

Internetconsultatie wijziging woningwet

Datum: 30-10-2025

Aan: ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Van: Stroomversnelling

Betreft: Wijziging woningwet

Doelstelling

In de publicatie van deze internetconsultatie wordt de doelstelling voor de wetwijzigingen benoemd: *“Het is van groot belang dat woningcorporaties voldoende investeringscapaciteit hebben om nieuwe woningen te bouwen en bestaande woningen te verduurzamen. Ook voor huurders is het belangrijk dat de huurprijsontwikkeling voorspelbaar is. Dit wetsvoorstel voorziet in een aantal maatregelen om duidelijkheid en stabiliteit voor het goedkope segment te realiseren, met voldoende investeringscapaciteit voor woningcorporaties.”*

Wij onderschrijven de doelstelling en zouden daar graag aan toevoegen dat het voor de huurders (en verhuurders) niet alleen belangrijk is dat de huurprijsontwikkeling voorspelbaar is, maar ook dat met de voorgestelde wijzigingen de woonlasten (huur+servicekosten+energielasten) betaalbaar worden en blijven, met name voor alle economisch kwetsbare huishoudens die op zoek zijn naar een huurwoning of daar al in wonen.

Aanbevelingen tot verbetering

We richten ons met deze reactie specifiek op het onderdeel van het wetsvoorstel dat gaat over een hogere huurprijsgrens voor woningen met een A+ energielabel.

Dit voorstel vergroot de investeringscapaciteit van woningcorporaties terwijl het niet ten koste gaat van betaalbaar wonen, vanuit het idee dat duurzamere woningen doorgaans lagere energielasten hebben. We onderschrijven dit principe en vinden het voorstel daarom ook een stap in de goede richting, maar zien ook dat het huidige voorstel onnodig beperkend werkt.

Met deze reactie richten we ons niet op de details van het voorstel, maar doen we een aantal aanbevelingen zodat deze, en andere wetsvoorstellen met betrekking tot de hoogte van huren en servicekosten, effectiever gaan dragen aan het hierboven geschetste doel.



stroom versnelling

We doen drie aanbevelingen:

1. Vergroot de reikwijdte van het voorstel, zodat ook kleinere verduurzamingstappen volgens dit zelfde principe kunnen leiden tot een hogere huur terwijl betaalbaar wonen gewaarborgd is.
2. Koppel de bepaling van de huurprijs niet aan de EP2 (de letter van het energielabel), want dit is een matige voorspelling van energielasten. Maar koppel dit aan andere indicatoren zoals de netto warmtebehoefte - die ook op het energielabel en/of de bijbehorende berekening te vinden zijn - die een betere voorspeller zijn van de hoogte van de energielasten.
3. Maak ruimte om de uitkomsten van de Acantus werkgroep en EPV evaluatie van uw ministerie een plek te geven in de bepaling van de huur en huurtoeslag.

Ad 1. Het huidige voorstel beperkt zich tot woningen die een zeer goede energieprestatie hebben. Het gros van de bestaande woningen heeft een slechter label. Het verduurzamen van deze woningen gebeurt in veel gevallen stapsgewijs, en lang niet altijd in een keer tot A+ niveau. Ook voor verduurzamingsstappen die bijvoorbeeld leiden tot een energielabel B of A, geldt dat er in veel gevallen sprake is van een significante verlaging van de energielasten, terwijl er tegelijkertijd geen ruimte is om huren te verhogen vanwege grenzen als passend toewijzen.

Hetzelfde principe als in dit voorstel geldt voor A+ woningen, zou bij andere verduurzamingstappen toegepast kunnen worden, Hierdoor wordt de reikwijdte van het voorstel groter, waardoor ook een grotere bijdrage wordt geleverd aan het beoogde doel van het vergroten van de investeringscapaciteit.

Ad 2. De ruimte voor een hogere huursom (zonder dat daarmee de aftoppingsgrens wordt overschreden, noch het recht op huurtoeslag) is in dit voorstel gekoppeld aan de stelling dat voor deze woningen een lagere energielast verwacht mag worden en dat daarmee de woonlastenimpact niet nadelig uit hoeft te pakken voor de huurder terwijl het de investeringsruimte voor de verhuurder positief beïnvloedt.

De aanname dat woningen met een label A+ of beter gemiddeld genomen een lagere energielast zullen veroorzaken dan woningen met een lager label lijkt niet onredelijk. De hoogte van het label wordt echter bepaald wordt door de impact van de woningkwaliteit op het gebruik van primaire energie (en de daarvan afgeleide milieulast) in plaats van het finaal energiegebruik ingekocht bij de energieleverancier en daarmee de energielasten voor de huurder. Met andere woorden: het energielabel is een matige voorspeller voor de woonlasten van een huurder. Een aantal andere indicatoren die reeds vermeld zijn op het energielabel, of onderdeel zijn van de onderliggende berekening, zijn wel bepalend voor de finale energielasten, waaronder in ieder geval de warmtebehoefte, de



stroom versnelling

energiedrager gebruikt voor verwarming en warm tapwater (gas, elektriciteit, verwarmd water uit een warmtenet) en het type installatie.

Indien de reikwijdte van het voorstel verbreed zou worden (ad 1), dan is het voorstel om de woonlastenbepalende indicatoren centraal te stellen in de bepaling van de maximale huurprijs en huurtoeslag. Om de wijzigingen zo eenvoudig mogelijk en controleerbaar te maken en tevens recht te doen aan de grote verschillen in woonlasten van verschillende woninguitvoeringen, is het voorstel om een directe koppeling te maken tussen de hoogte van de huurprijs (en -toeslag) en de hoogte van de warmtebehoefte via een formule (in plaats van deze onder te verdelen in losse categorieën).

Ad 3. De Acantus uitspraak, dat de kapitaals- en onderhoudslasten van collectieve installaties inbegrepen moeten zijn in de huur (en dus niet in de servicekosten), maakt verduurzaming door middel van duurzame collectieve installaties vaak onrendabel voor verhuurders. Een Acantus-werkgroep, ingericht door uw ministerie en het ministerie van KGG, met ondersteuning van verschillende relevante organisaties zoals Aedes, de Woonbond en Stroomversnelling, verkent hoe het Acantus-vraagstuk opgelost kan worden. Varianten die worden verkend zijn: 1) het aanpassen van huurwet, 2) aanpassing van servicekosten, 3) aanpassing van warmtewet, 4) aanpassing van energiestatistiekvergoeding. Een andere werkgroep aangesteld door uw ministerie is bezig met de evaluatie van de energiestatistiekvergoeding (EPV). Deze evaluatie kan ook leiden tot een wens voor aanpassing van regelgeving.

De uitkomst van de verkenningen van deze werkgroepen kan invloed hebben op de voorliggende wet. Om de uitwerking van die werkgroep, waarover voor het eind van het jaar de kamer nader geïnformeerd zou worden, een plek te kunnen geven in relevante wetgeving, is het voorstel om de mogelijkheid te scheppen deze uitwerkingen via lagere regelgeving zoals een AmvB of ministeriele regeling eenvoudig en snel te kunnen implementeren. Dit maakt snellere implementatie mogelijk en voorkomt mogelijk onnodige vertraging i.r.t. de gewenste implementatie van 5 jaar van dit voorstel, waarna de nu voorliggende wetswijzigingen pas geëvalueerd zouden worden.