

Vastgoed Belang ageert tegen nieuw puntenstelsel

11-02-2011 16:55

Minister Donner houdt vast aan de voorstellen van zijn voorganger Van der Laan. Het energielabel wordt opgenomen in het woningwaarderingssysteem. Eerder opgebouwde punten voor verwarmingswijze en isolatie worden vervangen door punten op basis van het energielabel. Volgens Vastgoed Belang, de vereniging van beleggers in vastgoed leidt dit nieuwe systeem tot lagere huren en nauwelijks tot energiebesparing.

Hein Bos, directeur van Vastgoed Belang: "Een woning met een G-label krijgt 0 punten vanwege de slechts energieprestatie. Een telkens hoger label levert meer punten op tot zelfs 44 punten bij een A++ label. Deze wijziging in het puntensysteem moet bijdragen aan de bevordering van energiebesparende investeringen door verhuurders. In een rapport van ABF Research wordt becijferd, dat 100.000 woningen gemiddeld 6 punten verliezen en 50.000 woningen zelfs 14 of meer punten. Dat zijn met name vooroorlogse woningen, waarvan we er veel vinden binnen de grachtengordel van Amsterdam."

"Er is door eigenaren weliswaar in het verleden geïnvesteerd in centrale verwarming en isolatie, maar door warmtelekken (zie www.dakscan.nl) krijgen deze toch een G-label. De maximaal toegestane huurprijzen gaan in het nieuwe puntenstelsel gemiddeld omlaag met $6 \times \text{€ } 4,50 = \text{€ } 27,-$ of zelfs voor 50.000 woningen met meer dan $14 \times \text{€ } 4,50 = \text{€ } 63,-$. Op last van het wetsvoorstel worden de huren van woningen verhuurd sinds 1 januari 2008 bevroren. Vanaf 1 januari 2012 kunnen huurders bij de Huurcommissie huurverlaging vragen als de betaalde huur hoger is dan het nieuwe maximum."

Tot 2012 kunnen verhuurders energiebesparende maatregelen nemen om de toegestane huur weer te verhogen. Investeert een verhuurder om naar een E-label te komen, dan mag de huur weer omhoog met 8 punten. Dat levert $8 \times \text{€ } 4,50 = \text{€ } 36,-$ extra maandhuur op. Dat compenseert een vermindering met $\text{€ } 27,-$ of $\text{€ } 63,00$ te weinig om een rendabele investering mogelijk te maken.

Bos: "Verhuurders kunnen rekenen en doen liefst geen onrendabele investeringen. Voor deze investeringen is ook medewerking nodig van de huurder. De zittende huurder gaat de hogere huur betalen nadat de energiebesparende maatregelen zijn genomen. Huurders zullen liever blijvend profiteren van de huurverlaging, dan mee te werken aan de hogere huur. Kortom, verhuurders investeren niet en als ze dat toch willen, is het de vraag of huurders wel meewerken."

Een uitzondering geldt voor wat grotere woningen. Door hogere investeringen kan de woning wel 32 extra punten krijgen voor een B-label of 36 punten voor een A-label. (Een A++-label is voor vooroorlogse woningen onhaalbaar, dan kan de woning beter worden gesloopt.) Door op een B of A-label te komen, kan het aantal punten boven de liberalisatiegrens geraken en dan is een markthuur te vragen. Dat geldt natuurlijk alleen bij mutatie. Zittende huurders hebben huurprijzbescherming. Van energiebesparing komt weinig terecht, veel vooroorlogse woningen krijgen een lagere huurprijs. Dat bevordert de doorstroming niet. Zittende huurders blijven zitten.

"Een oplossing ligt voor de hand. Handhaaf de verdiende punten in de oude puntentelling voor verwarmingswijze en isolatie en geef de labelpunten in de nieuwe puntentelling als een extra. Op deze wijze wordt de investering vaak wel haalbaar. Dat is ook rechtvaardig, als men bedenkt dat verhuurders, die in het verleden niets hebben geïnvesteerd in verwarming en energiebesparing, geen puntenaftrek krijgen. Ongewijzigd aanvaarden van de voorstellen door de Tweede Kamer belooft de slechte verhuurders."

VASTGOED JOURNAAL