



Onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen ex art. 38 RvO van GroenLinks en Student en Stad betreffende gesjoemel met energie-indexen

Steller Naam medewerker

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 367 8212

Bijlage(n) 2

Ons kenmerk



Datum 15-1-2020

Uw brief van

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door mevrouw L. Schoutens namens GroenLinks en de heer M. Duit van Student en Stad gestelde schriftelijke vragen ex art. 38 RvO betreffende gesjoemel met Energie-Indexen. De brief van de vragenstellers en de eerdere beantwoording van de minister van de Kamervragen hierover treft u als bijlagen aan.

Allereerst zijn wij blij dat de journalistiek dit soort misstanden aan het licht brengt en dat de fracties van GroenLinks en Student en Stad dit vervolgens bij ons aan de orde stellen. Het laat zien dat verhuurders te vaak geen eigen verantwoordelijkheid nemen en wederom bewijs dat in een hectische woningmarkt huurders op vele fronten meer huurbescherming nodig hebben.

Hieronder gaan we specifiek in op de gestelde vragen:

- 1. Is de omvang van deze problematiek bij het college bekend? Zo nee, kan het college in kaart brengen in hoeverre foutieve energie-indexen worden gebruikt om huurprijzen kunstmatig te verhogen, bijvoorbeeld door middel van steekproefsgewijze controles?*

Nee, de omvang van de problematiek is bij ons niet bekend. Wel is bekend dat dit voorkomt, maar niet in welke omvang. Vorig jaar is door Sikkom al eerder gepubliceerd over onjuiste Energie-Indexen bij een verhuurder in Groningen. Naar aanleiding hiervan zijn Kamervragen gesteld, zie hiervoor de bijlage.

Wij zijn echter wel geschokt dat het lijkt dat in Groningen op grote schaal verkeerde Energie-Indexen worden geregistreerd. Dit pleit wat ons betreft voor

onderzoek en meer transparantie in hoe de Energie-Index tot stand komt. Wij vinden dat de verantwoordelijkheid hiervoor ligt bij de Rijksoverheid.

Wij zijn dan ook van mening dat wij als gemeente niet verantwoordelijk zijn voor het in kaart brengen van foutieve Energie-Indexen. Wij hebben namelijk geen rol in de verlening en controle van Energie-Indexen. De verantwoordelijkheid ligt in eerste instantie bij de eigenaar/verhuurder om een Energie-Index aan te vragen en te zorgen dat deze juist is. Vervolgens wordt de Energie-Index geregistreerd door de Rijksoverheid. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) voert controles uit op het werk van de erkend deskundigen.

- 2. GroenLinks en Student en Stad hebben al eerder gepleit voor het openbaar maken van de totstandkoming van energie-indexen. Het college heeft destijds aangegeven bij de nationale overheid te gaan pleiten voor het transparant maken van energie-indexen. Hoe heeft het college zich hier sindsdien voor ingezet, en tot welke resultaten heeft dit geleid? Is het college het met GroenLinks en Student en Stad eens dat Groningen een goede pilotgemeente zou zijn voor een dergelijke maatregel, gezien de omvang van de problematiek in deze gemeente?*

Zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 1 zijn naar aanleiding van het eerdere artikel van Sikkom Kamervragen gesteld. In de beantwoording van de Kamervragen wordt aangegeven hoe huurders de juistheid van de Energie-Index kunnen controleren. Het ministerie heeft het volgende daarover aangegeven:

“als een huurder denkt dat aan zijn woning een verkeerde energie-index is toegekend met een effect op zijn huurprijs, dan zal hij dit eerst moeten melden bij de verhuurder. Als er een verschil van mening blijft, kunnen huurders hun bezwaar voorleggen aan de Huurcommissie in het kader van een huurprijspprocedure. Voor huurders met een geliberaliseerde huurprijs geldt dat zij zich tot de Huurcommissie kunnen wenden gedurende de eerste zes maanden van de huurovereenkomst.

De Huurcommissie toetst de juistheid van de gevraagde huur. De huurder moet dan met argumenten de energie-index aanvechten en daarbij laten zien dat de maximale huurprijs op grond van de aangepaste energie-index lager uitkomt dan de betwiste huurprijs. De Huurcommissie kan vervolgens een ‘Eigen Oordeel’ zetten tegenover het oordeel van de medewerker van het bedrijf dat de energie-index heeft bepaald. De Huurcommissie kan dan een lagere maximale huurprijs vaststellen op grond van een slechtere energie-index. Bij een geliberaliseerde huur zal dit het geval zijn indien de huurprijs lager uitvalt dan de liberalisatiegrens.

Indien de huurder bij de Huurcommissie niet in het gelijk wordt gesteld, kan hij zich vervolgens wenden tot de rechter. Uit het in vraag 1 aangehaalde artikel maak ik op dat de huurder dit inmiddels heeft gedaan. De juistheid van de energie-index kan in die procedure opnieuw aan de orde worden gesteld. Beide mogelijkheden, een uitspraak van de Huurcommissie of van de rechter, kunnen vervolgens leiden tot het terugvorderen van te veel betaalde huur”

Wij komen tot de conclusie dat dit kennelijk onvoldoende is. Het probleem lijkt zich namelijk op grote schaal in Groningen af te spelen. Wij kunnen ons daarom

voorstellen dat wij als Groningen een goede pilot gemeente voor het ministerie kunnen zijn om misbruik rondom de Energie-Indexen te onderzoeken. Wij hebben hierover contact opgenomen met het ministerie. Het ministerie geeft aan dat de minister een onderzoek heeft aangekondigd en dat afhankelijk van de resultaten passende vervolgstappen worden bepaald. De minister zal de Kamer in januari hierover informeren. Wij wachten vooralsnog de informatie van de minister af en houden contact met het ministerie over een eventueel vervolg.

- 3. Het college heeft tijdens de begrotingscommissie in mei 2019 als antwoord op de vraag van GroenLinks en Student en Stad over gesjoemel met energie-indexen toegezegd het sjoemelen met energie-indexen mee te nemen in de verhuurdersvergunning als ongewenst verhuurdersgedrag. Is er sindsdien al eens sprake geweest van een situatie waarbij verhuurders dit gedrag vertonen, een waarschuwing is gegeven en/of een vergunning om die reden is stopgezet? Is het college bereid om hier het komende jaar concrete actie aan te verbinden, nu in de media naar buiten is gekomen dat er tekenen zijn dat verhuurders op grote schaal sjoemelen met energie-indexen?*

Wij merken fraude met Energie-Indexen inderdaad aan als ongewenst verhuurgedrag. Aangezien wij als gemeente geen rol hebben in het verlenen en controleren van de Energie-Index komen wij over het algemeen helaas niet achter fraude met Energie-Indexen. Wanneer we meldingen krijgen trekken we die na en kijken we of maatregelen nodig zijn. Daarbij zal overigens wel moeten worden aangetoond dat er daadwerkelijk sprake is van fraude.

- 4. Door het gebrek aan transparantie van de opbouw van energie-indexen en de handelswijze van de huurcommissie, is het momenteel moeilijk voor huurders om hulp te vragen wanneer ze een vermoeden hebben van gesjoemel met energie-indexen. Waar kunnen deze huurders in gemeente Groningen terecht voor hulp en advies rondom deze problematiek?*

Zoals aangegeven bij het antwoord op vraag 2 kan een huurder zich wenden tot de huurcommissie. Huurders kunnen hun Energie-Index controleren in het register. Wanneer huurders het vermoeden hebben dat de Index te laag is kunnen zij dit bij de Huurcommissie aanhangig maken. De Huurcommissie kan vervolgens een contraexpertise uitvoeren. Zoals Sikkom aangeeft zijn er verschillende juridische bureaus die hulp kunnen bieden.

Wij vinden echter dat wij als gemeente hierin ook meer ondersteuning moeten bieden. Met het initiatiefvoorstel "Steunpunt huren" heeft uw raad ons al eerder verzocht een Steunpunt huren op te zetten. Wij gaan onderzoeken of ondersteuning bij dit thema hierin kan worden meegenomen. Wij komen als onderdeel van de woonvisie met een concreet voorstel over hoe wij het Steunpunt huren willen vorm geven.

- 5. Momenteel kunnen huurders een contra-expertise aanvragen bij onafhankelijke keuringsbedrijven en certificeerders. Vanwege de hoge kosten van een dergelijke contra-expertise is het onaantrekkelijk voor huurders om hun energie-index te controleren bij vermoeden van gesjoemel. GroenLinks en Student en Stad zien dit als een belangrijke schakel om de omvang van gesjoemel met energie-indexen in kaart te brengen. Kan het college het (financieel) mogelijk maken voor huurders om contra-expertises aan te vragen voor een betaalbare prijs, of*



kan het college op een andere manier ondersteuning bieden zodat een dergelijke onafhankelijke toets dichterbij handbereik komt van deze huurders?

Wij vinden het niet voor de hand liggen dat wij het huurders financieel mogelijk moeten maken om contra-expertises aan te vragen voor een betaalbare prijs. We hebben wat ons betreft vooral een rol in het informeren en ondersteunen van huurders. Het Steunpunt huren dat we nu zo spoedig mogelijk willen oprichten kan wellicht deze rol vervullen.

Daarnaast gaan we kijken hoe we bij herhaaldelijk misbruik van de Energie-Index deze eigenaren/verhuurders kunnen aanpakken via de verhuurdersvergunning.

Vervolg

Wij informeren u zo spoedig mogelijk over ons contact met het ministerie van BZK over de vraag of de gemeente Groningen als pilot gemeente kan worden gebruikt voor een onderzoek naar misbruik van Energie-Indexen. In de woonvisie komen we daarnaast terug op de manier waarop we het Steunpunt huren vorm willen geven.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.