

'Pas op de plaats maken bij aanpak verduurzaming woningvoorraad'

26-02-2010 12:30

De aanpak van het inmiddels demissionaire kabinet Balkenende om de CO2-uitstoot van de Nederlandse woningvoorraad en bedrijfspanden sterk te verminderen en te verduurzamen, zal totaal niet werken. De voorgestelde wijziging van het woningpuntenstelsel om deze doelstellingen te realiseren moet van tafel. Huurders en verhuurders moeten juist een gezamenlijk belang krijgen om deze doelstellingen te realiseren. Daarvoor pleit Vastgoed Belang, de belangenvereniging van particuliere beleggers in vastgoed.

Volgens Hein Bos, directeur van Vastgoed Belang, wilde het kabinet door het wijzigen van het puntenstelsel in het Woningwaarderingssstelsel (WWS) verhuurders als het ware dwingen om duurzame investeringen te plegen om de CO2-uitstoot van hun (beleggers)woningen te verminderen. In dit wetsvoorstel dat inmiddels naar de Tweede Kamer is gestuurd, krijgen woningen voortaan een energielabel dat afhankelijk is van het aantal energieprestatiepunten: 0 punten voor de meest verspillende label G en (maximaal) 44 punten voor de zuinige label A++. De oude punten - max 27 punten - voor verwarming en isolatie komen dan te vervallen.

Bos: "Dit wetsvoorstel gaat niet werken. We hebben uitgerekend dat onze achterban, bestaande uit particuliere woningbeleggers in de meeste gevallen voor onrendabele investeringen staan, zeker wanneer het woningverbeteringen voor de zittende huurders betreft. Bij mutatie van een nieuwe huurder in schaarstegebieden zullen energiebesparende investeringen in de woningen wel lonen omdat gerekend wordt met 7,2% aanvangsrendement voor elke hogere labelstap."

Bos pleit voor het maken van een pas op de plaats omdat "de door het kabinet voorgestelde wijziging van het puntenstelsel niet enthousiasmeert en voorbij gaat aan de praktijk in de verhuur van woningen. De wetgever voorziet namelijk voorbij aan het ontbreken van garanties, die voor zittende huurders en verhuurders leiden tot beslissen in onzekerheid."

"Het kan anders en beter", zegt Bos. "Gebruik het dwanginstrumentarium van de Woningwet om eigenaren/bewoners en verhuurders, maar ook huurders te dwingen tot redelijke investeringen in energiezuinigheid van woningen. Leg de redelijkheidafspraken en berekeningswijzen vast in een convenant van overheid en verenigingen van eigenaren/bewoners, huurders en particuliere verhuurders." Bos wijst erop dat corporatiekoepel Aedes al een dergelijk convenant heeft afgesloten.

"De betrokken partijen dienen tevens een aantal jaren in te ruimen voor enthousiasmering, overreding en overtuiging. Wie deze redelijke afspraken niet eerbiedigt, zou na deze periode een dwangsom opgelegd kunnen krijgen. Van de eigenaren/bewoners mag verwacht worden, dat de gepleegde investeringen worden gedekt worden door de bespaarde stookkosten. Van de zittende huurder mag verwacht worden, dat hij bereid is een huurverhoging te betalen, die maximaal overeenkomt met de bespaarde stookkosten. Van de particuliere verhuurder mag verwacht worden, dat hij een investering doet, die op haar beurt gedekt wordt door de huurverhoging."

Overigens hoopt Bos, nu het voltallige kabinet sinds kort demissionair is geworden, dat het nu voorliggende wetsvoorstel voorlopig niet in de Tweede Kamer zal worden behandeld. Voor meer informatie over dit onderwerp zie www.vastgoedbelang.nl

Rogier Hentenaar