

Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 38 RvO van Student & Stad
inzake verduurzaming huurhuizen

Steller M. Jansen

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 65 22 Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 98955-2022

Datum 09-03-2022 Uw brief van

Uw kenmerk -



Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de heer S. Bosch namens Student & Stad gestelde vragen ex art. 38 RvO inzake verduurzaming van huurhuizen. De brief van de vragensteller treft u als bijlage aan.

Allereerst willen we aangeven dat we het met de fractie van Student & Stad eens zijn dat de gemeente Groningen voor een grote verduurzamingsopgave staat en dat dit gezien de grote particuliere (huur)voorraad een uitdaging is. Verhuurders kunnen echter niet altijd gebruikmaken van de bestaande subsidieregelingen. Op 1 april 2022 treedt de subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH) in werking. Vanaf dat moment kunnen particuliere verhuurders en beleggers subsidie aanvragen voor energieadvies, energiebesparende maatregelen en onderhoud. De maximale subsidie per woning is 6.000 euro. Verhuurders kunnen subsidie aanvragen voor minimaal twee maatregelen. Daarnaast kunnen zij ook een subsidie ontvangen voor energieadvies, op voorwaarde dat er twee andere maatregelen voor energiebesparing of onderhoud worden uitgevoerd. Wij zullen via het energieloket en onze communicatiekanalen verhuurders actief informeren over deze regeling.

!Woon, het voormalige 'Amsterdams Steunpunt Wonen', pleit ervoor om enkel glas te bestempelen als gebrek aan een (huur)woning. Zij gaan hierover in gesprek met minister Hugo de Jonge. Wij zullen contact zoeken met !Woon en andere gemeenten om indien mogelijk samen op te trekken.

1. Deelt het college de mening van Student & Stad dat het verduurzamen van (particuliere) huurwoningen essentieel is in de klimaataanpak van de gemeente Groningen?

Ja, het college deelt deze mening.

2. Wat heeft het college sinds het bekend is geworden dat er fraude wordt gepleegd met energie-indexen bij huurwoningen, gedaan om deze fraude tegen te gaan?

De verantwoordelijkheid voor het verlenen van, en de controle op, energielabels ligt bij de Rijksoverheid. Vanaf 1 januari 2021 is er een nieuwe bepalingmethode voor energieprestaties, de NTA 8800, gaan gelden. Alleen een vakbekwaam EnergiePrestatie-adviseur (EP-adviseur) mag de labels opstellen. Deze EP-adviseur moet tevens werken voor een gecertificeerd bedrijf/organisatie, de certificaathouder, en volgens de voorschriften van de Beoordelingsrichtlijn 9500 (BRL 9500).

De minister heeft toegezegd er vertrouwen in te hebben dat de uitvoering van deze maatregelen zorgen voor de benodigde verbeteringen van het kwaliteitsborgingssysteem. Daarnaast heeft de minister aangegeven de sector nauwlettend te volgen.

Wanneer huurders vermoeden dat hun energielabel onjuist is, dan kunnen ze dit aanhangig maken bij de Huurcommissie. De Huurcommissie kan vervolgens een contra-expertise uitvoeren.

Wij nemen aan dat de verbeterde kwaliteitsborging en de klachtenprocedure ervoor zorgen dat de voorgenoemde problematiek steeds minder vaak zal voorkomen.

3. In hoeverre verbindt de gemeente voorschriften met betrekking tot duurzaamheid aan een uit te geven verhuurdersvergunning? En aan het behouden van een verhuurdersvergunning?

Er zijn geen specifieke voorschriften in de verhuurdersvergunning opgenomen. Er is opgenomen dat een verhuurder zich als “goed verhuurder” moet gedragen. “Slecht verhuurderschap” omvat alle gedragen die kunnen worden aangemerkt als toerekenbare tekortkomingen uit de huurovereenkomst.

4. Is eerder omschreven regelgeving mogelijk waarbij een maximale energie-index wordt vastgesteld als voorwaarde voor het uitgeven en/of behouden van een verhuurdersvergunning?

De verhuurdersvergunning is in 2019 vastgesteld en betreft een uniek, Gronings, vergunningsstelsel. De verhuurdersvergunning ziet op het gedrag van de verhuurder jegens de huurder. Het verduurzamen van een woning valt daar niet onder. Om die reden kunnen er geen voorschriften worden opgenomen in de verhuurdersvergunning die zien op de energie-index van de woning. Wel is het zo dat er bij bouw of verbouw van woningen voldaan moet worden aan het Bouwbesluit waarin enkele technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu zijn opgenomen.



5. *Welke rol kan de aanstaande wet 'Goed verhuurderschap' hierin spelen?*

In het wetsvoorstel Goed verhuurderschap is opgenomen dat gemeenten aanvullende wettelijke mogelijkheden nodig hebben om goed verhuurderschap te bevorderen en excessen op de woningmarkt tegen te kunnen gaan. Het is duidelijk geworden dat discriminatie, intimidatie en ongewenst verhuurgedrag mede kunnen worden tegengegaan door het introduceren van algemene regels omtrent het gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelingsbureaus. Verduurzaming van (huur)woningen is niet in het wetsvoorstel opgenomen. In de memorie van toelichting wordt verder ook niet gesproken over duurzaamheid of energielabels.

De wet maakt het wel mogelijk om het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan als vergunningsvoorwaarde te stellen. Hierin moet inzichtelijk worden gemaakt aan welke onderhouds- en herstelwerkzaamheden er gewerkt wordt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.