



Onderzoek:

Subsidieverrekening op huurverhoging in het kader van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector

Afstudeerorganisatie	:Wijksteunpunt Wonen Oost
Opleiding	:HBO-rechten aan de HvA
Auteur	:Debby Landkroon
Studentnummer	:500511305
Blok	
Voltijd/deeltijd	:voltijd
Studiejaar	:2015/2016
Leerjaar	:4
Datum	:1e aanleversversie 1 april 2016
Docentbegeleider	:Mevrouw Van der Spek- Van Middelkoop
Docentbeoordelaars	:De heer M. Harreman en de heer R. Benevento

Voorwoord

Dit onderzoeksrapport “*Subsidieverrekening op huurverhoging in het kader van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector*” is mijn afstudeeronderzoek voor de studie HBO-rechten aan de Hogeschool van Amsterdam. Het onderzoek heb ik verricht voor het Wijksteunpunt Wonen Oost waar ik mijn afstudeerstage heb mogen volbrengen.

Het onderwerp is aangedragen door één van mijn praktijkbegeleiders binnen het Wijksteunpunt Wonen Oost, de heer V. Feith. Een onderwerp dat in mijn beleving direct interessant was en interessanter werd naarmate het onderzoek vorderde. Het voorwoord biedt een mooie gelegenheid om hem hiervoor en voor de begeleiding en input gedurende het onderzoek te bedanken.

Er zijn nog vele anderen die ik heel graag wil bedanken. Met name mijn andere praktijkbegeleider, de heer J. Koster, voor zijn ondersteuning, vertrouwen en scherpe feedback op mijn concepten, en mijn docentbegeleider mevrouw Van der Spek – Van Middelkoop voor het doorlezen van heel veel tekst binnen hele korte termijn en de feedback en toelichting hierop. Het heeft me ontzettend geholpen.

Ook de huurdersvereniging Oost wil ik hartelijk danken voor de ondersteuning gedurende het onderzoek en het beschikbaar stellen van de database voor de doeleinden van dit onderzoek.

Alle geïnterviewden, geënquêteerden en andere personen die op welke wijze dan ook de moeite en tijd hebben genomen om mijn vragen te beantwoorden ben ik dank verschuldigd.

Ten slotte wil ik mijn dank uitte aan alle collega's binnen het Wijksteunpunt Wonen Oost voor een fantastische onderzoeksperiode. Jullie betrokkenheid is hartverwarmend en inspirerend.

Debby Landkroon

Amsterdam, maart 2016

Inhoud

Verklarende woordenlijst	5
Afkortingenlijst	7
Samenvatting	8
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	12
1.1 Aanleiding en projectkader	12
1.2 Doelstelling	13
1.3 Centrale vraagstelling.....	13
1.4 Methodologische verantwoording.....	14
1.5 Onderzoek- en begripsafbakening.....	19
Hoofdstuk 2 De Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector en de Amsterdamse Labelstappensubsidie	21
2.1 Step-regeling	21
2.2 De Amsterdamse Labelstappensubsidie	23
2.3 Verhouding Labelstappensubsidie en Step-regeling	24
Hoofdstuk 3 Subsidieverrekening op de doorgevoerde huurverhoging.....	27
3.1 Regels omtrent subsidieverrekening	27
3.2 Toetsing huurverhoging door Huurcommissie.....	27
3.3 Toetsing huurverhoging door de kantonrechter	28
3.4 Subsidieverrekening na overeenkomst tot huurverhoging	29
3.5 De controle	31
Hoofdstuk 4 Het praktijkonderzoek	35
4.1 Verhuurders met subsidieaanvraag vanuit de labelstappen subsidie	35
4.3 Verhuurders in Amsterdam en Step	36
4.4 Huurders en subsidie	36
4.5 Beleid verhuurders ten aanzien van subsidieverrekening	38
4.6 Standpunt gemeente en Ministerie Bouwen en Wonen	40
4.7 Controle	41
4.8 Verrekening	42
4.9 Analyse alle resultaten samen	43
Hoofdstuk 5 Conclusies en aanbevelingen.....	45
Literatuurlijst.....	48
Bijlage	50

Verklarende woordenlijst

Beoordelingsrichtlijn 9500	Een richtlijn waarin regels zijn opgesteld om de energielabel/index vast te stellen.
Bestuursorgaan	Een orgaan van een rechtspersoon die op grond van het publieksrecht is ingesteld of met enig openbaar gezag bekleed.
Beschikking	Schriftelijk besluit van een bestuursorgaan die geen algemeen strekkende werking heeft.
Bijzondere subsidie-verordening verbetering energie-index 2011	Verordening van de gemeente Amsterdam op grond waarvan Amsterdamse woningcorporaties subsidie konden aanvragen om woningen energetisch te verbeteren.
Bewonerscommissie	Een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex.
Emil Blaauwfonds	Proceskosten fonds om huurders bij te staan in juridische procedures.
Energetische Woningverbetering	Het aanbrengen van verbeteringen van de woning zodat de energieprestatie van de woning wordt verbeterd. Voorbeelden van de verbeteringen die aangebracht worden zijn het plaatsen van dubbelglas, isolatie of een cv tegenover een gaskachel.
Energie-index	De energie-index bestaat uit een cijfer dat de energieprestatie van een woning aangeeft
Energielabel	Waardering die aan een energieprestatie van een woning wordt gegeven. De waardering uit zich in de letters G tot en met A. Een woning met energielabel A is het meest zuinig.
Energieprestatie	De maat voor energiezuinigheid van een woning ¹
Huurcommissie	Een zelfstandig bestuursorgaan dat onafhankelijk in geschillen tussen huurder en verhuurder over de huurprijs, nutsvoorzieningen en servicekosten en onderhoud uitspraken doet.
Huurderskoepel	Overkoepelde orgaan van huurdersvereniging van een verhuurder.
Huurdersorganisatie	Vereniging of stichting die het doel heeft de belangen van huurders te behartigen.
Labelstappensubsidie	Zie Bijzondere subsidieverordening energie-index 2011
Labelstap	Het energetisch verbeteren van de woning waardoor waardering voor de energieprestatie van de woning verbeterd wordt en een betere energielabel krijgt toebedeeld.
Muteren	Een leegstaande woning opknappen om te verhuren aan nieuwe bewoners.
Particuliere verhuurder	Verhuurder die geen woningcorporatie is.
Publiekrecht	Geheel van regels tussen burgers en overheid
Privaatrecht	Ook wel het burgerlijkrecht of het civielrecht genoemd. Het is het geheel van regels inzake de onderlinge verhouding tussen burgers onderling of burgers en bedrijven ² .

¹ <http://www.RVO.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/energieprestatie> voor informatie over energieprestatie

² <http://www.justitia.nl/privaatrecht.html> omschrijving begrip privaatrecht

Rijkdienst voor Ondernemend Nederland	Een dienst die ondernemend Nederland steunen op onder andere het gebied van subsidie en kennis. In het geval van de Step-regeling behandelt de Rijkdienst de subsidieaanvragen.
Sociale woning	Woning met een huurprijs onder de liberale huurgrens die voor de periode 2015-2019 op €710,68 is gesteld.
Stimuleringsregeling energieprestatie huursector	Regeling van het rijk op grond waarvan verhuurders van sociale woningen subsidie kunnen aanvragen om de woning energetisch te verbeteren.
Stimuleringsfonds Volkshuisvesting	Een fonds dat in 1998 in het leven geroepen om de erfpachtafdrachten van woningbouwcorporaties in onder te brengen ³ .
Subsidie	Een financiële tegemoetkoming die door een bestuursorgaan verstrekt kan worden als een aanvrager aan de gestelde voorwaarden heeft voldaan
Subsidieverlening	Beschikking waarin het maximale bedrag wordt genoemd waarop de aanvrager recht heeft als aan alle voorwaarden zijn voldaan.
Subsidievaststelling	Beschikking waarin vastgesteld wordt op welk bedrag de aanvrager recht heeft.
Wooncomplex	Een verzameling van ten minste 25 wooneenheden die in elkaars nabijheid zijn gelegen en die financieel, administratief, qua bouwwijze of op een andere manier een eenheid vormen.
Woningcorporatie	Vereniging of stichting die het uitsluitende op het gebied van volkshuisvesting werkzaam is en tot taak hebben in de woonvoorraad te voorzien.

³ Bestuurlijk Rapport Rekenkamer Amsterdam 2014, p. 32 en 33

Afkortingenlijst

AFWC	Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties
Art.	Artikel
Awb	Algemene wet bestuursrecht
BRL 9500	Beoordelingsrichtlijn 9500
BW	Burgerlijk Wetboek
BSVE 2011	Bijzondere subsidieverordening energie-index 2011
BZK	Binnenlandse Zaken en Koninklijkrelaties
RVO	Rijksdienst voor ondernemend Nederland
Step-regeling	Stimuleringsregeling energieprestatie huursector
Uhw	Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte
Wob	Wet openbaarheid van bestuur
WHT	Wet op de huurtoeslag
Wohv	Wet op het overleg huurder verhuurder

Samenvatting

De Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (verder genoemd de Step-regeling) waarbij verhuurders met een subsidie gestimuleerd worden om sociale huurwoningen energiezuiniger te maken, is op 1 juli 2014 van kracht gegaan.⁴ Na een energetische woningverbetering mag de verhuurder de huur verhogen. De subsidie dient echter wel in mindering te worden gebracht op de berekening van de kosten van de huurverhoging. Om deze reden heeft het Wijksteunpunt Wonen Oost de vraag gesteld in hoeverre zij vanuit deze regeling kunnen bewerkstelligen dat de verhuurders de verkregen subsidie vanuit de Step-regeling in mindering brengen op de huurverhoging.

De vraag die in dit onderzoek centraal staat, luidt daarom als volgt:

In hoeverre kan Wijksteunpunt Wonen Oost er aan bijdragen dat gewaarborgd wordt dat subsidies verkregen uit de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector in mindering worden gebracht op doorgevoerde huurverhogingen bij bewoners in Amsterdam Oost die energetische woningverbeteringen hebben gekregen.

Om deze vraag te beantwoorden is een theoretisch onderzoek en een praktijk onderzoek verricht. In hoofdstuk 2 en 3 is op een theoretische wijze uiteengezet op welke wijze gewaarborgd kan worden dat verkregen subsidie uit de Step-regeling in mindering gebracht kan worden op de doorgevoerde huurverhoging na woningverbetering. In hoofdstuk 2 is hiervoor aandacht besteed aan de Step-regeling zelf, wat deze regeling inhoudt en hoe subsidie vanuit deze regeling kan worden verkregen. Omdat vanuit de Step-regeling nog geen subsidie is verstrekt, is een eerdere regeling uiteengezet. Deze regeling is de Bijzondere subsidie verordening verbetering energie-index 2011 van de gemeente Amsterdam. Deze verordening wordt in dit onderzoek de Labelstappensubsidie genoemd.

Step-regeling en Labelstappensubsidie

Zowel de Step-regeling als de Labelstappensubsidie hebben als doel om verhuurders te stimuleren om woningen energetisch te verbeteren door labelstappen te realiseren. Er zitten echter verschillen tussen beide subsidieregelingen. De Step-regeling is een landelijke subsidieregeling. De Labelstappensubsidie is een gemeentelijke verordening. De subsidie vanuit de Labelstappensubsidie werd 2 keer per jaar uitbetaald. De subsidie vanuit de Step-regeling wordt pas in 2018-2019 uitgekeerd. Het subsidiebedrag vanuit de Labelstappensubsidie was een stuk hoger dan de Step-subsidie. Ook het woningtype dat voor subsidie vanuit de Labelstappensubsidie in aanmerking kwam, is ruimer dan de woningtype vanuit de Step-regeling. Alleen sociale huurwoningen komen in aanmerking voor de Step-regeling en dienen tot en met de subsidievaststelling voor de sociale sector te zijn bestemd. De Labelstappensubsidie was van toepassing op geliberaliseerde en sociale huurwoningen, zelfstandige woningen en onzelfstandige woningen. Alleen leden van de Amsterdamse federatie van woningcorporaties konden aanspraak maken op de Labelstappensubsidie. Op de Step-regeling kunnen andere verhuurders ook aanspraak maken. Over het algemeen is de Labelstappensubsidie ten opzichte van de Step-regeling laagdrempeliger en aantrekkelijker. De controle op de subsidie aanvragen voor de Step-regeling is intensief. Dit in tegenstelling tot de eenvoudige controle door de gemeente op de aanvragen voor de Labelstappensubsidie.

⁴ Stimuleringsregeling energieprestatie huursector, aanhef

Regels omtrent subsidieverrekening

In hoofdstuk 3 is uiteengezet wat (wettelijk) geregeld is ten aanzien van subsidieverrekening, wat de mogelijkheden zijn om subsidieverrekening te laten plaatsvinden en hoe gecontroleerd kan worden of subsidie is aangevraagd door de verhuurder. Vanuit de toelichting op de Step-regeling is het duidelijk dat subsidie in mindering moet worden gebracht op de berekening van de huurverhoging. In de toelichting wordt voorts verwezen naar de toetsingsmogelijkheid van de huurverhoging door de Huurcommissie op grond van 7:255 BW. In de toelichting op dit artikel wordt aangegeven wat een redelijke verhoging is. Hierin is mede genoemd dat subsidie verrekend dient te worden. Ook in het beleidsboek van de Huurcommissie komt duidelijk naar voren dat subsidie in mindering gebracht moet worden op de kosten voor de huurverhoging.

Mogelijkheden tot subsidieverrekening

Als een huurder weet dat subsidie is gegeven aan de verhuurder voor het energetisch verbeteren van de woning dan kan de huurder eerst bij de verhuurder navragen in hoeverre er verrekening heeft plaatsgevonden. Heeft geen verrekening plaats gevonden, dan kan de huurder vragen of de verhuurder hiertoe alsnog over wil gaan. Als de huurder een vermoeden heeft dat de subsidie niet verrekend is of wordt, dan kan hij zich binnen 3 maanden nadat de renovatie is voltooid tot de Huurcommissie wenden om de huurverhoging op redelijkheid te laten toetsen. Als de huurder buiten deze termijn weet krijgt van de subsidie, dan is de weg naar de Huurcommissie gesloten. Wel kan de huurder zich tot de kantonrechter wenden. Het is echter van belang om zo snel mogelijk naar de kantonrechter te stappen. Het kan ook zo zijn dat de huurder eerder akkoord is gegaan met de voorgestelde huurverhoging na woningverbetering. Als huurder op dat moment niet in kennis is gesteld van de subsidieaanvraag en er later weet van krijgt dat subsidie is verkregen maar niet is verrekend, dan kan hij aangeven dat hij heeft gedwaald. Door dwaling is de huurder in een verkeerde veronderstelling geweest bij het akkoord gaan met de huurverhoging. Zijn wil is hierdoor onjuist gevormd. Als dit het geval is, dan kan de huurder de overeenkomst van huurverhoging na woningverbetering vernietigen. Hij kan dit doen door de verhuurder hierover op de hoogte te stellen of hij kan de overeenkomst voor recht laten vernietigen bij de kantonrechter.

Mocht de rechter eerder een uitspraak hebben gedaan over de huurverhoging na woningverbetering en in zijn uitspraak geen rekening heeft gehouden met subsidie omdat verhuurder dit niet heeft aangegeven, dan is herroeping een mogelijkheid.

Het is niet vanzelfsprekend voor een huurder om te weten of een verhuurder subsidie heeft aangevraagd voor het energetisch verbeteren van de woning. Als de verhuurder hier zelf geen mededelingen over doet, is het een lastige opgave om hier helderheid in te krijgen door de huurder. Er zijn hiervoor wel enkele mogelijkheden. In de eerste instantie kan de huurder dit gewoon vragen aan de verhuurder. Als de verhuurder hier geen antwoord op wil geven of als het antwoord niet voldoende duidelijkheid geeft, is het ook mogelijk om de bewonerscommissie nadere vragen te laten stellen. De bewonerscommissie heeft meer rechten dan een individuele huurder op grond van de Overlegwet. Mocht er geen bewonerscommissie zijn, dan zou een huurder of de huurdersvereniging een Wob-verzoek kunnen doen bij het bestuursorgaan waar het vermoeden bestaat dat de verhuurder een subsidie aanvraag heeft ingediend. Iedereen kan een Wob-verzoek indienen. Het is daarbij van belang dat het vrijgeven van de informatie in het algemeen belang is.

Praktijkonderzoek

Uit het praktijkonderzoek in hoofdstuk 4 is naar voren gekomen dat de woningcorporaties die benaderd zijn, hoogstwaarschijnlijk niet zondermeer overgaan tot subsidieverrekening. Vanuit enkele woningcorporaties die voor dit onderzoek benaderd zijn, is namelijk helder aangegeven dat er geen beleid is om subsidie te verrekenen met de huurverhoging na woningverbetering. Uit de resultaten van de enquêtes blijkt dat huurders niet altijd op de hoogte worden gebracht van subsidie voor woningverbetering. Het is van belang dat huurders hiervan op de hoogte worden gebracht zodat zij op grond van alle informatie kunnen beoordelen of de huurverhoging redelijk is. Als zij dit niet redelijk vinden dan kunnen zij de huurverhoging laten toetsen.

De conclusie die ik kan trekken op de centrale vraag is dat Wijksteunpunt Wonen op de volgende wijze kan bijdragen dat gewaarborgd wordt dat subsidie verkregen uit de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector in minder wordt gebracht op doorgevoerde huurverhogingen bij bewoners in Amsterdam Oost die energetische woningverbeteringen hebben gekregen:

- Huurders en bewonerscommissie erop wijzen dat het raadzaam is bij een huurvoorstel na woningverbetering te vragen of subsidie is aangevraagd en hier rekening mee is gehouden bij de berekening van de huurverhoging. Bewonerscommissies kunnen de berekening opvragen;
- Huurders bijstaan om helderheid en inzicht te verkrijgen in subsidieaanvragen door verhuurders;
- Huurders bijstaan gedurende geschillen met verhuurders over de subsidieverrekening op de huurverhoging;
- Huurders koppelen aan een advocaat die aangesloten is bij het Emil Blaauwfonds indien nodig;
- Signalen uitsturen bij gemeente en overheid omtrent het ontbreken van inzicht bij huurder over subsidies voor woningverbetering.

Om bovenstaande punten te bewerkstelligen doe ik de volgende 4 aanbevelingen:

Aanbeveling 1: Het is een aanbeveling aan Wijksteunpunt Wonen Oost om vanuit haar rol als signaleerder bij gemeente en overheid te pleiten voor het verstrekken van een geautomatiseerd bericht aan bewoners van verhuurders die een subsidieaanvraag hebben ingediend.

Berichtgevingen kunnen dan worden verstrekt aan bewoners wanneer een subsidieaanvraag is ingediend, verleend en is vastgesteld. Een andere mogelijkheid om de huurder inzicht te verschaffen in verstrekte subsidie aan de verhuurder is door deze gegevens opvraagbaar te maken op dezelfde wijze waarop energielabels opgevraagd kunnen worden. Energielabels kunnen worden opgevraagd via de website www.zoekuwlabel.nl, door de adresgegevens van de woning in te voeren.

Aanbeveling 2: Het is een aanbeveling aan Wijksteunpunt Wonen Oost om huurders, huurderkoepels en bewonerscommissies erop te attenderen dat woningcorporaties hoogstwaarschijnlijk niet zondermeer overgaan tot subsidieverrekening. Zij kan hiervoor verwijzen naar dit onderzoek waar enkele (voor dit onderzoek benaderde) woningcorporaties helder hebben aangegeven dat dit vanuit hun beleid niet gebeurt. In de berichtgeving aan huurder en bewonerscommissies kan Wijksteunpunt Wonen Oost adviseren om bij een

huurverhoging na woningverbetering, altijd te vragen of subsidie is aangevraagd en of deze is verrekend.

Aanbeveling 3: Zolang geautomatiseerde berichtgeving door overheid en gemeente aan huurders omtrent subsidies die aangevraagd zijn door verhuurders niet tot stand is gekomen of de mogelijkheid om de informatie opvraagbaar te maken op dezelfde wijze waarop energielabels opgevraagd kunnen worden niet is gerealiseerd (zie aanbeveling 1) is het een aanbeveling dat Wijksteunpunt Wonen Oost een Wob-verzoek indient. Om te achterhalen welke verhuurders subsidie hebben aangevraagd dan wel hebben ontvangen vanuit de Step-regeling, kan een Wob-verzoek worden ingediend bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Mocht een Wob-verzoek niet slagen dan zou een huurder als belanghebbende informatie met betrekking tot zijn woning kunnen opvragen. Wijksteunpunt Wonen Oost zou hierin kunnen ondersteunen door een standaard verzoek op te stellen.

Aanbeveling 4: Als achteraf blijkt dat een verhuurder subsidie heeft ontvangen, de huurder hier niet over heeft geïnformeerd en de subsidie niet in mindering heeft gebracht kan de overeenkomst waarmee de huurverhoging tot stand is gebracht op grond van dwaling worden vernietigd. De huurder kan de verhuurder aanschrijven met de mededeling dat hij de overeenkomst tot huurverhoging vernietigt of hij kan naar de kantonrechter om de overeenkomst voor recht te laten vernietigen. Wijksteunpunt Wonen Oost zou huurders hierin kunnen bijstaan en zo nodig de huurder koppelen aan een advocaat uit het Emil Blaauwfonds voor juridische ondersteuning.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en projectkader

De Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (verder genoemd de Step-regeling) waarbij verhuurders met een subsidie gestimuleerd worden om sociale huurwoningen energiezuiniger te maken is op 1 juli 2014 van kracht gegaan.⁵ Om voor subsidie in aanmerking te komen is het een genoemde voorwaarde dat een woning minimaal 3 labelstappen verbeterd wordt.⁶ De regeling is op 1 januari 2015 zodanig aangepast dat de energie-label wordt vervangen door de energie-index.⁷ De kosten voor deze aanpassingen mogen worden doorberekend aan de huurder door de huurprijs naar redelijkheid te verhogen op het moment dat de huurder gebruiksgenot heeft van de energetische aanpassingen die zijn gemaakt in de woning (art. 7:255 lid 1 sub b BW).

De realisatie van de verbetering van de energieprestatie dient binnen 24 maanden na uitgave van de beschikking voltrokken te zijn (artikel 7 lid 1 sub a Step). Het kan echter 2 jaar duren voordat subsidie wordt uitgekeerd gezien pas na 2018 over wordt gegaan tot uitkering van de subsidie.⁸ In de tussentijd betalen huurders al een volledige huurverhoging. Huurders kunnen bij de Huurcommissie een verzoek indienen om de huurverhoging te laten toetsen op redelijkheid.⁹ Dit kan binnen 3 maanden nadat de renovatie of ingreep plaats heeft gevonden (art. 7:255 lid 1, sub b BW).¹⁰ Er blijkt echter een discrepantie te zitten tussen de verzoekstermijn van 3 maanden en de veel langere duur van twee jaar waarna een subsidie wordt uitgekeerd. Het is lastig een verzoek in te dienen bij de Huurcommissie wanneer nog niet duidelijk is of subsidie is aangevraagd, of de subsidie wordt verleend en hoe hoog de subsidie zal zijn. Deze gegevens zijn nodig om de huurverhoging op redelijkheid te toetsen. Hiermee lijkt toenadering tot de Huurcommissie voor het bewerkstelligen van verrekening van de subsidie in de verhoogde huurprijs van de baan. Indien blijkt dat een verhuurder de subsidie niet verrekent met de huurverhoging en de 3 maanden termijn is verstreken, is er de vraag hoe de verrekening uiteindelijk toch plaats kan vinden.

Wijksteunpunt Wonen

Dit onderzoek verricht ik voor Wijksteunpunt Wonen Oost. Bewoners kunnen bij het Wijksteunpunt Wonen kosteloos terecht voor informatie, advies en ondersteuning op het gebied van huren en wonen. Elk stadsdeel beschikt over een Wijksteunpunt Wonen die vervolgens gefaciliteerd en ondersteund wordt door het Stedelijk Bureau Wijksteunpunt Wonen.¹¹ De Wijksteunpunten hebben momenteel 5 kerntaken die opgenomen zijn in het convenant (meest recente versie 2011-2014). Resumerend zijn de taken:

- Voorlichting/hulpverlening en stimulatie in energiebesparend gedrag en investeringen in wonen;
- Bewonersondersteuning;
- Ondersteuning in de belangenbehartiging op stadsdeelniveau c.q. wijkniveau;
- Ondersteuning/bevordering van participatie bij wonen;

⁵ Aanhef Stimuleringsregeling energieprestatie huursector

⁶ Artikel 2 oorspronkelijke Stimuleringsregeling energieprestatie huursector d.d. 1 juli 2014

⁷ Artikel 4a en 4b Stimuleringsregeling energieprestatie huursector geldend vanaf 01-09-2015

⁸ <http://www.RVO.nl/subsidies-regelingen/aanvragen-stimuleringsregeling-energieprestatie-huursector-step> onder stap 3 en artikel 10 Stimuleringsregeling energieprestatie huursector

⁹ Artikel 4 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

¹⁰ https://www.huurcommissie.nl/uploads/media/Beleid_huurverhoging_na_woningverbetering.pdf voor 'Beleid huurverhoging na woningverbetering' van de Huurcommissie, onder 'Termijn van indienen verzoekschrift'

¹¹ Convenant Wijksteunpunten Wonen, p. 3 en 4

- Signaleren en bundelen van ervaringen.¹²

In het kader van de kerntaak ‘signaleren en rapporteren’, dienen de Wijksteunpunten onder andere ontwikkelingen, markante gebeurtenissen en knelpunten in de uitvoering te signaleren en rapporteren. Het Stedelijk Bureau zorgt voor stedelijke signalering en de Wijksteunpunten Wonen signaleren aan het stadsdeel en lokale samenwerkingspartners.¹³

In dit verband zou Wijksteunpunt Wonen Oost graag willen dat nader onderzoek wordt gedaan in hoeverre de subsidie vanuit de Step-regeling wordt verrekend met de verhoogde huurprijs in de omgeving Amsterdam Oost, hoe dit gecontroleerd kan worden en dat er eventueel bekeken wordt hoe een huurder de verrekening kan laten plaatsvinden wanneer een verhuurder hier niet zelf toe overgaat.

1.2 Doelstelling

Als ondersteuner van het bewonersbelang in staddeel Oost Amsterdam en als signaleerder, heeft Wijksteunpunt Wonen Oost de ambitie om in kaart te brengen of de verrekening adequaat plaatsvindt. Indien dit niet het geval is zou Wijksteunpunt Wonen Oost inzicht willen krijgen in welke middelen aangewend kunnen worden om de verrekening te bewerkstelligen. Het lastige is dat er geen publieke database is waardoor de inzichtelijkheid in de subsidieaanvragen en toekomstige subsidieverleningen ontbreekt. Hierdoor is het moeilijk om achteraf te controleren of een verrekening daadwerkelijk wordt uitgevoerd.

De doelstelling van dit onderzoek is dan ook om te achterhalen in hoeverre verhuurders een beleid hebben voor het verrekenen van de toekomstige subsidieverlening. Ook is het zaak om te achterhalen hoe andere betrokken instanties, zoals de gemeente en de Huurcommissie, invulling zullen geven aan het waarborgen van de subsidieverrekening in de verhoogde huurprijs. Als hier duidelijkheid in komt, dan optimaliseert dit de mogelijkheden Wijksteunpunt Wonen Oost om de belangen van de huurders waarbij de huur verhoogd wordt in het kader van Step-regeling, te ondersteunen en te faciliteren indien dit nodig is.

1.3 Centrale vraagstelling

In dit onderzoek zal centraal staan hoe het te waarborgen is dat de verrekening van de verleende subsidie vanuit de Step-regeling zal plaatsvinden indien in dit kader een huurverhoging is doorgevoerd. Wijksteunpunt Wonen Oost hecht er belang aan dat de verrekening gewaarborgd wordt zodat huurders niet onnodig meer huur zullen betalen. De centrale vraagstelling van dit onderzoek luidt daarom als volgt:

In hoeverre kan Wijksteunpunt Wonen Oost er aan bijdragen dat gewaarborgd wordt dat verleende subsidies verkregen door verhuurders vanuit de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector, in mindering worden gebracht op doorgevoerde huurverhogingen bij bewoners in Amsterdam Oost die energetische woningverbeteringen hebben gekregen.

Om tot beantwoording van de centrale vraag te komen, zijn de volgende deelvragen geformuleerd die gaande het onderzoek beantwoordt zullen worden. Het onderzoek bestaat

¹² Convenant Wijksteunpunten Wonen 2011-2014

¹³ Wijksteunpunten Wonen Prestatieaanbod 2016, p 6

uit een theorie- en een praktijkgedeelte. Er zijn daarom deelvragen geformuleerd voor het theoretische deel en het praktijkgedeelte.

Theorie:

- Wat is Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector?
- Wat is de Bijzondere subsidieverordening verbetering energie-index 2011 en hoe verhoudt deze verordening zich met de Step-regeling?
- Wat is er (wettelijk) geregeld ten aanzien van verleende subsidies en de verrekening van doorgevoerde huurverhogingen?)

Praktijk

- Welk beleid voeren verhuurders van sociale huurwoningen en de Huurcommissie ten aanzien van subsidieverrekening met een doorgevoerde huurverhoging?
- Op welke wijze kan worden bewerkstelligd dat verrekening plaats zal vinden indien hiertoe niet wordt overgegaan?

1.4 Methodologische verantwoording

Dit onderzoek bestaat uit een theoretisch deel en een praktijkgedeelte. Het theoretische deel bestaat uit hoofdstuk 2 en 3. Hiervoor is bronnenonderzoek verricht waarbij relevante wetgeving en regelingen zijn bestudeerd en verschillende boeken en rapporten zijn nageslagen. Ook ben ik op zoek gegaan naar relevante jurisprudentie en kamerstukken. In hoofdstuk 2 wordt de Step-regeling uiteengezet. Ook komt de Amsterdamse Labelstappensubsidie (Bijzondere subsidieverordening verbetering energie index-2011) aan bod omdat aanvragen uit deze regeling inmiddels afgerond zijn en hieruit bekeken kan worden hoe tot nu toe tot subsidieverrekening is overgegaan. Op grond van deze subsidieverordening konden woningcorporaties in de periode van 2011-2014 een subsidie aanvragen voor het realiseren van labelstappen in hun woonvoorraad.¹⁴

Er zal aandacht worden besteed in hoeverre beide regelingen aan het subsidiebegrip van de Algemene wet bestuursrecht voldoen, hoeveel subsidie kan worden verkregen en welke activiteiten hier tegenover staan. Ook de verschillen tussen de twee regelingen worden weergegeven. De reden waarom ook aandacht aan de Amsterdamse Labelstappensubsidie wordt geschonken is omdat Wijksteunpunt Wonen Oost een database heeft waarin opgenomen is welke woningcorporaties in de periode van 2011-2014 subsidie hebben verkregen ten aanzien van welke woningen. Deze database is door de huurdersvereniging Oost middels een Wob-verzoek verkregen van de gemeente Amsterdam. De huurdersvereniging heeft deze database ter beschikking gesteld voor de uitvoering van dit onderzoek.

In hoofdstuk 3 wordt uiteengezet wat er (wettelijk) geregeld is ten aanzien van het verrekenen van verkregen subsidie en op welke wijze dit bewerkstelligd kan worden. Artikel 7:255 BW dat de grondslag vormt voor de subsidieverrekening zal nader worden besproken. In rechtspraak is gezocht in hoeverre subsidieverrekening door de rechter toegepast wordt en hoe gekeken wordt. Verder is beschreven welke mogelijkheden de huurder heeft om subsidieverrekening af te dwingen wanneer de verhuurder hier niet automatisch toe overgaat.

Enquêtes

In het praktijkonderzoek zijn enquêtes verzonden. De enquêtes zijn verzonden naar woningen waarvan bekend is dat hier vanuit de Labelstappensubsidie subsidie is verleend. In totaal zijn

¹⁴ artikel 3 lid 1 van de Bijzondere subsidieverordening verbetering energie-index 2011

naar 258 adressen in Amsterdam Oost enquêtes verzonden. In de eerste instantie zijn naar 120 adressen enquêtes verzonden. Dit is gebeurd op 21 december 2015. Gekozen is om per woningcorporaties naar 20 woningen waarvoor in de periode 2013 -2014 subsidie is verstrekt, een enquête uit te sturen. Deze keuze is gemaakt omdat ik een gelijk aantal woningen per woningcorporaties wilde benaderen. Woningen van de volgende woningcorporaties zijn benaderd: Ymere, De Key, Stadgenoot en Rochdale. De Alliantie had in 2013-2014 voor maar zes woningen subsidie verkregen. Om deze reden zijn geen woningen van de Alliantie benaderd. Woningen van Eigen Haard zijn niet benaderd omdat zij eerder aan Wijksteunpunt Wonen Oost heeft aangegeven geen subsidie te hebben verrekend. Hierdoor is het niet nodig geweest om Eigen Haard in de enquête op te nemen. Voor de periode van 2013-2014 is gekozen omdat dit het meest recent is waardoor er een grotere kans is dat er sprake is van een zittende huurder. Van een zittende huurder is sprake wanneer de huidige huurder ook huurder van de woning was in de periode dat de woning verbeterd werd. Om de kans nog meer te vergroten dat er sprake zou zijn van een zittende huurder, is gekozen om de enquête uit te sturen naar woningen die maximaal met 3 labelstappen zijn verbeterd. Hoe meer labelstappen er zijn gemaakt, hoe groter de kans dat de toenmalige huurder niet meer in de woning woont. De reden hiervoor is dat voor het realiseren van meer labelstappen er flink gerenoveerd moet worden. De ervaring van Wijksteunpunt Wonen hierin is dat bij grote renovaties een deel van de huurders niet meer terugkeert in de woning.

De enquête bestond uit de volgende 10 vragen:

- Heeft de verhuurder in de periode dat u de woning huurt, één of meer energiebesparende maatregelen aangebracht?
- Zo ja, wat voor soort energiebesparende maatregelen?
- Weet u of het energielabel van uw woning veranderd is gedurende de huurperiode?
- Heeft de verhuurder de huurprijs verhoogd naar aanleiding van deze woningverbetering(en)?
- Weet u dat de verhuurder een subsidie heeft ontvangen voor het verrichten van de woningverbetering(en)?
- Is de subsidie door de verhuurder in mindering gebracht op de doorgevoerde huurverhoging?
- Weet u of er een bewonerscommissie is in uw complex?
- Wilt u op de hoogte gehouden worden van de bevindingen van dit onderzoek?
- Heeft u nog andere gerelateerde vragen en wilt u dat wij contact met u hierover opnemen?

De geënquêteerde had na het invullen van de vragenlijst de mogelijkheid om opmerkingen te plaatsen. Ook is ruimte geboden voor het invullen van contactgegevens. Van de 120 enquêtes zijn 17 enquêtes ingevuld en retour verzonden. De 17 enquêtes zijn geanonimiseerd opgenomen in bijlage 5. De gegevens die geanonimiseerd zijn, zijn wel bekend bij het Wijksteunpunt Wonen Oost. In overleg met Wijksteunpunt Wonen Oost is besloten om op 20 januari 2016 een tweede mailing uit te sturen. In de tweede mailing is een herinneringsbrief uitgestuurd naar de eerdere geadresseerden. Vervolgens zijn er naar 138 extra adressen een enquête uitgestuurd waarbij geen rekening is gehouden met een evenredige verdeling naar woningcorporaties omdat dit niet mogelijk was. Er was een corporatie die voor 20 adressen subsidie heeft verkregen terwijl een andere corporaties voor 38 of meer woningen subsidie heeft ontvangen. Door de verschillen hierin kon ik niet voor elke woningcorporatie een gelijke hoeveelheid enquêtes uitsturen.

Uit de resultaten van de eerste mailing bleek dat niet goed inzichtelijk was of sprake was van een zittende huurder. Om deze reden is de vraag toegevoegd vanaf welke periode de huurder de woning huurt. Uit de tweede mailing zijn 26 enquêtes retour ontvangen, welke geanonimiseerd in te zien zijn in bijlage 3.

Interviews, telefonisch contact en email contact

Voor het praktijkonderzoek heb ik verschillende partijen geïnterviewd. Partijen die niet in de gelegenheid waren om een interview af te laten nemen zijn telefonisch gesproken of per email benaderd met vragen. In onderstaande tabel is te zien wie benaderd is, op welke wijze en in welke bijlage de uitwerking van het contact is opgenomen.

Organisatie	Functie	Wijze benadering	Bijlage
Amsterdamse federatie van woningcorporaties	Beleidsadviseur Onderzoek en Informatie, regionale woningmarkt	Interview	16
Ymere	Adviseur beleid en Strategie	Interview	17
Alliantie	Adviseur Energie en Duurzaamheid ----- Directieadviseur Maatschappelijk opgave	Interview	20
Eigenhaard	Senior Adviseur Strategie / Duurzaamheid	Email	19
Vastgoed Belang	Projectleider Duurzaamheid en Energiebesparing	Interview	22
Bewonerscommissie Jeruzalem	Commissielid	Interview	11
Bewonerscommissie Tuindorp	Voorzitster	Telefonisch contact	12
Huurderskoepel Arcade	Ondersteuner	Telefonisch	14
Huurderskoepel Palladion	Office manager	Email	13
Huurderskoepel SBO	Bestuurslid	Telefonisch	15
Gemeente Amsterdam	Beleidsadviseur Duurzaamheid afdeling Wonen	Interview	8
Ministerie Binnenlandse zaken en Koninklijke relaties (BZK)	Senior Beleidsmedewerker Energiebesparing Gebouwde Omgeving	Telefonisch	9
Huurcommissie	Senior adviseur Bestuursbureau	Email en telefonisch	24
Emil Blaauwfonds	Advocaat	Interview	26

Alle geïnterviewde hebben het interview ingezien en hebben de gelegenheid gekregen om aanpassingen aan te brengen in het geval hun bewoordingen niet juist waren weergegeven. Ik heb ervoor gekozen om de namen van de geïnterviewde en benaderende personen niet op te nemen in het onderzoek. De reden hiervoor is omdat ik de personen vanuit hun functie heb geïnterviewd. Het benoemen van namen zal het in mijn beleving persoonlijk maken. De

namen zijn wel bekend bij het Wijksteunpunt Wonen en worden verstrekt aan de onderwijsinstelling.

Woningcorporaties en particuliere verhuurders

Voor het onderzoek zijn de Amsterdamse Federaties van woningcorporaties en de woningcorporaties Ymere, Eigen Haard en de Alliantie benaderd om inzicht te krijgen in het beleid van woningcorporaties omtrent subsidieverrekening op de huurverhoging na woningverbetering. Om inzicht te verkrijgen in het algemene beleid omtrent subsidieverrekening van particuliere verhuurders is de Vereniging Vastgoed Belang benaderd.

Ik heb geprobeerd om contact te leggen met Lebo Vastgoed BV en Herstel en Behoud BV gezien zij de enige traceerbare particuliere verhuurders zijn in Amsterdam die een aanvraag voor een Step-subsidie hebben ingediend. Lebo Vastgoed BV heeft niet gereageerd op mijn verzoek die ik per email heb verstuurd.¹⁵ Van Herstel en Behoud BV had ik enkel het telefoonnummer. Ik heb geprobeerd om op telefonische wijze contact te leggen maar kreeg geen verbinding.

De vragen die centraal stonden in het interview van de beleidsadviseurs van de AFWC, de verschillende corporaties en Vastgoed Belang zijn:

- Hoe kijkt u naar de Step-regeling en de Labelstappensubsidie?
- In hoeverre heeft uw organisatie gebruik gemaakt van deze regelingen?
- Is er een beleid voor verkregen subsidie en de huurverhoging na energetische woningverbetering?
- In hoeverre wordt subsidie in mindering gebracht op de doorgevoerde huurverhoging na woningverbetering?
- In hoeverre wordt verkregen subsidie gecommuniceerd aan de huurders?

Gemeente Amsterdam

De beleidsadviseur Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam afdeling Wonen is geïnterviewd omdat deze afdeling de subsidieaanvragen vanuit de Labelstappensubsidie beoordeelde. Vanuit zijn functie is de beleidsadviseur op de hoogte van de inhoud en toepassing van de Step-regeling binnen Amsterdam. De vragen die in het interview centraal stonden waren:

- Was de subsidie vanuit de Labelstappensubsidie een gemeentelijke subsidie of was het eigen geld van de woningcorporaties?
- Op welke wijze dient omgesprongen te worden met de 3 maanden termijn van de Huurcommissie en de 2 jaar durende uitkeringstermijn van de Step-regeling?

Bewonerscommissies en huurderskoepels

Voor dit onderzoek heb ik twee bewonerscommissies benaderd van complexen waarvan voor enkele woningen subsidie was verstrekt vanuit de Labelstappensubsidie. De vraag die centraal stond in deze benadering was in hoeverre zij als bewonerscommissie op de hoogte waren van de subsidie en of ze een idee hadden of subsidierekening op de huurverhoging had plaatsgevonden. Verder heb ik drie huurderskoepels benaderd om inzicht te verkrijgen in hoeverre zij op de hoogte zijn van het beleid van de verhuurder omtrent subsidieverrekening na woningverbetering.

¹⁵ Zie bijlage 27 voor het emailverzoek aan Lebo BV

Huurcommissie

De Huurcommissie heb ik per email benaderd met vragen om inzicht te krijgen hoe zij uitvoering geeft aan haar beleid omtrent subsidieverrekening op de huurverhoging na woningverbetering. Ik heb de volgende vragen gesteld:

- Op welke wijze wordt in een 7:255 procedure achterhaald of er subsidie is verkregen en in mindering gebracht? Wordt hier expliciet bij de verhuurder naar gevraagd of wordt de verhuurder geacht deze informatie op eigen initiatief te verstrekken?
- Worden verhuurders in de loop van de procedure gewezen op de plicht om subsidiebedragen in mindering te brengen in de kostenberekening van de huurverhoging? Zo ja, op welke wijze gebeurt dit?
- Bestaat er een mogelijkheid om op een later tijdstip, namelijk wanneer het subsidiebedrag bekend is (bij huurder en verhuurder), alsnog een verzoek bij de Huurcommissie neer te leggen? Kan de termijnoverschrijding als verschoonbaar worden geacht?
- Wanneer wordt in de procedure aan de verhuurder gevraagd of er subsidie is aangevraagd voor woningverbetering?
- Op welke wijze wordt dit verzocht (schriftelijk of anders) en waar wordt de beantwoording van deze vraag opgenomen?

In een telefonisch contact met de Huurcommissie is de volgende vraag gesteld:

- Wanneer een 7:255 BW procedure bij de Huurcommissie aanhangig wordt gemaakt is het dus mogelijk dat de verhuurder wel subsidie heeft aangevraagd maar nog niet heeft ontvangen en soms dus ook niet weet hoeveel subsidie hij uiteindelijk feitelijk zal ontvangen. Hoe gaat de Huurcommissie om met deze situatie?

Ministerie

Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninklijke relaties (BZK) is benaderd omdat zij verantwoordelijk is voor de totstandkoming van de Step-regeling. In een telefonisch contact met een beleidsmedewerker zijn de volgende vragen gesteld:

- Op welke wijze dient omgesprongen te worden met de 3 maanden termijn van de Huurcommissie en de 2 jaar durende uitkeringstermijn van de Step-regeling?
- Op welke wijze kunnen huurders controleren dat subsidie is verkregen vanuit de Step-regeling?
- In hoeverre is het ministerie op de hoogte van het beleid van de woningcorporaties ten aanzien van subsidieverrekening op de huurverhogingen na woningverbeteringen?
- In hoeverre heeft het ministerie hebben ervaren dat verkregen subsidie in mindering wordt gebracht op de huurverhoging?

Advocaat

Het Wijksteunpunt Wonen beschikt over een proceskostenfonds waarmee bewoners ondersteund kunnen worden in een juridische procedure. Dit proceskostenfonds wordt het Emil Blauwfonds genoemd.¹⁶ Een advocaat vanuit het Emil Blauwfonds, gespecialiseerd in het woonrecht is geïnterviewd om duidelijkheid te krijgen hoe men in de praktijk subsidieverrekening kunnen afdwingen. Hiervoor zijn de volgende vragen geformuleerd:

¹⁶ <http://www.wswonen.nl/organisatie/proceskostenfonds/> informatie van het Wijksteunpunt Wonen omtrent het Emil Blauwfonds

- Is het voor huurders mogelijk om na de 3 maanden termijn zich alsnog tot de kantonrechter te wenden of zullen zij niet ontvankelijk worden verklaard in hun verzoek?
- Als dit niet mogelijk is, is er dan een andere mogelijkheid?

Ook een bewonersondersteuner van het Wijksteunpunt Wonen Centrum en de beleidsmedewerker Belangenbehartiging van de Woonbond zijn geïnterviewd. Met een medewerker van de RVO heb ik gecorrespondeerd in het kader van dit onderzoek. Vanwege de beperkte omvang van het onderzoek zijn de interviews en correspondentie niet verwerkt in het onderzoek maar wel als bijlage toegevoegd.¹⁷

1.5 Onderzoek- en begripsafbakening

Hoewel de Step-regeling landelijke werking heeft zal ik mij in dit onderzoek beperken tot de uitvoering van de regeling in Amsterdam. De reden hiervoor is dat de duur van dit onderzoek (20 weken) te kort is om te onderzoeken in hoeverre verhuurders buiten Amsterdam overgaan tot subsidieverrekening. Gezien het Wijksteunpunt Wonen actief is in Amsterdam, is de focus gelegd op Amsterdam.

De Step-regeling is vrij recent van kracht gegaan. Daarnaast zijn er nog geen aanvragen afgerond. In dit onderzoek zal ik mij daarom richten tot de subsidieaanvragen die vanaf de startdatum 1 juli 2014 zijn ingediend. De laatste datum van subsidieaanvragen die ik zal meenemen in dit onderzoek zal tot 1 februari 2016 zijn. Voor deze einddatum is gekozen omdat dit onderzoek eind maart 2016 afloopt. Om mij in dit onderzoek te beperken tot de aanvragen die gedaan zijn tot 1 februari 2016, beschik ik nog over voldoende gelegenheid om de gegevens van deze aanvragen te verzamelen en te verwerken.

Hoewel de Step-regeling en de hieruit voortvloeiende subsidies centraal staan in dit onderzoek, is het nodig om te bekijken in hoeverre verhuurders in het verleden over zijn gegaan tot verrekening van verkregen subsidies en doorgevoerde huurverhogingen. Voor aanvang van de Step-regeling was het in de gemeente Amsterdam mogelijk om vanaf 1 juli 2011 subsidie aan te vragen voor het verbeteren van de energieprestatie van een woning. Dit kon op grond van de Bijzondere subsidieverordening verbetering energie-index 2011.¹⁸ Van deze subsidieaanvragen heeft de huurdersvereniging Oost een database die voor dit onderzoek beschikbaar wordt gesteld aan het Wijksteunpunt Wonen Oost. In de database is opgenomen welke woningcorporatie in Amsterdam Oost subsidie heeft verkregen.

Voor het onderzoek naar de Labelstappensubsidie heb ik mij beperkt tot de omgeving Amsterdam Oost omdat van deze omgeving data beschikbaar is. Ik heb mij gericht op subsidies die in de periode van 2013-2014 zijn gegeven vanuit deze regeling. Vervolgens zal ik nagaan bij de verhuurders die een subsidie hebben aangevraagd op grond van deze eerdere regeling, of zij de subsidie hebben verrekend met de huurverhoging. Dit is m.i. nodig omdat de Step-regeling niet zo ver gevorderd is dat er reeds subsidies zijn verstrekt. Daarnaast is het aannemelijk dat het eerdere beleid omtrent verrekening van de subsidies op de verhoogde huurprijs, niet veranderd is. Indien dit beleid wel veranderd is, kan het interessant zijn voor dit onderzoek om te achterhalen waarom er een verandering heeft plaatsgevonden.

¹⁷ Zie bijlage 30 voor interviews Woonbond, Wijksteunpunt Wonen centrum en email medewerker RVO

¹⁸ http://www.wswonen.nl/site/wp-content/uploads/oost/bijzondere_subsidieverordening_verbetering_energie-index_2011.pdf voor Bijzondere subsidieverordening verbetering energie-index 2011

Qua rechtsgebied bestrijkt de Step-regeling het bestuursrecht. Ook het huurrecht en verbintenissenrecht dat opgenomen is in het Burgerlijk Wetboek en daarmee onder privaatrecht geschaard wordt, vormt een onderdeel in dit onderzoek. De Step-regeling vloeit voort uit het Nationaal energieakkoord¹⁹ dat vervolgens weer deels voortvloeit uit de Europese Richtlijn Energieprestatie van Gebouwen.²⁰ Ook het Europees recht heeft een aandeel in dit onderzoek.

In dit onderzoek zal alleen worden gekeken naar de subsidieverrekening op de huurverhoging van sociale woningen. De Step-regeling is alleen van toepassing op de sociale woonvoorraad.²¹ Sociale huurwoningen zijn huurwoningen onder de liberalisatiegrens met een maximale kale huurprijs van €710,68 in het jaar 2015 tot en met 2019.²² De kale huurprijs is de prijs die verschuldigd is voor alleen het gebruik van de woonruimte, aldus artikel 7:237 lid 1 en 2 BW. De verhuurders van sociale huurwoningen zijn veelal woningcorporaties maar er zijn ook particuliere verhuurders die sociale huurwoningen verhuren. Zowel de woningcorporaties als de particuliere verhuurders zijn in dit onderzoek van belang.

¹⁹ Toelichting Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector, 16 juni 2014 p. 5 en Nationaal Energieakkoord 2013, Pijler 10

²⁰ *Kamerstukken II* 2013/14, 30 196, nr. 223, p.1

²¹ Aanhef Stimuleringsregeling energieprestatie huursector

²² Art. 7:237 lid 1 en 2 jo art. 7:247 BW Art. 3 lid 2 Uhw jo art. 2 Uhw jo art. 2 BHW jo art 13 lid 1 WHT en <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/huurliberalisatiegrens> voor informatie omtrent bevrozing sociale huurgrens vanaf 2016 voor 3 jaar

Hoofdstuk 2 De Stimuleringsregeling Energieprestatie Huursector en de Amsterdamse Labelstappensubsidie

Op 1 juli 2014 is de Stimuleringsregeling Energieprestatie huursector (Step-regeling) van kracht gegaan waarmee verhuurders een subsidie kunnen ontvangen voor het energetisch verbeteren van woningen.²³ In de periode van 2011-2014 was het voor woningcorporaties in Amsterdam mogelijk om op grond van de Bijzondere subsidie verordening verbetering energie-index 2011 (verder genoemd Labelstappensubsidie) subsidie aan te vragen voor het energetisch verbeteren van woningen. In dit hoofdstuk zal in paragraaf 2.1 en 2.2. de deelvragen worden beantwoord wat de Step-regeling is en wat de Labelstappensubsidie is. Dit zal ik doen door uiteen te zetten wie aanspraak kan maken op de subsidie, welk subsidie bedrag verkregen kan worden, door wie de subsidie verstrekt wordt en welke activiteiten verricht dienen te worden. In paragraaf 2.3. zal de deelvraag worden beantwoord hoe deze twee subsidieregelingen zich met elkaar verhouden. Dit zal ik doen door de voornaamste verschillen in kaart te brengen.

2.1 Step-regeling

De Step-regeling geeft verhuurders van sociale huurwoningen de mogelijkheid om subsidie aan te vragen om een bestaande woning energiezuiniger te maken. Sociale huurwoningen zijn huurwoningen onder de liberalisatiegrens met een maximale kale huurprijs van €710,68 in het jaar 2015 tot en met 2019.²⁴ In de Algemene wet bestuursrecht wordt in artikel 4:21 lid 1 het begrip subsidie als volgt omschreven:

“Onder subsidie wordt verstaan: de aanspraak op financiële middelen, door een bestuursorgaan verstrekt met het oog op bepaalde activiteiten van de aanvrager, anders dan als betaling voor aan het bestuursorgaan geleverde goederen of diensten.” Deze bepaling bestaat uit de volgende elementen:

- *Aanspraak op financiële middelen*
- *Door een bestuursorgaan verstrekt*
- *Met het oog op bepaalde activiteiten*
- *Anders dan als betaling voor aan het bestuursorgaan geleverde goederen of diensten.*²⁵

Om na te gaan in hoeverre Step-subsidie onder het subsidiebegrip in de zin van de Awb valt, zal ik deze aan bovenstaande punten toetsen.

Aanspraak op financiële middelen

Verhuurders kunnen aanspraak maken op een geldelijke tegemoetkoming wanneer zij een huurwoning conform de Step-regeling energetisch hebben verbeterd en een subsidie hebben aangevraagd. De geldelijke tegemoetkoming staat geregeld in artikel 4. In dit artikel staat bepaald dat een subsidie wordt verstrekt per woning;

van €2000,- bij realisatie van drie labelstappen;

van €2600,- bij realisatie van vier labelstappen;

van €3500,- bij realisatie van vijf labelstappen;

van €4500,- bij realisatie van zes labelstappen.²⁶

²³ Artikel 11 Stimuleringsregeling energieprestatie huursector van 16 juni 2014

²⁴ Art. 7:237 lid 1 en 2 jo art. 7:247 BW Art. 3 lid 2 Uhw jo art. 2 Uitvoeringsregeling Huurprijzen Woonruimte jo art. 2 BHW jo art 13 lid 1 WHT

²⁵ Damen 2009 e.a., p. 448 en 449.

²⁶ Zie woordenlijst voor begrip labelstap en bijlage 2 voor meer informatie

Een verhuurder kan op grond van deze regeling maximaal €7.500.000,- aan subsidie aanvragen (art. 4 lid 2 Step). Het subsidiebedrag mag alleen ten behoeve van de activiteit worden gebruikt waarvoor de subsidie wordt verstrekt.²⁷

Door een bestuursorgaan verstrekt

De Awb omschrijft in artikel 1 lid 1 onder a en b een bestuursorgaan als een “*orgaan van een rechtspersoon die krachtens publiekrecht is ingesteld, of een ander persoon of college, met enig openbaar gezag bekleed*”. Het bestuursorgaan dat de subsidie vanuit de Step-regeling verstrekt is de minister voor Wonen en Rijksdienst.²⁸

Met het oog op bepaalde activiteiten

De bepaalde activiteiten die een verhuurder dient te ondernemen, zijn het realiseren van minimaal drie labelstappen en het bereiken van minimaal energielabel B/C per woning. Deze activiteiten staan omschreven in artikel 4a en 4b van de regeling

Anders dan als betaling voor aan het bestuursorgaan geleverde goederen of diensten

De activiteiten die tegenover het geldelijke bedrag staan waar verhuurders aanspraak op kunnen maken, zijn het realiseren van drie labelstappen of meer per woning. Er worden dus geen goederen of diensten geleverd aan het bestuursorgaan.

De subsidie vanuit de Step-regeling voldoet aan het subsidiebegrip zoals opgenomen in de Awb. Sinds de invoering van de Step-regeling, is de regeling twee keer gewijzigd. Een belangrijke wijziging zie toe op de wijziging van de energielabel naar energie-index. Voor meer informatie over de wijzigingen en meer informatie over de achtergrond van de Step-regeling verwijs ik naar bijlage 2. In de bijlage wordt tevens meer aandacht besteed aan de begrippen energie-label en energie-index.

Aanvraag Step-subsidie

Voordat tot uitbetaling van een subsidie wordt overgegaan dient eerst een aanvraag te worden ingediend. De aanvraag is geregeld in lid 5 van de Step-regeling. Als de aanvraag aan de gestelde voorwaarden van de onderhavige regeling voldoet, wordt per beschikking een subsidie verleend. Een gestelde voorwaarde is dat een verklaring overgelegd dient te worden dat de woning tot en met de subsidievaststelling een sociale huurwoning betreft. Pas nadat de activiteiten zijn afgerond zoals aangegeven op de aanvraag, kan de subsidie worden vastgesteld en over worden gegaan tot uitbetaling. In het geval van de Step-regeling dient de verhuurder de nieuwe energie-index van de woning binnen 24 maanden na de subsidieverlening beschikking te registreren bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (verder RVO). Dit staat in artikel 7 lid 1 onder b van de Step-regeling. Dit houdt in dat pas na deze datum over kan worden gegaan tot subsidievaststelling. Artikel 10 van de regeling stelt vast dat pas na 31 december 2017 zal worden overgegaan tot uitbetaling van de subsidie. De RVO is het uitvoerende orgaan voor de Step-subsidie. De bevoegdheid van de RVO voor het behandelen van de aanvragen en het beslissen hierop is te vinden in artikel 1 onder a van het Mandaatbesluit RVO Regelingen Wonen en Bouwen.

²⁷ Damen e.a.2009, p. 448

²⁸ Zie artikel 1 h juncto artikel 2 lid 1 Stimuleringsregeling energieprestatie huursector d.d. 16 juni 2014

2.2 De Amsterdamse Labelstappensubsidie

Op dit moment zijn nog geen subsidievestigingen op grond van de Step-regeling afgegeven. Om deze reden zal er in dit onderzoek worden bekeken in hoeverre verhuurders over zijn gegaan tot subsidieverrekening bij huurverhoging na energetische woningverbeteringen bij een eerdere subsidieregeling. In de gemeente Amsterdam was het in de periode 2011-2014 mogelijk om subsidie aan te vragen voor het energetisch verbeteren van een woning door woningcorporaties. Dit kon op grond van de Bijzondere subsidieverordening verbetering energie-index 2011. Voor de leesbaarheid zal in dit onderzoek aan deze verordening worden gerefereerd met de 'Labelstappensubsidie'. Voor meer informatie over de achtergrond van de verordening verwijs ik naar bijlage 3.

Om te beoordelen of de Labelstappensubsidie onder het subsidiebegrip in de zin van de Awb valt, zal deze subsidie hieronder worden getoetst aan de voorwaarden vanuit deze bepaling.

Aanspraak op financiële middelen

Woningcorporaties die aangesloten zijn bij de Amsterdamse federatie woningcorporaties konden aanspraak maken op een subsidiebedrag van €2050,- per gemaakte labelstap per zelfstandige woning. Per labelstap voor een onzelfstandige woning was het subsidiebedrag €638,-. Er werd dus aanspraak gemaakt op financiële middelen. De subsidieregeling werd vanuit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (verder genoemd: Stimuleringsfonds) verstrekt.²⁹ Het Stimuleringsfonds is in 1998 in het leven geroepen om de erfpachtafdrachten van woningbouwcorporaties in onder te brengen.³⁰ Vanuit dit fonds dat door de gemeente wordt beheerd, worden tekorten in het stedelijk vernieuwingsfonds opgevangen en worden investeringen in woningen door woningcorporaties die niet rendabel zijn gedekt.

Door een bestuursorgaan verstrekt

De subsidie werd verstrekt door de afdeling Wonen van de gemeente Amsterdam. De subsidie wordt daarmee door een bestuursorgaan verstrekt.

Met het oog op bepaalde activiteiten

De activiteit die beoogd werd met de subsidieverordening is het energetisch verbeteren van een woning waardoor minimaal 2 labelstappen werden gerealiseerd. De activiteiten die verricht dienden te worden in het kader van de subsidie staan omschreven in artikel 3 van de verordening.

Anders dan als betaling voor aan het bestuursorgaan geleverde goederen of diensten

De subsidie die vanuit deze verordening werd verstrekt betrof geen betaling voor aan het bestuursorgaan geleverde goederen of diensten. Woningcorporaties leverden geen diensten of goederen aan de gemeente maar maken een woning van een huurder energiezuiniger en comfortabeler.

De subsidie vanuit de Labelstappensubsidie voldoet aan de gestelde voorwaarden van het subsidiebegrip in de zin van de Awb.

²⁹ Bouwen aan de Stad II, p. 19

³⁰ Bestuurlijk Rapport Rekenkamer Amsterdam 2014, p. 32 en 33

Aanvraag Labelstappensubsidie

Voor de uitvoering van de Labelstappensubsidie hebben partijen de randvoorwaarde gesteld dat de regeling voor zowel de gemeente als de woningcorporaties eenvoudig uit te voeren moest zijn.³¹ De voorwaarden die aan de aanvraag waren gesteld zijn te vinden in artikel 2 van de verordening. De eerste voorwaarde was dat woningcorporaties die aanspraak op de subsidie wilden maken, lid dienen te zijn van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. Een subsidie moest binnen 6 maanden worden aangevraagd nadat het energielabel geregistreerd was. De aanvraag kon per 1 februari en per 1 augustus worden gedaan en 2 keer per jaar werd de subsidie uitgekeerd.³²

De rekenkamer van Amsterdam heeft in haar Onderzoeksrapport van november 2014 de effectiviteit van subsidiëren van labelstappen nader onderzocht. In het Bestuurlijk Rapport van de Rekenkamer Amsterdam is het onderzoeksrapport beknopter weergegeven. De Amsterdamse Labelstappensubsidie werd in dit rapport geëvalueerd. Uit het onderzoek dat de Rekenkamer heeft verricht blijkt dat de controle van de gemeente op de juistheid van de subsidieaanvragen te eenvoudig was.³³

De verordening is per 1 september 2014 ingetrokken en opnieuw vastgesteld.³⁴ De citeertitel luidt hetzelfde maar het jaartal '2011' is niet meer in de citeertitel opgenomen. In dit onderzoek wordt enkel uitgegaan van de Bijzondere subsidieverordening verbetering energie-index 2011. Hoewel de verordening officieel nog bestaat, kunnen er op dit moment geen aanvragen meer worden gedaan omdat het plafond bereikt is.³⁵

2.3 Verhouding Labelstappensubsidie en Step-regeling

Hoewel de Amsterdamse Labelstappensubsidie en de Step-regeling beide subsidiebedragen ter beschikking stellen voor het energetisch verbeteren van de woning, zijn er inhoudelijk verschillen vast te stellen. In deze paragraaf zal de deelvraag worden beantwoord hoe de Step-regeling en de Labelstappensubsidie zich tot elkaar verhouden.

2.3.1 De voornaamste verschillen

De Labelstappensubsidie en de Step-regeling hebben beiden als doel om de woningen energetisch verbeteren. Verhuurders worden met een subsidiebedrag gestimuleerd om labelstappen te realiseren. De subsidiebedragen vanuit de Labelstappen- subsidie is aanzienlijk hoger ten opzichte van de subsidiebedragen die vanuit de Step-regeling worden vrijgegeven. Er zijn nog meer verschillen. In het overzicht op de volgende pagina worden de voornaamste verschillen tussen voornoemde subsidieregelingen aangegeven.

³¹ Bestuurlijk Rapport Rekenkamer Amsterdam 2014, p.13

³² Bestuurlijk Rapport Rekenkamer Amsterdam 2014, p. 26

³³ Bestuurlijk Rapport Rekenkamer Amsterdam 2014 ,p. 3

³⁴ Gemeentebld 2014, afd.3A, nr. 207/591

³⁵ http://www.afwc.nl/uploads/tx_news/AFWC_jaarbericht_2015_totaal_01.pdf voor jaarbericht 2015 AFWC, p. 24

Amsterdam Labelstappensubsidie	Step-regeling
Subsidie kan worden aangevraagd door woningcorporaties die lid zijn van de AFWC. Artikel 2 lid 1 Bijzondere subsidieverordening verbetering energie-index 2011	Subsidie kan worden aangevraagd door woningcorporaties en overige verhuurders van sociale huurwoningen. Artikel 2 jo 5 lid 2 sub d Step
Om voor de subsidie in aanmerking te komen dienen minimaal 2 labelstappen te worden gerealiseerd. Artikel 3 lid 1 Bijzondere subsidieverordening verbetering energie-index 2011	Om voor de subsidie in aanmerking te komen dienen minimaal 3 labelstappen te worden gerealiseerd. Woningcorporaties dienen hierbij minimaal energielabel b/energie index 1,40 te realiseren.(Artikel 4a Step) Overige verhuurders dienen minimaal energielabel c/ energie index 1.80. (Artikel 4B Step)
Zowel geliberaliseerde als niet-geliberaliseerde woningen en zelfstandig als onzelfstandige woningen komen in aanmerking voor een subsidie	Alleen niet-geliberaliseerde (sociale) huurwoningen komen in aanmerking voor een subsidie. De woning dient tot en met de subsidievaststelling voor de sociale sector te zijn bestemd. Artikel 5 lid 2 sub d Step)
Bij de aanvraag mag er voor het aangeven van de beginstand van de woning, gebruik worden gemaakt van een pre-label. ³⁶	Het energielabel/index dient vast te worden gesteld door een EPA-adviseur of –opnemer die fysiek de woning toetst conform Beoordelingsrichtlijn 9500. (Artikel 5 lid 2 sub k Step) Zie bijlage 2 voor meer informatie Brl 9500
Het bedrag per gemaakte labelstap bedraagt per zelfstandige woning €2050,- en per onzelfstandige woning €638,- Artikel 3 lid 2 Bijzondere subsidieverordening verbetering energie-index 2011	De subsidie bedraagt: €2000,- voor 3 labelstappen €2600,- voor 4 labelstappen €3500,- voor 5 labelstappen €4500,- voor 6 labelstappen (Artikel 4a en 4b Step)
De subsidie wordt 2 keer per jaar uitgekeerd. ³⁷	De subsidie wordt na 31 december 2017 uitgekeerd (artikel 10 Step)
Subsidie wordt gefinancierd vanuit het gemeentelijke Stimuleringsfonds, dat deels bestaat uit afgedragen erfpachtrechten door woningcorporaties. ³⁸	Subsidie wordt gefinancierd door het rijk dat een budget van €400.000.000,- hiervoor heeft begroot. ³⁹
Gemeentelijke verordening	Landelijke regeling
Eenvoudige controle door Dienst Wonen Zorg en Samenleven. ⁴⁰	Intensieve controle door RVO op juistheid van aanvragen en afronding. ⁴¹

Uit bovenstaand overzicht komt naar voren dat de Labelstappensubsidie laagdrempeliger was ten opzichte van de Step-regeling. Ook is de subsidievergoeding veel hoger dan de subsidie die wordt verleend vanuit de Step-regeling waardoor de Labelstappensubsidie aantrekkelijker was.

³⁶ Onderzoeksrapport Rekenkamer Amsterdam 2014, p. 26

³⁷ Onderzoeksrapport Rekenkamer Amsterdam 2014, p. 26

³⁸ Onderzoeksrapport Rekenkamer Amsterdam 2014, p. 24

³⁹ Toelichting Stimuleringsregeling energieprestatie huursector

⁴⁰ Bestuurlijk Rapport Rekenkamer Amsterdam, p. 3

⁴¹ http://www.RVO.nl/subsidies-regelingen/step/wijzigingen-step-regeling_geraadpleegd_d.d. voor informatie omtrent de wijzigingen in de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector

2.4 Deelconclusie: Step-regeling, Labelstappensubsidie en de verhouding tussen deze twee regelingen

De Labelstappensubsidie is een gemeentelijke verordening. De subsidie vanuit de Labelstappensubsidie werd 2 keer per jaar uitbetaald. De subsidie vanuit de Step-regeling wordt pas in 2018-2019 uitgekeerd. Het subsidiebedrag vanuit de Labelstappensubsidie was een stuk hoger dan de Step-subsidie. Ook het woningtype dat voor subsidie vanuit de Labelstappensubsidie in aanmerking kwam is ruimer dan de woningtype vanuit de Step-regeling. Alleen sociale huurwoningen komen in aanmerking voor de Step-regeling en dienen tot en met de subsidievaststelling voor de sociale sector te zijn bestemd. De Labelstappensubsidie was van toepassing op geliberaliseerde en sociale huurwoningen, zelfstandige woningen en onzelfstandige woningen. Alleen leden van de Amsterdamse federatie van woningcorporaties konden aanspraak maken op de Labelstappensubsidie. Op de Step-regeling kunnen andere verhuurders ook aanspraak maken. Over het algemeen is de Labelstappensubsidie ten opzichte van de Step-regeling laagdrempeliger en aantrekkelijker. De controle op de subsidie aanvragen voor de Step-regeling is intensief. Dit in tegenstelling tot de controle door de gemeente op de aanvragen voor de Labelstappensubsidie die eenvoudig was.

Hoofdstuk 3 Subsidieverrekening op de doorgevoerde huurverhoging

In de toelichting van de Step-regeling is opgenomen dat verleende subsidies in mindering gebracht moeten worden in de kostenberekening van de huurverhoging na het aanbrengen van de energetische verbeteringen. In dit hoofdstuk zal de deelvraag worden beantwoord wat er (wettelijk) geregeld is ten aanzien van verleende subsidies en de verrekening van de doorgevoerde huurverhogingen. Ook zal de deelvraag beantwoord worden op welke wijze (wettelijk) bewerkstelligd kan worden dat verrekening plaats zal vinden indien hiertoe niet wordt overgegaan.

3.1 Regels omtrent subsidieverrekening

In artikel 7:255 BW is te vinden wat geregeld is omtrent huurverhoging nadat er een woningverbetering heeft plaatsgevonden. Lid 1 sub b van dit artikel bepaalt dat de huurprijs van een woning waarin gedurende de huurtijd veranderingen door de verhuurder zijn aangebracht die het woongenot verhogen, verhoogd mag worden. De verhoging dient wel een bedrag te zijn dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van de ingrepen. Daarbij mag de huurprijs niet hoger uitvallen dan wat wettelijk geregeld is omtrent de maximale huurprijzen, hetgeen geregeld is in Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte (Uhw). Wat verstaan wordt onder ‘in redelijke verhouding’ wordt in 3.2 nader benoemd. In de tekst en commentaar van huurrecht wordt als nadere toelichting op artikel 7:255 BW het volgende genoemd: *‘kosten waarvoor de verhuurder subsidie heeft ontvangen blijven buiten beschouwing.’*

3.2 Toetsing huurverhoging door Huurcommissie

Lid 2 van artikel 7:255 BW bepaalt dat de huurder of verhuurder binnen 3 maanden na de totstandkoming van de woningverbetering(en), de Huurcommissie kunnen verzoeken om uitspraak te doen over de huurverhoging. De Huurcommissie is een zelfstandig bestuursorgaan dat onafhankelijk in geschillen tussen huurder en verhuurder over de huurprijs, nutsvoorzieningen en servicekosten en onderhoud optreedt en uitspraken doet.⁴² De taken van de Huurcommissie staan beschreven in artikel 4 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw).

Een procedure bij de Huurcommissie wordt aanhangig gemaakt met een verzoekschrift. Op de website van de Huurcommissie zijn standaard verzoekformulieren beschikbaar gesteld. Het beleid dat de Huurcommissie volgt staat omschreven in de handleidingen die ook op de website van de Huurcommissie in te zien zijn. Voor het toetsen van de redelijkheid van de huurverhoging heeft de Huurcommissie het beleidsboek *Huurverhoging na woningverbetering* ontwikkeld.⁴³ In haar beleidsboek heeft de Huurcommissie de berekeningsmethode opgenomen waarmee een redelijke huurverhoging wordt berekend. Zij gaat in haar methodiek uit van het volgende:

- De zuivere kosten voor de woningverbetering moet worden vastgesteld. Kosten voor grootonderhoud mogen niet in deze kosten worden meegenomen. Het gaat dus enkel om de kosten die zijn gemaakt voor het realiseren van de woningverbetering;
- Verkregen subsidie moet in mindering worden gebracht op de kosten;

⁴² <https://www.Huurcommissie.nl/over-de-Huurcommissie/> algemene informatie Huurcommissie

⁴³ https://www.huurcommissie.nl/uploads/media/Beleid_huurverhoging_na_woningverbetering.pdf voor Beleid huurverhoging na woningverbetering Huurcommissie

- De verhoogde huurprijs wordt vastgesteld door de maandelijkse kostprijs van een hypothecaire lening te berekenen op basis van annuïteit;
- De gemiddelde rentepercentage over het jaar wordt vastgesteld. De Huurcommissie baseert de rente op basis van de Obvion Basis hypotheek zonder NHG met een rentevast periode van 10 jaar ;
- De redelijkheid van het bedrag wordt beoordeeld.⁴⁴

Uit de berekeningsmethodiek van de Huurcommissie wordt duidelijk gesteld dat subsidie in mindering moet worden gebracht op de kosten voor de berekening van de huurverhoging.

De Huurcommissie kan alleen over de redelijkheid van de huurprijs oordelen, niet over de huurprijs zelf. Tevens kan de Huurcommissie geen verklaring voor het recht geven. Partijen zijn gebonden aan de uitspraak van de Huurcommissie als zij niet binnen de gestelde 8 weken termijn zich tot de kantonrechter wenden. Na deze termijn is er sprake van een 'fictieve overeenkomst' waaraan partijen gebonden zijn.⁴⁵ De duur van een procedure kan verschillen maar de Huurcommissie streeft ernaar om een zaak binnen 4 maanden te hebben afgerond.⁴⁶ Deze termijn is opgenomen in artikel 37 Uhw.

3.3 Toetsing huurverhoging door de kantonrechter

Indien één van de partijen het niet eens is met de uitspraak, dan dient zij zich binnen 8 weken na verzending van de uitspraak, tot de rechter te wenden om uitspraak in de zaak te doen. Dit is bepaald in artikel 7:262 lid 1 BW. Het tweede lid bepaald dat tegen een beslissing van de rechter geen hogere voorziening openstaat. Men kan dus niet in beroep. Op grond van artikel 93 onder c Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) is de kantonrechter bevoegd om in huurzaken uitspraken te doen.

Eerder is vermeld dat indien (energetische) woningverbeteringen zijn aangebracht in een woning en huurder en verhuurder geen overeenstemming bereiken ten aanzien van de huurverhoging die daarop volgt, zij zich binnen 3 maanden nadat de renovatie voltooid een verzoek kunnen indienen bij de Huurcommissie. Als de termijn is verstreken en de huurder niet akkoord gaat met de huurverhoging na woningverbetering, kan hij zich niet meer wenden tot de Huurcommissie met het verzoek de huurverhoging te toetsen. Wel kan de huurder middels een bezwaar tegen de huurverhoging zich wenden tot de kantonrechter.^{47 48} Naar mijn bevindingen zijn hier geen concrete termijnen voor vastgelegd. Wel bestaat er een kans dat niet-ontvankelijkheid zal volgen als een eisende partij de termijn ruimschoots overschrijdt zonder nadere motivering hiervoor. In een uitspraak van de Rechtbank Amsterdam d.d. 5 februari 2013 is verhuurder als eisende partij niet-ontvankelijk verklaard in haar verzoek omdat zij het verzoek 3 jaar na uitvoering van de verbeteringen bij de kantonrechter aanhangig heeft gemaakt waardoor sprake is van een ruime termijn overschrijding. De rechtbank was van oordeel dat *"het wettelijk stelsel eraan in de weg staat dat verhuurder (geruime tijd) dan na ommekomst van de in artikel 7:255 BW genoemde drie maanden*

⁴⁴ https://www.huurcommissie.nl/uploads/media/Beleid_huurverhoging_na_woningverbetering.pdf voor Beleid huurverhoging na woningverbetering Huurcommissie, p. 7

⁴⁵ Kloosterman, Rossel & van Stempvoort 2011, p. 147

⁴⁶ https://www.huurcommissie.nl/uploads/media/Folder_Huurcommissie.pdf voor folder Huurcommissie

⁴⁷ Teeuw 2012, p. 442

⁴⁸ <http://www.advocatengoossens.nl/wetten/wetBW745B2.htm> website van advocaat die informatie geeft omtrent huur woonruimte en *Kamerstukken II*, 1997/98, 26089, 3, p. 41 (MvT)

termijn, zich rechtstreeks tot de kantonrechter went om alsnog via een verklaring voor recht de hogere huurprijs af te dwingen".⁴⁹

De rechtbank Haarlem heeft echter in haar uitspraak van 15 februari 2006 bepaald dat huurder wel ontvankelijk was in haar verzoek die op grond van 7:255 BW aanhangig was gemaakt bij de Huurcommissie ondanks dat dit gebeurd was na 3 maanden nadat de renovatie voltooid was. De rechter overwoog in deze zaak het volgende:

*"Feit is dat AVB een huurverhoging heeft doorgevoerd per 1 januari 2005 in verband met de door haar verrichte verbeteringswerkzaamheden. Daarmee heeft zij het moment gefixeerd waarop deze werkzaamheden geacht moeten te zijn afgerond."*⁵⁰ Deze uitspraak zou wellicht anders zijn geweest als de verhuurder bewijs kon overleggen dat de werkzaamheden eerder waren afgerond dan 1 januari 2005. Als de verhuurder de huurder bijvoorbeeld voor 1 januari 2005 per brief geïnformeerd had betreffende de afronding van de werkzaamheden.

3.4 Subsidieverrekening na overeenkomst tot huurverhoging

Met het aangaan van een huurovereenkomst, zijn huurder en verhuurder een verbintenis met elkaar aangegaan. Partijen hebben hiermee een overeenkomst gesloten. Een overeenkomst komt tot stand door een aanbod en aanvaarding. Aanbod en aanvaarding zijn rechtshandelingen.⁵¹ Een rechtshandeling is een feitelijke handeling waaruit rechtsgevolg volgt. Het verhogen van de huurprijs na woningverbetering is een feitelijke handeling waaruit rechtsgevolg volgt. De feitelijke handeling is het verhogen van de huur voor het verbeteren van de woning. Het rechtsgevolg is dat de huurprijs voor de huurder wordt verhoogd en de woning wordt verbeterd. Artikel 3:33 BW definieert een rechtshandeling als volgt: "een rechtshandeling vereist een op een rechtsgevolg gerechte wil die zich door een verklaring heeft geopenbaard". Het is bijvoorbeeld de wil van de verhuurder om de woning te verbeteren en daar tegenover de huur te verhogen. Dit verklaart hij door huurder hierover schriftelijk of mondeling te informeren. Een huurder kan hierin schriftelijk of mondeling akkoord gaan om zijn wil verklaren. Als de huurder niets zegt, dus ook geen bezwaar maakt tegen de huurverhoging en niet binnen de gestelde termijn naar de Huurcommissie gaat en tevens de huurverhoging betaalt dan zit de huurder aan de huurverhoging vast.⁵² Dit kan dan worden gezien als zijn verklaring om akkoord te gaan met de huurverhoging. Je kan dit zien als een aanbod (woningverbetering met de daaraan gestelde huurverhoging) en een stilzwijgende aanvaarding.⁵³

Dwaling

Voor een rechtshandeling is het van belang dat wil en verklaring overeenkomen. Als er sprake is van een wilsgebrek, dan is de overeenkomst die ontstaan is door het aanvaarden van een aanbod, vernietigbaar. Als een persoon een aanbod aanvaardt en hierbij in een verkeerde veronderstelling verkeerd, is er sprake van dwaling. Dwaling is een wilsgebrek omdat de wil door de verkeerde onderstelling onjuist wordt gevormd.⁵⁴ Op grond van artikel 6:228 BW is een overeenkomst vernietigbaar als deze tot stand is gekomen op grond van dwaling en bij een juiste veronderstelling van zaken niet gesloten zou worden. Mocht achteraf blijken dat verhuurder een subsidie verkregen heeft voor de woningverbetering en deze niet in mindering heeft gebracht op de kosten voor de berekening van de huurverhoging, kan gezegd worden dat

⁴⁹ Rb Amsterdam 2 februari 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ2395

⁵⁰ RB Haarlem 15 februari 2006, ECLI:NL:RBHAA:2006:AV2825.

⁵¹ Timmer & Paffen 2012, p. 51

⁵² Sengers & van der Sanden 2011, p. 307

⁵³ <http://opmaat.sdu.nl/nieuws/overeenkomst-tot-stand-gekomen-door-aanbod-en-stilzwijgende-aanvaarding> voor kort stukje informatie over aanbod en (stilzwijgende) aanvaarding van de SDU

⁵⁴ Timmer & Paffen 2012, p. 91

er sprake is geweest van dwaling bij huurder. Van de dwaling is sprake omdat gesteld kan worden dat huurder niet met de huurverhoging (waarvan subsidie niet in mindering is gebracht) akkoord zou zijn gegaan als hij had geweten dat subsidie is verkregen voor de woningverbetering. Naderhand, wanneer de subsidie vaststelling bekend wordt, kan de overeenkomst (rechtshandeling) waarmee de verhoogde huurprijs tot stand is gekomen, worden vernietigd. Als een overeenkomst vernietigd wordt dan heeft deze formeel gezien nooit bestaan. Dit staat in artikel 3:53 lid 1 BW. Op de vernietigbaarheid moet een beroep worden gedaan, dit gaat niet vanzelf.⁵⁵ Een rechtshandeling, of overeenkomst, kan vernietigd worden doordat de huurder de verhuurder hierover aanschrijft. Dit wordt in artikel 3:50 BW een buitengerechtelijke verklaring genoemd. De huurder kan ook naar de rechter om vernietiging te vorderen (artikel 3:51 BW). Aan het vernietigen van een rechtshandeling c.q. overeenkomst zit een termijn. Artikel 3:52 lid 1 sub c BW vermeldt dat de termijn tot vernietiging van een rechtsvordering in geval van bedrog, dwaling of benadeling na 3 verjaart nadat het bedrog, dwaling of benadeling is ontdekt.

Wanneer tot vernietiging wordt overgegaan, dient rekening te worden gehouden met het feit dat de woningverbetering reeds is verricht en niet ongedaan kan worden gemaakt. De verhuurder mag een redelijke huurverhoging vragen waarvan het subsidiebedrag in mindering wordt gebracht in de berekening voor de kosten van de overeenkomst. Dit is bepaald in artikel 6:210 lid 2 BW.⁵⁶ De rechter kan hierbij bepalen dat de verhoogde huurprijs wordt gewijzigd in een huurverhoging waar de subsidie wel in mindering is gebracht, aldus artikel 6:230 BW.

Herroepen

Het kan zijn dat een rechter een uitspraak heeft gedaan omtrent de verhoging van de huurprijs na woningverbetering. Indien de verhuurder toentertijd niet bekend heeft gemaakt dat subsidie aangevraagd of afgegeven is en dit nooit is meegenomen door de rechter, kan er wellicht een beroep worden gedaan op artikel 382 Rv. Dit artikel bevat gronden waarmee een eerder gedane uitspraak herroepen kan worden. Er is sprake van een herroepingsgrond als de uitspraak:

- berust op bedrog door de wederpartij tijdens de procedure;
 - berust op stukken, waarvan de valsheid na het vonnis is erkend of bij kracht van gewijsde (d.w.z. onherroepelijk) is vastgesteld;
- of
- de partij na de uitspraak stukken van beslissende aard in handen heeft gekregen die door toedoen van de wederpartij waren achtergehouden.

Als de verhuurder tijdens de procedure voor de huurverhoging na woningverbetering niet kenbaar heeft gemaakt dat subsidie is aangevraagd of is afgegeven en dit achteraf wel blijkt, kan gesteld worden dat sprake is van de laatstgenoemde herroeping grond. Verkregen subsidie heeft invloed op de huurverhoging en kan daarmee van beslissende aard zijn. Als de rechter kennis had genomen van het subsidiebedrag, dan zou de huurverhoging op een lager bedrag kunnen uitkomen. Er is een termijn gesteld om beroep te kunnen doen op dit artikel. De termijn is binnen 3 maanden nadat de grond voor herroeping is ontstaan en de huurder hiermee bekend is geworden.⁵⁷ Ingevolge artikel 384 juncto 385 Rv moet de vordering voor herroeping bij de rechter die in laatste feitelijke instantie over de zaak heeft geoordeeld worden gebracht middels een dagvaardingsprocedure.

⁵⁵ Timmer & Paffen 2012, p. 69

⁵⁶ Timmer & Paffen 2012, p. 102

⁵⁷ Stein & Rueb 2011, p. 269

3.5 De controle

In deze paragraaf zal de deelvraag worden beantwoord hoe een huurder kan controleren of subsidie is aangevraagd, verleend of vastgesteld voor het energetisch verbeteren van de woning.

3.5.1. *Controle door Huurcommissie*

De huurder kan binnen 3 maanden na de renovatie de redelijkheid van de huurverhoging laten toetsen bij de Huurcommissie. De Huurcommissie houdt hiermee rekening met eventueel verkregen subsidie, gezien dit in haar beleidsboek staat. Op deze manier controleert de Huurcommissie of subsidie is verkregen voor het verbeteren van de woning.

3.5.2 *Controle door huurdersorganisatie of bewonerscommissie*

Op 1 december 1998 is de Wet op het overleg huurders en verhuurders (Wohv) tot stand gekomen. De Wohv wordt ook wel de Overlegwet genoemd. Met deze wet worden regels gegeven om het overleg tussen huurders verhuurders te bevorderen. De kern van deze wet is om de verhuurder te verplichten om overleg te voeren met een huurdersorganisatie of bewonerscommissie die voldoet aan de hieraan gestelde wettelijke eisen.⁵⁸ De verhuurder is met deze wet niet verplicht tot het voeren van overleg met individuele huurders of niet georganiseerde huurders. De Overlegwet verschaft huurdersorganisaties en bewonerscommissies het recht op informatie, overleg, advies, instemming en initiatief.

Een huurdersorganisatie is een vereniging of een stichting die het doel heeft om de belangen van huurders te behartigen. Het mag daarbij ook gaan om de huurders van verschillende verhuurders.⁵⁹ Een bewonerscommissie is een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex. Een wooncomplex is een verzameling van ten minste 25 woongelegheden die in elkaars nabijheid zijn gelegen en die financieel, administratief, qua bouwwijze of op een andere manier een eenheid vormen (artikel 1 sub c Wohv). Bij een complexgewijze renovatie kan een huurderorganisatie of bewonerscommissie namens de huurder in overleg treden met de verhuurder. Zij hebben meer overlegmogelijkheden dan een individuele huurder heeft. In dit overleg zou een huurderorganisatie of bewonerscommissie expliciet de vraag neer kunnen leggen of voor de woningverbetering subsidie aangevraagd is en in hoeverre dit op de kostenberekening van de huurverhoging mee is genomen. Op deze manier kan gecontroleerd worden of subsidie aangevraagd, verleend of vastgesteld is.

3.5.3 *Controle door Wob-verzoek*

Op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) is het voor iedereen mogelijk om openheid van informatie te verzoeken aangaande bestuurlijke aangelegenheden. Een bestuursorgaan dient op grond van artikel 2 Wob informatie ten aanzien van de uitvoering van haar taak openbaar te maken als dit in het algemeen belang is. Het verzoek om openbaarheid is opgenomen in artikel 3 van deze wet. Lid 1 bepaalt dat iedereen een verzoek om informatie over bestuurlijke aangelegenheden kan doen tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

⁵⁸ Sengers & van der Sanden 2011, p. 332

⁵⁹ Sengers & van der Sanden 2011, p. 335

In het 5e lid van dit artikel wordt vermeld dat Wob-verzoeken worden ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11. Deze artikelen bevatten uitzonderingsgronden en beperkingen. In bijlage 4 zijn de uitzonderingsgronden opgenomen.

Om te controleren of een verhuurder een subsidie heeft aangevraagd voor het energetisch verbeteren van een woning, is het een mogelijkheid om het bestuursorgaan die de subsidie verstrekt te verzoeken om hierin openheid te verschaffen. Dit kan aan de hand van een Wob-verzoek. Gevraagd kan worden om openbaar te maken ten aanzien van welke adressen subsidies zijn aangevraagd of in een later stadium zijn afgegeven. Een bestuursorgaan heeft 4 weken de tijd om op het verzoek te beslissen. Zij kan de beslissing met vier weken verdagen als zij dit schriftelijk en gemotiveerd kenbaar maakt aan de verzoeker. Dit is bepaald in artikel 6 van de Wob.

Het kan zijn dat het bestuursorgaan in kwestie, in het geval van de Step-regeling de RVO, een dergelijk verzoek afwijst op grond van de uitzonderingsgronden. Ten aanzien van de relatieve uitzonderingsgronden, dient zij hiervoor een belangenafweging te maken waarbij het algemene belang van een goede en democratische bestuursvoering wordt afgezet tegen de uitzonderingsgrond. Tegen een afwijzende beslissing kan de verzoeker bezwaar aantekenen en mocht deze beslissing ook afwijzend zijn, dan kan beroep worden aangetekend bij de rechtbank. Na een uitspraak van de rechtbank staat de mogelijkheid tot een hoger beroep bij de Raad van State open. Deze bevoegdheid van de bestuursafdeling van de Raad van State om in hoger beroep uitspraken te doen in deze zaken is neergelegd in artikel 8:105 Awb juncto de artikelen 9, 10 11 en 12 van de Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak dat opgenomen is in bijlage 2 van de Awb.

3.5.4 Controle door navraag huurder

Het is ook mogelijk voor een huurder (of gemachtigde van huurder) om als belanghebbende bij het bestuursorgaan in kwestie na te vragen of subsidie is aangevraagd voor het energetisch verbeteren van expliciet zijn woning. Het is daarbij wel van belang dat de huurder weet welke subsidiemogelijkheden er zijn. Als de huurder hier een idee van heeft kan hij bij het bestuursorgaan dat de subsidie verstrekt vragen of de verhuurder subsidie heeft aangevraagd middels een schriftelijk verzoek om informatie. Op dat moment doet de huurder een aanvraag voor het verkrijgen van informatie.

Een aanvraag moet aan bepaalde voorwaarden voldoen. In artikel 4:1 Awb staan de voorwaarden opgenomen. Zo moet een aanvraag worden ondertekend en de volgende gegevens bevatten:

- naam en adres van de aanvrager;
- de dagtekening;
- aanduiding van de beschikking die gevraagd wordt.

Het is daarbij ook van belang dat de aanvraag wordt gedaan bij het bestuursorgaan dat bevoegd is om op de aanvraag te beslissen. In het geval van informatie inzake de Step-regeling kan gesteld worden dat de RVO dit bestuursorgaan is, gezien zij gemandateerd is om beslissingen te nemen inzake deze regelingen. Mocht men zich onverhoopt tot het verkeerde bestuursorgaan hebben gericht, dan biedt de doorzendplicht een oplossing. Op grond van de doorzendplicht dient een bestuursorgaan de aanvraag door te sturen naar het juiste bestuursorgaan die op de aanvraag dient te beslissen. Dit is bepaald in artikel 2:3 lid 1 Awb.

Een bestuursorgaan heeft een termijn om te beslissen op een aanvraag. In artikel 4:13 Awb wordt gezegd dat een beschikking binnen de termijn dient te worden gegeven die in een wettelijk voorschrift is bepaald. Als dit niet in een voorschrift bepaald is, dan is de termijn binnen 8 weken. Deze termijn kan verlengd worden als het bestuursorgaan binnen de 8 weken termijn hierover een mededeling doet. De termijn om een beschikking te ontvangen is daarmee zeker twee keer langer duren dan een beschikking op een Wob-verzoek.

Tegen een beschikking kan een aanvrager bezwaar aan tekenen. Op de beslissing van bezwaar kan de aanvrager in beroep.

3.6 Deelconclusie inzake de (wettelijke) regeling ten aanzien van subsidie en subsidieverrekening op de huurverhoging

Vanuit de toelichting op de Step-regeling is het duidelijk dat subsidie in mindering moet worden gebracht op de berekening van de huurverhoging. In de toelichting wordt voorts verwezen naar de toetsingsmogelijkheid van de huurverhoging door de Huurcommissie op grond van 7:255 BW. In de toelichting op dit artikel wordt aangegeven wat een redelijke verhoging is. Hierin is mede genoemd dat subsidie verrekend dient te worden. Ook in het beleidsboek van de Huurcommissie komt duidelijk naar voren dat subsidie in mindering gebracht moet worden op de kosten voor de huurverhoging.

Als een huurder weet dat subsidie is gegeven aan de verhuurder voor het energetisch verbeteren van de woning dan kan de huurder eerst bij de verhuurder navragen in hoeverre er verrekening heeft plaatsgevonden. Heeft geen verrekening plaats gevonden, dan kan de huurder vragen of de verhuurder hiertoe alsnog over wil gaan. Als de huurder een vermoeden heeft dat de subsidie niet verrekend is of wordt, dan kan hij zich binnen 3 maanden nadat de renovatie is voltooid tot de Huurcommissie wenden om de huurverhoging op redelijkheid te laten toetsen. Als de huurder buiten deze termijn weet krijgt van de subsidie, dan is de weg naar de Huurcommissie gesloten. Wel kan de huurder zich tot de kantonrechter wenden. Het is echter van belang om dit zo snel mogelijk te doen. Het kan ook zo zijn dat de huurder eerder akkoord is gegaan met de voorgestelde huurverhoging na woningverbetering. Als huurder op dat moment niet in kennis is gesteld van de subsidie aanvraag en er later weet van krijgt dat subsidie is verkregen maar niet is verrekend, dan kan hij aangeven dat hij heeft gedwaald. Door dwaling is de huurder in een verkeerde veronderstelling geweest bij het akkoord gaan met de huurverhoging. Zijn wil is hierdoor onjuist gevormd. Als dit het geval is, dan kan de huurder de overeenkomst van huurverhoging na woningverbetering vernietigen. Hij kan dit doen door de verhuurder hierover op de hoogte te stellen of hij kan de overeenkomst voor recht laten vernietigen bij de kantonrechter.

Mocht de rechter eerder een uitspraak hebben gedaan over de huurverhoging na woningverbetering en in zijn uitspraak geen rekening hebben gehouden met subsidie omdat verhuurder dit niet heeft aangegeven, is herroeping een mogelijkheid.

Het is niet vanzelfsprekend voor een huurder om te weten of een verhuurder subsidie heeft aangevraagd voor het verbeteren van de woning. Als de verhuurder hier zelf geen mededelingen over doet, is het een lastige opgave om hier helderheid in te krijgen door de huurder. Er zijn hiervoor wel enkele mogelijkheden. In de eerste instantie kan de huurder dit gewoon vragen aan de verhuurder. Als de verhuurder hier geen antwoord op wil geven of als het antwoord niet voldoende duidelijkheid geeft, is het ook mogelijk om de bewonerscommissie nadere vragen te laten stellen. De bewonerscommissie heeft meer rechten

dan een individuele huurder op grond van de Overlegwet. Mocht er geen bewonerscommissie zijn, dan zou een huurder of de huurdersvereniging een Wob-verzoek kunnen doen bij het bestuursorgaan waar de verhuurder vermoedelijk een subsidie aanvraag heeft ingediend. Iedereen kan een Wob-verzoek indienen. Het is daarbij van belang dat het vrijgeven van de informatie in het algemeen belang is. Een beslissing op zo een aanvraag moet binnen 4 weken te worden genomen maar kan met 4 weken worden verlengd. Een huurder kan ook overwegen om als belanghebbende een schriftelijke aanvraag om informatie ten aanzien van zijn woning in te dienen bij het betreffende bestuursorgaan. Het bestuursorgaan dient dan met een beschikking te reageren op dit verzoek. Mocht het verzoek worden afgewezen dan kan bezwaar worden ingediend. Tegen de beslissing op bezwaar staat de mogelijkheid tot beroep open.

3.7 Operationaliseren praktijk

Naast het theoretische gedeelte bevat dit onderzoek ook een praktijk onderzoek. Het praktijk onderzoek zal antwoorden geven op de volgende deelvragen:

- Welk beleid voeren verhuurders van sociale huurwoningen en de Huurcommissie ten aanzien van subsidieverrekening met een doorgevoerde huurverhoging?
- Op welke wijze kan worden bewerkstelligd dat verrekening plaats zal vinden indien hiertoe niet wordt overgegaan?

Om tot beantwoording van deze vragen te komen zullen verschillende betrokken partijen worden benaderd voor interviews. Indien een interview niet kan plaatsvinden zal getracht worden om telefonisch of per email vragen te stellen. De Algemene Federatie van Amsterdamse Woningcorporaties (verder genoemd AFWC), woningcorporatie Ymere, woningcorporatie De Alliantie, woningcorporatie Eigen Haard en de vereniging van Vastgoed Belang zullen worden benaderd om te achterhalen wat de visie van hun organisatie is ten aanzien van subsidie-verrekening vanuit de betreffende subsidieregelingen. Ook huurders-organisaties, huurderskoepels en bewonerscommissies van huurders in Amsterdam Oost zullen worden benaderd om te bevinden wat hun ervaringen zijn met de subsidieregelingen en de communicatie hierover door de verhuurders.

Naast woningcorporaties kunnen overige verhuurders van sociale woningen aanspraak maken op de Step-regeling. Vanuit de lijst die beschikbaar is gesteld op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland zal worden bekeken of in Amsterdam overige verhuurders zijn die een aanvraag hebben ingediend. Zij zullen ook worden benaderd voor het afnemen van een interview.

Van de Labelstappensubsidie is een database beschikbaar waarin opgenomen is welke verhuurders ten aanzien van welke woningen in Amsterdam Oost subsidie is afgegeven in de periode 2011-2014. Naar een deel van deze huurders zal een enquête worden verstuurd om te bekijken in hoeverre zij op de hoogte zijn geweest van de verkregen subsidie en in hoeverre deze verrekend is geweest met een huurverhoging na woningverbetering.

Om te kijken in hoeverre de genoemde mogelijkheden uit het theoretische gedeelte aansluit op de praktijk, zal een advocaat die gespecialiseerd is in het woonrecht worden geïnterviewd.

De gemeente Amsterdam en het ministerie van BZK zal ik aanschrijven met het verzoek om een gesprek waarin haar zienswijze omtrent de subsidieverrekening inzichtelijk wordt. Ook de Huurcommissie zal worden benaderd met vragen over de wijze waarop zij uitvoering geeft aan haar beleid 'Huurverhoging na woningverbetering' in het geval van de Step-regeling.

Hoofdstuk 4 Het praktijkonderzoek

In hoofdstuk 2 en 3 is aan de hand van literatuur- en bronnenonderzoek een theoretisch kader uiteengezet om de daarbij behorende deelvragen te beantwoorden. In dit hoofdstuk zal aan de hand van praktijkonderzoek de deelvragen worden beantwoord 'welk beleid verhuurders van sociale huurwoningen voeren ten aanzien van subsidieverrekening in een doorgevoerde huurverhoging na woningverbetering' en 'op welke wijze bewerkstelligd kan worden dat verrekening plaats zal vinden indien hiertoe niet wordt overgegaan door verhuurder'. Deze deelvragen zullen worden beantwoord aan de hand van de resultaten die zijn verkregen uit interviews, telefoongesprekken, e-mailcorrespondentie met betrokken organisaties en afgenomen enquêtes onder huurders.

4.1 Verhuurders met subsidieaanvraag vanuit de labelstappen subsidie

In het theoretische gedeelte van dit onderzoek is reeds benoemd dat alleen verhuurders die aangesloten zijn bij de AFWC aanspraak kunnen maken op de Labelstappensubsidie. Dit betekent dat de subsidieregeling alleen voor woningcorporaties zijn bestemd en niet voor andere verhuurders. Voordat mijn onderzoek aanving, was bij Wijksteunpunt Wonen Oost bekend ten aanzien van welke woningen in Amsterdam Oost subsidie is aangevraagd en afgegeven door de gemeente Amsterdam vanuit de Labelstappensubsidie. Zij heeft kennis gekregen van deze gegevens doordat de huurdersvereniging Oost middels een Wob-verzoek deze gegevens heeft opgevraagd bij de gemeente Amsterdam in augustus 2015. De Huurdersvereniging Oost heeft deze gegevens beschikbaar gesteld voor de uitvoering van dit onderzoek. De gegevens zijn opgenomen in een database die in een Excel bestand is opgenomen. Deze database bevat de volgende gegevens:

- Woningcorporatie;
- Adresgegevens van de woning waarvoor subsidie is verstrekt
- Energielabel voor energetische verbetering;
- Energielabel na energetische verbetering;
- Aantal gerealiseerde labelstappen;
- Stadsdeel.

De database bestaat uit 2 Excel bestanden. Het eerste bestand bevat subsidievaststellingen vanaf 2011 tot en met 2013. Het tweede bestand bevat de subsidievaststellingen in 2014. Vanaf 2011 tot en met 2014 hebben de volgende woningcorporaties subsidie verkregen vanuit de Labelstappensubsidie:

- Alliantie
- Rochdale
- Ymere
- De Key
- Stadgenoot
- Eigen Haard.

4.3 Verhuurders in Amsterdam en Step

De Step-regeling is in 2014 van kracht gegaan. In deze regeling is bepaald dat subsidie pas na 31 december 2017 zal worden uitbetaald. Om deze reden zijn nog geen gegevens bekend van verhuurders die subsidie uit de Step-regeling hebben ontvangen. Wel heeft de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland op haar website tabellen gepubliceerd van verhuurders die aanvragen hebben ingediend. Zij heeft hiervoor 2 tabellen opgesteld.⁶⁰ In één tabel is in te zien welke woningcorporaties in Nederland aanvragen hebben ingediend. In de andere tabel is te zien welke overige verhuurders de Stepsubsidie hebben aangevraagd.

In Amsterdam hebben tot en met januari 2016 de woningcorporaties Ymere, Eigen Haard en de Alliantie een Stepsubsidie aangevraagd. Van overige verhuurders is lastig tot niet vast te stellen welke verhuurders een aanvraag hebben ingediend. Particuliere verhuurders die een natuurlijk persoon betreffen, worden niet bij naam genoemd en ook andere gegevens zijn niet opgegeven. Het enige wat vermeld wordt is dat het een natuurlijk persoon in Amsterdam betreft en voor hoeveel woningen subsidie is aangevraagd. In Amsterdam hebben 9 natuurlijke personen tot en met januari 2016 een Step-subsidie aangevraagd. Van bedrijven die geen woningcorporatie zijn, zijn meer gegevens opgenomen. In tabel 2 zijn 2 bedrijven in Amsterdam opgenomen. Dit zijn Herstel en Behoud BV en Lebo Vastgoed BV.

4.4 Huurders en subsidie

De toelichting van de Step-regeling laat het aan huurders over om huurverhoging na woningverbetering te laten toetsen bij de Huurcommissie. Hiervoor is het nodig dat de huurder weet heeft van de subsidie die een verhuurder heeft aangevraagd dan wel heeft ontvangen. Verhuurders kunnen vanuit de Step-regeling subsidie aanvragen om een woning energetisch te verbeteren. Subsidies vanuit deze regeling zijn nog niet vastgesteld. Vanuit de Labelstappensubsidie is de subsidie reeds afgegeven en behoren de woningen energetisch te zijn verbeterd. Om een idee te krijgen in hoeverre huurders weten van de subsidie die verhuurder heeft ontvangen zijn er enquêtes uitgestuurd naar adressen die in de database zijn opgenomen.

In de eerste instantie zijn naar 120 adressen enquêtes verzonden. Naar aanleiding van deze mailing zijn 17 enquêtes ingevuld retour gezonden.⁶¹ In overleg met Wijksteunpunt Wonen Oost is besloten om een tweede mailing uit te sturen. In de tweede mailing is een herinneringsbrief uitgestuurd naar de eerdere geadresseerden. Vervolgens zijn er naar 138 extra adressen een enquête uitgestuurd waarbij geen rekening is gehouden met een evenredige verdeling naar woningcorporaties omdat dit niet mogelijk was.⁶² In de enquête van de tweede mailing is een extra vraag opgenomen. Uit de resultaten van de eerste mailing bleek dat niet goed inzichtelijk was of sprake was van een zittende huurder. Om deze reden is de vraag toegevoegd vanaf welke periode de huurder de woning huurt. Uit de tweede mailing zijn 25 enquêtes retour ontvangen, welke geanonimiseerd in te zien zijn in bijlage 6. Van de 258 enquêtes zijn 43 enquêtes ingevuld en retour verzonden. De resultaten uit de eerste en tweede mailing zijn bij elkaar opgeteld en in bijlage 7 opgenomen. Op de volgende pagina is de verwerking van de vier voornaamste vragen uit de enquête opgenomen.

⁶⁰ <http://www.RVO.nl/subsidies-regelingen/step/stand-van-zaken> webpagina van de RVO met tabel aanvragen van verhuurders tot en met 31 januari 2016

⁶¹ Zie bijlage 5 voor enquêtes 1^e mailing

⁶² Zie hoofdstuk 1 onder methodologische verantwoording voor nadere toelichting

1. Heeft de verhuurder, in de periode dat u de woning huurt, één of meer energie besparende woningverbeteringen aangebracht?	Resultaat
Ja	18
Nee	25

2. Heeft de verhuurder de huurprijs verhoogd naar aanleiding van deze woningverbetering(en)?	Resultaat
Ja	14
Nee	2
Weet ik niet	5

3. Weet u dat de verhuurder een subsidie heeft ontvangen voor het verrichten van de woningverbetering(en)?	Resultaat
Ja	
Nee	20

4. Is de subsidie door de verhuurder in mindering gebracht op de doorgevoerde huurverhoging?	Resultaat
Ja	1
Nee	5
Weet ik niet	12

Uit de 43 geretourneerde enquêtes blijkt dat 18 keer sprake is geweest van energetische woningverbeteringen. Van deze 18 gevallen is de huur in 15 gevallen verhoogd na het aanbrengen van de verbeteringen. In 25 gevallen kon de bewoner niet aangeven dat de woning verbeterd was in de periode dat hij de woning huurt. Dit ligt voornamelijk aan het gegeven dat na de woningverbetering, sommige woningen zijn gemuteerd.⁶³ Hierdoor zit er een huurder in de woning die na de woningverbetering de woning is gaan huren. In één geval kwam naar voren dat er geen verbetering heeft plaatsgevonden.⁶⁴ Interessant is dat geen van de geënquêteerden wist dat de verhuurder een subsidie heeft ontvangen voor het energetisch verbeteren van de woning.

Het is niet verplicht gesteld voor de verhuurders om huurders te informeren over de subsidie maar het lijkt echter wel op de weg te liggen voor de verhuurder om dit te doen. Hierover gaf de beleidsadviseur van de gemeente Amsterdam in een interview het volgende aan: *'[.....] De subsidie moet afgetrokken worden. Dus in die zin zouden ze het in de berekening aan de bewoners moeten laten zien. Dus een berekening van dit zijn de investeringskosten, dit de subsidie en dit is het eindcijfer. Dit moet je toch laten zien.'*⁶⁵

De praktijk wijst uit dat verhuurders niet altijd de berekeningen laten zien of verkregen subsidie vermelden. Nergens blijkt ook uit dat door de subsidieverstrekker gecontroleerd wordt of de verhuurder de huurder hierover informeert. Aan een beleidsmedewerker van het ministerie van BZK is de vraag gesteld waarom het rijk geen geautomatiseerd bericht verstuurt naar bewoners met de mededeling dat de verhuurder subsidie heeft aangevraagd. De beleidsmedewerker antwoordde hierop als volgt: *'In eerste instantie ging men ervan uit dat verhuurders dit zelf zouden doorgeven aan de huurders en in de tweede instantie is hier niet om gevraagd. De Woonbond is een overlegpartner geweest vanuit de huurders en deze vraag is niet gesteld.'*⁶⁶

⁶³ Zie resultaat tweede mailing, 1^e vraag.

⁶⁴ Zie bijlage 31 voor toelichting

⁶⁵ Zie bijlage 8 voor interview Gemeente Amsterdam, afdeling wonen

⁶⁶ Zie bijlage 9 voor uitwerking telefoongesprek ministerie BZK

Het doorgeven van subsidieaanvragen/vaststellingen is van belang voor een huurder. Een geënquêteerde waarvan bleek dat de huur met €33,- was verhoogd na het plaatsen van een cv en radiators is benaderd geweest met de vraag of zij akkoord was gegaan met de huurverhoging als zij had geweten van de verstrekte subsidie. Zij gaf hierop aan dat zij niet zondermeer akkoord zou zijn gegaan en de huurverhoging had laten toetsen bij de Huurcommissie.⁶⁷

Bewonerscommissie en huurderkoepels

Om te ondervinden welke ervaringen bewonerscommissies hebben met de subsidies die verstrekt zijn uit de Labelstappensubsidie heb ik twee bewonerscommissies van complexen in Amsterdam Oost benaderd. Tot de complexen behoren enkele woningen waarvoor Labelstappensubsidie is uitgekeerd. Geen van de bewonerscommissies wisten van de Labelstappensubsidie en waren ook niet op de hoogte dat deze toegepast waren op woningen binnen hun complex.⁶⁸

Verder heb ik 3 verschillende huurderkoepels benaderd met de vraag wat hun ervaringen waren ten aanzien van de verrekening van de subsidie uit de Labelstappensubsidie en Step-regeling. Een huurderskoepel voert met de woningcorporatie overleg op management niveau.⁶⁹ Palladion, de huurderskoepel van De Alliantie gaf aan hier niets over te kunnen vertellen en verwees voor informatie hierover naar De Alliantie.⁷⁰

Arcade, de huurderskoepel van de Key gaf aan dat zij geen inzicht heeft in de wijze waarop de Key uitwerking geeft aan de regeling. Pas als er sterke signalen vanuit huurders afkomen zullen zij De Key hierover in een overleg aanspreken.⁷¹

De huurderskoepel van Ymere, SBO, gaf aan dat zij aan Ymere tijdens overleg gaat verzoeken om opheldering over haar beleid omtrent subsidieverrekening. Zij is van mening dat de subsidie verrekend dient te worden.⁷²

Geen van de huurderskoepels zijn op de hoogte van het beleid van de woningcorporatie ten aanzien van subsidie voor het energetisch verbeteren van de woning en de verrekening hiervan.

4.5 Beleid verhuurders ten aanzien van subsidieverrekening

Wijksteunpunt Wonen Oost heeft eerder bij Eigen Haard geïnformeerd of zij de subsidie die verkregen is uit de Labelstappensubsidie verreken heeft met de huurverhoging na woningverbetering. Uit interne stukken blijkt dat Eigen Haard van standpunt is dat de subsidie uit de Labelstappensubsidie eigen geld betrof.⁷³ De vraag of het eigen geld is, is zeer discutabel. De beleidsadviseur van de AFWC gaf op de vraag of hij zich kon vinden in het idee dat de Labelstappensubsidie eigen geld betrof het volgende aan: “[.....] *Dit klopt, want het Stimuleringsfonds is een gemeenschappelijk fonds[.....] Het is niet een gemeentelijke subsidie[.....]*”⁷⁴

De beleidsadviseur van de afdeling Wonen van de gemeente Amsterdam verklaarde hierover het volgende: “*Het ligt eraan hoe je het bekijkt. Vanuit gemeentelijk perspectief is het een*

⁶⁷ Zie bijlage 10 voor uitwerking huisbezoek geënquêteerde

⁶⁸ Zie bijlage 11 voor interview bewonerscommissie Jeruzalem en 12 voor uitwerking telefoongesprek bewonerscommissie Tuindorp

⁶⁹ Zie bijlage 15 voor uitwerking telefoongesprek Huurderskoepel SBO

⁷⁰ Zie bijlage 13 voor email van medewerker Huurderskoepel Palladion

⁷¹ Zie bijlage 14 voor uitwerking telefoongesprek Huurderkoepel Arcade

⁷² Zie bijlage 15 voor uitwerking telefoongesprek Huurderskoepel SBO

⁷³ Zie bijlage 28 voor email Eigenhaard

⁷⁴ Zie bijlage 16 voor interview AFWC, p.8

gemeentelijke subsidie en ik denk dat het formeel ook zo is. Het is namelijk een gemeentelijke subsidieverordening [...].”⁷⁵ In hoofdstuk 2 van dit onderzoek is uiteengezet dat de subsidie uit de Labelstappensubsidie een subsidie in de zin van de Awb is. Als het om eigen geld zou gaan, dan zouden woningcorporaties hier ten allen tijde vrij over moeten kunnen beschikken. Dit is niet het geval geweest.

De vraag op welke wijze verkregen subsidies verrekenen met de huurverhoging kon niet worden beantwoord door de beleidsadviseur van AFWC. Wel kon hij zich voorstellen dat bij onrendabele investeringen niet over zal worden gegaan tot subsidieverrekening.⁷⁶

Aan de beleidsadviseur van Ymere is de vraag neergelegd of subsidie zal worden verrekend op de huurverhoging na woningverbetering. De beleidsadviseur gaf hierop het volgende aan: *“[.....] Ons beleid is er niet op gericht om de subsidie 100% ten goede te laten komen aan de huurders. Maar, het beleid is wel om ongeacht de subsidie nooit de volledige huurverhoging door te berekenen op basis van de investering die we hebben gedaan voor de energetische maatregelen.[.....] We houden al rekening met driekwart onrendabel in zo een project. Dit wordt bijna altijd al meegerekend. Meestal houden we een soort doem scenario erop na en een positief scenario en meestal komen we daar tussenin op uit. En dat betekent dat een kwart van wat we werkelijk mogen vragen doorberekend wordt in een huurverhoging.”*⁷⁷ De beleidsadviseur van Ymere heeft op verzoek het exacte beleid van Ymere ten aanzien van huurverhoging na woningverbetering per mail doorgestuurd. In bijlage 18 is dit beleid opgenomen.

Eigen Haard heeft op de vraag of subsidie verrekend wordt op de huurverhoging per email het volgende verklaard: *‘Niet van toepassing. Deze subsidies zijn bedoeld om de energetische kwaliteit van de woningen te verbeteren. Renovaties hebben een onrendabele investering, met de subsidie wordt het onrendabele deel verkleind.’*⁷⁸

De Alliantie antwoorde op de vraag of zij een beleid hebben omtrent subsidieverrekening op de huurverhoging na woningverbetering als volgt: *“Nee. De subsidie is eigenlijk een supplement. Wij hebben een programma en we investeren. Binnen dat programma proberen we inderdaad de huurverhoging te beperken tot de energiebesparing. Dit is wat we proberen te realiseren. Als we dat voor elkaar krijgen en we hebben er 70% op dan kan het zijn dat het project voor subsidie in aanmerking komt of niet. De subsidie is maar een klein stukje van de investering.”*⁷⁹

Het lijkt hoogstwaarschijnlijk dat het beleid van de in dit onderzoek benaderde woningcorporaties er niet zondermeer toe leidt dat over wordt gegaan tot subsidieverrekening op de kosten van de huurverhoging na woning verbetering.

Van een particuliere verhuurder is binnen Wijksteunpunt Wonen Oost wel bekend dat er over worden gegaan tot verrekening van de subsidie uit de Step-regeling op de kosten van de huurverhoging. Hierbij moet wel vermeld worden dat Wijksteunpunt Wonen betrokken is bij de totstandkoming van energetische verbeteringen. De berekening voor de huurverhoging is

⁷⁵ Zie bijlage 8 voor interview Gemeente Amsterdam, afdeling Wonen, p. 8

⁷⁶ Zie bijlage 16 voor interview AFWC, p. 7

⁷⁷ Zie bijlage 17 voor interview Ymere, p.2

⁷⁸ Zie bijlage 19 voor email Eigen Haard

⁷⁹ Zie bijlage 20 voor interview Alliantie, p. 5

als bijlage 21 opgenomen. Uit de berekening blijkt dat de huurverhoging minder is geworden door de subsidie in mindering te brengen op de kosten van de huurverhoging.

De projectleider van de Vereniging van Vastgoed Belang gaf heel duidelijk aan dat particuliere verhuurders geïnstrueerd worden om subsidie in mindering te brengen op de kosten voor de huurverhoging. Voor het algemene beleid hieromtrent verwees hij naar de website van de Vastgoed Belang waar een stappenplan te vinden is voor de huurverhoging na woningverbetering. In het stappenplan is opgenomen dat subsidie in mindering gebracht dient te worden.⁸⁰ Over de termijn van de vaststelling van de Stepsubsidie en de verrekening hiervan op de huurverhoging gaf hij het volgende aan: *“In principe moet de subsidie gewoon worden afgetrokken van de kosten. Daar moet je de huurverhoging op baseren. Omdat de subsidie later komt, valt de huurverhoging onder de voorfinanciering. Dit ontvang je later pas terug.”*⁸¹

4.6 Standpunt gemeente en Ministerie Bouwen en Wonen

Aan de beleidsadviseur van de gemeente Amsterdam is gevraagd hoe omgesprongen dient te worden met de relatief lange duur voordat subsidie uit de Step-regeling wordt uitgekeerd en de drie maanden termijn om de huurverhoging te laten toetsen bij de Huurcommissie. De beleidsadviseur gaf hierover het volgende aan: *‘Daar zou nu al rekening mee gehouden kunnen worden. Als de corporatie nu de aanvraag doet, dan weten ze waar ze recht op hebben. Dat kunnen ze in de berekening meenemen[....]’*⁸² Verder gaf hij aan dat hij zich afvraagt of dit in de praktijk wezenlijk zal zijn omdat er fors geïnvesteerd zal moeten worden om de labelstappen te realiseren, de investering vaak onrendabel zal zijn en corporaties waarschijnlijk niet het hele bedrag zullen doorberekenen aan de huurder.

Ten aanzien van onrendabele investeringen is in het kader van de Labelstappensubsidie door de AFWC ook verklaard dat veelvuldig sprake is geweest van onrendabele investeringen. Een onderbouwing hiervan heb ik gedurende het onderzoek niet kunnen vinden en heb situaties gezien waarbij de investering wel rendabel was en in een geval winstgevend.⁸³ Daarnaast heb ik gedurende het onderzoek situaties gezien dat woningen met Labelstappensubsidie verbeterd zijn en vervolgens gemuteerd of verkocht zijn.⁸⁴ Bij mutatie wordt vaak een hogere huurprijs doorgevoerd waarbij woningcorporaties de investeringen in de woningverbetering doorberekenen.⁸⁵

In een gesprek met de beleidsadviseur van het ministerie van BZK is het argument voorgelegd dat niet over wordt gegaan tot subsidie-verrekening vanuit de Step-regeling omdat het subsidie bedrag een druppel op de gloeiende plaat zal zijn. Zijn reactie hierop was: *‘Met dit laatste ben ik het niet helemaal eens. De gedachtegang is dat de Step-subsidie zo een 20% van de investering van de energetische verbeteringen zal dekken.’* Over de Step-regeling gaf hij verder aan dat : *“[.....] Met deze regeling wordt beoogd om met een subsidiebedrag op de investering voor het energetisch verbeteren van een woning, de huurprijs laag te houden.[.....] Om deze reden is in de toelichting beschreven wat de achterliggende*

⁸⁰ http://www.samenenergiebesparen.nl/?nr=884&Oriëntatiefase_huurder voor stappenplan Vastgoed Belang

⁸¹ Zie bijlage 22 voor interview Vastgoed Belang, p 3

⁸² Zie bijlage 8 interview Gemeente Amsterdam, Afdeling Wonen, p. 2

⁸³ Zie bijlage 23 voor voorbeeld rendabele investering

⁸⁴ Zie bijlage 29 voor bevinden inzake mutatie en verkoop n.a.v. enquête

⁸⁵ <http://www.aedes.nl/content/artikelen/woningmarkt/betaalbaar-wonen/huurbeleid--de-regels-en-de-praktijk.xml> pagina van site van Aedes (vereniging van woningcorporaties) over huurbeleid woningcorporaties

gedachte van de Step-regeling is en dat de subsidiegelden ten goede dienen te komen aan de huurder.”⁸⁶

4.7 Controle

Om te controleren of subsidie door de verhuurder verrekend is geweest op de huurverhoging, is het van belang om te weten dat er subsidie is aangevraagd/verleend. Als de huurder hier niet van weet, dan valt dit voor de huurder niet te controleren. Als er een vermoeden bestaat bij de huurder, bewonerscommissie of andere betrokken organisatie zoals Wijksteunpunt Wonen dat mogelijk subsidie is verstrekt, dan zou hier navraag over kunnen worden gedaan. Dit kan bij de verhuurder zelf. Mocht de verhuurder hier geen duidelijkheid in verschaffen, dan kan de informatie opgevraagd worden bij de subsidieverstrekker.

Wob-verzoek

De huurdervereniging Oost heeft eerder met succes doormiddel van een Wob-verzoek een lijst gekregen met adressen van woningen in Amsterdam Oost waar subsidie vanuit de Labelstappensubsidie is uitgekeerd. Aan de hand van deze gegevens kan achteraf worden bekeken dat subsidie verleend/vastgesteld is en om hoeveel subsidie het gaat. Aan de hand van deze gegevens kan dan worden beoordeeld of dit in mindering is gebracht op de berekening. Wijksteunpunt Wonen Oost zou een Wob-verzoek kunnen indienen bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland om helderheid te krijgen ten aanzien van welke adressen subsidie is aangevraagd. Het is van belang om in dit verzoek het belang van het openbaar maken van deze informatie aan te geven. Het belang zou kunnen zijn dat gebleken is dat verhuurders de huurders niet altijd informeren over subsidieaanvragen waardoor huurders belemmerd worden in hun opinievorming inzake de redelijkheid van de huurverhoging. Als een huurder niet binnen 3 maanden na voltooiing van de woningverbetering kennis heeft van de subsidie, zou dit in de weg staan om de huurverhoging te laten toetsen. Hiermee kan gesteld worden dat het niet verstrekken van informatie het belang van de huurder schaadt. Het is mogelijk om op basis van gestandaardiseerde gegevens een berekening te maken van een redelijke huurverhoging.⁸⁷

Huurcommissie

De procedure bij de Huurcommissie om de redelijkheid van de huurverhoging te laten toetsen is op zich ook een controle. De Huurcommissie neemt in haar voorbereidend onderzoek en haar berekening op of subsidie is verkregen. In een emailcontact met de Huurcommissie wordt duidelijk dat de Huurcommissie expliciet bij de verhuurder vraagt of er subsidie is afgegeven of niet.⁸⁸ Een nadeel aan deze procedure is de termijn om een verzoek hiertoe in te dienen. In het geval van de Step-regeling is deze termijn wellicht te kort omdat de vaststellingstermijn van de subsidie 2 jaar kan duren. Verder is het ook een vraag of de Huurcommissie in haar berekening uitgaat van het vaststellingsbedrag of het verleende bedrag. In een telefonisch gesprek met de Huurcommissie is gevraagd op welke wijze de Huurcommissie omgaat met de mogelijkheid dat de verhuurder wel de subsidie heeft aangevraagd maar nog niet heeft ontvangen en soms dus niet weet hoeveel subsidie hij uiteindelijk zal ontvangen. In het gesprek werd hierop aangegeven dat dit vooralsnog een theoretisch vraagstuk betreft, omdat er in de praktijk nog geen zaken bekend zijn. Of de Huurcommissie uit kan gaan van het vaststellingsbedrag of het bedrag genoemd in een

⁸⁶ Zie bijlage 9 voor uitwerking telefoongesprek ministerie BZK

⁸⁷ Zie bijlage 23 voor voorbeeld rendabele investering

⁸⁸ Zie bijlage 24 voor email Huurcommissie

subsidieverlening zal afhangen van de omstandigheden van het geval.⁸⁹ Het ontbreken van uitspraken maakt dat het onzeker is om er volledig vanuit te kunnen gaan dat subsidie vanuit de Step-regeling mee wordt genomen in de berekening. In het kader van de Step-regeling is het namelijk aannemelijk dat gedurende een 7:255 BW procedure de subsidie nog niet is vastgesteld maar wel is verleend.⁹⁰

4.8 Verrekening

Er zijn twee momenten waarop bewerkstelligd kan worden dat verrekening van de subsidie op de huurverhoging na energetische woningverbetering plaats zal vinden. Het eerste moment is wanneer de verhuurder het voorstel tot huurverhoging doet of een huurverhoging doorgevoerd wordt. Een huurder of bewonerscommissie kan in dit geval vragen naar de berekening van de huurverhoging en tevens vragen of subsidie is verkregen voor de woningverbetering. De huurder of bewonerscommissie kan hierin aangeven dat niet akkoord wordt gegaan met de huurverhoging als de subsidie niet verrekend wordt. Als de huurverhoging binnen 3 maanden nadat de renovatie is voltooid wordt voorgesteld of doorgevoerd, dan kan de huurprijs nog worden getoetst bij de Huurcommissie.

Binnen Wijksteunpunt Wonen Oost is een clausule opgesteld waarin opgenomen is dat als subsidie verstrekt wordt, dit verrekend dient te worden. De clausule is opgenomen als bijlage 25 van dit onderzoek. Deze clausule is geformuleerd nadat duidelijk is geworden dat vanuit de Step-regeling het 2 jaar kan duren dat de subsidie verstrekt wordt. Het is hierbij wel van belang om in de gaten te houden of de energielabel van de betreffende woning wordt afgemeld en in 2018 navraag te doen of de subsidie reeds is vastgesteld.

Het tweede moment om te bewerkstellingen dat subsidieverrekening plaatsvindt, is wanneer de huurverhoging reeds is doorgevoerd en de huurder hierna op de hoogte is geraakt van verkregen subsidie door verhuurder. Mocht nergens uit blijken dat de subsidie verrekend is, dan kan de huurder stellen dat hij gedwaald heeft bij het aangaan van de huurverhoging.⁹¹ Een advocaat die aangesloten is bij het Emil Blaauwfonds en tevens specialist is op het gebied van woonrecht heeft hierover het volgende gezegd: *“Ik denk dat als er elementen zijn dat de huurder niet goed of niet volledig is geïnformeerd, dan heeft hij gedwaald bij het aangaan van de overeenkomst, en dat is niet aan hem te wijten maar aan de verhuurder omdat deze opzettelijk informatie heeft achterhouden. Dan heb je wellicht een punt. [...] Op zich is het wel zo dat als het huurrecht regels geeft, zoals hier 7:255 BW, dat dit niet betekent dat dit de enige regel is. De algemene regels, zoals het burgerlijk wetboek inzake zaken doen, die gelden ook. Zoals: ‘Als het duidelijk is voor iedereen dat als ik dit had geweten, ik niet akkoord was gegaan.’ Dat is dan een element van dwaling. Dat is een figuur, een rechtsvorm, op grond waarvan je de regels met terugwerkende kracht mag vernietigen.[.....].”*⁹² Als de huurder gedwaald heeft bij het aangaan van de huurverhoging, dan bestaat er de mogelijkheid om de overeenkomst van de huurverhoging te vernietigen op grond van dwaling.⁹³

Wijksteunpunt Wonen Oost zou in beide momenten de huurders of bewonerscommissie kunnen bijstaan door ze in elk geval te wijzen op de mogelijkheden. In sommige gevallen

⁸⁹ Zie bijlage 24 voor uitwerking telefoongesprek Huurcommissie

⁹⁰ Zie bijlage 32 voor aangebrachte nuancering op verzoek van Huurcommissie

⁹¹ Zie hoofdstuk 3 p. 27 voor informatie omtrent dwaling

⁹² Zie bijlage 26 voor interview advocaat Emil Blaauwfonds, p. 8

heeft Wijksteunpunt Wonen de mogelijkheid om de huurder een advocaat toe te wijzen vanuit het Emil Blaauwfonds. Met informatieverschaffing en ondersteuning gedurende een geschil kan Wijksteunpunt Wonen Oost bewerkstelligen dat de subsidie verrekend zal worden met de huurverhoging na energetische woningverbetering.

4.9 Analyse alle resultaten samen

Ter beantwoording van de deelvraag ‘welk beleid verhuurders van sociale huurwoningen ten aanzien van subsidieverrekening in een doorgevoerde huurverhoging voeren’ zijn beleidsadviseurs van Ymere en de Alliantie geïnterviewd. De Senior Adviseur Strategie en Duurzaamheid van Eigen Haard heeft per email gereageerd op vragen die zijn gesteld. Ook de beleidsadviseur Onderzoek en Informatie van de AFWC en de projectleider Duurzaamheid en Energiebesparing van de Vereniging van Vastgoed Belang zijn geïnterviewd. Ymere voert een beleid dat subsidie niet volledig ten goede komt aan de huurder. Haar beleid ziet er wel op toe dat er geen volledige huurverhoging wordt doorgevoerd. De Senior Adviseur van Eigen Haard geeft aan ook geen subsidie te verrekenen omdat volgens haar investeringen onrendabel zijn. De Alliantie heeft aangegeven dat het beleid niet toeziet op subsidieverrekening omdat de subsidie een supplement is.

De beleidsadviseur van de AFWC geeft ook aan dat investeringen voor het energetisch verbeteren van woningen veelal onrendabel zijn. De Vereniging van Vastgoed Belang heeft echter heel duidelijk in haar stappenplan voor haar leden aangegeven dat subsidie in mindering gebracht moet worden op de kosten van de huurverhoging na woningverbetering.

De conclusie op de eerste deelvraag die ik kan trekken op grond van de bevindingen uit het praktijkonderzoek is dat de in dit onderzoek gesproken woningcorporaties hoogstwaarschijnlijk op grond van haar beleid niet zondermeer over gaat tot subsidieverrekening op de huurverhoging na energetische woningverbetering. Ten aanzien van investeringen voor energetische woningverbetering met subsidie, kan de beleidsadviseur van de gemeente Amsterdam afdeling Wonen zich voorstellen dat bij onrendabele investeringen de subsidie niet in mindering wordt gebracht. De beleidsmedewerker van het ministerie van Bouwen en Wonen geeft echter aan zich niet te kunnen vinden in de stelling dat investeringen met subsidie veelal onrendabel zijn. Hij geeft hiervoor als reden op dat vanuit de Step-regeling berekend is dat de Step-subsidie 20% van de investering in energetische woningverbetering dekt.

Om te bekijken op welke wijze in de praktijk bewerkstelligd kan worden dat subsidie verrekening plaatsvindt, was het nodig om inzichtelijk te maken in hoeverre huurders op de hoogte worden gebracht van de subsidie. Hiervoor zijn enquêtes verzonden naar bewoners van woningen in Amsterdam Oost waarvoor subsidie is verkregen vanuit de Labelstappensubsidie. Uit de resultaten van de enquêtes is naar voren gekomen dat woningcorporaties niet naar de huurders gecommuniceerd hebben dat zij subsidie hebben aangevraagd voor het energetisch verbeteren van de woning.

Twee bewonerscommissies van complexen in Amsterdam Oost waarvan voor enkele woningen ook subsidie is afgegeven vanuit de Labelstappensubsidie, waren ook niet op de hoogte van de verstrekte subsidie.

De huurderkoepels van Ymere, De Key en de Alliantie zijn geen van allen op de hoogte over het beleid van de woningcorporatie ten aanzien van het verrekenen van subsidie op de huurverhoging na energetische woningverbetering.

Vanuit de Labelstappensubsidie zijn er scenario's denkbaar dat de investering met de subsidie rendabel was (en soms winstgevend). Om te beoordelen of investeringen met subsidie wel of niet rendabel zijn, is het van belang om de huurder op de hoogte te stellen van de berekening van de huurverhoging. De beleidsadviseur van de gemeente Amsterdam heeft hierover aangegeven dat naar zijn inziens de verhuurder deze berekening dient te laten zien.

De conclusie die ik kan trekken op de tweede deelvraag 'hoe subsidieverrekening bewerkstelligd kan worden is dat het van belang is dat de huurder op de hoogte wordt gesteld over de verkregen subsidie. Als de verhuurder de huurder hier niet over informeert, dan kan de huurder zelf bij de verhuurder navragen of subsidie is aangevraagd en is verrekend op de kosten voor de berekening van de huurverhoging. Mocht navraag bij verhuurder geen duidelijkheid verschaffen en er een vermoeden bestaan dat subsidie verkregen is, dan kan deze informatie worden opgevraagd bij de subsidieverstrekker. Wijksteunpunt Wonen zou middels een Wob-verzoek openheid van informatie kunnen aanvragen om inzicht te verkrijgen wie subsidie heeft ontvangen vanuit de Step-regeling en ten aanzien van welke adressen. Als een huurverhoging wordt voorgesteld of doorgevoerd binnen 3 maanden nadat de renovatie is voltooid, dan kan de huurder deze laten toetsen bij de Huurcommissie. De Huurcommissie houdt in haar berekening voor de huurverhoging rekening met subsidie. Of zij in haar berekening uitgaat van het verleende subsidiebedrag of het vastgestelde subsidiebedrag is echter lastig te zeggen.

Er zijn 2 momenten om te bewerkstelligen dat subsidie verrekend wordt op de huurverhoging. Het eerste moment is wanneer de huurverhoging wordt voorgesteld of doorgevoerd. In dit stadium kan de huurder (of bewonerscommissie) vragen of subsidie is aangevraagd en er op staan dat deze verrekend wordt. Als het mogelijk is kan de (voorgestelde of doorgevoerde) huurverhoging binnen 3 maanden na voltooiing van de woningverbetering worden getoetst door de Huurcommissie. Verder kan een clause overeen worden gekomen tussen huurder en verhuurder waarin opgenomen staat dat een bepaalde subsidie (in dit geval Step-subsidie) verrekend zal worden. Ook als de subsidie op een later tijdstip wordt uitgekeerd dan de ingangsdatum van de huurverhoging. Men dient dan wel goed in de gaten te houden of subsidie verkregen wordt. Het tweede moment is het moment dat de verhoging is doorgevoerd en de termijn om deze te laten toetsen bij de Huurcommissie is verstreken. In dit geval kan de huurder de overeenkomst van de huurverhoging laten vernietigen op grond van dwaling. Wijksteunpunt Wonen Oost zou huurders (en bewonerscommissies) kunnen bijstaan doormiddel van informatieverschaffing en ondersteuning gedurende een geschil.

Hoofdstuk 5 Conclusies en aanbevelingen

De vraag die in dit onderzoek centraal stond luidde als volgt:

In hoeverre kan Wijksteunpunt Wonen Oost er aan bijdragen dat gewaarborgd wordt dat subsidie verkregen uit de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector in mindering worden gebracht op doorgevoerde huurverhogingen bij bewoners in Amsterdam Oost die energetische woningverbeteringen hebben gekregen.

Om deze vraag te beantwoorden is een theoretisch onderzoek en een praktijkonderzoek verricht. In het theoretische deel is in hoofdstuk 2 beschreven wat de Step-regeling en de Amsterdamse Labelstappensubsidie is, hoe verhuurders aanspraak kunnen maken op de subsidie en hoe hoog het subsidiebedrag is. In hoofdstuk 3 is naar voren gekomen dat op grond van artikel 7:255 lid 2 BW subsidie in mindering gebracht moet worden op de kosten voor de berekening van de huurverhoging. De Huurcommissie die op verzoek van huurder en verhuurder kan toetsen of de huurverhoging redelijk is, heeft eveneens in haar beleid opgenomen dat subsidie verrekend moet worden. Het is nodig dat een huurder kennis heeft van de subsidie zodat hij een goede mening kan vormen over de redelijkheid van de huurverhoging. Mocht de verhuurder niet doorgeven aan de huurder dat subsidie is verkregen dan heeft de huurder mogelijkheden om deze achteraf nog in mindering te laten brengen. Als de huurder binnen 3 maanden na voltooiing van de woningverbetering weet krijgt van de subsidie, dan staat de weg naar de Huurcommissie open. Als de 3 maanden termijn verlopen is dan kan de huurder naar de kantonrechter⁹⁴. Er bestaat dan een mogelijkheid om de overeenkomst tot huurverhoging te laten vernietigen op grond van dwaling.

Uit het praktijkonderzoek in hoofdstuk 4 is naar voren gekomen dat de woningcorporaties die benaderd zijn, hoogstwaarschijnlijk niet zondermeer overgaan tot subsidieverrekening. Uit de resultaten van de enquêtes blijkt dat huurders niet altijd op de hoogte worden gebracht van subsidie voor woningverbetering. Het is van belang dat huurders hiervan op de hoogte worden gebracht zodat zij op grond van alle informatie kunnen beoordelen of de huurverhoging redelijk is. Als zij dit niet redelijk vinden dan kunnen zij de huurverhoging laten toetsen.

De conclusie die ik kan trekken op de centrale vraag is dat Wijksteunpunt Wonen Oost kan bijdragen dat gewaarborgd wordt dat subsidie verkregen uit de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector in mindering wordt gebracht op doorgevoerde huurverhogingen bij bewoners in Amsterdam Oost die energetische woningverbeteringen hebben gekregen op de volgende wijze:

- Huurders en bewonerscommissie erop wijzen dat het raadzaam is bij een huurvoorstel na woningverbetering te vragen of subsidie is aangevraagd en hier rekening mee is gehouden bij de berekening van de huurverhoging. Bewonerscommissies kunnen de berekening opvragen.
- Huurders bijstaan om helderheid en inzicht te verkrijgen in subsidieaanvragen door verhuurders;
- Huurders bijstaan gedurende geschillen met verhuurders over de subsidieverrekening op de huurverhoging
- Huurders koppelen aan een advocaat die aangesloten is bij het Emil Blaaufonds indien nodig;

⁹⁴ Zie hoofdstuk 3, p 26 van dit onderzoek

- Signalen uitsturen bij gemeente en overheid omtrent het ontbreken van inzicht bij huurder over subsidies voor woningverbetering.

Om bovenstaande punten te bewerkstelligen doe ik hieronder 4 aanbevelingen.

Aanbeveling 1

De eerste aanbeveling is aan Wijksteunpunt Wonen Oost om als signaleerder aan overheid en gemeente te laten weten dat gebleken is dat verhuurders haar huurders niet in alle gevallen in kennis stelt van verkregen subsidie. Wijksteunpunt Wonen Oost zou kunnen pleiten bij gemeente en overheid voor het verstrekken van een geautomatiseerd bericht aan bewoners van verhuurders die een subsidieaanvraag hebben ingediend. Middels geautomatiseerde berichten kunnen huurders op de hoogte worden gesteld van de subsidieaanvraag, -verlening en –vaststelling zodat dit inzichtelijk wordt. De huurder kan deze informatie meenemen in haar opinievorming omtrent de redelijkheid van de huurverhoging.

Een andere mogelijkheid om de huurder inzicht te verschaffen in verstrekte subsidie aan de verhuurder (die verrekend behoort te worden op de huurverhoging) is door deze gegevens opvraagbaar te maken op dezelfde wijze waarop energielabels opvraagbaar zijn. Als voorbeeld noem ik de website www.zoekuwenergielabel.nl van de rijksoverheid waar men energielabels kan opvragen door de adresgegevens van de woning in te voeren. Met een dergelijk systeem zou informatie omtrent subsidieaanvragen, -verleningen en –vaststellingen die van invloed kunnen zijn op de huurprijs makkelijk opvraagbaar kunnen worden gemaakt.

Aanbeveling 2

Uit het onderzoek is gebleken dat de voor dit onderzoek benaderde bewonerscommissies en huurderkoepels niet weten welk beleid de woningcorporaties voeren omtrent verkregen subsidie en de verrekening hiervan op de kosten van de huurverhoging. Ook is gebleken dat woningcorporaties hoogstwaarschijnlijk niet zondermeer overgaan tot subsidieverrekening gezien vanuit enkele woningcorporaties die voor dit onderzoek benaderd zijn, helder aangegeven is dat dit niet gebeurt. De aanbeveling aan Wijksteunpunt Wonen Oost is om huurders, huurderkoepels en bewonerscommissies hierop te attenderen. Huurderkoepels kunnen dit meenemen in het overleg met woningcorporaties. Aan bewonerscommissies kan het advies worden verstrekt om altijd te vragen of subsidie is aangevraagd voor de geplande woningverbetering en te vragen om inzage van de kosten van de huurverhoging. De clausule die Wijksteunpunt Wonen Oost heeft geformuleerd voor subsidies die verstrekt worden vanuit de Step-regeling kan worden gedeeld met de bewonerscommissies en huurders. Wijksteunpunt Wonen zou huurders (en bewonerscommissies) kunnen informeren via social media en benaderingsbrieven. Zij zou hiervoor een gestandaardiseerd bericht kunnen opstellen waarin zij huurders en bewonerscommissies erop attenderen dat verhuurders soms subsidie kunnen krijgen voor het verbeteren van de woning en huurders niet altijd over informeert. In het bericht kan Wijksteunpunt Wonen Oost adviseren om altijd te vragen of subsidie is aangevraagd en of deze is verrekend met de huurhoging na woningverbetering.

Aanbeveling 3

Zolang geautomatiseerde berichtgeving door overheid en gemeente of het realiseren van een openbaar register (zie aanbeveling1) nog niet tot stand is gekomen, is het een aanbeveling aan Wijksteunpunt Wonen Oost om een Wob-verzoek indienen. Om te achterhalen welke verhuurders subsidie hebben aangevraagd dan wel hebben ontvangen vanuit de Step-regeling,

kan een Wob-verzoek ingediend worden bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. Het is van belang om in dit verzoek het belang van het openbaar maken van deze informatie aan te geven. Het belang zou kunnen zijn dat gebleken is dat verhuurders huurders niet altijd informeren over subsidie aanvragen waardoor huurders belemmerd worden in hun opinievorming omtrent de redelijkheid van de huurverhoging. Als een huurder niet binnen 3 maanden na voltooiing van de woningverbetering kennis heeft van de subsidie, zou dit in de weg staan om de huurverhoging te laten toetsen. Hiermee kan gesteld worden dat het niet verstrekken van informatie het belang van de huurder schaadt. Mocht een Wob-verzoek niet slagen dan zou een huurder als belanghebbende informatie met betrekking tot zijn woning kunnen opvragen. Wijksteunpunt Wonen Oost zou hierin kunnen ondersteunen door een standaard verzoek op te stellen.

Aanbeveling 4

Als achteraf blijkt dat een verhuurder subsidie heeft ontvangen, de huurder hier niet over heeft geïnformeerd en de subsidie niet in mindering heeft gebracht kan er sprake zijn van dwaling. De overeenkomst waarmee de huurverhoging tot stand is gebracht kan op grond van dwaling worden vernietigd. De huurder kan de verhuurder aanschrijven met de mededeling dat hij de overeenkomst tot huurverhoging vernietigt of hij kan naar de kantonrechter om de overeenkomst voor recht te laten vernietigen. Wijksteunpunt Wonen Oost zou huurders hierin kunnen bijstaan. Dit zouden ze in de eerste instantie kunnen doen om de database die verkregen is uit het Wob-verzoek te publiceren of dit op een andere wijze inzichtelijk te maken voor huurders. Huurders kunnen zo zelf inzien of subsidie is verkregen voor het energetisch verbeteren van hun woning. Zij kunnen dan beoordelen of zij de huurverhoging nog steeds redelijk vinden. Als dit niet het geval is dan kan Wijksteunpunt Wonen Oost een meldpunt creëren waar deze huurders zich kunnen melden. Per aangemelde huurder zou Wijksteunpunt Wonen Oost alvast kunnen inschatten of de huurverhoging redelijk is. Mocht dit niet redelijk lijken dan zou ze de huurder kunnen koppelen aan een advocaat uit het Emil Blaauwfonds voor juridische ondersteuning. De juridische ondersteuning kan bestaan uit bijstand voor het vernietigen van de overeenkomst waarmee de huurverhoging tot stand is gekomen. Mocht in een enkele geval reeds uitspraak zijn gedaan omtrent de huurverhoging door de kantonrechter, dan dient bekeken te worden of de subsidie mee is genomen in de uitspraak. Als dit niet het geval omdat de verhuurders eerder geen informatie over de subsidie heeft verschaft, dan bestaat er een mogelijk om deze eerdere uitspraak te herroepen.

Literatuurlijst

BOEKEN

Kloosterman, Rossel & van Stempvoort 2011

A.M. Kloosterman, H.J. Rossel & J.P. van Stempvoort, *Hoofdpijnen in het huurrecht*, Deventer: Kluwer 2011

Teeuw 2012

F.C.P. Teeuw, *Huurgeschillen ontleed. Het huurrecht toegankelijk gemaakt voor huurder en verhuurder*, Delft: Eburon 2012.

Damen e.a.2009

L.J.A Damen, *Bestuursrecht deel 1*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2009

Damen e.a. 2012

L.J.A. Damen e.a. , *Bestuursrecht deel 2*, den Haag: Boom juridische uitgevers 2012

Stein & Rueb 2011

P.A. Stein & A.S. Rueb, *Compendium van het burgerlijk procesrecht*, Deventer: Kluwer 2011

Sengers & van der Sanden 2011

J. Sengers & P. van der Sanden, *Huurrecht Woonruimte*, Den Haag: Sdu uitgevers bv 2011

Timmer & Paffen 2012

Timmer & A.L.A.M Paffen, *Verbintenissenrecht begrepen*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2012

RAPPORTEN en overige literatuur

Onderzoeksrapport Rekenkamer Amsterdam 2014

Onderzoeksrapport Amsterdams Klimaatbeleid. Effectiviteit van het subsidiëren van labelstappen, Amsterdam: Rekenkamer Amsterdam 2014

Bestuurlijk Rapport Rekenkamer Amsterdam 2014

Bestuurlijk Rapport Amsterdam Klimaatbeleid. Effectiviteit van het subsidiëren van labelstappen, Amsterdam: Rekenkamer Amsterdam 2014

SER-energieakkoord 2013

Rapport Energieakkoord voor duurzame groei , Den Haag: SER 2013

Bouwen aan de Stad II

Afspraken over ambities, programma en financiële condities tussen de gemeente Amsterdam inclusief stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam (periode 2011-2014)

Huurcommissie 2011

Beleid huurverhoging na woningverbetering: Den Haag: Bestuur van de Huurcommissie 2011

Gemeente Amsterdam 2010

Amsterdam uitgesproken duurzaam. Perspectief voor 2014: Amsterdam: Gemeente Amsterdam 2010

Bijlage

- Bijlage 1:** Reflectie onderzoek *(niet volledig gepubliceerd)*
- Bijlage 2:** Achtergrond informatie Step en informatie energielabel, energie-index en Beoordelingsrichtlijn 9500
- Bijlage 3:** Achtergrondinformatie Labelstappensubsidie
- Bijlage 4:** Uitzonderingsgronden Wob
- Bijlage 5:** Enquêtes 1^e mailing *(niet volledig gepubliceerd)*
- Bijlage 6:** Enquêtes 2^e mailing *(niet volledig gepubliceerd)*
- Bijlage 7:** Resultaten enquêtes
- Bijlage 8:** Interview beleidsadviseur gemeente Amsterdam, Afdeling Wonen
- Bijlage 9:** Uitwerking telefoongesprek beleidsmedewerker Energiebesparing Gebouwde Omgeving ministerie BZK
- Bijlage 10:** Uitwerking huisbezoek geënuquêteerde
- Bijlage 11:** Interview bewonerscommissielid Jeruzalem
- Bijlage 12:** Uitwerking telefonisch contact voorzitter bewonerscommissie Tuindorp
- Bijlage 13:** Email medewerker huurderskoepel Palladion
- Bijlage 14:** Uitwerking telefonisch gesprek medewerker huurderskoepel Arcade
- Bijlage 15:** Uitwerking telefonisch gesprek medewerker huurderskoepel SBO
- Bijlage 16:** Interview beleidsadviseur Onderzoek en Informatie Duurzaamheid AFWC
- Bijlage 17:** Adviseur Beleid en Informatie Ymere
- Bijlage 18:** Beleid Ymere
- Bijlage 19:** Email Senior adviseur Strategie Duurzaamheid Eigenhaard
- Bijlage 20:** Interview Adviseur Energie Duurzaamheid en Directieadviseur Maatschappelijke opgave Alliantie
- Bijlage 21:** Berekening huurverhoging zonder en met subsidieverrekening
- Bijlage 22:** Interview Adviseur Duurzaamheid en Energiebesparing Vastgoed Belang
- Bijlage 23:** Voorbeelden rendabele investering Labelstappensubsidie
- Bijlage 24:** Email en uitwerking telefonisch gesprek Senior Adviseur Bestuursbureau Huurcommissie
- Bijlage 25:** Clausule subsidieverrekening Step
- Bijlage 26:** Interview advocaat aangesloten bij Emil Blaauwfonds
- Bijlage 27:** Email aan Lebo Vastgoed BV
- Bijlage 28:** Interne email Eigenhaard
- Bijlage 29:** Mutatie en verkochte woningen geënuquêteerden *(niet volledig gepubliceerd)*
- Bijlage 30:** Interviews Woonbond, Wijksteunpunt Wonen Centrum en contact medewerker RVO
- Bijlage 31:** Uitwerking telefoongesprek n.a.v. contact werknemer Rochdale na ontvangst enquête
- Bijlage 32:** Verzoek om nuanceren uitspraken door Senior Adviseur bestuursbureau Huurcommissie

Achtergrond Step-regeling

In het Nationaal Energieakkoord van 6 september 2013, zijn afspraken gemaakt om de samenleving en economie te verduurzamen¹ en daarmee vorm te geven aan een toekomstbestendige energie- en klimaatbeleid.² Energiebesparing is de eerste pijler om duurzame energiebesparing te realiseren. Conform de richtlijn van de Europese Unie, de Energy Efficiency Directive (EED), is het een gestelde doel in dit akkoord om in 2020 een 20% lagere energieverbruik te produceren ten opzichte van 1990.³ Gebouwen zijn verantwoordelijk voor 40% van het energieverbruik van de Europese Unie.⁴ Er zijn daarom doelen vastgesteld om gebouwen energiezuiniger te laten presteren. De doelstelling voor de huursector is dat in 2020 woningen van corporaties gemiddeld minimaal energielabel B toebedeeld krijgen en huurwoningen in de private sector minimaal 80% energielabel C hebben.⁵ In de toelichting van de Stepregeling is terug te lezen dat er met de Stepregeling beoogd wordt om verhuurders te stimuleren deze doelstellingen te behalen.

Energielabel

In 2002 is de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen tot stand gekomen.⁶ Afgekort wordt deze richtlijn de EPDB genoemd. Dit is een afkorting naar de Engelse benaming: Energy Performance of Buildings Directive. In 2006 is deze richtlijn in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd middels het Besluit energieprestatie gebouwen⁷ en de Regeling energieprestatie gebouwen.⁸ In 2010 is deze richtlijn⁹ herformuleerd ter vereenvoudiging van de regels.¹⁰ De wijzigingen zijn op 15 oktober 2014 geïmplementeerd in de regeling energieprestatie gebouwen.¹¹ In artikel 2.1 lid 3 van het Besluit energieprestatie gebouwen staat bepaald dat de eigenaar bij verhuur van een gebouw aan de nieuwe huurder een afschrift van het energielabel beschikbaar stelt. In de Regeling energieprestatie gebouwen, staat in artikel 2 lid 1 dat de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland de organisatie is die energielabels verstrekt. In lid 2 wordt een opsomming gegeven van de gegevens waarop de energielabel van een woning wordt vastgesteld. Dit zijn de volgende gegevens:

- a. woningtype
- b. woningsubtype
- c. bouwjaar(klasse) van de woning
- d. woonoppervlak in m²
- e. beglazing leefruimte
- f. beglazing slaapruimte
- g. isolatie van de gevel
- h. isolatie van het dak
- i. isolatie van de vloer

¹ Rapport Energieakkoord voor duurzame groei, Den Haag: SER 2013.

² Rapport Energieakkoord voor duurzame groei, Den Haag: SER 2013, p.11

³ Rapport Energieakkoord voor duurzame groei, Den Haag: SER 2013, p. 55, 56

⁴ richtlijn 2009/125/EG, punt 16

⁵ Rapport Energieakkoord voor duurzame groei, Den Haag: SER 2013 p. 14

⁶ Richtlijn 2002/91/EG

⁷ Rekenkamer rapport, p. 15

⁸ <http://www.rvo.nl/onderwerpen/duurzaam-ondernemen/gebouwen/wetten-en-regels-gebouwen/energielabel-woningen/official/C3%ABlc-bekendmakingen>

⁹ Richtlijn 2010/31/EU

¹⁰ <https://www.floweuroportal.eu/9353000/1/j9vvhyllkg1ukmyu/vi03fj4w9yua> website voor informatie fonds leren en ontwikkelen woningcorporaties

¹¹ Stcrt. 2015, 29575

- j. verwarmingstoestel
- k. tapwatertoestel
- l. ventilatiesysteem
- m. zonneboiler
- n. zonnepaneel

Energie-index

De energie-index bestaat uit een cijfer dat de energieprestatie van een woning aangeeft. In de toelichting van de wijziging van de Step-regeling met betrekking tot de labelsystematiek is een tabel opgenomen waarin de verhouding tussen de energie-index en het energielabel wordt weergegeven. De verhouding tussen de energie-index en de energielabel is als volgt:

Energielabel	Energie-index
A++	$\leq 0,60$
A+	0,61 – 0,80
A	0,81 – 1,20
B	1,21 – 1,40
C	1,41 – 1,80
D	1,81 – 2,10
E	2,11 – 2,40
F	2,41 – 2,70
G	$> 2,70$

Tabel uit toelichting wijziging Stepregeling

Uit de tabel is op te maken dat hoe lager de energie-index waarde, des de energiezuiniger de woning is. De verandering van de labelsystematiek in de Step-regeling heeft invloed op de rekenmethodiek van de te behalen energieprestatie. De energie-index is gebaseerd op 150 kenmerken van de woning. Het energielabel is gebaseerd op 10 kenmerken van de woning.¹²

In artikel 4 a en b van de gewijzigde regeling is het volgende bepaald met betrekking tot de te realiseren energieprestatie tegenover de te ontvangen subsidiebedragen:

Voor woningcorporaties:

- Subsidie per woning met energie index van:
1,81 of hoger maar maximaal 2,10
(dan wel energiekلاسse d) naar 1,20 €2000,-
- Subsidie per woning met een energie-index van
2,11 of hoger maar maximaal 2,40
(dan wel energiekلاسse E) naar
1,40 €2000,-
1,20 €2600,-
- Subsidie per woning met een energie-index van:
2,41 of hoger (dan wel energiekلاسse F) naar
1,40 €2600,-
1,20 €3500,-

¹² <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/energie-index>

- Subsidie per woning met een energie-index van 271 of hoger (dan wel energiekلاسe G) naar

1,40	€3500,-
1,20	€4500,-

Indien de verhuurder geen woningcorporatie is

- Subsidie per woning met een energie-index van: 1,81 of hoger maar maximaal 2,10 (dan wel energiekلاسe D) naar 1,20 €2000,-
- Subsidie per woning met een energie-index van 2,11 of hoger maar maximaal 2,40 (dan wel energie-kلاسe E) naar:

1,40	€2000,-
1,20	€2600,-
- Subsidie per woning met een energie-index van 2,41 of hoger maar maximaal 2,70 (dan wel energiekلاسe F) naar:

1,80	€2000,-
1,40	€2600,-
1,20	€3500,-
- Subsidie per woning met een energie-index van 2,71 of hoger (dan wel energiekلاسe G) naar

1,80	€2600,-
1,40	€3500,-
1,20	€4500,-

Beoordelingsrichtlijn 9500

De beoordelingsrichtlijn 9500 (BrI 9500) is een richtlijn waarin regels zijn opgesteld om de energielabel/index vast te stellen. Met de richtlijn wordt beoogd de kwaliteit van de Energie Prestatie Advisering (EPA) te waarborgen. Alleen bedrijven die op grond van deze richtlijn zijn gecertificeerd kunnen rechtsgeldige energielabels verstrekken. In de Step-regeling is bepaald dat alleen een EPA-opnemer- of adviseur de woning mag opnemen¹³. Voor deze opname is het benodigd dat de EPA-opnemer of -adviseur fysiek de woning bezoekt. Met deze extra regels omtrent de aanvraag wordt er beoogd om te waarborgen dat de verstrekte gegevens overeenkomen met de werkelijke situatie.

Als de aanvraag positief wordt beoordeeld volgt er een subsidieverlening. Een subsidieverlening is niet de definitieve beschikking waarmee het subsidiebedrag wordt vastgesteld. Het betreft een beschikking waarin de aanspraak op subsidie wordt bevestigd wanneer aan de verplichtingen en voorwaarden die aan de subsidie zijn gekoppeld, zijn voldaan.¹⁴

¹³ Toelichting wijziging step september 2015

¹⁴ L.J.A. Damen, *Bestuursrecht deel 1*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2009 p. 445

Achtergrond labelstappensubsidie

In februari 2010 heeft de gemeente Amsterdam haar perspectief omtrent duurzaamheid voor 2040 voor de stad uiteengezet in "Amsterdam uitgesproken duurzaam". In dit perspectief geeft de gemeente aan dat verduurzaming van bestaande gebouwen de allerhoogste prioriteit heeft.¹ De visie is dat alle huidige gebouwen minimaal energielabel B hebben in 2040. In het duurzaamheidsprogramma van de gemeente Amsterdam "Amsterdam beslist duurzaam 2011-2014" is de doelstelling geformuleerd om in 2025 de CO₂ uitstoot met 40% te verminderen ten opzichte met de CO₂ uitstoot in 1990.² De gemeente Amsterdam heeft hiervoor 5 speerpunten geformuleerd waarvan energiebesparing in bestaande gebouwen er één is. De benaderingswijze om dit te bewerkstelligen is het "verleiden, faciliteren en stimuleren".

De gemeente Amsterdam, Amsterdamse federatie van woningcorporaties en de huurdersvereniging Amsterdam hebben in 2011 samenwerkingsafspraken gemaakt omtrent ambities, programma en financiële condities tussen de partijen voor de periode 2011-2014.³ In Bouwen aan de stad II 2011-2014 (BADS II) zijn deze afspraken vastgesteld. Op pagina 13 van BADS II is de ambitie uitgesproken om in de bestaande bouw middels renovatie op jaarbasis 6500 labelstappen te maken. Om deze ambitie waar te kunnen maken hebben partijen afspraken gemaakt omtrent de financiering hiervan. De subsidieregeling hiervoor heeft vorm gekregen in de Bijzondere subsidieverordening verbetering energie-index 2011 dat op 1 juli 2011 van kracht is gegaan. De subsidieregeling wordt vanuit het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (verder genoemd: Stimuleringsfonds) verstrekt.⁴ Het Stimuleringsfonds is in 1998 in het leven geroepen om de erfpachtafdrachten van woningbouwcorporaties in onder te brengen.⁵ Vanuit dit fonds worden tekorten in het stedelijk vernieuwingsfonds opgevangen en worden investeringen in woningen door woningcorporaties die niet rendabel zijn gedekt. Voor de uitvoering van de labelstappensubsidie hebben partijen de randvoorwaarde gesteld dat de regeling voor zowel de gemeente als de woningcorporaties eenvoudig uit te voeren moet zijn. Ook moet er bij de bewoners voldoende draagvlak zijn.⁶

De subsidie werd geweigerd indien de verbetering van de woning voor 1 juli 2011 had plaatsgevonden. Ook als het subsidieplafond bereikt was, konden aanvragen worden geweigerd. De verordening heeft een bijlage waarin het subsidieplafond per woning corporatie staat aangegeven.

Corporatie	Subsidieplafond in euro's
Ymere	7.686.772
Eigen Haard	6.063.291
Stadgenoot	4.574.914
Rochdale	4.574.003

¹ <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/duurzaam-amsterdam/publicaties-duurzaam/duurzaamheidsvisie/> Duurzaamheidsvisie 'Amsterdam Uitgesproken Duurzaam. Perspectief voor 2014.', P 13

² <http://www.ivvd.nl/kennis/amsterdam-beslist-duurzaam/>, duurzaamheidsprogramma 2011-2014 Amsterdam beslist duurzaam, p.6

³ Bouwen aan de stad II, Afspraken over ambities, programma en financiële condities tussen de Gemeente Amsterdam inclusief stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam p.1

⁴ Bouwen aan de stad II, p. 19

⁵ Bestuurlijk Rapport Amsterdam Klimaatbeleid. Effectiviteit van het subsidiëren van labelstappen, Amsterdam: Rekenkamer Amsterdam 2014, p. 32 en 33

⁶ Bestuurlijk Rapport Amsterdam Klimaatbeleid. Effectiviteit van het subsidiëren van labelstappen, Amsterdam: Rekenkamer Amsterdam 2014, p.3

De Key	4.375.081
Alliantie	3.541.032
Far West	1.419.658
DUWO	495.021
Woonzorg	269.228
Totaal	33.100.000

Evaluatie labelstappensubsidie

De rekenkamer van Amsterdam heeft in haar bestuurlijk rapport van november 2014 de effectiviteit van subsidiëren van labelstappen nader onderzocht. De Amsterdamse labelstappensubsidie wordt in dit rapport onder de loep gelegd. Uit het rapport van de rekenkamer komt naar voren dat de labelstappensubsidie succesvol is uitgevoerd ten aanzien van het aantal behaalde labelstappen⁷. Op pagina 16 van dit rapport wordt ook benoemd dat de achterliggende gedachte van de labelstappensubsidie volgens Wonen, Zorg en Samenleven (WZS) het op verantwoorde wijze terugploegen van de erfpachtopbrengsten in het verbeteren van sociale huurwoningen.⁸ In het rapport is ook de vraag van Wijksteunpunt Wonen opgenomen betreffende het in mindering brengen van de labelstappensubsidie op de huurprijs. Het Wijksteunpunt wonen uit haar indruk dat tegenover de huurders niet wordt gecommuniceerd dat voor het energetisch verbeteren van de woning, subsidie wordt verkregen.⁹ In dit rapport wordt niet onderbouwend antwoord gegeven op de vraag. Met de stelling van de woningcorporaties dat de kosten voor het verbeteren van de woningen vaak dusdanig hoog zijn, dat de subsidie en de huurverhoging de kosten niet dekken, wordt de vraag afgedaan.¹⁰

Uit het onderzoek dat de Rekenkamer heeft verricht blijkt ook dat de controle van de gemeente op de juistheid van de subsidieaanvragen, te eenvoudig was.¹¹ Uit steekproeven is er gebleken dat bij een aantal aanvragen, de afgegeven energie labels niet altijd juist waren.¹² Op pagina 16 van het rekenkamer rapport wordt de oorzaak gelegd in het opgeven van een pre-label door woningcorporaties. Een pre-label is de informatie van de energiezuinigheid van een woning zoals het in de vastgoedadministratie is opgenomen. Bij de aanvraag van de labelstappensubsidie mochten woningcorporaties bij het opgeven van de beginstand van het energielabel van de woning, het pre-label opgeven.

⁷ Onderzoeksrapport Amsterdam Klimaatbeleid. Effectiviteit van het subsidiëren van labelstappen, Amsterdam: Rekenkamer Amsterdam 2014, p. 4

⁸ Onderzoeksrapport Amsterdam Klimaatbeleid. Effectiviteit van het subsidiëren van labelstappen, Amsterdam: Rekenkamer Amsterdam 2014, p.16

⁹ Onderzoeksrapport Amsterdam Klimaatbeleid. Effectiviteit van het subsidiëren van labelstappen, Amsterdam: Rekenkamer Amsterdam 2014, p.27

¹⁰ Onderzoeksrapport Amsterdam Klimaatbeleid. Effectiviteit van het subsidiëren van labelstappen, Amsterdam: Rekenkamer Amsterdam 2014, p. 28

¹¹ Onderzoeksrapport Amsterdam Klimaatbeleid. Effectiviteit van het subsidiëren van labelstappen, Amsterdam: Rekenkamer Amsterdam 2014, p 5

¹² Onderzoeksrapport Amsterdam Klimaatbeleid. Effectiviteit van het subsidiëren van labelstappen, Amsterdam: Rekenkamer Amsterdam 2014, p. 16

Wet openbaarheid van bestuur

Op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob) is het voor iedereen mogelijk om openheid van informatie te verzoeken aangaande bestuurlijke aangelegenheden. Het verzoek hiertoe is opgenomen in artikel 3 van deze wet. Lid 1 bepaalt dat iedereen een verzoek om informatie over bestuurlijke aangelegenheden kan doen tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf. De informatie dient wel in documenten te zijn neergelegd. In artikel 1 sub 1 Wob wordt het begrip document gedefinieerd als *“een bij een bestuursorgaan berustend schriftelijk stuk of ander materiaal dat gegevens bevat”*. Wat in de zin van de Wob onder bestuursorgaan valt, is opgenomen in artikel 1a van de WOB. Dit zijn ministers, bestuursorganen van provincies, gemeenten, waterschappen en publiekrechtelijke bedrijfsorganisatie. Ook bestuursorganen die onder de verantwoordelijkheid van eerder genoemde bestuursorganen werkzaam zijn en andere bestuursorganen die niet bij algemene maatregelen van bestuur zijn uitgezonderd. Een bestuurlijke aangelegenheid is in sub b van dit artikel gedefinieerd als *“een aangelegenheid die betrekking heeft op beleid van een bestuursorgaan, daaronder begrepen de voorbereiding en de uitvoering ervan”*.

In het 5e lid van dit artikel wordt vermeld dat Wob-verzoeken worden ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11. Deze artikelen bevatten uitzonderingsgronden en beperkingen. In lid 1 van artikel 10 Wob zijn de volgende uitzonderingsgronden opgenomen:

“Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft achterwege voor zover dit:

- a) de eenheid van de Kroon in gevaar zou kunnen brengen;*
- b) de veiligheid van de Staat zou kunnen schaden;*
- c) bedrijfs- en fabricagegegevens betreft, die door natuurlijke personen of rechtspersonen vertrouwelijk aan de overheid zijn meegedeeld;*
- d) persoonsgegevens betreft als bedoeld in paragraaf 2 hoofdstuk 2 van de Wet bescherming persoonsgegevens, tenzij de verstrekking kennelijk geen inbreuk op de persoonlijke levenssfeer maakt.*

Deze uitzonderingsgronden zijn absoluut.¹ Dit heeft tot gevolg dat wanneer één van deze uitzonderingsgronden zich voordoet, het verzoek om informatie zonder verdere belangenafweging worden geweigerd.² De genoemde uitzonderingsgrond onder d is een semi-absolute uitzonderingsgrond omdat ten aanzien hiervan gediscussieerd kan worden of de verstrekking wel of geen inbreuk maakt op de persoonlijke levenssfeer.

In lid 2 van artikel 10 Wob zijn relatieve uitzonderingsgronden opgenomen. Lid 2 bepaalt dat: *“Het verstrekken van informatie ingevolge deze wet blijft eveneens achterwege voor zover het belang daarvan niet opweegt tegen de volgende belangen:*

- a) de betrekkingen van Nederland met andere staten en met internationale organisaties;*
- b) de economische of financiële belangen van de Staat, de andere publiekrechtelijke lichamen of de in artikel 1a, onder c en d, bedoelde bestuursorganen;*
- c) de opsporing en vervolging van strafbare feiten;*
- d) inspectie, controle en toezicht door bestuur door bestuursorganen;*
- e) de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;*

¹ L.J.A Damen, *Bestuursrecht deel I*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2009, p. 288

² L.J.A Damen, *Bestuursrecht deel I*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2009, p. 294

- f) het belang, dat de geadresseerde erbij heeft als eerste kennis te kunnen nemen van de informatie;*
- g) het voorkomen van onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de gelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden.*

Als sprake is van een relatieve uitzonderingsgrond, dan dient er een belangenafweging tussen algemene en het publieke belang plaats te vinden alvorens het verzoek om informatie kan worden geweigerd.³

De beperkingen die zijn neergelegd in artikel 11. In dit artikel is bepaald dat geen informatie zal worden verstrekt ten aanzien van persoonlijke beleidsopvattingen die voor een intern beraad zijn opgesteld. Dit kan wel als sprake is van de uitzonderingsgronden genoemd in het 2^e, 3^e en 4^e lid.

³ L.J.A Damen, *Bestuursrecht deel 1*, Den Haag: Boom Juridische uitgevers 2009, p. 294

Enquêtes 1^e mailing en uitwerking resultaten

Enquêtes 2^e mailing en uitwerking resultaten

Tabel resultaten enquête 2^e mailing: 26 enquêtes

1. Voor welke corporatie huurt u de woning?	Resultaat
Vaers	1
Stedelijk	3
De Key	10
Rathdalem	2

2. Vanaf welk jaar huurt u de woning?	resultaat
Voor 2011	13
2011	1
2012	1
2013	1
2014	7
2015	3

3. Heeft de verhuurder, in de periode dat u de woning huurt, één of meer energie besparende woningverbeteringen aangebracht?	Resultaat
Ja	13
Nee	13

4. Zo ja, Wat voor soort energie besparende woningverbetering(en)?	Resultaat
Isolatie	9
Verwarming	9
Dubbelglas	3
Anders	2

5. Weet u of het energielabel van uw woning verandert in gedurende huurperiode?	Resultaat
Ja	2
Nee	12

6. Heeft de verhuurder de huurprijs verhoogd naar aanleiding van deze woningverbetering(en)?	Resultaat
Ja	11
Nee	1
Weet ik niet	4

7. Weet u dat de verhuurder een subsidie heeft ontvangen voor het vernieuwen van de woningvoorziening(en)?	Resultaat
Ja	
Nee	15

8. Is de subsidie door de verhuurder in mindering gebracht op de doorgevoerde huurverhoging?	Resultaat
Ja	1
Nee	2
Weet ik niet	12

9. Weet u of er een bewonerscommissie is in uw complex?	Resultaat
Ja	5
Nee	19
Weet ik niet	11

10. Wilt u op de hoogte gehouden worden van de bevindingen van dit onderzoek?	Resultaat
Ja	14
Nee	12

11. Heeft u nog andere gerelateerde vragen en wilt u dat wij contact met u hierover opnemen?	Resultaat
Ja	5
Nee	21

Tabel resultaten 1^e en 2^e mailing: 43 enquêtes

1. Van welke corporatie huurt u de woning?	Resultaat
Ymere	4
Stadgenoot	13
De Key	13
Rochdale	13

2. Heeft de verhuurder, in de periode dat u de woning huurt, één of meer energie besparende woningverbeteringen aangebracht?	Resultaat
Ja	18
Nee	25

3. Zo ja, Wat voor soort energie besparende woningverbetering(en)?	Resultaat
Isolatie	3
Verwarming	12
Dubbelglas	11
Anders,	3

4. Weet u of het energielabel van uw woning veranderd is gedurende huurperiode?	Resultaat
Ja	4
Nee	15

5. Heeft de verhuurder de huurprijs verhoogd naar aanleiding van deze woningverbetering(en)?	Resultaat
Ja	14
Nee	2
Weet ik niet	5

6. Weet u dat de verhuurder een subsidie heeft ontvangen voor het verrichten van de woningverbetering(en)?	Resultaat
Ja	
Nee	20

7. Is de subsidie door de verhuurder in mindering gebracht op de doorgevoerde huurverhoging?	Resultaat
Ja	1
Nee	5
Weet ik niet	12

8. Weet u of er een bewonerscommissie is in uw complex?	Resultaat
Ja	7
Nee	11
Weet ik niet	13

9. Wilt u op de hoogte gehouden worden van de bevindingen van dit onderzoek?	Resultaat
Ja	22
Nee	20

10. Heeft u nog andere gerelateerde vragen en wilt u dat wij contact met u hierover opnemen?	Resultaat
Ja	8
Nee	29

Eerder (in het onderzoek) is vermeld dat in de enquête van de 2e mailing een extra vraag is toegevoegd. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de beantwoording van deze vraag uitgewerkt.

Resultaat uit 25 geretourneerde enquêtes:

Vanaf welk jaar huurt u de woning?	resultaat
Voor 2011	13
2011	1
2012	1
2013	1
2014	7
2015	3

**Interview beleidsadviseur Duurzaamheid bij de gemeente Amsterdam, afdeling Wonen.
d.d. 20 januari 2016**

Ik doe een onderzoek naar de Step-regeling en ik had begrepen dat u betrokken bent geweest of dat u in elk geval gecommuniceerd heeft met de beleidsmakers van de Stepregeling.

Ja, we hebben geconstateerd, en het rijk heeft dit zelf ook geconstateerd, dat door de grote steden weinig gebruik wordt gemaakt van de Step-regeling. Er zijn momenteel niet veel aanvragen.

Op de website van de RVO is een overzicht beschikbaar waar opgenomen staat hoeveel aanvragen er zijn ingediend. Ik heb kunnen zien dat drie Amsterdamse woningcorporaties (van de vijf grote) aanvragen hebben ingediend. Het zijn er inderdaad niet zo heel veel.

Ik heb wel begrepen van Eigen Haard dat ze meer aanvragen willen gaan doen. Dat was de aanleiding om het gesprek met het rijk aan te gaan, met het ministerie en de vier grote steden.

Amsterdam, Utrecht, Den Haag, Rotterdam?

Ja, Den Haag had dat in de eerste instantie goed voorbereid. Die heeft een excursie gedaan met de mensen van het Rijk. Om aan te tonen dat het heel lastig is voor corporaties van grote steden om van de Step-regeling gebruik te maken.

Ik heb begrepen dat het onder andere met de woningvoorraad te maken heeft, oude woningen, stapelbouw e.d. Omdat de Step-regeling vrij nieuw is en subsidie hieruit pas in 2018/2019 zal worden uitbetaald, heb ik voor dit onderzoek ook een andere subsidieregeling onder de loep genomen: de gemeentelijke labelstappensubsidie. Daarvan hebben we wel gegevens. Dit is ook afgerond, subsidies hieruit zijn uitbetaald. Ik wilde hierin bekijken in hoeverre verhuurders, in dat geval woningcorporaties, overgingen tot subsidieverrekening in de berekening van de kosten voor een huurverhoging. Het moeilijke met de labelstappensubsidie is dat, zover ik het heb begrepen, er nog veel onduidelijkheid bestaat over de subsidie zelf in de zin of de subsidie wordt verstrekt vanuit een gemeenschappelijke pot of een gemeentelijke pot. Heeft u een idee hierover?

Het ligt eraan hoe je het bekijkt. Vanuit gemeente perspectief is het een gemeentelijke subsidie en ik denk dat het formeel ook zo is. Het is namelijk een gemeentelijke subsidieverordening. Het geld voor de subsidieregeling is opgebracht door corporaties. Dit heeft te maken met het verkoop van woningen.

Dit geld komt volgens mij vanuit de verkoop van sociale huurwoningen. Vanuit deze opbrengsten werden erfpachtafdrachten afgestaan die vervolgens in het Stimuleringsfonds werden ingelegd.

Ja, de helft daar van ging naar de grondopbrengsten van de gemeente. De andere helft ging terug naar de corporaties in de vorm van subsidies. Iedereen in Amsterdam die woningen verkoopt staat van de opbrengst erfpachtafdrachten af. Dus corporaties ook. In die zin zou je kunnen zeggen dat het toch geld van de gemeente is. Het is een ingewikkeld verhaal, ze hadden uiteindelijk afgesproken dat corporaties uiteindelijk meer betaalden.

Volgens mij had het te maken met een gat in het Vereveningsfonds. Er is vervolgens in de onderhandelingen afgesproken dat corporaties ongeveer 3000 a 4000 euro meer gingen afstaan per verkochte woning om dat gat te dichten. Daar tegenover stond dat het geld weer in sociale woningen werd teruggepompt. Ik snap de verwarring wel. Aan de ene kant is het voor het onderzoek fijn om te kunnen zien hoe de subsidieverrekening is gegaan bij de labelstappensubsidie maar aan de andere kant vind ik het een moeilijke vergelijking omdat het in de Step-regeling veel duidelijker is dat subsidie verrekend moet worden. Het staat in de toelichting. Ik heb eerder vandaag een medewerker van de Rijksdienst voor ondernemend Nederland gesproken die de subsidieaanvragen behandelt en voor haar was het echter niet duidelijk. Ze kon wel vertellen dat het van belang was dat de totale woonlasten na de woningverbetering niet hoger mocht worden. Dat is de bedoeling. Ik weet niet of dit in de regeling staat.

Het wordt genoemd in de toelichting van de regeling, ook dat er een beroep kan worden gedaan op het Woonlastenwaarborgfonds. Ik begrijp ook dat het heel moeilijk is om daar op te handhaven omdat bewonersbedrag ook een belangrijke rol speelt. Dat is inderdaad lastig.

De Stepregeling heeft ten opzichte van de gemeentelijke labelstappensubsidie heel veel regels. Het is afgebakend en er zijn nog nadere voorschriften bijgekomen. Een punt wat lastig is: De subsidie moet verrekend moet worden, een huurder heeft de mogelijkheid om binnen drie maanden na voltooiing van de renovatie de hiervoor beoogde huurverhoging te laten toetsen. Na deze termijn kan je niet meer naar de Huurcommissie. Het lijkt dat door de late uitkeringstermijn vanuit de Step-regeling, 2018/2019 wanneer het subsidiebedrag vaststaat, er in die periode een gat zit. De vraag is hoe daarmee omgesprongen kan worden.

Daar zou nu al rekening mee gehouden kunnen worden. Als de corporatie nu de aanvraag doet, dan weten ze waar ze recht op hebben. Dat kunnen ze in de berekening meenemen. Ik vraag me wel af of in het in de praktijk wezenlijk is. Bij de Stepsubsidie heb je het over een renovatie van minimaal drie labelstappen naar label b. Dat zijn forse ingegrepen. Daar worden niet alleen energiemaatregelen genomen, ook bijvoorbeeld indelingsveranderingen, douche, keuken, alles wordt aangepakt. Daar gaat een investering van €50.000/€60.000/€70.000 per woning inzitten. De Stepsubsidie is maar een paar duizend euro. Dat is meestal nog geen 10% van het bedrag. De corporaties zeggen ook- ik kan het

moeilijk controleren maar denk dat ze daar wel een punt hebben – dat zij met die subsidie helemaal niet uitkomen. Dat het onrendabel is. Of ze het er formeel gezien van aftrekken of niet, ze zitten toch aan een huurverhogingsgrens. Waarschijnlijk kunnen ze toch niet het hele bedrag doorberekenen aan de huurder. Ik snap de principiële vraag wel maar of we het substantieel ergens over hebben, dat betwijfel ik.

Nu, op dit moment, is het lastig te voorzien. Vanuit de labelstappensubsidie was de subsidie veel hoger, wat er vanuit de Step gesubsidieerd wordt is 1/3 van het bedrag vanuit de labelstappensubsidie. Met de labelstappensubsidie had het eventueel veel meer uit kunnen maken. Ik heb wel een idee dat er bij labelstappensubsidie veel sprake was van mutatie waardoor de vraag omtrent subsidieverrekening bij huurverhoging niet relevant is. Vanuit de Step-regeling is dit veel strenger gewaarborgd omdat de woning, ook bij het afmelden na de renovatie in de sociale huursector moet zijn gecategoriseerd. Of het werkelijk veel verschil uitmaakt of niet, kan ik niet beoordelen. Ik heb een voorbeeld gezien waarbij het wel echt groot verschil uitmaakte. Dat was een particuliere verhuurder die de subsidie in mindering heeft gebracht en dat scheelde tussen de €10 en €20 per huurverhoging dus het kan uitmaken. Voor mij is het de vraag hoe woningcorporaties daarmee omgaan. Men doet een aanvraag, na zo een dertien weken wordt subsidie verleend maar daarmee is de subsidie nog niet vastgesteld. De corporatie moet dus van een onzekerheid uitgaan. Ik wil dit aan een woningcorporatie vragen, hoe zij met dit gat omgaan.

Ja dat denk ik ook. Ik heb het ook weleens in grote lijnen zo gevraagd. Ik kreeg toen het antwoord dat ik zelf ook gaf. Ze zeggen dat ze er wel rekening mee houden, maar uiteindelijk maakt het niet zoveel uit.

Ja, ik vind het heel lastig om dit op dit moment zo te stellen. Het is in elk geval in de toelichting benoemd. En het is ook wel een principiële vraag.

Bij de Step moeten ze het doen. In dit zin moeten ze het sommetje ook laten zien aan het rijk. Ik weet niet precies hoe dat zit.

Ik heb dat vanmorgen aan de medewerker van de RVO gevraagd. Zij ging met mij de discussie aan omdat zij van mening was dat nergens in de Step genoemd wordt dat er over moet worden gegaan tot verrekening. Ik heb haar erop gewezen dat dit in de toelichting staat. Daar volgde een lange discussie op totdat ze zelf in de toelichting ging kijken en de betreffende passage voorlas. Toen gaf ze aan dat ze geen jurist was en ze beloofde iemand van de juridische afdeling mij terug te laten bellen hierover. In die betreffende passage wordt de mogelijkheid genoemd om de huurverhoging en de daarmee samenhangende subsidieverrekening te laten toetsen bij de Huurcommissie. Is er dan wel rekening gehouden met de termijn?

De corporatie doet een ingreep en op een gegeven moment gaat de nieuwe huur in en op dat moment heeft de huurder drie maanden de tijd om naar de Huurcommissie te stappen. Dat heeft in wezen niets te maken met wanneer de subsidie wordt uitgekeerd aan de corporatie. Dat is ook een probleem voor corporaties, dat ze het geld moeten voorschieten. Tenminste, voor corporaties die financieel moeilijk zitten is dit een probleem.

Bij de Step-regeling moeten corporaties het geld voorschieten, bij de labelstappen wordt dit geld veel sneller vrijgegeven. Daarnaast is in de toelichting van de Step ook echt benoemd dat de verhuurder $\frac{3}{4}$ van de investering uit eigen zak moet betalen en $\frac{1}{4}$ vanuit de subsidie kan worden gefinancierd.

Dat klopt, maar dit is alleen voor het energiedeel. Meestal worden er meer andere woningverbeteringen gerealiseerd.

Ja, maar al zou het €3,- schelen, de vraag is hoe verhuurders hiermee omgaan. Voornamelijk omdat er relatief zo een lange tijd zit voordat de subsidie wordt vastgelegd. Momenteel kan ik stellen dat corporaties huurders niet op de hoogte stellen van een subsidieaanvraag. Het kan zijn dat dit in de toekomst verandert. Is dit iets waarvan de huurder wel op de hoogte gesteld zou moeten worden?

De verhuurder mag alleen het gedeelte dat ze zelf investeren doorberekenen. De subsidie moet afgetrokken worden. Dus in die zin zouden ze het in de berekening aan de bewoners moeten laten zien. Dus een berekening van dit zijn de investeringskosten, dit de subsidie en dit is het eindcijfer. Dit moet je toch laten zien.

Denkt u dat de aanvragen voor de Step-subsidie, dat dit zal aantrekken?

Voor de grote steden? We zijn op dit moment in onderhandeling over wat versoepelingen. Het grote probleem voor corporaties in grote steden is dat het toch heel lastig is om naar label B te gaan. Zeker met die bouwkundige ingrepen. Als je zonnepanelen toevoegt dan komt je wel makkelijker in de buurt. Dat is nu ook een lijn waarop gedacht wordt, dat we misschien overgaan naar label C met bouwkundige ingrepen en we voegen zonnepanelen toe. Dan is het wel haalbaar.

Er is toch wel een doel gesteld om in 2020 gemiddeld om landelijk niveau op label b te zitten?

Dat gaat in Amsterdam niet lukken.

Amsterdam heeft zelf ook een beleid hierin, met dezelfde ambitie.

Dat staat inderdaad in de agenda van de gemeente, overgenomen van de afspraken die Aedes heeft gemaakt in het energieakkoord. Maar die afspraak is over geheel Nederland. De corporaties in de grote steden die hebben gemiddeld een slechter label, een slechtere energiecoëfficiënt. Voor hen is het moeilijker om naar label B te gaan. En het is ook moeilijker in gestapelde bouw. Bijvoorbeeld: isolering van de woningschil is dan vaak lastiger, balkons die uitsteken, dat zijn allemaal elementen om een woning goed te isoleren.

De labelstappensubsidie was wel succesvol. Het plafond is bereikt. Ik vroeg me af of het nog mogelijk is om een aanvraag in te dienen gezien ik nergens zie dat de verordening is beëindigd. Het aanvraagformulier is zelfs nog beschikbaar.

Ja, dit maakt deel uit van de onderhandelingen tussen de corporaties en de gemeente op dit moment. Het ziet er naar uit dat het Stimuleringsfonds zal worden opgeheven. Hier wordt over gesproken en het lijkt ook die kant op te gaan. Dus het hangt hiermee samen. Als ermee gestopt wordt om de erfpachtafdrachten gezamenlijk in een fonds te stoppen, dan is de

geldbron weg. Dit betekent dat de corporaties minder erfafdrachten hoeven af te dragen en daarmee meer geld zelf houden waar ze zelf over kunnen beschikken. En hieruit op eigen initiatief in duurzaamheid kunnen stoppen. Maar daar is dan geen subsidie voor. Op zich is dit nog allemaal in onderhandelingen. Het zou ook kunnen dat de gemeente iets uit algemene middelen beschikbaar zal stellen. Maar op dit moment is dit nog niet aan de orde.

Ik heb gehoord dat er één corporatie is die aanvragen op grond van de labelstappensubsidie heeft ingediend. Wat gebeurt er met deze aanvragen?

Die hebben te horen gekregen dat er op dit moment geen geld is. Wat in theorie ook nog kan gebeuren is dat de ontvlechting van het fonds, dat daaruit geld overblijft. Er zit momenteel nog geld in het fonds.

Mij is verteld dat er dan een brutering zal plaatsvinden. Dat het geldbedrag zal worden verdeeld over de corporaties.

Dat is een mogelijkheid. Het is ook een mogelijkheid dat je zegt: we hebben nog een deel en dat houden we nog even centraal of apart.

Er zit daar een voordeel aan want over het bedrag voor de labelstappensubsidie was nog een mooi bedrag aan rente bijgekomen.

Dat zou in principe kunnen maar ik weet niet precies hoe de gesprekken lopen.

Het is nog niet afgerond.

Dit gaat denk ik nog wel een half jaar duren.

Het zou mooi zijn als deze regeling zou blijven bestaan want het was een succesvolle regeling.

Ja er is zeker veel gebruik van gemaakt. Voor de energiemaatregelen alleen was dit ook kostendekkend, denk ik ongeveer. Het hangt er een beetje van af. Ik heb uitgerekend dat er mogelijkheden waren om geld daarmee te verdienen.

Ik heb dat zelf ook kunnen zien maar ik ken niet alle zaken.

Het was een vrij riant bedrag wat er tegenover stond. Als je van f naar d ging, en je zit al hoger in f dan is de sprong naar d officieel twee stappen maar feitelijk één grote stap. Dit kan je bereiken door de ketel te vervangen en grondisolatie te plaatsen. Dan kan je er geld aan overhouden. Ik weet niet in hoeverre dit gebeurd is. Maar in theorie is dit mogelijk. Het is momenteel echter niet meer aan de orde.

Ik denk dat als we met de labelstappensubsidie doorgaan dat we daar iets in zouden brengen waardoor labelstappen van f naar d niet meer gesubsidieerd worden, dus dat je drie labelstappen moet maken of dat je in elk geval op c moet komen.

Vanuit de Step wordt nu met een energie-index gewerkt. Die overstap zou dan ook gemaakt moeten worden.

Dat zouden we ook doen. We zouden de regeling dan flink gaan aanpassen. Die regeling die wij hadden, was niet alleen voor energie bedoeld. Ook voor comfort en modernisering van de woning. Bij de Step gaan het echt om de energieprestatie.

Er moeten ook flink wat labelstappen worden gemaakt om dit terug te zien in de energierekening.

Dit wordt genoemd in het rekenkamerrapport. Grofweg stellen zij in dit rapport dat de stap van f naar d alleen een comfortverbetering is. Neem een woning in Nieuw West. Daar zit een gaskachel in, een geiser en de woningen zijn slecht geïsoleerd, in de winter krijg je het niet warm. Als je dat dan gaat verbeteren, je plaatst een cv, een warmwaterketel, dubbelglas en je gaat beter isoleren, dan worden deze woningen in de eerste instantie comfortabeler en niet perse energiezuiniger.

Bewonersgedrag is hierin belangrijk maar volgens mij kan je met voorlichting en kleine hulpmiddelen hier best veel in bereiken. Zoals het plaatsen van tochtstrippen of aluminiumfolie achter de radiator.

Ja, dat zijn de kleine dingen. Bijvoorbeeld ook als mensen hun gordijnen dichtdoen, de verwarming lager zetten en een trui aan doen. Dat maakt veel uit.

Verder heb ik nog één vraag aan u. Zou u in het kort willen vertellen wat uw functie is binnen de gemeente Amsterdam Wonen?

Ik ben beleidsadviseur en mijn specialisme is duurzaamheid. Woningkwaliteit en duurzaamheid.

Momenteel heb ik geen verdere vragen. Ontzettend bedankt voor uw tijd en medewerking.

**Telefonisch gesprek d.d. 10 februari 2016 met beleidsmedewerker Energie besparing
Gebouwde Omgeving van het ministerie van BZK**

Wat is de achtergrond van je onderzoeksvraag?

De achtergrond van mijn onderzoeksvraag is als volgt. Subsidie vanuit de Stepregeling wordt pas na twee jaar uitbetaald. Huurders kunnen de huurverhoging na energetische woningverbeteringen binnen drie maanden nadat de woningverbeteringen zijn afgerond, laten toetsen bij de huurcommissie. Er zit een discrepantie tussen de drie maanden termijn van de huurcommissie en vaststellingstermijn vanuit de Step-regeling. Het is een vraag hoe hier mee omgesprongen zal worden en hoe hierin voorzien wordt vanuit de Step-regeling.

Ik ben betrokken geweest bij de vorming van de Step-regeling. Met deze regeling wordt beoogd om met een subsidiebedrag op de investering voor het energetische verbeteren van een woning, de huurprijsverhoging laag te houden. Het is praktisch echter niet goed mogelijk om te garanderen dat de huurprijsverhoging laag blijft. Bij mutatie, dus als de woning leeg raakt, zal de huur veelal hoger worden. Het is niet mogelijk om hierop te handhaven. Het standpunt is dat wat niet gehandhaafd kan worden, niet in de wet opgenomen dient te worden. Om deze reden is in de toelichting beschreven wat de achterliggende gedachte van de Step-regeling is en dat de subsidiegelden ten goede dienen te komen aan de huurder.

Vanuit de Step-regeling wordt het initiatief om de huurprijs te laten toetsen bij de huurder neergelegd. Voor dit onderzoek is de Amsterdamse labelstappensubsidie ook onderzocht en gebleken is dat verhuurders de huurders niet geïnformeerd hebben over de subsidieaanvragen. Het subsidiebedrag hebben huurders niet mee kunnen nemen in hun opinievorming of de huurverhoging redelijk is. Misschien dat een huurverhoging op het eerste oog redelijk lijkt maar wanneer huurder had geweten dat er subsidie was verkregen en dit had laten toetsen, dit bedrag wellicht lager uit had kunnen vallen. Deze toetsingsmogelijkheid is de huurder ontnomen door hem niet te informeren over de subsidie. Een genoemd argument om niet over te gaan tot subsidie-verrekening vanuit de Step-regeling is dat het subsidiebedrag een druppel op de gloeiende plaat zal zijn. Met dit laatste ben ik het niet helemaal eens. De gedachtegang is dat de step-subsidie zo een 20% van de investering van de energetische verbeteringen zal dekken.

Het idee is dat verhuurders waarschijnlijk meer zullen doen in de woning dan energetische verbeteringen aan te brengen waardoor er sprake zal zijn van een investeringsbedrag van tienduizenden euro's. Ik denk dat als de huurverhoging door de Step-regeling al een paar euro omlaag kan, dit ook moet gebeuren. Verder zijn die forse investeringsbedragen voorbeelden en aannames. Ik kan niet beoordelen in hoeverre sprake zal zijn van enkel energetische verbetering of andere verbeteringen per woning. Het subsidiebedrag vanuit de Step-regeling is in elk geval vele malen lager dan het

subsidie bedrag vanuit de Amsterdamse Labelstappen subsidie. Corporaties konden toen €2000,- per gemaakte labelstap ontvangen.

Dat is een hoog bedrag. Bij het formuleren van de Step-regeling is de gedachtegang geweest dat verhuurders de huurders op de hoogte zullen brengen van de subsidieaanvraag omdat dit in hun belang kan zijn.

U bedoelt dan dat wanneer een huurder het niet eens is met een beoogde renovatie, subsidiemogelijkheden het dringende belang van de verhuurders kan aangeven, mocht dit tot een geschil komen?

Ja.

Vanuit de labelstappen subsidie is gebleken dat huurders niet op de hoogte zijn gebracht van de subsidie. Er is nergens een verplichting opgenomen dat een verhuurder door dient te communiceren dat zij subsidie hebben aangevraagd/verkregen. Dit valt achteraf ook heel lastig te controleren.

Op de website van de RVO is wel een lijst opgenomen met welke verhuurders subsidie hebben aangevraagd. Dit geeft huurders, hoewel indirect, de mogelijkheid om bij de verhuurder na te vragen of subsidie is aangevraagd.

De lijst bevat niet alle gegevens. Zo worden particuliere verhuurders niet met naam genoemd en ook ten aanzien van welke adressen subsidie is aangevraagd, is niet vermeld. Dit maakt het lastig voor de huurder om na te gaan of subsidie is aangevraagd. Ook moet een huurder weten van de subsidiemogelijkheden. Waarom wordt niet vanuit de gemeente of vanuit het rijk een brief naar bewoners verzonden met de mededeling dat de verhuurder ten aanzien van de woning een subsidie heeft aangevraagd voor het energetisch verbeteren van de woning?

In eerste instantie ging men ervan uit dat verhuurders dit zelf zouden doorgeven aan de huurders en in de tweede instantie is hier niet om gevraagd. De Woonbond is een overlegpartner geweest vanuit de huurders en deze vraag is niet gesteld.

Eerder gaf ik al aan dat de huurder de huurverhoging kan laten toetsen binnen drie maanden nadat de renovatie voltooid is. Vanuit de Step-regeling kan het mogelijk zijn dat de verhuurder binnen die termijn niet voor 100% zeker is wat het subsidiebedrag zal zijn. Waarschijnlijk zal wel een subsidieverlening zijn afgegeven maar dit geeft geen volledige garantie dat dit bedrag daadwerkelijk zal worden vastgesteld. Het kan zijn dat de verhuurder pas op een later tijdstip een huurverhoging zal doorvoeren. Namelijk wanneer er zekerheid is over het subsidiebedrag en dus na de drie maanden termijn van de huurcommissie. Wordt hier vanuit de Step-regeling in voorzien?

Nee, hier voorziet de Step-regeling niet in. Ook omdat aangenomen wordt dat verhuurders hierover zouden communiceren met de huurders.

Waarom wordt vanuit de Step-regeling pas na 24 maanden overgegaan tot vaststelling en uitkering van de subsidie?

Dit is een boekhoudkundige kwestie. Vanuit de begrotingen is voorzien dat in 2018/2019 een overschot zal ontstaan die aangewend kan worden voor de subsidie.

Dus met andere woorden komt de begroting voor het subsidiebedrag in 2018/2019 vrij?
Ja.

Ik heb op dit moment geen verdere vragen. Heel fijn dat u mij heeft teruggebeld en ontzettend bedankt voor uw medewerking en bereidheid om mij te woord te staan.

Huisbezoeken

Uitwerking huisbezoek 1

15 januari 2016

Naar aanleiding van een ingevulde enquête heb ik contact opgenomen met de persoon die de enquête had ingevuld. Dit was mogelijk omdat de geënquêteerde zijn contactgegevens had opgegeven. Uit de enquête kwam naar voren dat in de woning energie verbeterende maatregelen zijn verricht. De geënquêteerde ging akkoord met een huisbezoek. Tijdens het huisbezoek kwam naar voren dat de woningcorporatie een cv-ketel (HrE 2418 CW3) had geplaatst in de zomer van 2014.

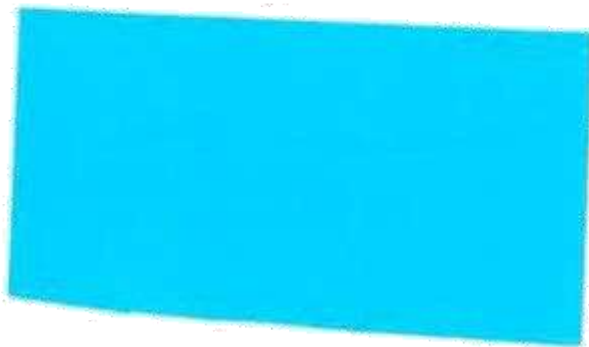
De geënquêteerde gaf aan dat hij heel lang verzocht had om een nieuwe ketel gezien deze al jaren stuk was. Pas in de zomer van 2014 liet de woningcorporatie weten de defecte cv-ketel te vervangen door een nieuwe cv-ketel. De woningcorporatie heeft geen huurverhoging doorgevoerd na het plaatsen van de nieuwe ketel. De geënquêteerde merkte hierbij wel op dat hij 15 jaar geleden een cv-ketel via de woningcorporatie had aangeschaft en hiervoor een huurverhoging van f70,- (€35,-) maandelijks betaald. De woningcorporatie heeft met het plaatsen van de cv-ketel 2 labelstappen afgemeld en een subsidie van €4000,- ontvangen.

Uitwerking huisbezoek 2

18 februari 2016

Naar aanleiding van een ingevulde enquête heb ik contact opgenomen met de persoon die de enquête had ingevuld. Dit was mogelijk omdat de geënquêteerde haar contactgegevens had opgegeven. Uit de enquête kwam naar voren dat in de woning energie verbeterende maatregelen zijn verricht. Ook zou een huurverhoging hebben plaatsgevonden naar aanleiding van de energetische woningverbetering. De geënquêteerde stond open voor een huisbezoek zodat ik samen met een collega kon bekijken welke verbeteringen precies verricht zijn, in welke periode dit gebeurd is en hoe hoog huurverhoging was.

Na een korte rondleiding in de woning en toelichting van de geënquêteerde werd duidelijk dat de verbetering bestond uit het plaatsen van een Hr-ketel (Hr 107, CW3, bouwjaar 2013) en 5 kleine maar dikke radiatoren. Voor de woning zijn in het kader van de labelstappensubsidie 3 labels afgemeld, dat goed is voor €6000,- subsidie. De verbeteringen zijn in december 2013 voltooid. De huur is de maand hierop met €33,- verhoogd (zie pag. hierna voor overzicht van de huurverhoging. De geënquêteerde gaf aan niet zondermeer akkoord te zijn gegaan met de verhoging als ze had geweten van de subsidie.



	t/m 30.06.2013	vanaf 01.07.2013
	Bedrag	Bedrag
Dienst		
Arcade bijdrage	€ 0,60	€ 0,60
Onderhoudsabonnement BTW	€ 1,23	€ 1,23
Onderhoudscontract	€ 5,84	€ 5,84
Huurprijs		
Kale huur	€ 333,71	€ 347,06
Servicekosten		
Administratiekosten	€ 0,84	€ 0,84
Elektra collectieve voorzieningen	€ 3,50	€ 3,50
Geiser	€ 4,89	€ 4,89
Glasverzekering	€ 1,41	€ 1,41
Onderhoud gemeenschappelijke tuin	€ 4,50	€ 4,50
Rioolontstopping	€ 0,34	€ 0,34
	€ 356,86	€ 370,21



	t/m 30.06.2014	vanaf 01.07.2014
	Bedrag	Bedrag
Dienst		
Arcade bijdrage	€ 0,60	€ 0,60
Onderhoudsabonnement BTW	€ 1,23	€ 1,23
Onderhoudscontract	€ 5,84	€ 5,84
Huurprijs		
Kale huur	€ 385,16	€ 400,57
Servicekosten		
Administratiekosten	€ 0,84	€ 0,84
Elektra collectieve voorzieningen	€ 3,50	€ 3,50
Glasverzekering	€ 1,41	€ 1,33
Onderhoud gemeenschappelijke tuin	€ 4,50	€ 4,50
Roolontstopping	€ 0,34	€ 0,34
	€ 403,42	€ 418,75

Interview lid van Bewonerscommissie Jeruzalem-Frankendael, 19 februari 2016

In mijn email stond al kort aangegeven wat ik doe en waarvoor dit interview is. Ik zal nog kort toelichten wie ik ben en wat ik doe. Bij Wijksteunpunt Wonen Oost doe ik een afstudeeronderzoek vanuit de opleiding HBO-rechten aan de HVA. Ik doe een onderzoek naar subsidieverrekening op doorgevoerde huurverhogingen na energetische woningverbeteringen. Met name in het kader van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector. Dat is een regeling om verhuurder in staat te stellen subsidie te verkrijgen wanneer zij een woning met minimaal 3 labelstappen verbetert. Woningcorporaties moeten de woning daarbij minimaal op energielabel B krijgen. De Stimuleringsregeling is niet zo heel interessant gebleken voor woningcorporaties in Amsterdam. Het subsidiebedrag is niet heel hoog en de voorwaarden zijn best streng. Het is daarbij lastig om in Amsterdam energielabel B te bereiken.

Ja, over dat laatste valt inderdaad wel wat over te zeggen. Ik zal mezelf ook even kort voorstellen. Ik ben Jasper van Riel. Ik ben lid van de bewonerscommissie en de projectcommissie. Ze hebben hier (red. Jeruzalem-Frankendael) uiteindelijk besloten om duurzaam te renoveren. Ze gaan de wijk hiervoor in stukken hakken en voor de blokken J, K, en L, hebben ze een projectcommissie opgericht. Hier zitten een aantal bewonerscommissieleden in en twee extra bewoners. Met deze projectcommissie is Rochdale alles aan het bespreken en aan het doen wat betreft de blokken J, K, en L. Als dat straks helemaal klaar is, ruw geschat zal dit ergens in juli zijn, dan komen de blokken C en F aan de beurt en hier wordt dan een nieuwe projectcommissie voor opgericht. Daar zitten de bewoners van deze blokken in. Het idee is dat bewoners vanuit de eigen blokken de beste input kunnen geven. En de bewonerscommissie blijft altijd bestaan. De projectcommissie is tijdelijk. Ik zit in beide commissies.

Ik heb begrepen dat het project in Jeruzalem al een tijd duurt.

Ja, dat klopt. Ik zal even teruggaan in de geschiedenis. Ik ben zelf een permanente bewoner. Je hebt in deze wijk ook tijdelijke bewoners met tijdelijke huurovereenkomsten. Ik ben hier komen wonen in 1998. Toen vertelde de opzichter van Rochdale mij al dat de woning ooit eens gesloopt zou worden maar dat zou nog wel 10 jaar gaan duren. Het is nu 2016, In de periode begin 2000 kwam er een brief in de bus van de huurders met de mededeling dat de woning gesloopt zou worden. Dit veroorzaakte veel onrust in de wijk. In de wijk had je ruwweg twee kanten. Een kant van de bewoners stond achter de sloop en de andere kant was ertegen omdat zij de betaalbare sociale huur wilde behouden met duurzaam renoveren. Hier is veel gedoe over geweest. Met de corporatie, het stadsdeel en de bewoners is toen overleg geweest. De bewonerscommissie bestond toen al. De leden van de commissie waren toen al op leeftijd. De gehele bewonerscommissie is inmiddels, vanaf 2007, vervangen. Een lid van de oude garde van de commissie kwam in contact met een jongere bewoonster en heeft haar benaderd voor de bewonerscommissie. Zij is nu de voorzitter van de bewonerscommissie. Zij weet dus het nodige. Zij zit een jaar of 7 in de wijk. Ik ben zelf voorzitter van de projectcommissie J, K, en L.

Huurders kregen toentertijd dus een brief dat de woning werd gesloopt?

Ja, dit veroorzaakte heel veel reuring. 2008 kwam toen, in die periode was er sprake van een bankencrisis en ook toestanden in de corporatiesector. Er werd ontzettend geschoven. Ook nieuwbouwprojecten gingen 'on hold'. Er werd niet gesloopt omdat hiervoor geen middelen waren. Zoveel tijd later, 2014, kregen we een brief dat er niet meer gesloopt zou worden maar duurzaam gerenoveerd.

Wat houdt duurzaam renoveren in?

Dat houdt in dat de huizen nogal intensief gestript worden en dat er bijvoorbeeld CV inkomt, nieuwe achterpui dus nieuwe beglazing en kozijnen. Onze verticale gehorigheid is enorm. Dus komt er een heel nieuw plafond onder het bestaande plafond. Dit heeft geen contact met elkaar en er komt daartussen isolatie zodat de boven- en benedenburen elkaar bijna niet meer horen.

De bewonerscommissie is hierin betrokken geraakt?

Ja, de projectcommissie is in maart 2015 van start gegaan. Eind 2014, begin 2015 is door Rochdale een bijeenkomst georganiseerd waarin aangegeven werd dat er een projectcommissie werd opgestart voor blokken J, K, L. Geïnteresseerden konden zich hiervoor aanmelden. Ik heb mij direct aangemeld.

Gaat er veel tijd in zitten?

Ja, daar gaat veel tijd inzitten. Wel als je het goed wil doen. Er gaat meer tijd inzitten dan waar we allemaal van uit waren gegaan. Je komt hierbij ook in contact met verschillende 'stake holders', dus verschillende partijen. De woningcorporatie is een partij, de gemeente is een partij, binnenkort krijgen wij ook te maken met de aannemerij. In ons blok wordt er gewerkt aan proefwoningen. Volgens het concept wordt er een proefwoning gerealiseerd. Die mogen wij bekijken en beoordelen. Dan komen er mogelijk nog veranderingen aan de proefwoningen en dan worden ze definitief opgeleverd.

Het is wel fijn om te zien dat de bewonerscommissie hierin zo betrokken worden door Rochdale.

Dat is wel een heel intensief traject geweest. Ze hebben een ander imago gehad, dat het niet zo om betrokkenheid ging. Het ging er ouderwets aan toe met de insteek: wij doen mededelingen en de huurders zeggen ja en dan is het klaar.

Ik heb inderdaad begrepen dat woningcorporaties hiervoor in het verleden op het matje zijn geroepen.

Dat klopt en bij ons hebben ze ook hard hun neus gestoten. In het begin hadden ze een ietwat verkeerde grondhouding waar wij tegenin zijn gegaan. Wij gaven aan dat als zij nog met ons verder wilden praten dat het op een andere manier moest gaan.

Dan zouden ze wellicht geen overlegpartner meer hebben.

Ook. Ze willen graag na het project aan kunnen geven dat het in samenwerking met de doelgroep is gebeurd.

En ze willen ook draagvlak.

Natuurlijk, maar ze willen ook over de samenwerking kunnen schrijven en hiermee later de bühne op. Als hun gesprekspartner opstapt dan is dat gezichtsverlies.

Ik heb een enquête uitgestuurd onder bewoners van oost waarvan bekend is dat corporaties voor deze woningen in het verleden, de periode 2011-2014, subsidie hebben ontvangen voor het maken van energielabelstappen. De regeling bestaat in principe nog maar aanvragen kunnen niet meer worden behandeld omdat het financiële plafond bereikt is. Corporaties waren heel enthousiast over de regeling.

Waar bestond het enthousiasme uit? Is het de vraag hoe de subsidiegelden benut zijn geweest?

Dit is een vraag, althans voor een deel. Vanuit de enquêtes die ik terug heb ontvangen kan ik opmaken dat voor een overgroot deel de subsidiegelden wel benut zijn voor het energetisch verbeteren van de woning. Ik kan niet zien in hoeverre de gelden echt volledig benut zijn om de woning te verbeteren. Mijn aanvankelijk vraag is of de subsidie verrekend wordt met de huurverhoging die doorgevoerd wordt na energetische woningverbetering. De Amsterdamse regeling heb ik als voorbeeld genomen omdat deze regeling zo goed als afgerond is en ook is geëvalueerd.

Ze doen hier wel aan energieverbetering, van onze bewonersondersteuner...ik weet niet precies hoe dat zat maar als een woning energetisch verbeterd wordt heb je minder stookkosten. Als vervolgens de energierekening minder wordt, de huur ophoog mag?

Dit is het concept, dat de besparing op de energierekening de huurverhoging kan compenseren. Het idee is dat de woonlasten niet hoger mogen worden en als dat wel gebeurt dan zou er eventueel een beroep kunnen worden gedaan op het Woonlastenwaarborgfonds. Dit is een ingewikkeld verhaal. Het schijnt praktisch niet uitvoerbaar te zijn.

Mijn ervaring met het woonlastenwaarborgfonds is dat je heel erg met gemiddelde waarde moet werken. Daarvan heeft Rochdale bij ons aangegeven dat dit bijna niet uitvoerbaar is.

Daar staat Rochdale niet alleen in. Ik denk dat goed bekeken moet worden wat er voor nodig is om voor tegemoetkoming vanuit dit fonds in aanmerking te komen. Maar het schijnt vanuit meerdere hoeken dat dit bijna niet uitvoerbaar is. Dit is in principe een ander verhaal want de huur hoeft niet verhoogt te worden. Zeker als er sprake is van een subsidie, dan zou het mogelijk zijn dat er geen huurverhoging wordt doorgevoerd of in elk geval een lagere. Van Rochdale heb ik een paar gegevens vanuit Jeruzalem waaruit blijkt dat zij voor enkele woningen subsidie hebben ontvangen vanuit de Amsterdamse labelstappensubsidie. Deze gegevens komen uit eerder genoemde database. De gegevens die in deze lijst opgenomen zijn betreffen welke corporatie voor welke woning subsidie hebben aangevraagd en hoeveel labelstappen gerealiseerd zijn. Voor elke labelstap werd iets meer dan €2000,- uitgekeerd en er moesten minimaal 2

stappen worden gemaakt. Dit is dus in de periode 2011-2014 gebeurd. Ik heb hier als voorbeelden enkele adressen waarvan in de database vermeld staat dat Rochdale hiervoor subsidie heeft ontvangen. In beginsel twijfelde ik er niet aan dat de subsidie aangewend is geweest om de woning te verbeteren. Ik heb echter gaandeweg vernomen dat er ten aanzien van de woningen in Jeruzalem niets is gebeurd omdat het project dus stil lag.

Dat labelverhaal is niet zo heel ingewikkeld. In die zin lijkt energielabel B een waslijst van criteria waar je aan moet voldoen. Je moet dan dus een CV hebben en andere aanpassingen maar het isoleren van de buitenmuren hoeft dan niet.

In de Step-regeling is er een aanpassing geweest waardoor men niet meer met labels werkt maar met een energie-index. Voor de energie-index wordt een andere rekenmethodiek gehanteerd waardoor het soms voorkomt dat het lastiger is om bijvoorbeeld label B te bereiken terwijl dat label wel bereikt werd met de oude methodiek.

Is daarin ook een overgangsregeling?

Die is er geweest. Nu moet ik wel zeggen dat ik niet heb gezien dat Rochdale Stepsubsidie heeft aangevraagd. Dit kan anders worden in de toekomst. De regeling gaat wellicht veranderd worden. Ik wilde vragen aan u of u weet dat de subsidie vanuit de labelstappensubsidie, of dit gecommuniceerd is geweest aan de huurders?

Ik praat nu even vanuit mijzelf als individuele huurder, dan moet ik zeggen nee. Ik heb er nooit iets van gehoord. Ik wist niet eens dat het bestond.

Ik denk dat het een punt is om dit mee te nemen in dit project.

Daarom ben ik nu ook druk aan het schrijven. De subsidies die toegekend zijn van de voorbeelden die je net noemde, is dat allemaal gebeurd in de periode 2011-2014?

De voorbeelden die ik net concreet benoemde zijn uit 2013-2014. Het kan ook zo zijn dat in 2011, 2012 ook subsidies zijn verstrekt aan Rochdale voor woningen uit Jeruzalem of meer in 2013-2014. Ik heb eerdere voorbeelden snel verzameld uit de database.

Maar het is dus redelijk recent. Heeft die €4000,- aan subsidie iets betekend voor de huur van de woning?

Dat is mijn onderzoeksvraag. Of subsidie verrekend wordt met de kosten voor de huurverhoging na energetische woningverbetering. Ik heb dus enquêtes uitgestuurd en daaruit blijkt dat sommige mensen niet precies weten of een huurverhoging heeft plaatsgevonden omdat ze dit soms ook verwarren met de jaarlijkse huurverhoging. Daarover kan ik je wel wat nuttigs vertellen. Er is vanaf het moment dat men voornemens was om hier de huizen te slopen, geen verhoging meer geweest. Het is allemaal bevroren. Een totale bevroering van het hele gebied omdat het toch gesloopt zou worden. En daarna is dat overgegaan in duurzame renovatie maar vooralsnog zijn de huren nog steeds bevroren. Iedereen betaalt dus wat hij vanaf dat moment heeft betaald.

Dat is een positief punt. Ik ben onlangs benaderd geweest door een medewerker van Rochdale naar aanleiding van mijn enquête. Ik had een enquête uitgestuurd naar een adres binnen Jeruzalem waar Rochdale momenteel een kantoor voert in het kader van de projectuitvoering en zo is deze in handen gekomen van deze medewerker. De medewerker schrok van de enquête en de begeleidende brief omdat hij bang was dat dit tot miscommunicatie zou leiden onder de bewoners. De uitvoering van het project is nog niet van start gegaan en mijn brief gaat over woningverbeteringen in het verleden. De medewerker vertelde mij dat er nog niets gebeurd is. Ik schrok daarvan omdat wel subsidie is toegekend voor het realiseren van minimaal 2 labelstappen. Dat is raar als er nog niets gebeurd is. Maar mijn onderzoek gaat hier niet over.

Het raakt het wel natuurlijk want je doet onderzoek. Je bekijkt of ze een keer een label-upgrade hebben gehad, welke woningen dit zijn geweest en of hier subsidie voor is afgegeven. Het antwoord is ja want je hebt concrete voorbeelden.

Ik had gehoopt dat woningcorporaties, in dit geval dan Rochdale, aan bewonerscommissies de berekening voor huurverhoging na woningverbetering over zouden leggen.

Heb je de bewoners gesproken van de woningen in Jeruzalem waarvan je weet dat daar subsidie voor is gegeven?

Nee, heb ik niet gedaan. Ik moet eerlijk bekennen dat ik niet zoveel onderzoek heb verricht naar in hoeverre subsidiegeld goed besteed werd want mijn vraag is of verkregen subsidie wel wordt gecommuniceerd naar de huurder. In sommige gevallen kan men denken als huurder: Ik krijg een cv voor een huurverhoging van 20 euro. Dit lijkt redelijk. Men gaat dan niet naar de huurcommissie. Als men op een later punt erachter komt dat hiervoor subsidie is gegeven dan had het misschien redelijker geweest als er geen huurverhoging was doorgevoerd of een lagere huurverhoging. Op dat moment is het vaak al te laat om naar de huurcommissie te stappen. Ik heb geprobeerd uit te zoeken wat men dan kan doen.

Wat kan men dan doen? Want je kan dus reageren binnen een bepaalde termijn?

Voor de weg naar de huurcommissie staat een termijn van drie maanden. Men kan binnen drie maanden nadat de renovatie is voltooid, de huurverhoging laten toetsen bij de huurcommissie.

Dat is niet zo lang. Als je als bewoner daar niet zoveel sjoege van hebt dan zijn die drie maanden zo om.

Dat klopt. En vanuit de voorbeelden die ik net genoemd heb, als hier uit zou blijken dat een verrekening had moeten plaatsvinden en dit niet is gebeurd, dan kan men niet meer naar de huurcommissie. Je moet dan rechtstreeks naar de rechter. Dan moet je ook goed uitleggen waarom je buiten de drie maanden termijn de huurverhoging laat toetsen bij de kantonrechter. Dan kan je aangeven dat je later achter de subsidieverstrekking bent gekomen. En als men eerder akkoord was gegaan met de huurverhoging maar niet wist dat hiervoor subsidie was verstrekt dan kan de huurder zeggen dat hij heeft gedwaald.

Als hij eerder had geweten van de subsidie en dat de huurverhoging hierdoor veel lager zou uitvallen dan was hij niet akkoord gegaan.

Hoeveel enquêtes heb je uitgestuurd?

Ik heb 258 enquêtes verstuurd en daarvan iets meer dan 10% terug gekregen. 10% schijnt de norm te zijn. Uit sommige enquêtes blijkt ook dat een woningcorporaties wel een energetische verbetering heeft aangebracht zonder hier een huurverhoging voor te vragen. Dat gebeurt dus ook.

Ik verwacht dat niet zo snel bij Rochdale. Als ik naar mijn eigen situatie kijk, ik heb helemaal geen verwarming, ik heb privé een gaskachel aangeschaft en die aangesloten. Je kan wel een gaskachel bij Rochdale huren. Maar dan gaat ook de huurprijs omhoog. Niet drastisch maar het gaat omhoog.

De voorbeelden uit Jeruzalem die je eerder noemde zijn heel interessant. Want ze hebben daar een labelupgrade voor gekregen? Weet je ook wat ze hebben gedaan in de woning?

Welke woningverbeteringen ze zouden hebben uitgevoerd staat niet in de database.

Alleen welke labelstappen ze gemaakt zouden hebben.

Ze hebben dus die €4000,- subsidie toekent gekregen voor die woningen. Er is dus één brandende vraag: of die huurders daar iets van gemerkt hebben in de aanpassing van hun huur.

Dat niet alleen, ook of daar energetische woningverbetering heeft plaatsgevonden. Ik kreeg eerder van een persoon van Rochdale te horen dat er nog niets gebeurd is. Ik snap dat als een huurder individueel benaderd wordt met het aanbod voor en CV tegen wel of niet een huurverhoging, dat de bewonerscommissie daar niet altijd van op de hoogte is. Over het project dat binnenkort uitgevoerd zal worden is wel in een vakblad gepubliceerd dat hier subsidie voor wordt gegeven.

Ja, dat is ons project. Er is inderdaad gepubliceerd dat er 10 miljoen subsidie beschikbaar zal komen. 5 miljoen hiervan gaat naar Jeruzalem, zo is het ons door Rochdale verteld. Waar we nu op wachten is de klap van de gemeente. Zij moet er nog een klap opgeven of de subsidie echt als zodanig gelabeld kan worden.

Ik snap denk ik wel waarom. De 10 miljoen komt uit het Stimuleringsfonds en dat fonds staat momenteel op losse schroeven. Dat wordt misschien opgeheven. Ik geloof dat ze daar nu over in onderhandeling zijn. Het is in elk geval goed om in de gaten te houden of hier helder over gecommuniceerd zal worden en om hier zo veel mogelijk openheid in te vragen.

Ik denk dat nu wel blijkt dat dit niet zo helder is. Ik weet er bitter weinig van, anders had ik dit toch wel geweten.

Dit is ook het pijnpunt dat ik ben tegengekomen, dat men dit gewoon niet weet. Dat men ook niet weet welke subsidieregelingen er van toepassing zouden kunnen zijn. Het is heel moeilijk om dit te achterhalen. Ik vind dit lastig.

Dat is zeker lastig en ik ga er niet van uit dat Rochdale dit zomaar met ons deelt. Ik heb niet het gevoel dat ze daar open over zijn. Wel over de subsidie van 10 miljoen maar dat moesten ze wel want het ging open en bloot in de krant. Daar kunnen ze niet omheen. Maar deze subsidie is iets anders dan de labelstappensubsidie?

Ik denk het wel gezien aanvragen hierin niet meer in behandeling worden genomen. Ik neem aan dat dit ze dit in een intern overleg met de gemeente beschikbaar hebben gekregen. Dus dit is iets anders, de labelstappensubsidie bestaat in principe niet meer. Is daar iets voor in de plaats gekomen?

Op dit moment niet. De verhuurder kan overstappen op de Stimuleringsregeling vanuit het rijk maar dat is lastiger omdat het subsidiegeld vele malen lager is en de voorwaarden en controle zijn strenger.

De labelstappensubsidie is dus niet een regeling waar nu nog gebruik van kan worden gemaakt.

Op dit moment niet maar het is iets om in de gaten te houden omdat niet helemaal zeker is dat in de toekomst de regeling of verordening wordt voortgezet. Men is hierover nog in overleg. Het was een succesvolle regeling maar er zijn geluiden dat het hele Stimuleringsfonds zal worden opgeheven.

Over de 5 miljoen die Rochdale verwacht moeten we wachten op akkoord van de gemeente. Dit bedrag is specifiek van project Jeruzalem. Hoe die 5 miljoen gespendeerd gaat worden, met deze specificatie moet Rochdale nog over de brug komen. Daar zitten we wel bovenop.

Het is belangrijk dat bepaalde gegevens worden overgelegd. Als bewonerscommissie heb je toch ook recht op bepaalde informatie?

In principe moet alle informatie opvraagbaar zijn bij de verhuurder maar de verhuurder kan aangeven dat ze het in het kader van bedrijfsbelang/bedrijfsgevoeligheid besloten houden. Als het bedrijfsbelang ermee geschaad wordt dan kunnen ze het besloten houden. Maar ze kunnen dit argument niet altijd opwerpen.

Ik heb wel gehoord dat ten aanzien van financiële gegevens/ berekeningen, dat ze die niet vaak willen overleggen.

Dat vinden ze niet fijn.

Maar een bewonerscommissie zou die stukken moeten kunnen inzien om namens de huurders tot een goed oordeel te kunnen komen.

We hebben dit (wijst naar de kamer waarin we zitten) soort woningen boven, beneden en samengetrokken woningen. Die drie smaken hebben we. En van elke smaak hebben wij een soort staartje gekregen van: CV-ketel installeren kost €2500,- voor specifiek die woning. Dan wordt de huurverhoging berekend aan de hand van de afschrijftermijn en de rente. Zo een overzicht hebben wij nu gekregen. Maar er ligt nu wel een vraag hoe die €2500,- voor het installeren van Cv tot stand is gekomen, waar deze kosten uit bestaan. Die vraag ligt nu heel actueel op tafel.

Denk u dat u daar antwoord op gaat krijgen?

Ik dacht het wel.

En zo niet?

Daar staan we wel op. Dit antwoord willen we hebben.

Ik heb begrepen dat de huurcommissie ook geschillen beslecht op grond van de Overlegwet.

Als dit zo is dan is dat prettig om te weten maar we zitten nu midden in het project, het wordt nu opgebouwd, samen besproken. Wij worden permanent ondersteund vanuit de Woonbond. Dat doen ze goed. We hebben dus een eigen bewonersondersteuner. Die zit er ook bovenop en ziet ook van alles voorbij komen.

Heeft de bewonersondersteuner ook aangegeven om te vragen aan de verhuurder of subsidie is aangevraagd of niet? Is dit iets waar jullie op letten?

Alles wat nu over subsidie voorbij gekomen is heeft ook nog met die 5 miljoen te maken. En dat is vrij grofmazig. Dit heeft in de krant gestaan. Het was 10 miljoen voor Oost en 5 miljoen voor Jeruzalem. Toen heb ik wel kritische opmerkingen gemaakt. Als ik kijk naar de planning, de huisvesting gaat in het voorjaar beginnen. Mei /juni, dan willen ze na de zomer starten. Nu is alles te doen met de bepaling hoeveel de huur omhoog gaat. Als die 5 miljoen heel lang op zich laat wachten, wat doen we dan? Het moet op een gegeven moment wel duidelijk worden. Hoeveel je voor een bepaalde woning extra gaat krijgen. 5 miljoen subsidie wel of niet erbij, het maakt nogal wat uit.

In telefonische terugkoppeling d.d. 15 februari is aangegeven dat 5 miljoen inmiddels is vrijgegeven. De vraag is nu hoe het besteed gaat worden.

Is er ook een termijn gegeven wanneer hier meer duidelijkheid over zal komen?

Nee, Rochdale zit hier ook bij de gemeente achteraan. Het is van belang om dit zo snel mogelijk te weten zodat we kunnen bespreken hoe de subsidie geïnvesteerd kan worden. Daar gaat veel tijd inzitten. Wat ik niet helemaal begrijp is waarom men daar niet nu al over na kan denken. Het ergste wat kan gebeuren is dat het denkwerk voor niets is geweest als het niet gegeven wordt.

Over die andere mogelijke subsidies, zoals de labelstappensubsidie heb ik nooit iets gehoord. Ik wist ook niet dat dit hier in Jeruzalem was toegepast.

Ik had voorheen het idee dat als iets gebeurde in een complex of woning, dat de verhuurder eerst de bewonerscommissie hierover benaderde.

Degene die daar de antwoorden op kan geven is de voorzitter van de bewonerscommissie. Die heeft in 2013 -2014 in de bewonerscommissie gezeten. Zij zou hier vanaf kunnen weten als dit aan de orde geweest is. Misschien kan je nog contact met haar opnemen om dit te verifiëren. Ik ben ook benieuwd of zij hiervan weet.

**Ik zal morgen contact met haar opnemen. Op dit moment heb ik geen verdere vragen.
Ontzettend bedankt voor uw medewerking voor dit interview.**

Telefoongesprek voorzitter bewonerscommissie Tuindorp, 11 februari 2016

Naar aanleiding van mijn email waarin ik om een gesprek heb verzocht, heeft de voorzitter van de bewonerscommissie Tuindorp telefonisch contact met mij opgenomen. In dit gesprek licht ik kort toe waarnaar ik onderzoek doe. Tevens geef ik aan dat ik toegang tot een database heb waarin opgenomen staat dat voor enkele woningen in het complex Tuindorp, subsidie is verleend vanuit de labelstappensubsidie. Ik geef aan om welke woningen het gaat, hoeveel subsidie er is vastgesteld en in welke periode dit is geweest. Ik vraag haar of de bewonerscommissie wist dat voor deze woningen subsidie is verkregen en of zij een idee heeft in hoeverre subsidie in mindering is gebracht op de eventuele huurverhoging. Zij gaf hierop aan niet te weten van de labelstappensubsidie. Ook kon ze niet vertellen of subsidie is afgegeven en of dit verrekend is geweest met de huurverhoging. Geen van de huurders binnen het complex Tuindorp hebben de bewonerscommissie in de kwestie benaderd.

Email Huurderskoepel Palladion

Debby Landkroon

Van: Huurdersplatform Palladion <info@huurdersplatformpalladion.nl>
Verzonden: dinsdag 16 februari 2016 11:52
Aan: d.landkroon@wswonen.nl
Onderwerp: RE: Nieuw aanmeldformulier Contactformulier

Beste Debby,

Helaas kunnen we je op jouw vragen geen antwoord geven.

Je kunt hiervoor beter zelf contact opnemen met de Alliantie.

Bij deze het e-mailadres van de directie-adviseur van de Alliantie in Amsterdam, [REDACTED] s: [REDACTED]@de-alliantie.nl

Succes met je onderzoek!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
 Officemanager

Aanwezig:

Dinsdag 9.00 – 15.00 uur

Vrijdag 9.00 – 12.00 uur

palladion
 HUURDERSPLATFORM

Westmallepad 5 - 1055 PP Amsterdam

tel.: 020-4080958

www.huurdersplatformpalladion.nl

info@huurdersplatformpalladion.nl

Van: info@huurdersplatformpalladion.nl [mailto:info@huurdersplatformpalladion.nl]

Verzonden: maandag 15 februari 2016 14:18

Aan: info@huurdersplatformpalladion.nl

Onderwerp: Nieuw aanmeldformulier Contactformulier

Naam

Debby Landkroon

Adres

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

E-mailadres

d.landkroon@wswonen.nl

Telefoon

[REDACTED]

Uw vraag of reactie

Mijn naam is Debby Landkroon en ik verricht voor Wijksteunpunt Wonen Oost een afstudeeronderzoek naar hoeverre verhuurders overgaan tot verrekening van subsidie verkregen uit de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (Step-regeling) op doorgevoerde huurverhoging na energetische woningverbeteringen. Subsidie kan worden verkregen wanneer de verhuurder energetische woningverbeteringen aanbrengt waarmee labelstappen gerealiseerd kunnen worden. Voor dit onderzoek ben ik ook aan het bekijken in hoeverre verhuurders in het verleden vanuit de gemeentelijke labelstannensubsidie

Telefonisch gesprek met een ondersteuner van huurderskoepel Arcade, 15 februari 2016

De ondersteuner van Arcade heeft telefonisch contact met mij opgenomen n.a.v. mijn verzoek hiertoe. Via de email heb ik mijn vraag al kenbaar gemaakt, namelijk: in hoeverre Arcade betrokken is geweest in overleggen ten aanzien van energetische woningverbeteringen door De Key en of ooit ter sprake is geweest of subsidie zou worden aangevraagd. Ik leg uit dat in de periode 2011-2014 De Key subsidie heeft aangevraagd voor het energetisch verbeteren van woningen op grond van de Bijzondere subsidieverordening verbetering energie-index 2011. Ook geef ik aan dat er gevallen bekend zijn dat verkregen subsidie niet wordt gecommuniceerd aan de huurders en niet altijd wordt overgegaan tot subsidieverrekening op de huurverhoging.

De ondersteuner gaf hierop aan dat Arcade geen inzicht heeft op welke wijze De Key uitwerking heeft gegeven aan deze regeling. Het is voor een huurdersvereniging lastig te controleren hoe subsidiestanden verlopen. Arcade wordt namelijk ingeroepen als partijen (huurders) achter hun recht aan zitten of als zij geen informatie krijgen van De Key. Op basis van de Overlegwet heeft Arcade hier meer troeven voor in handen. Als er signalen of klachten zijn vanuit het veld, zal Arcade dit opnemen en door communiceren tijdens het regulier overleg met de directie van de woningcorporatie.

Uitwerking telefoongesprek bestuurslid SBO (huurderskoepel Ymere)

24 februari 2016

Als het goed is weet u al waarover mijn onderzoek gaat. Ik zal het nog even kort toelichten. Mijn onderzoek gaat over in hoeverre verhuurders verkregen subsidie in mindering brengen op de huurverhoging na energetische woningverbetering. Hiervoor worden twee regelingen onderzocht: de Amsterdamse labelstappen subsidie en de landelijke Step-regeling. Uit enquêtes is gebleken dat verhuurders niet naar de huurders hebben door gecommuniceerd dat er voor de woning subsidie is ontvangen voor het energetisch verbeteren van de woning. Hierdoor is de mogelijkheid van de huurder om de huurverhoging te laten toetsen bij de huurcommissie lastiger uitvoerbaar. Een huurverhoging kan namelijk redelijk lijken maar als de huurder kennis heeft van de subsidie was een lagere huurverhoging of geen huurverhoging nog redelijker geweest. Zonder deze informatie kan de huurder zijn standpunt niet goed vormen.

En dan kan ook niet gecontroleerd worden of subsidie goed besteed wordt.

Mijn onderzoek gaat niet zover om te bekijken hoe de subsidie besteed is/wordt. Het gaat er puur om of de subsidie verrekend wordt. Er zijn wel geluiden dat in sommige gevallen subsidies niet naar de betreffende woning is gegaan of dat er niet verrekend is geweest.

Heb je met iemand van Ymere hierover gesproken?

Ja, en haar beleid is om subsidie niet volledig ten goede te laten komen aan de huurder maar haar beleid ziet er op toe dat nooit de volledige huurverhoging wordt doorgevoerd.

Dat vind ik krom.

Het punt met de Amsterdamse labelsubsidie is dat corporaties zich veelal op het standpunt stelde dat het eigen geld betrof. De subsidie werd namelijk gefinancierd vanuit het Stimuleringsfonds. Het Stimuleringsfonds bestaan uit erfpachtafdrachten uit de verkoop van sociale woningen van woningcorporaties.

De stelling dat dit eigen geld betreft is m.i. gekronkel. Het is gewoon subsidie.

Dat vind ik in principe ook. En als je heel sec naar de regels kijkt moet dit gewoon verrekend worden. Het probleem met de Step-regeling is dat het subsidiebedrag pas na 2 jaar uitbetaald wordt. Dit maakt het moeilijker voor verhuurders om hier rekening mee te houden omdat het financieel beleid hierop vrij ingewikkeld zou zijn. Maar dan zou het beleid hierop aangepast moeten worden. SBO is de huurderskoepel van Ymere. Ik heb begrepen dat jullie op centraal niveau overleg voeren met Ymere.

Dat klopt, wij voeren overleg op management niveau. Binnenkort is er een agendaoverleg en een regiomanagers overleg en dat zal ik dit punt ook ter bespreking stellen. Ik zal dan vragen

of er subsidie is aangevraagd. Zelf ben ik de regiomanager van Amsterdam West en Zuid-Oost. Op dit moment West.

Heeft de huurderskoepel contact met de bewonerscommissies?

Wij hebben heel veel contact met de bewonerscommissies.

Het zou dan een idee zijn om vanuit SBO aan de bewonerscommissies kenbaar te maken dat ze bij een geplande huurverhoging na woningverbetering altijd moeten vragen of ze de berekening mogen inzien, of er subsidie is aangevraagd en of deze is verrekend met de kosten van de beoogde huurverhoging.

Ik zal in elk geval tijdens de overleggen helderheid vragen aan de woningcorporatie over de afgegeven subsidie. De subsidie zou verrekend moeten zijn en als dat niet is gebeurd dan moet dit rechtgetrokken worden.

Interview beleidsadviseur Onderzoek en Informatie bij Amsterdamse Federatie Woningcorporaties, d.d. 13 januari 2016

In het kader van mijn afstudeeronderzoek doe ik een onderzoek naar het gebruik van de Step-regeling en gemeentelijke labelstappensubsidie 2011. Voor mij zit de heer van der Veer, beleidsadviseur bij de Amsterdamse federatie van woningcorporaties die zich bereid gevonden heeft om mij te woord te staan omtrent de Step-regeling en labelstappen subsidie. Wat centraal staat in het onderzoek is in hoeverre verhuurders verkregen subsidie in mindering brengen op de kosten van de huurverhoging die doorgevoerd kan worden nadat de woning verbeterd is. Ook is het interessant om te vernemen hoe de labelstappensubsidie zich verhoudt met de Step-regeling. Zou u in het kort kunnen vertellen wat de positie is van de AFWC met betrekking tot de labelstappen subsidie/Step-regeling?

In algemene zin zijn wij de Samenwerking bond van de corporaties van Amsterdam. We bestaan vanaf 1917 dus volgend jaar 100 jaar. En wij maken afspraken met de gemeente en met de huurders, over de prestatieafspraken, we doen onderzoek, afstemming onderling, kennisuitwisseling. Op het gebied van duurzaamheid en energiebesparing hebben we een netwerk energiebesparing met de corporaties en we hebben rond de samenwerkingsafspraken met de gemeente gesproken over het vervolg rond duurzaamheid. Plan van aanpak voor de woonvoorraad en dat soort dingen.

Voeren jullie het woord voor woningcorporaties?

Ja, maar in de werkgroep duurzaamheid zitten ook mensen van de woningcorporaties zelf. Over het algemeen, als we het hebben over prestatieafspraken dan zijn wij als federatiebureau in the lead om namens de woningcorporaties daarin met de gemeente te overleggen en met de huurders.

De labelstappenstappensubsidie was een succesvolle regeling. Komt dit omdat deze regeling zo laagdrempelig was en zo goed aansloot op de praktijk?

Daar zal ik zo wat over vertellen. Ik zal om te beginnen de verschillen tussen de labelstappen en de Step/regeling kort uiteen te zetten. Voor de Amsterdamse labelstappenregeling gold dat de eis minimaal twee labelstappen was, voor de step zijn dit drie labelstappen en het minimaal behalen van energielabel B (voor particuliere verhuurders energielabel C) Het subsidiebedrag in Amsterdamse regeling bedroeg € 2000 per stap, het bedrag vanuit de Step €2000 voor drie stappen. In de Amsterdamse regeling krijg je €6000 voor drie stappen dus in de landelijke regeling krijg je ongeveer een derde van dit bedrag. Het bedrag vanuit de Step wordt pas uitgekeerd in 2018/2019 en niet meteen boter bij de vis. In Amsterdam was het zo dat de woning werd opgeleverd en dan kwam het bedrag vrij.

Toen kregen we de ellende van de invoering van de energie-index per januari 2015. Nader voorschrift. Dit betekende dat het ijkpunt van wanneer heeft een woning energielabel b bereikt (dat heet dan nu energie index 1,21) dat je daarvoor misschien wel weer hele andere maatregelen voor moet treffen, omdat de systematiek is veranderd. Dit betekent dat voor heel

veel complexen die in de planning zaten, dat ze met de maatregelen die gepland waren niet meer label b zouden halen. Dat betekent dat ze om die reden ook niet meer in aanmerking zouden komen voor de step-subsidie.

Daar is voor een deel een hardheidsclausule ontwikkeld.

Ja, dat weet ik maar dat is een overgangsregeling. Als die overgangsregeling voorbij is dan geldt die regeling niet dus moet je meer maatregelen treffen om het te halen.

Heeft dit te maken met het gegeven dat voor de energie-label 10/15 kenmerken van een woning werden meegenomen en voor de energie-index 150 kenmerken?

Het is ingewikkelder dan dat. Er was een energielabel dat corporaties ook hanteerden. Ook voor de huurders. Dat was ook het label dat vanaf 2011 meetelde voor het woningwaarderingssysteem. Nou was het zo dat de rijksoverheid de verplichting had om ervoor te zorgen dat alle woningen een energie-label kregen vanuit de Europese richtlijn (EPBD). Als ze dat niet zouden doen dan zou het rijk een boete van miljoenen krijgen omdat ze niet voldoen aan Europese regelgeving. Dat oude label van de corporaties dat voor de huursector werd gehanteerd, trouwens ook voor de koopsector, dat was ook op heel veel kenmerken gebaseerd. Dus dat was ook een vrij gedetailleerd label, dat bijvoorbeeld gebruikt werd voor de oude labelstappensubsidie. Maar het rijk heeft in zijn wijsheid besloten om een "simpel" energielabel te verzinnen, wat bijvoorbeeld maar op die 10/15 kenmerken is gebaseerd en dat hebben ze naar iedereen toegestuurd, zoals de huurder. Maar dat label is eigenlijk niet goed onderbouwd. Omdat dat maar op die 15 kenmerken is gebaseerd en men is daarvoor niet in de woning geweest, men weet niet hoe de installatiesituatie eruit ziet. Dit label wordt in overleggen ook het 'Pipo de Clown' label genoemd, je hebt er niks aan. Misschien heb je dit ook weleens op t.v. gezien, bijvoorbeeld het Nieuwsuur, dat mensen hun woning prachtig hebben geïsoleerd en dan kregen ze het zogenaamde 'Pipo de Clown' label toegestuurd en dan was het maar een c- of een d-label. Dus het is nergens op gebaseerd en het lastige is dat met de communicatie, een huurder krijgt het 'Pipo de Clown' label en de corporatie moet bij nieuwe verhuur uitgaan van de energie-index. En dat is een heel andere label dan het 'Pipo de Clown' label. Wie kan dit de huurder nog uitleggen?

En dan heb je de Step-regeling waardoor woningcorporaties het nu dus anders moeten doen vanwege het nader voorschrift, vervolgens gaan ze heel streng controleren en moet je precies alles op een heel gedetailleerde manier doen zoals dat aanvankelijk niet de bedoeling leek. En is het zelfs zo dat een aantal corporaties om die reden worden verdacht van fraude. Terwijl er m.i. geen sprake was van opzet.

Er is in dit verband dan ook een kamerbrief opgesteld waarin werd gesproken van onregelmatigheden maar persoonlijk vind ik het niet gek dat er onregelmatigheden werden gesignaleerd. Ik het rekenkamer rapport van de gemeente Amsterdam lees ik terug dat er toen ook sprake was van onregelmatigheden, zoals een afwijkende startlabel en een niet-kloppende tussen- of eindlabel.

Ja, er werd gebruik gemaakt bij de start van een pre-label en wanneer het werd afgemeld van het echte label. Bij de Step-regeling moet dat wel, dan moet je echt een label aanvragen, kost

ook veel geld en dit gaat weer van de subsidie af. En achteraf gaat het Rijk dit dan zo streng toetsen. Je hebt twee dingen: tussendoor hebben ze de regels veranderd, en ze gaan op een manier toetsen waarvan niemand had gedacht dat ze dat zouden doen. Ik ben niet helemaal van de details op de hoogte maar in het Aedes netwerk, daar heb je een discussieplatform energiebesparing en dit staat helemaal vol met corporaties die afvragen wat ze moeten doen. Moeten ze de aanvragen nu intrekken of niet. Als je alles intrekt moet je alles overnieuw doen voor dat relatief lage subsidiebedrag, maar als ze het niet intrekken, dan worden ze misschien van fraude beschuldigd terwijl dit niet de bedoeling was. Eerst had Aedes geadviseerd om alles in te trekken en later vermeldde ze dat je niet alles hoeft in te trekken maar wel alles goed te controleren. Dus corporaties vragen zich af wat ze nu moeten doen, intrekken of niet intrekken. Maar Amsterdamse corporaties hebben momenteel niet heel veel aanvragen ingediend omdat de regeling financieel gezien niet heel erg interessant is, je moet minimaal label B halen en dat is vaak heel lastig. Vaak wordt wel label c gehaald maar label b niet. Dat speelt allemaal mee.

Het is naar mijn mening een ambitieuze regeling. Als je bekijkt dat sommige woningen energielabel G hebben, dan moeten er ontzettend veel labelstappen worden gemaakt om aanspraak te kunnen maken om de Step-regeling. Wat moet de verhuurder allemaal gaan doen om dit waar te maken?

Ja, dat is een behoorlijke investering. En het is ook zo, dat is ook een reden, als je een eengezinswoning hebt van uit de jaren 70 in een uitbreidingswijk dan is dat veel makkelijker om dit te halen met een veel lagere investering, zonnepanelen, dakisolatie, dan in een gestapelde bouw. Je hebt dan ook bijvoorbeeld monumenten waar voorwaarden zijn gesteld voor het aanpassen van de woning, VVE's gemixt bezit waar kopers hier soms geen zin in hebben.

De voorwaarden die zijn gesteld aan de labelstappensubsidie zijn minder omvattend dan de voorwaarden die gesteld zijn aan de Step-regeling. Er lijkt ook minder een beroep te worden gedaan op een subsidie vanuit de Step-regeling door woningcorporaties in Amsterdam. Heeft dit te maken met de scherpere voorwaarden die gesteld zijn aan de regeling (minimaal 3 labelstappen, intensievere controle e.d.), is de regeling minder aantrekkelijk door de wijziging die de regeling heeft ondergaan en het verzoek om aanvragen terug te trekken of is er een andere oorzaak?

De Step-regeling voldoet niet voor de Amsterdamse situatie, omdat het subsidie bedrag te laag is, omdat het bedrag pas in 2018/2019 wordt uitgekeerd terwijl je de woningen nu moet aanpakken. Corporaties hebben niet zomaar het geld hiervoor klaarliggen. Dat moeten ze lenen. En ze hebben al veel geleend (waarborgfonds sociale woningbouw) dus dat is niet wenselijk. In het verband met de solvabiliteit van de woningcorporaties moet de lening portefeuille niet te groot zijn. De labelstappensubsidie werkt in dat opzicht stimulerend waar die ook stimulerend moet zijn. Het lage subsidiebedrag vanuit de Step-regeling, het laat uitkeren, het behalen van minimaal label b en de verscherpte controle maakt de Step-regeling niet heel erg geschikt. Dit is trouwens niet specifiek een Amsterdams probleem, dat geldt ook voor andere grote steden. In Den Haag, Rotterdam, Utrecht hebben ze het precies het zelfde. Dus die Step-regeling wordt volgens mij wel beter gebruikt op het platteland en in gebieden

met veel eengezinswoningen. Maar in de stad met gestapelde bouw werkt dit een stuk minder. Er is hierover ook overleg van de G4 met minister Blok, het ministerie, dat er voor de Step-regeling iets anders moet komen. Blok is hier alleen niet zo heel flexibel in.

Daarbij komt ook nog dat voor de Step-regeling een startlabel moet worden afgemeld, dit kost geld, dan wordt de woning opgeknapt en dan moet het nieuwe label worden afgemeld. Al die handelingen staan niet in verhouding met het bedrag dat vanuit de Step-regeling hier tegenover wordt gezet.

Het subsidieplafond van de labelstappensubsidie stond op 33,1 miljoen. Indien jaarlijks meer dan 1000 sociale huurwoningen worden verkocht, kan dit plafond worden verhoogd. Het totaal beschikbare bedrag is €87,5 miljoen voor 10 jaar. Is het plafond inmiddels verhoogd, is hier een vooruitzicht op?

In Bouwen Aan De Stad staan de afspraken tussen corporaties, gemeente en huurders 2015-2019. Het Stimuleringsfonds wordt gevuld met erfpachtbaten. Het is een gemeenschappelijk fonds hoewel de gemeente weleens de neiging heeft om dit een gemeentelijke fonds te noemen. Voor een deel voor de corporaties vestzak/broekzak zou je kunnen zeggen. Wat ze extra afdragen bij de verkoop van sociale huurwoningen komt via het Stimuleringsfonds weer terug voor bijvoorbeeld het maken van labelstappen. In het kader van de samenwerkingsafspraken die in juni 2015 zijn opgesteld moesten nog een aantal punten worden uitgewerkt. Eén van die punten was de financiën. En in het bijzonder het Stimuleringsfonds. Een van de opties waarover gesproken is, is dat het Stimuleringsfonds wordt opgeheven.

Het Stimuleringsfonds zou toch in 2026 eindigen?

Ja, maar in deze onderhandelingen van nu wordt dit misschien naar voren gehaald. Dus misschien wordt het Stimuleringsfonds opgeheven. Als dit gebeurt, dan krijg je een brutering. Dan wordt er min of meer afgerekend in de zin dat de corporaties uit het fonds gedeeltelijk terugkrijgen wat ze erin hebben gestopt. Als dat gebeurt dan is er geen fonds meer waaruit er subsidie kan worden gegeven. Dat zou dan ook het einde kunnen betekenen van zo een regeling, maar we weten op dit moment niet hoe dat af gaat lopen.

De labelstappensubsidie is in september 2014 ingetrokken en opnieuw vastgesteld. De titel van deze verordening is gewijzigd maar de strekking lijkt vrijwel hetzelfde. Kunnen woningcorporaties nog steeds aanspraak maken op subsidie vanuit deze regeling?

Feitelijk is er op dit moment, gegeven die onderhandelingen, geen labelstappenpremie. Maar formeel is het er misschien nog wel want je zei dat het aanvraagformulier nog beschikbaar staat op het internet.

Misschien voor woningcorporaties die het plafond nog niet hebben bereikt?

Die zijn er niet. Er zijn corporaties die hun plafond nog niet hebben bereikt, daarvan hebben we gezegd: dat 'extra', dat is verdeeld over de corporaties die hun plafond al lang hebben bereikt. Want het is natuurlijk zonde om dit niet te benutten.

Er is een woningcorporaties (Eigen Haard) die gewoon nog aanvragen heeft ingediend, want precies zoals je zegt, ik heb niets gehoord van het tegendeel dus volgens mij bestaat de

regeling nog. Maar dit is de enige corporaties die nog aanvragen heeft ingediend en zo nog probeert aanspraak te maken op de regeling. Er is nu een onduidelijke situatie omdat de afwikkelingen van het Stimuleringsfonds niet heeft plaatsgevonden en op dit moment kan niet zeggen dat er een alternatief is voor dergelijke subsidieverstrekingen op gemeentelijk niveau. De kans is momenteel groot dat het Stimuleringsfonds ontmanteld wordt.

Uit de verordening begrijp ik dat op grond van de labelstappensubsidie een subsidie mag worden aangevraagd voor het energetisch verbeteren van zowel niet-geliberaliseerde woningen als voor geliberaliseerde woningen. Heb ik dit goed begrepen? Ja, dat klopt. Dat heb je goed begrepen. Verkoopwoningen ook.

Hebben woningcorporaties vaker subsidie aangevraagd voor geliberaliseerde woningen of voor niet geliberaliseerde woningen?

Vaker voor niet geliberaliseerde woningen. Die hebben ze gewoon veel meer.

Beide regelingen zien toe op het verstrekken van subsidie voor het energetisch verbeteren van woningen. De gemeentelijke labelstappen subsidie keert een hoger bedrag uit voor de gemaakte labelstappen ten opzichte van de Step-regeling. In het kader van de labelstappensubsidie, heeft u een globaal idee in hoeverre er sprake was/is van rendabele investeringen?

In de labelstappen waren er onrendabele investeringen. Hoeveel weet ik niet precies. Want daar zit volgens mij ook de discussie. In het rapport van de rekenkamer was de vraag van Wijksteunpunt Wonen opgenomen of de premie niet via een verlaging van de huurverhoging teruggeven moet worden aan de huurders. Het punt is alleen dat de investering vele malen groter is dan de premie. En de investering gaat niet alleen over energiebesparing het gaat ook over comfortverbetering, over andere zaken. Misschien komt er wel een nieuwe badkamer in de woning. Ik denk dat heel vaak de investering onrendabel is, dat de huurverhoging maar een deel van de totale investering dekt. Daar worden afspraken over gemaakt bij de aanpak van het complex, de kaderafspraken en de nieuwe kaderafspraken. Je kunt in ieder geval niet één op één zeggen: je krijgt zoveel subsidie en dat gaat direct terug naar de huurder. Zo werkt dat niet. Het is natuurlijk een forse investering, soms van 60,000 soms van 100,000 euro, aanzienlijke bedragen. Die worden voor een deel door een huurverhoging terugverdiend. Maar lang niet altijd helemaal. Meestal niet helemaal want die huren moeten onder de liberalisatiegrens blijven. Als het een renovatie is waar de bewoners blijven, dan wordt de woning niet geliberaliseerd. Natuurlijk is het zo dat als je meer subsidie krijgt dat het waarschijnlijker is dat de huurverhoging minder hoog is dan bij een kleinere subsidie. Maar die relatie is niet persé één op één. Daar is geen rekenfactor voor, zo eenvoudig is het niet.

In het verslag van algemeen overleg van de Tweede Kamer, herstructurering en uitvoering Stedelijke vernieuwing d.d. 22/12/15, wordt genoemd dat Amsterdam de doelstellingen vanuit de Step-regeling niet gaan halen, maar Almere deze wel behaalt. Is er een verklaring waarom Almere de doelstellingen wel behaalt en Amsterdam niet?

Er zit een relatie met het Nationaal Energie akkoord, waarin de doelstelling staat van gemiddeld label B in 2020 en energieneutraal in 2050. Overigens, die nieuwe doelstellingen moeten weer worden doorberekend naar de nieuwe energie-index. Maar goed. Dat label B in 2020, dat is gemiddeld landelijk. En Amsterdam heeft veel slechtere labels, dit heeft weer te maken dat de woningen ouder zijn dan in Almere en er meer sprake is van stapelwoningen wat de realisatie van het maken van labelstappen bemoeilijkt. Amsterdamse corporaties zullen nooit gemiddeld in 2020 op label B gelabeld staan.

Maar Amsterdam zelf heeft die ambitie ook uitgesproken.

Je moet rekening houden dat dit een afspraak is voor het landelijk gemiddelde. Dat gaan we ook absoluut niet halen maar in Amsterdam zeker niet. Daarnaast is het ook zo dat de beschikbare data door de veranderde labelsystematiek, is gecorrumpeerd. De oude data met de oude labels kunnen niet gebruikt worden maar er is geen verplichting voor woningcorporaties om nieuwe labels te registreren behalve bij mutatie. De oude en de nieuwe systematiek blijven dus naast elkaar bestaan.

Volgens de regeling moeten er minimaal drie labelstappen worden gemaakt en minstens label B worden behaald (C voor particuliere verhuurders). In hoeverre acht u dit haalbaar?

Dat is soms wel redelijk haalbaar maar zeker niet in alle gevallen. Tuurlijk zijn er complexen waar label B wordt gehaald. Maar dan zal je altijd zien dat de subsidie een druppel op de gloeiende plaat is want die investering wordt dan vele malen hoger. Daar hebben we het eerder over gehad. En daar maakt de Amsterdamse labelstappenregeling wel een verschil. Als je bijvoorbeeld van F naar B gaat dan wordt je daar voor 10,000 euro in tegemoet gekomen, misschien ietsjes minder maar het scheelt enorm,

Ik vroeg me af of er een formule bestaat om erachter te komen hoeveel er gedaan moet worden om bepaalde labelstappen te maken.

Daar bestaan software pakketten voor. Meeste woningcorporaties werken met VABI. Daar kan je invoeren welke maatregelen je wilt treffen.. De huidige kenmerken worden ingevoerd, welke installaties zitten erin, dubbelglas/enkelglas, etc. En dan geef je op dat je bijvoorbeeld driedubbel HR glas plaatst, gevelisolatie aanbrengt, er een hr 107 ketel inzet, dan krijg je het eindresultaat en het effect op de energie-index.

In hoeverre acht u het uitvoerbaar dat woningen met minimaal 3 labelstappen verbeterd dienen te worden, maar de woonlasten voor de huurder niet omhoog mogen gaan?

Dat is lastig. Energiekosten kunnen na een labelstap omhoog gaan, Dit heeft ermee te maken dat er comfortverbetering plaatsvindt met bijvoorbeeld het plaatsen van een CV in het gehele vertrek tegenover een enkele gaskachel in de huiskamer. De maatregelen kan je vaak niet alleen relateren aan het realiseren van een energiebesparende maatregelen en dus de energierekening maar aan alle maatregelen wat betekent dat de huurverhoging dan iets meer zal zijn dan de energiebesparing. Daarom is het ook lastig voor woningcorporaties om gebruik te maken van de woonlastenwaarborg. Bewonersgedrag is hierin belangrijk. Je krijgt bijvoorbeeld te maken met het reboundeffect. Mensen hebben dan een comfortabele woning

en zijn geneigd om de kachel hoger te zetten. Daar zijn veel artikelen over te vinden. Zoals van de WK2020 die zich bij de TU Delft bezighoudt met dit soort onderzoek. Voorlichting is op dit gebied ook heel erg belangrijk en dit is een rol die Wijksteunpunten op zich kunnen nemen. Om zo energiezuiniger gedrag te stimuleren en advies om met de installaties om te gaan.

Wat zijn de algemene ervaringen van woningcorporaties in Amsterdam rondom de Step-regeling(en)?

Veel frustratie en niet alleen vanuit de Amsterdamse corporaties maar ook op landelijk niveau. Er is veel irritatie over hoe het er nu aan toe gaat met het rijk.

Als een investering zelfs met subsidie niet rendabel is, wat is dan de prikkel voor een woningcorporatie om de woning toch energetisch te verbeteren?

Voor de corporaties is het belangrijk om de levensduur van de complexen te verlengen. De kwaliteit te verhogen van een woning. Een woning met voldoende kwaliteit die veilig, comfortabel en duurzaam is voor de huurder tegen een betaalbare prijs. En daar is nu ook een discussie over want betaalbaarheid is heel belangrijk, dat zie je ook in samenwerkingsafspraken terug. Soms zeggen mensen, knap de woning dan maar niet op. Ook huurders, die 70% (draagvlak) die de huurverhoging ook moet kunnen betalen, die hebben dan liever geen comfortabelere of energiezuinigere woning. Wat dan niet meehelpt is dat de energieprijzen zijn gedaald. Wat er nu gebeurt met gas in Groningen, nu het gas daar wordt teruggedraaid, worden de kolencentrales heropend. Het is daarmee niet heel erg aantrekkelijk. En de stelling dat Amsterdamse woningen zoveel energie verbruiken valt mee omdat de woningen in Amsterdam relatief kleiner zijn. En de huishoudens in Amsterdam zijn vaak ook kleiner. Er is de laatste tijd veel discussie over kwaliteit, of die overal wel zo hoog moet zijn in verband met de betaalbaarheid.

Wanneer een woning energetisch wordt verbeterd, kan de huur in redelijkheid worden verhoogd. Voorwaarde voor deze verhoging is dat verkregen subsidie in mindering moet worden gebracht, op de kosten van de investering. Op welke wijze verrekenen woningcorporaties de verkregen subsidie met de huurverhoging?

Ik denk dus over het algemeen dat wanneer een investering zoveel groter is, dat zelfs als de subsidie wordt verrekend, dat de huurverhoging misschien nog hoger is. Maar goed, Ik heb daar geen gegevens over en ik weet ook niet hoe corporaties daarmee omgaan.

Gebeurt dit complexmatig, of per woning?

Meeste van deze aanpakken zijn complexmatig. Zeker met meer labelstappen. Maar de subsidies worden per woning verrekend. De aanvraag is per woning.

Kunt u zich vinden in het idee van een woningcorporatie dat subsidie vanuit de labelstappensubsidie niet verrekend dient te worden omdat dit eigen geld betreft? (Stimuleringsfonds erfafdrachten)

Dat is ook nog een punt, want het gaat om zeker de helft ervan. Dit klopt, want het Stimuleringsfonds is een gemeenschappelijk fonds. Dit is een goed argument omdat dit betaald is en op deze manier weer terug komt. De vraag is dan of het subsidie is, want het wordt door de gemeenteraad subsidie genoemd. Maar als je bekijkt hoe het systeem in elkaar zit dan kan je daar je vraagtekens bij zetten. Dan krijg je dat vestzak-broekzak verhaal. Dit is een extra reden om het niet één op één te koppelen. Het is niet een gemeentelijke subsidiepot.

In het bestuurlijk rapport van de rekenkamer (p 27, 28) is er een vraag van WS Wonen opgenomen of de subsidie verrekend wordt met de huurverhoging die plaats mag vinden nadat renovatie is voltooid. Woningcorporaties stelde zich op het standpunt dat "Naar hun mening zijn renovatieprojecten vaak dusdanig kostbaar dat subsidie en huurverhoging samen onvoldoende compensatie bieden om de kosten te dekken." Houdt deze opmerking in dat subsidie niet verrekend wordt omdat de investeringen onrendabel zijn?

Op welke wijze ontslaat dit een woningcorporatie van zijn wettelijke plicht om subsidie in mindering te brengen op de gemaakte kosten/investering?

Ik ga er dus vanuit dat de subsidie die gegeven wordt, al in mindering is gebracht. Maar ik neem niet aan dat hier dan stukken van worden overgelegd waarin staat hoe corporaties hiermee omgaan. Ik weet niet hoe dat werkt.

Wordt het verkrijgen van subsidie/subsidie-aanvraag door gecommuniceerd naar de huurders? Zo ja, op welke wijze? Zo nee, waarom niet?

Ik zou dat niet precies weten. Als de investering toch groter is dan hoeft het m.i. niet persé.

Ik zou hiervoor woningcorporaties individueel moeten benaderen?

Ja.

Is dit in uw zienswijze een taak van woningcorporaties of overheid?

Dit kan ik niet persé zeggen maar het lijkt mij logischer dat de corporatie dit doet dan de overheid. Ik zeg hiermee niet dat corporaties verplicht zouden moeten zijn om dit te doen.

Wat zou er moeten veranderen aan de Step-regeling om ervoor te zorgen dat er meer aanvragen worden ingediend vanuit de gemeente Amsterdam?

Dat is niet zo moeilijk. Sneller uitkeren, niet de eis van drie labelstappen maar twee, niet de eis van minimaal energielabel B maar energielabel C, subsidiebedrag minstens verdriedubbelen. Minder strenge eisen bij de levering van informatie, dat je bijvoorbeeld ook een pré-label mag opgeven voor de beginsituatie waardoor je later ook niet van fraude beticht kan worden. Er zijn hier mensen bezig die hun tijd veel beter kunnen besteden aan het verduurzamen van woningen. Die moeten nu de aanvragen die ze hebben ingediend, waarvoor ze heel veel werk hebben verzet, die moeten ze vervolgens allemaal intrekken en opnieuw doen voor €600,- per labelstap. De capaciteit wat dat kost kan je veel beter besteden in goed overleg met de bewoners. Het is contraproductief. In die zin komen er zoveel beleidswijzigingen vanuit het rijk die niets oplossen. Heel veel dingen worden moeilijker dan makkelijker gemaakt.

Denkt u dat de geambieerde energielabel voor de gestelde termijn van 2020 überhaupt een haalbare ambitie is?

Nee, dat is m.i. niet realistisch.

Ik ben bezig om een medewerker bij de RVO te spreken te krijgen en iemand van het ministerie zodat ik enkele vragen kan stellen met betrekking tot de uitvoering van de Step-regeling? Heeft u misschien een suggestie voor een vraag die ik kan stellen, een vraag die u zelf graag beantwoord zou willen zien?

Ik zou dat zo snel niet weten maar misschien is het handiger om dan eerst met de gemeente te praten. Zij hebben ook het gesprek gevoerd met de minister, het ministerie, over de Step-regeling. Misschien kennen zij iemand binnen het ministerie die makkelijker benaderbaar is.

Hartelijk dank voor uw medewerking.

Interview Adviseur Strategie & Beleid en Informatie Ymere d.d. 11 februari 2016

Ik doe een afstudeeronderzoek voor mijn HBO-rechten opleiding aan de HVA. Dit gaat in principe over de Step-regeling, over het gebruik daarvan maar ook in hoeverre subsidie die hieruit verkregen wordt, verrekend wordt in de kosten voor de huurverhoging na de woningverbetering. Dit is een vraag geweest vanuit Wijksteunpunt Wonen Oost omdat er een groot gat zit tussen de uitbetalingstermijn van deze regeling- dat gaat twee jaar duren- en de drie maanden termijn van de Huurcommissie waarbinnen de huurverhoging getoetst kan worden. Het lijkt mij lastig voor de verhuurder om hier rekening mee te houden. Het lijkt mij een onzekerheid.

We hebben inderdaad nog niets ontvangen. Het is lastig om meer redenen. We hebben ten eerste te maken met een wijziging in de regelgeving, twee keer. Met name de overgang van een energielabel naar een energie-index. Waar je voorheen alles simpel op energielabels kon berekenen heb je hierover nu een andere systematiek. We hakken het wel nog steeds op in labels, dat communiceert veel makkelijker dan te spreken over 1,2 of 1,3 in plaats van label B. We hebben nu vier projecten aangevraagd. We zijn een half jaar geleden hiermee gestopt. Het programmatisch nu aanvragen, dan uitvoeren waarbij je bijvoorbeeld met huurderswensen te maken krijgt en sommige dingen daardoor niet doorgaan of dat er geschrapt wordt in het budget maakt het slecht te voorspellen waar we uiteindelijk uitkomen. Dit maakt het zeker voor deze regeling, waarbij je inderdaad over een paar jaar de uitbetaling krijgt, buitengewoon lastig subsidie in te kunnen rekenen in het project. Dit doen we ook niet. Het is altijd lastig inrekenen met iets wat je niet hebt. We moeten hoe dan ook dat geld eerst lenen om het vervolgens eerst uit te kunnen geven. Om daar dan rekening te gaan houden met inkomsten waarvan we niet zeker zijn of die er zijn. Het wordt echt een soort spaarpotje. En we voorzien het nu als een soort bonus.

Wordt hier op een later punt toch nog naar gekeken of het mogelijk is om dit te verrekenen met een huurverhoging?

Dit geldt voor beide regelingen in deze, ons beleid is er niet op gericht om de subsidie 100% ten goede te laten komen aan de huurders. Maar, het beleid is wel om ongeacht de subsidie nooit de volledige huurverhoging door te berekenen op basis van de investering die we hebben gedaan voor de energetische maatregelen. Uit alle projecten waar ik bij betrokken ben geweest zie je dat, even theoretisch, wij een huurverhoging van €100,- mogen doorvoeren. Wij doen dan een voorstel van €50,- en dan komt er uiteindelijk iets uit van €25- a €30,-. Dat heeft er alles mee te maken dat we draagvlak nodig hebben van bewoners om het project te kunnen dragen. Een huurverhoging van €50,- is een smak geld voor iemand die een bijstandsuitkering heeft of net niet in aanmerking komt voor huurtoeslag. Die €50,- krijg je er bijna nooit doorheen. We houden al rekening met driekwart onrendabel in zo een project. Dit wordt bijna altijd al meegerekend. Meestal houden we een soort doem scenario erop na en een positief scenario en meestal komen we daar tussenin op uit. En dat betekent dat een kwart van wat we werkelijk mogen vragen doorberekend wordt in een huurverhoging.

Ik heb deze vraag ook bij andere instanties neergelegd. De vaststellingstermijn is lang, twee jaar. Maar hiervoor wordt wel een subsidieverlening verstrekt. En dat is dan een indicatie of tenminste een beschikking waarin staat op hoeveel subsidie de aanvrager recht heeft, als aan alle voorwaarden is voldaan. Mijn inziens is dit geen zekerheid maar meer een indicatie. Pas als aan al deze voorwaarden zijn voldaan kan je ervan uit gaan

dat dit bedrag verstrekt wordt. Hoe kijkt de woningcorporatie, Ymere hiertegen aan. Ziet zij dit ook als een indicatie?

Wij rekenen hem totaal niet in. Dit heeft totaal geen relatie tot de huurverhoging die we gaan vragen. Sterker nog. In een project die we doen, zijn we allang in onderhandeling over de huurverhoging. Het is een beetje eigenaardig om dan te gaan onderhandelen over iets waar je misschien in de toekomst beschikking over zal hebben. Het is wel iets waarover we communiceren. We laten bewoners soms weten dat we het project hebben aangemeld voor de Step-regeling. We geven hierin ook aan dat het onzeker is.

Dat gebeurt dus wel, hierover communiceren?

Dat gebeurt wel. Maar we rekenen er totaal niet op. We hebben prachtige spreadsheets van de stichtingskosten- zo noemen we dat- dan krijg je het hele verhaal in een totaal excelblad. Ergens in de kantlijn staat dat we de Step-regeling hebben aangevraagd maar je ziet er totaal niets van terug in het investeringsbesluit dat is genomen. Het enige wat nu wordt gezegd door het directieraadslid dat over vastgoed beheer gaat en die subsidie uitgekeerd krijgt, is dat zij dat geld terug willen laten vloeien in duurzaamheid maatregelen. En die komen uiteindelijk wel weer ten goede aan bewoners. Dit wordt niet projectmatig gedaan. Dan zeggen we niet van: geld gaat nu naar dat en dat complex. Het zal dan meer gaan naar bewustwording. We hebben nu de Y-store, de Ymere store. Daar staan allerlei maatregelen te koop voor bewoners, vaak ook duurzaamheidsmaatregelen, isolatie, zonnepanelen. Die kunnen ze kopen of tegen een huurverhoging aanschaffen. Maar als we subsidiegeld zouden krijgen, dan zou het een bestemming zijn om via de Y-store voor een veel lagere prijs maatregelen aan te bieden. Dan kan bijna iedereen deze artikelen of diensten voor een lagere prijs afnemen. En dan kan het iedereen ten goede komen. Dit is makkelijker dan dat we zeggen, we halen daar iets uit terug en dat gaan we toevoegen aan het investeringsbudget. Je wil niet weten hoe dit financieel in elkaar zit.

Dit lijkt mij ook heel lastig en zeker met de Step-regeling. Ik heb ook gevraagd aan iemand van het ministerie waarom er zo een lange termijn staat voordat er tot uitbetaling wordt overgegaan. Met een andere subsidie gaat dit meestal sneller. Vanuit de Amsterdamse labelstappensubsidie ging dit veel sneller.

Dat is ook anders ingerekend. Hou me te goeden, dit duurde ook anderhalf jaar. Het ging er hier om, dat we veel projecten al hadden ingepland. Na ongeveer anderhalf jaar namen we projecten in uitvoering waar we werkelijk de subsidie als stimulans zagen om dat project ook te starten.

Om het te krijgen?

Nee nee, om het bij ons in het project in te passen. Vanuit de Amsterdamse regeling was het veel duidelijker. We wisten welk plafond erop zat, we wisten dat als we de juiste woningen op een nette manier hadden aangemeld we dik €2000,- per labelstap binnen zouden krijgen. Bij de eerste projecten was dit ook niet ingerekend. Dit was echt een stimuleringsubsidie. We hebben de eerste twee jaar misschien alleen maar projecten gedaan die we toch al gepland hadden. Dus het was toch eigenlijk een soort bonus. We zijn na een jaar gaan kijken of we dat geld gericht konden gaan inzetten. We hebben het in elk geval heel gericht gedaan voor 'veilig verwarmen'.

Vanwege de Co2 uitstoot dus uit veiligheidsoverwegingen?

Ja, dus dat we de geisers vervangen door CV-ketels. Daarin konden we goed berekenen of we labelstappen gingen maken al dan niet met een andere aanpassing. We konden daar heel veel

subsidie voor inzetten. Daar is zo een stimuleringsregeling ook voor bedoeld. Om nieuwe initiatieven te ontplooiën die wat sneller die duurzaamheidsambities dichterbij zou brengen. Is er ook ingecalculiseerd dat als een huurder er weet van heeft dat subsidie is aangevraagd, dat hij naar een Huurcommissie zou kunnen gaan. Als de termijn dan overschreden is dan zou hij eventueel naar de kantonrechter kunnen. De wettelijke basis hierin geeft wel aan dat subsidie in mindering gebracht dient te worden. Is dit ingecalculiseerd, dat iemand dit via de Huurcommissie of rechter afdwingt? Of wij hier rekening mee houden? Nee. Wat wel is gebeurd, dit geldt specifiek voor de projecten waarvan we wisten dat we de subsidie goed konden gaan inzetten, dus niet bij de projecten die we al twee jaar lang in de pijpleiding hebben staan en waar het ook een soort bonus was. Maar waar we heel specifiek subsidie hebben kunnen inzetten. Daar hebben we de huurprijsverhoging volledig berekend over het deel waar wij dan nog voor op moesten draaien. Standaard is bij ons woningverbetering ingerekend op €30.000,- per woning. We kregen subsidie voor drie labelstappen. Daar gaat €6000,- af. Dus we berekenen dan alleen nog over de €24.000,- Daar komt het dan een beetje op neer. Dat is echt alleen gebeurd bij de projecten waar we bewust de subsidie hebben ingezet om te kunnen versnellen. Het plafond was toen snel bereikt. En dat zijn niet eens zo heel veel projecten geweest.

Voor de Step-regeling informeert Ymere de huurders wel. Is dit altijd gebeurd, om huurders te informeren.

Al die projecten zijn nog niet eens begonnen. Wel in voorbereiding, nog niet in uitvoering.

Maar in het verleden zoals voor de Amsterdamse labelstappensubsidie? Dit was een hele populaire regeling waar veel gebruik van werd gemaakt. Ik heb het idee dat huurders daar niet goed van op de hoogte zijn gebracht. En dit kan te maken hebben met verschillende percepties over deze subsidie. Er is een idee dat deze subsidie eigen geld betrof.

We hebben dat fonds zelf aangevuld.

Dat is een reden geweest. Ik heb kunnen zien dat huurders niet op de hoogte zijn gebracht van de subsidieaanvraag.

Er zijn een paar projecten, in de voorbeeldsfeer, we zijn bijvoorbeeld in 2010 gestart met complex Olympia. Groot complex waar we heel veel labelstappen hebben gemaakt.

Hoeveel ongeveer?

Het ging om 500 woningen dus daar hebben we 2500 labelstappen gemaakt. Die hebben we niet allemaal in kunnen rekenen voor de subsidie want we waren al op dreef. Maar dit is typisch het project waar we helemaal niet meer over die subsidie hebben kunnen communiceren omdat we al op dreef waren. Daar hebben we simpelweg zelf geïncasseerd, plat gezegd.

Als ik het goed heb, dan mocht subsidie tot 6 maanden na de renovatie worden aangevraagd.

Dat het nieuwe label was afgemeld.

Dus als iets afgerond was dan was nog de gelegenheid geboden om daarvoor subsidie aan te vragen.

Dat klopt wel. Ik denk dat we van die 500 woningen voor 350 subsidie hebben kunnen aanvragen. Dus dat tikt aan. Het plafond is snel bereikt. Daar hebben we ook niets voor

hoeven doen. Het was een pure bonus. In Amsterdam Noord ook. Dat zijn er 1000 geweest. We hebben daaruit nog 200-300 woningen aan kunnen melden.

Vanuit de Step-regeling is dit echt wel anders. Heeft Ymere daar veel hinder van ondervonden. Van de voorwaarden die in deze regeling zijn gesteld maar ook vanwege de wijzigingen? Niet alleen de rekenmethodiek is gewijzigd maar er zijn ook nadere voorschriften gegeven ten aanzien van strengere eisen.

We hebben dit ook anders aangepakt. Waar we de labelregeling in Amsterdam veelal zelf konden doen hebben wij de aanvragen voor de Step uitbesteed aan van Draeckeburgh. Dit is een no cure no pay bureau. Overigens is hier een andere afspraak mee gemaakt. Het is helemaal niet meer no cure no pay. We hebben het simpelweg dus uitbesteed. De aanvragen worden door hun gedaan en als er dan een aanpassing plaatsvindt dan steken zij de vinger al op, dat we hier rekening mee moeten houden. We hadden de aanvraag al gedaan. We zijn best wel snel geweest. Dat was ook nog het moment waarop ik de adviseur was op dit gebied. Had ik je dit meegegeven?

Nee, dit heb ik niet meegekregen.

Ik ben sinds een jaar, januari 2015, ben ik niet meer adviseur Duurzaamheid. Althans, niet meer de enige die zich met duurzaamheid bezighoudt. De meeste tijd houd ik mij bezig met meer algemene regio advies (huurbeleid, vastgoedbeleid) in Haarlemmermeer. En voor dit soort dingen ben ik nog wel degene die er het meeste van af weet. Maar eigenlijk ligt dit beleid nu bij een collega van mij.

U geeft het warm over, een warme overdracht zoals ze dat noemen.

Ja, bij die Step-regeling is het nog makkelijker. In het begin ben ik nog betrokken geweest. Maar al heel snel werd er bij vastgoedbeheer gezegd dat ik dit niet meer zou doen. We gaan dit proberen onder te brengen. Het is een regeling die inderdaad nogal wat haken en ogen heeft. Dit is niet zo makkelijk en het is zonde als we hier een projectleider opzetten. Bovendien zijn er vier projecten, dus vier verschillende projectleiders. Laten we dat op een slimme manier regelen. Op die manier is Van Draeckeburgh ingevlogen.

De RVO, Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, is de instantie die de aanvragen in behandeling neemt en erop beslist. Zij hebben op de website een overzicht geplaatst waarin staat welke verhuurders een aanvraag hebben ingediend. In Amsterdam zijn er maar drie woningcorporaties die aanvragen hebben ingediend. Dit zijn de Alliantie, Eigen Haard en Ymere. Dat is best weinig, de helft. De andere corporaties, Stadgenoot, De Key, Rochdale hebben geen aanvragen ingediend. Of ze hebben het wel gedaan en toentertijd ingetrokken. De lijst is ververs.

Dit is bij ons nog even aan bod geweest want de Rvo zou fraude hebben ontdekt.

Daar werd zwaar aan getild. Daar werd heftig op gereageerd.

Het fijne kan ik er ook niet van achterhalen. We hebben toen een bijeenkomst gehad waarin een medewerker van het ministerie uitleg deed over wat er was ontdekt. Over hoe frauduleus het wel niet zou zijn. Dit had er vooral mee te maken dat er te slechte scores worden opgegeven. Voor de uitgangspositie werd een slechtere energielabel afgegeven. Bij ons kan dat bijna niet. We hebben bij een extern bedrijf door EPA-adviseur s de labels laten afmelden. Hoe kan je dan een slechtere label opgeven.

Vanuit de Amsterdamse Labelstappensubsidie was het makkelijk om een label af te melden.

Daar werd wel slecht op gecontroleerd. Je kent het rapport van de rekenkamer? Op zich was dat niet anders. Je moest ook een officieel label afmelden. Het certificaatnummer moest eraan gekoppeld worden.

Men kon in die tijd met een pre-label werken.

Dat wel. Dat was de uitgangspositie. Dat hebben wij ook heel veel gedaan.

Dat mocht ook gewoon.

Ja, dat mocht. En het pre-label was in ons geval ook min of meer gevalideerd. Want wij hebben Nuon in 2008 een opdracht gegeven om ons totale bezit te voorzien van pre-labels. En dat was een bureauonderzoek, inclusief steekproefsgewijs woningen bezoeken en bekijken hoe het er voor stond. Achteraf bleek het een beetje zonde van het geld want de kwaliteit liet te wensen over. Maar het was toentertijd het beste wat we hadden. En we mochten het inderdaad gebruiken. Dan ga je niet per se een EPA-adviseur weer dat complex insturen.

Daar zit best wel veel geld aan vast, toch?

Als je als individueel bij een EPA-adviseur voor een eigen woning een label wil vragen dan ben je zo €250,- kwijt. Wij doen dat in bulkopdrachten. Dan is het een vijfde van dat bedrag.

Ik ben weleens mee geweest met een EPA-adviseur voor een opname. Daar ging veel werk inzitten.

Als je het goed wil doen.

Alles moet opgemeten worden

Dit gebeurt bij ons nu ook anders. Neem als voorbeeld een complex waar alles aan de binnenkant gelijk is. Je hoeft niet voor elke woonruimte binnen dat complex alles op te meten. Je mag uitgaan van de referentie die ernaast zit.

Als het vergelijkbaar is.

Dit maakt het voor ons goedkoper. Dat maakt dat, bij complexmatige opnames, de prijs zakt. We maken ook gebruik van Vabi, die database. Daar staan iets van 73.000 labels waarvan ongeveer 50% pre-label is en 50% afgemelde labels. Van dit laatste zullen in de toekomst natuurlijk meer komen. Dit zijn nog steeds wel veel pre-labels maar dit wordt langzaam minder.

De wetgeving hierin wordt scherper. Het is in elk geval in ontwikkeling. Vabi is toch een software waarmee gecalculeerd kan worden welke woningverbeteringen gedaan moeten worden om een bepaald label te realiseren?

Ja. Ik was een beheerder van de Vabi-database. Er werd gezegd: we gaan een project doen en we hebben redelijk in kaart wat er nu in zit. Via Vabi kan je berekenen hoe je met een bepaalde woningaanpassing een verbetering in de energie-index maakt. Als je alle gegevens goed hebt dan kan je het accuraat doen. Het is ook een officieel programma waarmee je dit kan doen.

Wij zijn bezig met de verbetering van onze vastgoeddata. Zeker dat van 2008 want het Nuon archief, daarin is bijna niets te zien. Het archief is groot maar het puilt uit met bouwtekeningen uit de jaren 50, 70 of 80 maar niet van 2000 en later. Het was dus niet accuraat. Dan heb je niet de goede uitgangspunten. Het staat of valt dus met goede data en daar maken we nu een enorme slag in. Er is een groot project geweest om de vastgoeddata beter te krijgen. Dus is het nu ook makkelijker. Van heel veel projecten weten nu ook dat het goed is. Dit wordt nu ook bijgehouden. Voorheen noteerden we bij wat voor woningmutatie

dan ook mets een briefje: "nieuwe huurder" en dat was het. Nu kijken we bij elke mutatie of de huurder iets heeft aangepast in de woning en dit wordt ingevoerd.

Vroeger hadden we tussen de 30 en 40 verschillende systemen waarin we data opsloegen. Dit was ondoenlijk. Dit hebben we nu allemaal ondergebracht in SAP. Dit is op zich niet bedoeld om de administratie van woningcorporaties bij te houden maar we hebben er modules ingebouwd. We hebben nu één primair systeem. De labels of de index kan vanuit Vabi worden getransporteerd in Sap. Het is nu overzichtelijk.

In de toelichting van de Step-regeling staat duidelijk geformuleerd dat subsidie ten goede moet komen aan de huurder. Het idee is om duurzaamheid te stimuleren en de totale woonlasten niet hoger uit zullen komen dan de woonlasten voor de verbetering. Staat hierin dat je een bepaald bedrag moet afdragen, een percentage dat naar de huurder moet gaan.

In de regeling zelf is het niet opgenomen. In de toelichting, de achterliggende gedachte van de regeling, wordt verwezen naar een artikel in het Burgerlijk Wetboek. In de toelichting van dat artikel staat expliciet dat subsidie afgetrokken moet worden in de kostenberekening van de huurverhoging na woningverbetering. En daar wordt ook op getoetst bij de Huurcommissie. De Step-regeling legt het initiatief hiertoe bij de huurder. Er lijkt er geen rekening te zijn gehouden met het gegeven dat huurders dit gewoon niet weten, dat subsidie is aangevraagd. Vanuit de Step-regeling waar het een en ander gewijzigd is geweest en soms aanvragen zijn ingetrokken, is het lastig om het moment te bepalen om de huurder hiervan op de hoogte te brengen. Voor de grote steden is het lastig om de gemiddelde woningvoorraad op label b te krijgen. Voor onze woningen in Haarlemmermeer is dit een stuk makkelijker dan voor de monumentale panden in de binnenstad van Amsterdam. Dus daar heeft het iets mee te maken.

Ik heb ook gehoord dat er bij energetische woningverbetering, als je bijvoorbeeld van g naar d gaat, een aanzienlijke kans is dat de energierekening hoger zal zijn. Als er bijvoorbeeld CV wordt geplaatst in plaats van de gaskachel en verder weinig tot geen isolerende maatregelen worden genomen. De huurder is dan vaak duurder uit.

Mensen zouden dan wel vaak blij zijn met een meer comfortabelere woning maar zien het voordeel niet terug in de energierekening. Dit is ook het geval geweest bij Olympia. Daar is vijf jaar een strijd over geweest.

Er is een Woonlastenwaarborgfonds. Maar dit schijnt praktisch niet uitvoerbaar te zijn. De woonlastenwaarborg hebben we op één plek geïntroduceerd in de nieuwe Houttuinen. Maar het was niet te doen.

Dit hoor ik vanuit elke hoek.

Het is administratief echt lastig. Toen het geïntroduceerd werd, is tegen ons gezegd dat wij dat ook moesten doen. Dat wij moesten gaan staan voor de maatregelen die wij uitvoerden. Ik mocht daar een advies over schrijven. Na lang nadenken kwam ik op het standpunt dat het niet wenselijk was. Je zet de deur letterlijk op een kier voor bewoners die expres onzuinig energiegedrag laten zien omdat wij dan voor de kosten zouden opdraaien. Je stimuleert dan niet energiebesparend gedrag. We hebben het bij dit project gemonitord. Dit was om twee redenen ontzettend lastig. A) in dit complex zat een gemixte populatie waaronder mensen die het raam open hebben en de verwarming op 25 graden; B) er waren verschillende type

woningen in het complex. Van kleine HAT-eenheden tot grote gezinseenheden. Het is wel de bedoeling, dat als je een heel complex wil monitoren, dat je daar een soort uniformiteit in terug kan zien. Dat gaat niet zo goed met 7 verschillende woningen. Bij de HAT-eenheid gaat het om 1000 kuub bij de gezinswoning om 3000 kuub. We zien in elk geval wel energiebesparingen dus dat is positief. Maar dit is wel afhankelijk van bewonersgedrag. Wij hebben toen gezegd: wij willen jullie deels tegemoetkomen omdat we er weinig ervaring mee hebben. Daarom willen we gaan monitoren hoe het zit. Als we echt zien dat over de volle breedte over het complex de besparing van 30% zou moeten worden gehaald, als we van die 30% over de gehele breedte 20% niet waar kunnen maken dan hebben we het niet goed gedaan. En dan zouden we de huurverhoging naar beneden terugschroeven. We hebben de grens op 20% omdat 30% energie onzuinig gedrag zou uitlokken. Daarbij is het te afhankelijk van het individuele gebruik. We hebben gemonitord op 20% en toen bleek dat er tussen het gebruik een enorm verschil zat. Na een jaar was het over met de nazorg en het monitoren. Dat doet de bewonerscommissie nu. Maar toentertijd zijn we erachter gekomen dat we de huurverhoging konden laten staan en meer persoonlijke aandacht zouden geven aan de probleem gevallen.

Ik denk dat informatie over energiegedrag heel veel kan helpen.

In algemene zin hadden we dit voor het project al gedaan, zoals met brochures. Dit is standaard. Maar dit zet dan geen zoden aan de dijk dus zijn we met een man of 25 maatwerk gaan verrichten. Om na te gaan waarom ondanks de isolerende maatregelen geen besparing is in sommige gevallen.

In Amsterdam hebben we ook individuele gesprekken gehouden met huurders met tips voor energiebesparing. Zoals radiatorfolie, tochtstrippen, brievenbusborstel, ledlamp. Maar vooral ook op de bewustwording van het gebruik hameren. De woonlastenwaarborg gaat het bij ons niet worden. Ik vind het ook niet het juiste instrument.

Zijn er dan andere instrumenten die een alternatief kunnen bieden?

Waar we meer aandacht aan kunnen geven, en dat doen we in sommige projecten, is het geven van informatie, maatwerk bieden waar nodig. We hebben een project gedaan in Hoofddorp waar we zonnepanelen hebben geplaatst en ook gerenoveerd. Dat was het moment om meteen naar de jaarfacturen te kijken en bewoners te vragen wie hun energieleverancier was en hoeveel ze dan betaalde per kilowattuur of kuub gas. Vaak was dat te veel. In die wijk hebben we driekwart weggehaald bij de Nuon omdat hun tarieven te hoog waren. Dat was stap één. Het was niet duurzaam maar ze bespaarden ermee. En twee was kijken in de woning middels een keukentafel-gesprek wat men had staan en hangen aan elektrische apparaten. En hierin konden we dan bekijken waar we iets konden betekenen. Stap drie was dat we bij heel veel mensen, ongeveer 80 bewoners, zonnepanelen hebben geplaatst tegen een vergoeding van €25. De energiebesparing zou €30,- zijn en dit hebben wij ook gegarandeerd. Deze mensen konden vanaf hun laptop inzien wat de panelen opwekken en wat zij verbruiken middels slimme meters. Het wordt dan een sport om te bekijken welk verbruik eruit komt. Dit heeft voor heel veel enthousiasme gezorgd, ook in de media. Dus zo zijn er wel alternatieven. Het is wel heel arbeidsintensief.

Over het Stimuleringsfonds. Ik heb begrepen dat dit op losse schroeven staat. Er wordt nu over onderhandeld.

We hebben hier maandag een overleg over gehad omdat wij 10 miljoen krediet hebben gekregen om in Amsterdam Noord aan de slag te gaan. Vooruitlopend op de Stimuleringsregeling. Sinds het plafond is bereikt ben ik er niet meer bij aanwezig geweest. Ik

vraag me dus af hoe het ermee staat. Dit zal wel afhangen van het rapport van de rekenkamer. Ik heb begrepen van een collega dat ze nog niets weten, nog niets hebben.

Dat krediet komt dan niet uit de labelstappensubsidie. Deze subsidie werd uit het Stimuleringsfonds gefinancierd maar het Stimuleringsfonds is ook een fonds op zich. Daar kunnen verschillende afspraken over worden gemaakt.

Wat wij in de voorwaarden mee hebben gekregen is dat het niet alleen gaat om energielabelstappen maar ook om monumenten opknappen en veel meer waarvan ikzelf niet weet hoe je dat moet gaan monitoren. Het is een lijst aan maatregelen.

Ik weet dan niet of er nu sprake zal zijn van een brutering. Dat de gedane afdrachten weer verdeeld worden en een andere bestemming krijgen.

Zeg jij het maar. Er wordt iets geregeld. Het zal niet zondermeer terugvloeien. Er wordt een tegenprestatie verlangd maar hoe het precies eruit komt te zien is nog onduidelijk.

Volgens mij staat voor Rochdale ook 10 miljoen gereserveerd en ook een bedrag voor Eigen Haard.

Die hebben ook van dit soort regelingen? Dat wist ik niet. Ik dacht dat wij uniek waren.

Ik weet niet of het hetzelfde idee is.

Dat zal haast.

Voor Rochdale staat dit al een tijd in de planning. Zij wachten op akkoord van de gemeente om het bedrag te ontvangen.

Ymere heeft het. Een oud-bestuurder heeft dit aangekaart. Wij hadden geen ruimte om te lenen en wij en de gemeente willen graag dat we aan de slag gaan. Toen hebben ze bedacht dat wij dadelijk recht zullen hebben op dit bedrag dus als we dit geld nu alvast inzetten dan moet je dat dadelijk wel in je verantwoording opnemen. Het verbaast mij wel dat er negen regelingen instaan met uitlopende doelen. Dus niet alleen energiebesparing.

Volgens mij willen ze het ook terug laten vloeien in de sociale woonvoorraad. En dan is de corporatie er vrijer in hoe ze dit aan gaan wenden.

Tuurlijk. Dat klopt wel. Ik kon in de correspondentie niet ontdekken welke voorwaarden hierin precies zijn gesteld of hoe we dit moeten gaan verantwoorden. Bij energielabelstappen kan je dit nog makkelijk aantonen maar bij de andere voorwaarden is dit niet duidelijk. Bij leefbaarheidsprojecten, daar zijn wij vreselijk beperkt in wat wij nog mogen doen. Maar dat weet een andere collega beter dan ik. Er is nu een budget van €125,- per woning. Dit is dus een stuk teruggebracht.

U gaf eerder aan dat ten aanzien van de Step-regeling Ymere een lening aan heeft moeten vragen om te investeren. Daar wordt natuurlijk rente over gevraagd.

Dat heet te maken met de constructie zoals die in elkaar zit. De lening portefeuille bestaat uit een groot bedrag.

Bij veel corporaties zou dit het geval zijn. Dit zou ook een reden zijn waarom de Step-regeling niet interessant is, omdat corporaties niet meer willen lenen. En dat is weer een drempel.

Dat is ook een probleem. Over een grote leenbedrag moet je weer veel rente betalen. We moeten dit ook afbouwen. In die zin kunnen we niet echt meer lenen. Je bent een lening aan het vernieuwen maar we kunnen in principe niet meer opnemen. Je moet het allemaal zoeken

in bestaande inkomsten. Het geld haal je voornamelijk uit de verkoop van woningen. Dit is specifiek bedoeld om te investeren en alles wat we uit de huur binnen halen is voor de gewone exploitatie. Maar als we in wezen zeggen dat we aan de Step-regeling mee willen doen dan kan het betekenen dat we andere projecten niet kunnen doen. We zullen die projecten uiteindelijk wel doen. Het is in principe wat we met de labelstappensubsidie gedaan hebben. We hebben een aantal projecten in de pijplijn zitten, die gaan we doen. Als ze in de subsidieregeling passen dan brengen we ze daar onder. Dat is in wezen wat er gebeurt. Bij sommige projecten moeten we iets extra's doen om ervoor te zorgen dat we aan de regeling voldoen. En dan krijg je de afweging dat als we daar dan extra geld in stoppen dan moet het ergens anders vandaag gehaald worden.

Het idee vanuit de Step-regeling was dat de verhuurder zelf een deel moeten gaan investeren. Volgens mij zou de Step-regeling goed zijn voor 25 % van de investering. Is dit zo? Want er is een theoretisch idee en je hebt daartegenover de praktijk.
Dat is zeker waar. Je hebt de subsidie en de huurverhoging. Andere bronnen zijn er niet meer. Maar het is ook een waardevermeerdering van de woning. Dus daar kan je een investering goed voor aanwenden.

Een woning kan naderhand gemuteerd worden of in de verkoop worden gezet. Vanuit de Step-regeling is dit meer afgebakend. Vanuit de labelstappensubsidie kon je voor lege woningen en geliberaliseerde woningen subsidie krijgen. De Step-regeling heeft dit afgebakend want een woning moet in elk geval na zoveel tijd, volgens mij twee jaar, na de aanvraag nog steeds in de sociale huursector vallen. Dit maakt het lastiger om de investering sneller terug te verdienen.

In sommige projecten zie ik dat woningen in de verkoopvijver komen en dat kan met de Step-regeling niet. De herijking vindt letterlijk dit voorjaar plaats dus dan gaan ze er weer uit. Dit heeft ook te maken met de systematiek. Hoe de labels aan woningen hangen. Die zitten er gedeeld op en als je daar dan een project hebt dat voor een deel in de verkoopvijver zit maar waarvan we zien dat het onderhoud heel slecht is, dan besluiten we toch een project te doen. Dan is het belachelijk om die woning die in de verkoopvijver zit maar waar nog wel een huurder inzit, daar kan je niet tegen zeggen dat je die overslaat. Dus je pakt het hele complex aan en dan zit je nog steeds met woningen die in de verkoopvijver zitten. Maar dit komt wel goed. Dit wordt nu herijkt en dan worden die woningen er weer uitgehaald. Die gaan weer 25 jaar door in exploitatie.

Ik had nog een vraag. Een medewerker van de RVO liet mij weten dat gecontroleerd zal worden of de woonlasten niet hoger zullen uitvallen na de verbeteringen. Ik ben heel benieuwd hoe ze daarop gaan controleren maar ze kon hier niet meer over vertellen omdat dit nog niet aan de orde is. Maar is dat zo, is bij u bekend dat ze hierop zullen gaan controleren?

Eigenlijk zou je dan op verbruik moeten gaan controleren en dit kan niet per individuele huurder. Dat zou je op aanvraag, op vrijwillige basis moeten doen. Of je gaat per postcode van een paar huurders het verbruik meten. Maar vanuit de woonlastenwaarborg moet men vrijwillig meedoen. Maar ik weet niet in hoeverre daarop gecontroleerd zal worden. Ik heb me in het verleden verdiept in de hoofdlijnen van de Step-regeling om te beoordelen welke projecten daar onder konden vallen. Vrij snel daarna is het uitbesteed aan Draekeburgh die hier inhoudelijk exact van op de hoogte zijn. Ze pakken dit goed op.

Ik heb verder geen vragen. Ontzettend bedankt voor dit gesprek.

Beleid Ymere berekening huurverhoging

Debby Landkroon

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 16 februari 2016 15:41
Aan: Debby Landkroon
Onderwerp: RE: concept interview
Bijlagen: Interview [REDACTED].docx

Beste Debby,

Zoals beloofd een inhoudelijke reactie op het interview en je vragen.

Om met die laatste te beginnen.

We hebben aan bewoners geen schriftelijke informatie gegeven over de step-regeling. Bij een van die projecten ben ik bij een informatieavond geweest en daar is ter sprake gekomen, dat we subsidie hebben aangevraagd, maar dat deze pas 2 jaar later zou worden uitgekeerd.

Het huurverhogingsbeleid. Zo staat het nu beschreven:

2.3 Huurverhoging berekenen

De nieuwe huur bij mutatie wordt geharmoniseerd op basis van het nieuwe puntenaantal. Momenteel is er binnen Ymere geen eenduidig beleid hoe de verbeteringen doorberekend worden in de huur van zittende bewoners. Dit wordt in projecten op verschillende manieren gedaan^[1]:

- Beleid van Huurcommissie, wat stelt dat alleen de kosten van verbeteringen doorberekend mogen worden in de huur en niet van (noodzakelijk) onderhoud (wettelijk kader).
- De woonlasten benadering, waarbij de huurverhoging gelijk staat aan de verwachte energiebesparing, zodat woonlasten van de huurder gelijk blijven. Dit gaat uit van een maatschappelijk rendement als een huurder minder woonlasten heeft.
- Een maximale huursprong, waarbij we bijvoorbeeld zeggen dat een huursprong niet meer dan € 120,- zal zijn.
- Een % van maximaal redelijk, waarbij alle huren worden opgetrokken tot bijvoorbeeld 90% van de maximaal redelijke huur.
- Op basis van pakketprijzen, waarbij er een minimaal verplicht pakket is (bv. isolatie voor € 50,-) en een keuze pakket (bv. cv en mv voor € 30,-). De pakketprijs wordt berekend op basis van één van bovenstaande uitgangspunten.
- Rekening houdend met subsidies (al dan niet verplicht)

De procesmanager heeft de vrijheid over de huurverhoging te onderhandelen met een bewonerscommissie of klankbordgroep. De procesmanager onderbouwt zijn bod met het beleid van de Huurcommissie en houdt rekening met de in redelijkheid te verwachten energiebesparing.

Ik heb van de mij bekende projecten nog even gekeken op welke huurverhogingen we zijn uitgekomen. Dat geeft een nogal divers beeld.

Bij een van de eerste projecten in Almere gaven we €35.000,- per woning uit tegen een huurverhoging van €12,50. Bij een project in Haarlem kom ik een gemiddelde huurverhoging tegen van €55,-, bij een investering van €65.000 per woning. Bij beide projecten kan ik overigens niet achterhalen wat precies het aandeel energieverbeterende maatregelen is.

En verder heel veel tussen de 12,50 en 55 in.

Inhoudelijk heb ik niet veel op te merken, zo heb ik het ongeveer of zelfs helemaal gezegd. Vooral een paar puntjes op de i gezet.

Succes!

Met vriendelijke groet,
 Ymere

Email Senior Adviseur Strategie Duurzaamheid
Eigen Haard

Van: [redacted]@eigenhaard.nl [mailto:[redacted]@eigenhaard.nl]
Verzonden: dinsdag 23 februari 2016 11:53
Aan: Debby Landkroon
Onderwerp: RE: verzoek i.v.m. afstudeeropdracht

Beste mevrouw Landkroon, beste Debby,

Gezien mijn beperkte tijd gaat mijn voorkeur er naar uit om uw vragen per mail te beantwoorden.
Hier onder antwoord op de al gestelde vragen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Senior adviseur Strategie / Duurzaamheid

• Dir. [redacted] Mobile [redacted]

Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

 please consider the environment before printing this email

Van: Debby Landkroon [mailto:DLandkroon@dynamo-amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 23 februari 2016 11:38
Aan: [redacted]
Onderwerp: verzoek i.v.m. afstudeeropdracht

Beste heer Pieksma

Voor Wijksteunpunt Wonen Oost doe ik als eindejaar studente van de opleiding HBO-rechten aan de HVA een afstudeeronderzoek naar de Step-regeling (Stimuleringsregeling energieprestatie huursector) en de gemeentelijke labelstappensubsidie (Bijzondere subsidieverordening verbetering energie-index 2011). In dit kader zou ik graag van iemand Eigen Haard willen vernemen hoe zij naar deze regelingen kijkt, of gebruik van de regelingen worden gemaakt/zijn gemaakt. Ja, Eigen Haard heeft in verleden gebruik gemaakt van de Amsterdamse labelstappensubsidie, deze regeling bestaat nu niet meer. Ja, Eigen Haard heeft een aantal projecten ingediend en zal zolang deze regeling van toepassing is hier gebruik van maken.
en hoe subsidies verrekend worden in huurverhogingen voor woningverbeteringen. Niet van toepassing. Deze subsidies zijn bedoeld om de energetische kwaliteit van de woningen te verbeteren. Renovaties hebben een onrendabele investering, met de subsidie wordt het onrendabele deel verkleind.
Intern heb ik gegrepen dat u mij hierin te woord zou kunnen staan. Idd ☺ Vandaar dat ik u bij deze benader met het verzoek om de gelegenheid te bieden om u in een persoonlijk gesprek enkele vragen hierover te stellen. Hopelijk bent u hiertoe bereid. Voorkeur per mail, kost minder tijd.
Met vriendelijke groet,

Debby Landkroon
[redacted]
d.landkroon@wswonen.nl
[redacted]

Wijksteunpunt Wonen Oost
Wijtttenbachstraat 36hs
1093 JC Amsterdam
T 020- 4620330
www.wswonen.nl | Twitter

Debby Landkroon

Van: [REDACTED]@eigenhaard.nl
Verzonden: woensdag 24 februari 2016 10:16
Aan: Debby Landkroon
Onderwerp: RE: verzoek i.v.m. afstudeeropdracht

Beste mevrouw Landkroon, beste Debby,

Ons inziens is er wel sprake van subsidieverrekening.

De ontvangen energetische subsidie wordt verrekend met de door ons gedane (onrendabele) investeringen. De energetische subsidie zorgt er voor dat het onrendabele deel van de investering kleiner wordt, maar is dan nog steeds onrendabel. M.a.w. we investeren meer in de woning dan we terug verdienen aan huur.

Ik vind het dan ook een vreemde redenering dat een energetische subsidie invloed op de huur zou moeten hebben. Dit is een gedachte die in verleden wel eens eerder is geuit door WSW, maar verder door niemand wordt gedeeld. Huursubsidie heeft een relatie met de huur, maar dat is een heel ander onderwerp en staat los van de door de overheid verleende of nog te verlenen subsidies voor energetische verbeteringen.

De labelstappen- en STEP-subsidies zijn bedoeld voor energetische verbeteringen, zo staat het ook in de bijbehorende subsidievoorwaarden.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
 Senior adviseur Strategie / Duurzaamheid

• Direct (020) 6 801 580

Bereikbaar op maandag, dinsdag, woensdag en donderdag

 please consider the environment before printing this email

Van: Debby Landkroon [mailto:DLandkroon@dynamo-amsterdam.nl]
Verzonden: woensdag 24 februari 2016 9:17
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: verzoek i.v.m. afstudeeropdracht

Beste heer [REDACTED]

Met mijn vraag bedoel ik het volgende:

U heeft antwoorden gegeven op mijn vragen waarmee een beeld geschetst wordt van het beleid van Eigen Haard ten aanzien van verkregen subsidie voor energetische woningverbetering en de verrekening van deze subsidie. Ik begrijp dat Eigen Haard ten aanzien van de Amsterdamse labelstappen subsidie niet over is gegaan tot subsidieverrekening. Bedoelt u met uw antwoorden dat ook gelden vanuit de Step-regeling niet worden verrekend omdat de investeringen onrendabel zijn?

Met vriendelijke groet,

Debby Landkroon
 [REDACTED]
 d.landkroon@wswonen.nl
 [REDACTED]

Wijksteunpunt Wonen Oost

Interview De alliantie d.d. 29-2-2016

A: Adviseur Energie en Duurzaamheid van de afdeling Kennis

B: Directieadviseur voor de Maatschappelijk Opgave

Ik heb in de eerste instantie email contact met u gehad waarin u had aangegeven dat uw ook wellicht antwoorden op mijn vragen kon geven. Zou ik eerst mogen vragen wat jullie functie binnen de Alliantie is?

A: Ik ben adviseur Energie en Duurzaamheid van de afdeling kennis. De afdeling kennis is een adviesafdeling voor de bestaande bouw.

B: Ik ben directieadviseur voor de maatschappelijke opgave.

Ik had al wat vragen doorgestuurd. Van de woningcorporaties binnen Amsterdam is de Alliantie één van de drie die aanvragen heeft ingediend voor de Step-regeling. Hoe kijkt de Alliantie in het algemeen naar deze subsidieregeling?

B: Zou je misschien een toelichting kunnen doen op jouw onderzoek? Je hebt het per email wel aangegeven maar misschien kan je dit nog toelichten.

Prima. Ik zal kort uitleggen waar ik onderzoek naar doe. Wijksteunpunt Wonen Oost heeft mij gevraagd een onderzoek te doen naar aanleiding van mijn vraag of zij een onderzoek voor mij hadden. Voor mijn afstuderen. Zij gaven hierop aan dat er een Step-regeling is. De Step-regeling is een aparte regeling in de zin dat de vaststellingstermijn ver ligt. Je kan een subsidie aanvragen maar het kan wel tot 2 jaar duren voordat deze wordt uitgekeerd. Het lijkt mij lastig voor een verhuurder om rekening te houden met de subsidie. Je zal alles eerst zelf moeten financieren. Daarnaast moet een subsidie in mindering worden gebracht op de kosten voor de huurverhoging na woningverbetering. Hoe ziet dat er dan uit? Als je als verhuurder te maken hebt met een subsidie vaststellingstermijn van 2 jaar, hoe kan je daar als verhuurder mee omgaan?

B: Je hebt al verschillende dingen in beeld gebracht voor Wijksteunpunt Wonen? Je onderzoek gaat dan voornamelijk om het gebruik van de regelingen?

Ja. In 2011-2014 konden woningcorporaties ook vanuit de Amsterdamse labelstappensubsidie subsidie aanvragen. Heel veel woningcorporaties hebben dit gedaan. Het voordeel van deze regeling was dat subsidie vrij snel werd uitgekeerd. De subsidiebedragen lagen hoog en het was een aantrekkelijke regeling. De Step-regeling lijkt niet zo populair te zijn. Ik heb ook met iemand van Vastgoed Belang gesproken die aangaf dat de regeling met mondjesmaat door particuliere verhuurders wordt gebruikt. Er wordt wel bekeken of de Step-regeling versoepeld kan worden qua voorwaarden maar op dit moment zijn er niet zo veel aanvragen. Er is een subsidieplafond vastgesteld van 400 miljoen euro. Er is op dit moment voor een kwart aangevraagd. Vandaar mijn vraag hoe de Alliantie naar deze regeling kijkt.

A: We hadden veel meer aanvragen. Maar de corporaties zijn min of meer teruggeroepen door het ministerie door de aanvragen terug te trekken. Zo ook de alliantie. Op een na hebben we alles ingetrokken. Sindsdien hebben we geen nieuwe aanvragen meer ingediend. We moesten eerst gaan organiseren om te voldoen aan de nieuwe gestelde regels. Er is ook gewoon een groot wantrouwen gerezen jegens BZK en RVO over de wijze waarop die interventie is geweest. Dus hoe we tegen deze regeling aankijken? In eerste instantie is het

zo: die 400 miljoen zijn beschikbaar gesteld als een soort van wisselgeld op de verhuurdersheffing in een ultieme poging om deze sector bij het energieakkoord te betrekken. Omdat in het energieakkoord doelstellingen zijn geformuleerd over de gemiddelde energetische conditie van het bezit. Hier is een tijdspanne aangehangen. Energielabel B in 2020, en energieneutraal in 2050. Dat zijn de doelstellingen. Toen heeft de sector gereageerd dat als er zoveel belasting wordt toegeschoven dan is er niet genoeg geld om de verduurzaming te financieren. Dat is de achtergrond en als je dan hangende het spel plotseling te maken krijgt met veranderde regelgeving dan is het vertrouwen weg. We gaan wel weer aanvragen maar we hebben het nog niet gedaan.

Maar er staan nog wel een paar aanvragen. Tenminste, op de website van de RVO staat dat er voor 199 woningen aanvragen zijn ingediend.

A: We hebben er één gehandhaafd. Voor 66 woningen in Huizen.

Ik heb van verschillende organisaties vernomen dat de reactie van de RVO heel fel was omtrent onregelmatigheden. Hierdoor zou ook onduidelijkheid zijn ontstaan of men de aanvragen moest intrekken of handhaven. Op verzoek van verschillende woningcorporaties kon er iemand langskomen die meer toelichting kon geven over wat er geconstateerd zou zijn om hier meer duidelijkheid in te scheppen.

A: RVO gaf aan dat als je de aanvragen liet staan, er een 100% onderzoek zou plaatsvinden. Als dan maar een foutje werd geconstateerd dan zouden ze aangifte doen bij het OM voor fraude. Zo scherp is het gesteld. En dat heeft binnen de bestuurskamers wel de wenkbrauwen doen fronsen, of we ermee moeten doorgaan.

B: We hebben dus niet vanuit Amsterdam aanvragen uitstaan. Alleen voor Huizen één aanvraag.

Het is niet in de lijst van de RVO aangegeven voor welke stad de aanvraag is gedaan. Er staat alleen welke woningcorporatie aanvragen hebben ingediend voor hoeveel woningen. Sommige corporaties hebben niet eens aanvragen ingediend. Of misschien alle aanvragen ingetrokken. Ik snap wel dat dit is gebeurd na aanleiding van zo een scherpe reactie vanuit de RVO. Ik heb gehoord dat uiteindelijk niet is overgegaan tot aangifte. Er is wel een melding gemaakt bij het OM.

A: Dat is vreemd want de hele zaak is in gang gezet omdat er een klokkenluider is geweest die naar het BZK is gegaan die melding heeft gedaan van fraude. Die fraude was reëel. Ik vind het vreemd dat hier geen aangifte van gedaan is. Dit gaat over renovatieprojecten die geantidateerd zijn.

Ik heb dit via via vernomen van iemand die dieper in deze materie zit. Die kon mij vertellen dat er geen aangiftes zijn gedaan. Ik weet niet hoe ver het OM en de RVO zijn in dit onderzoek.

A: Misschien zijn deze aanvragen ook wel teruggetrokken. Het is een heel verhaal.

Op zo een manier maken ze de regeling niet aantrekkelijker. Als je kijkt naar de labelstappensubsidie: die voorwaarden waren milder gesteld en was het makkelijk er om een aanvraag in te dienen. Dit is ook massaal gebeurd. Het subsidieplafond is bereikt of eigenlijk zelfs overschreden. Hoe kijkt de Alliantie naar deze labelstappensubsidie? Ook ten aanzien van het bedrag. De labelstappensubsidie werd gefinancierd vanuit het Stimuleringsfonds dat voor een groot deel werd gevuld met erfpachtafdrachten van de verkoop van sociale woningen door woningcorporaties.

A: In de samenwerking met de gemeente is de regeling opgericht. Dat was positief. Er loopt nu nog een onderzoek vanuit de rekenkamer naar de effecten.

Is dat onderzoek niet al voltooid?

B: Er is een tweede onderzoek ingelast. De eerste was al een vrij lijvig rapport.

A: Deze is al zo goed als af. Ook dat werd als positief beschouwd. We hebben hier ook aan meegewerkt. Ik vond het een goede regeling.

Hij sloot ook goed aan op de praktijk.

B: Hij was ook vrij eenvoudig ingesteld. In dat licht vond ik het wel opvallend dat uiteindelijk het rekenkameronderzoek zoveel gedetailleerder was dan de hele opzet van de subsidieregeling. Maar dit was vanwege de hier en daar benoemde nevendoelen. De uitkomsten van de investeringen waren voor een deel comfortverbeteringen. Dat dit niet altijd betekent dat je per saldo heel veel energie bespaard. Dat dit afhankelijk is van het gedrag.

Hier was een discussiepunt over ontstaan. Omdat de insteek vanuit de gemeente zou zijn om energie te besparen maar er is ook gesproken over de comfortverbetering.

A: Dit was niet afgesproken maar als je labelstappen zet dan heb je het ook over comfortverbetering. Op het moment dat je één gaskachel hebt voor het hele huis en je krijgt vervolgens in vier kamers cv, dan kan je op dat moment vier kamers verwarmen. En dat kan je efficiënter doen met minder gasverbruik. Maar je gaat misschien wel meer kamers verwarmen. Tenzij je hier heel spaarzaam mee omgaat maar dat is aan de huurder.

Ik ben vaak tegengekomen dat als je van een slecht label naar een groen label gaat dat de energiebesparing niet erg hoog is of aantoonbaar. Tenzij de energieverbetering naar een hoger label gaat. Dan kan je echt energiebesparing realiseren. Misschien zie ik dit verkeerd. Er is een tabel aan de hand waarvan inzichtelijk zou moeten worden wat de energiebesparing is per gerealiseerde energielabel. Tot label C zou de energiebesparing mee vallen, als je hoger gaat zitten dan zou de energiebesparing duidelijker zijn.

A: Ik blijf erbij dat dit theoretische modellen zijn. De bedoeling was om de energieverbruiken van de complexen op te vragen van voor de renovaties en na de renovaties. En van deze verbruiken een vergelijking te maken. Uiteindelijk waren er te weinig gegevens beschikbaar voor de rekenkamer en hebben ze het niet hard kunnen maken. Daarom blijft dit een theoretische benadering. Ik zou dit heel graag willen zien in cijfers zoals: in 2010 was in dat complex zoveel kubieke meter gas verbruikt tegen zoveel graaddagen, in 2014 hebben we zoveel kubieke meter gas verbruikt. Dan heb je een vergelijking. En nu blijft dit bij een theoretisch model, met alle respect voor TU Delft.

Het schijnt ook heel lastig te zijn om deze gegevens te verkrijgen omdat je dit moet opvragen en in verband met de privacy is dit niet zonder toestemming te verkrijgen. Je kan wel per postcode een ex aantal opvragen. Maar dan zit je met een gemiddelde terwijl het verbruik in een complex ontzettend kan variëren.

A: Ik denk dat deze variatie in 2010 net zo was als in 2014. Maar die cijfers zijn in elk geval niet beschikbaar bij het CBS. Daar heeft het onderzoek af moeten haken en dat vind ik jammer want nu worden dingen beweerd zonder dat ze cijfermatig te onderbouwen. De cijfermatige onderbouwing is ook voor ons erg zinvol. Met deze onderbouwing kan je zeggen: 'zo was de situatie, dit was de ingreep. Nu is de situatie zo; hebben we het goed gedaan of hebben we de plank mis geslagen.' Ik kan dit nu niet bewijzen. Het blijft een theoretische exercitie.

Hetzelfde lijkt mij het geval met het Woonlastenwaarborgfonds. Het idee met de Step-regeling, of eigenlijk alle energetische woningverbeteringen, is dat de verbetering wordt aangebracht dat eventueel zou kunnen leiden tot een huurverhoging. De energierekening zou door de verbetering juist omlaag kunnen gaan. De totale woonlasten worden dan recht gestreken. Het schijnt lastig te zijn om dit aan te tonen waardoor het lastig is om een beroep te doen op het Woonlastenwaarborgfonds. Hebben jullie hier ervaring mee of er een mening over?

B: Wat ik ervan begrijp is dat je het toch wel over een theoretisch verschil hebt. Je kan dan moeilijk aan een huishouden toezeggen of het generaal gebruikt gelijk blijft. Je weet niet in welke mate er meer gestookt wordt of hoeveel mensen er douchen. Volgens mij hebben wij gezegd dat je dit niet op die manier kan doen. Je kan wel theoretisch kijken naar de huurverhoging en de besparing.

A: Je kan gedrag niet helemaal controleren. Dan kom je pas echt aan de privacy want je moet dat loggen, verschillen neerzetten.

Daar moet je goedkeuring voor hebben.

A: Daarbij is de Woonlastenwaarborg het waarborgen dat de woonlasten niet omhoog gaan omdat je de huur slechts verhoogt met het percentage van de energiebesparing die je realiseert met de ingreep. Dat is onbewijsbaar.

B: Het idee is wel mooi.

A: Het idee is goed maar niet waar te maken. Daarom vind ik dat je er ver vanaf moet zitten.

Bij sommige woningcorporaties bestaat de angst dat als je de Woonlastenwaarborg wil inzetten dat het risico er is dat huurders meer gaan stoken omdat dit toch wel gecompenseerd wordt.

A: Dat kan natuurlijk. Er zullen ongetwijfeld huurders zijn die dat zo zouden benaderen net zo goed dat er mensen zullen zijn die dat niet zouden doen. Maar daarbij is de bepalingsmethodiek waarmee we moeten werken, zoals de energielabel die is onnauwkeurig. Er is onderzoek naar gedaan door de WK 2020. Daarin is een groot onderzoek gedaan naar geprognosticeerd verbruik volgens de software en werkelijke energieverbruik. En daar zijn verschillen uitgekomen zoals dat een G label volgens het energielabel twee keer zoveel energie verbruiken als in werkelijkheid. Dit betekent dat die curve die waarneembaar is in de energielabel software van G naar A lineair heel anders is. Omdat G veel minder energie verbruikt dan geprognosticeerd en A veel meer. Dus hier zit een bepaalde correctie in.

B: Is dit verschil puur gedrag?

A: Nee, door slechte rekenformules. In een woning met een gaskachel wordt de woonkamer verwarmd. Eventueel ook nog de keuken. De slaapkamers zijn dan koud want daar hangen geen gaskachels. De energielabelsoftware gaat ervan uit dat die hele woning 18 graden is. Dus die gaat uit van een zo slecht mogelijk warmte opwekkingssysteem om de hele ruimte te verwarmen. Dit onderzoek ging over een paar duizend woningen. Ze hebben hierin bekeken wat het energieverbruik volgens de software is en het werkelijke verbruik.

Hebben ze ook rekening gehouden met het woonoppervlak? Want dit kan nogal verschillen.

A: Dat vermoed ik wel.

B: Daar zit dan het verschil van aantal kamers en toch een deel comfort in.

A: Ook. Wat dus blijft is dat de software niet geschikt is om prognoses mee te maken. Wat wij betrachten in onze projecten is dat we de software hebben die bepaalde waarden geeft. Dan hebben we het onderzoek van WK 2020 die daar een nuancering op geeft. Wij leggen die nuancering over onze softwareprognose heen. En daar maken we staffels van. Niet iedereen gebruikt namelijk evenveel. Op deze wijze proberen wij een reëel beeld te geven aan onze huurders van welke ingrepen wij willen doen, dit zou bij het verbruik van 2000 kubieke meter zoveel besparing opleveren, bij een gebruik van 1750 kubieke meter per jaar zoveel besparing. En dit staffel je door. Op deze wijze proberen wij de huurders op een zo correct mogelijke manier van te voren te informeren over wat de potentiële besparing is. Dit is een ingewikkeld verhaal.

Dit verhaal lijkt mij ook nodig om draagvlak te krijgen.

A: Probeer het eerst maar eens begrijpelijk te maken aan de huurders. Dat is lastig.

Is het dan ook haalbaar om de woonlasten na de woningverbetering niet hoger uit te laten vallen dan voor de woningverbetering?

A: Dat is wat we proberen. Het blijft een gemiddelde. We kunnen niet individueel een huurverhoging toepassen. Dat kan niet. Dit is voor een corporatie ondoenlijk werk. Ook omdat je niet van iedereen een jaarrekening krijgt of mensen die er niet eens een jaar wonen. Wij kijken naar een gemiddelde. Dan kijken wel vaak op postcode niveau wat het verbruik is door deze op te vragen bij de netbeheerder. Daar doen wij een calculatie over en dat gebruiken we voor het voorstel zoals: 'dit en dit willen we doen. Dit is de geprognosticeerde energiebesparing, en dit is ons voorstel voor de huurverhoging.' Dan gaat het erom of we akkoord krijgen.

Heeft de alliantie ook een beleid om de subsidie die verkregen wordt in mindering te brengen op de kosten voor de huurverhoging na woningverbetering?

A: Nee. De subsidie is eigenlijk een supplement. Wij hebben een programma en we investeren. Binnen dat programma proberen we inderdaad de huurverhoging te beperken tot de energiebesparing. Dit is wat we proberen te realiseren. Als we dat voor elkaar krijgen en we hebben er 70% op dan kan het zijn dat het project voor subsidie in aanmerking komt of niet. De subsidie is maar een klein stukje van de investering.

B: De huurverhoging ook. Het is eerder dat je met de subsidie een stuk onrendabel kan dekken. Maar dat is ook maar een stukje.

Het is een veel genoemd argument dat investeringen onrendabel zijn maar vanuit de labelstappensubsidie heb ik bepaalde woningen benaderd om te bekijken welke woningverbeteringen er zijn verricht en hoeveel subsidie er is verkregen. Huurders wisten niet dat er subsidie was aangevraagd. Uit een concreet voorbeeld waar een cv-ketel is geplaatst met vijf radiatoren tegenover een huurverhoging van €40,- terwijl hiervoor €6000,- aan subsidie is verkregen. Dan denk ik dat deze verhoging lager had kunnen zijn of niet eens doorgevoerd had mogen worden.

B: Als je het op adresniveau bekijkt. Dit is wel een extreem voorbeeld. Vaak worden er meer woningverbeteringen gedaan dus niet alleen energetisch. Dit zijn grote investeringen.

A: Op individuele basis hebben we het alleen tijdens mutatie gedaan. Dus dan is er ook geen sprake van een zittende huurder met een huurverhoging. Voor de rest hebben we het in renovatieprojecten gedaan. Als je €120.000 in een woning investeert en je krijgt €10.000 subsidie, vertel mij dan maar eens wat ik moet compenseren. In één straat hebben we allemaal A labels gerealiseerd. Dat is onbetaalbaar.

Ik heb gehoord dat het heel lastig in Amsterdam is om de woningvoorraad op energielabel B te krijgen. Eigenlijk in alle grote steden omdat je vaak te maken hebt met gestapelde bouw en monumenten. Zijn jullie daar als woningcorporatie ook tegen aangelopen?

A: Bij renovaties zijn de gebouwen leeg en dan lukt het echt wel. Dan kan je er ook A + van maken. Maar in bewoonde staat is je probleem veel groter. Vooral hier in Amsterdam en andere grote steden waar je uitbouw hebt waar geen spouwen zitten. Dan moet je aan de binnenkant van de woning gaan werken. Daar krijg je gewoon geen draagvlak voor. Mensen willen niet dat je voorzetwanden gaat plaatsen en dat is ook wel begrijpelijk.

Als het inzichtelijk wordt dat ze misschien minder hoeven te stoken en ze dit kunnen besparen.

A: Dan nog is het plaatsen van voorzetwanden in bewoonde staat een onbegaanbare weg.

B: Je neemt ook een stukje oppervlakte weg naast de last van de werkzaamheden. Het geeft overlast, stof.

A: Zo ver komt het vaak niet omdat we in Amsterdam geen 70% instemming krijgen om aan de binnenkant van de woning te werken.

De subsidiemogelijkheid kan toch als een dringende reden worden opgeworpen om een renovatie te doen?

A: Renovatie is bij ons in lege woningen, in leegstand. Dat noemen wij renovatie. Dan plaatsen we bewoners uit en dit is een heel duur traject. Dat verduurzamen van bezit, dus in bewoonde staat, dat doen we wel maar niet zo zeer in Amsterdam omdat we hier bijna geen bezit hebben met grote spouwmuren. Zeker het oudere bezit dat in aanmerking komt om te verduurzamen. Je kan daarvan zeggen dat de energieprestatie dusdanig slecht is en dat we graag het programma B willen gaan uitvoeren. Maar dan moeten we de bewoners uitplaatsen.

Het bedrag vanuit de Step-regeling zou volgens sommigen te laag zijn. Voor het realiseren van 3 labelstappen kan men €2050,- aan subsidie krijgen. Als daar ook andere kosten van af moeten, zoals het af laten melden door een EPA adviseur, dan blijft er nog minder over. Sommige verhuurders vinden het een druppel op de gloeiende plaat. Wat vindt de Alliantie van dit subsidiebedrag?

A: De Alliantie is niet afhankelijk van subsidiegelden. We zijn een financieel gezond bedrijf. Ik denk ook dat wij onafhankelijk van die subsidiestroom proberen om onze eigen programma te realiseren op basis van onze eigen strategische overwegingen en beleidskeuzes. En dat er subsidie op te halen is met de projecten dan doen we wel mee. Maar het is niet iets wat zwaar weegt in de overwegingen. Het is niet meer dan een supplement.

Maar wat zou er eventueel veranderd kunnen worden aan de Step-regeling om deze aantrekkelijker te maken?

A: Die vraag is mij eerder gesteld. Dat antwoord ben ik nog steeds schuldig. We hebben voor een groot bedrag aan subsidies ingetrokken. Er zit een hoop zeer in.

B: En er zit een hoop verlies in.

Er zitten ook veel administratieve lasten in, er zit veel werk in de aanvraag.

A: De aanvraag is volgens mij heel erg simpel. Als de woning eenmaal afgemeld is dan haal ik dit uit de software, plak het in een Excel bestand, benoem de maatregelen dan doet de bestuurder er een handtekening onder. Zo simpel is het.

In mijn hoofd zit het ingewikkelder in elkaar omdat je zoveel voorwaarden hebt. Ook nu de regeling een aantal keer is gewijzigd.

A: Step of geen Step, na voltooiing van je project zal je een nieuwe energielabel moeten opstellen. En dat was eerst een energielabel nu een energie-index. De enige extra belasting vanuit de Step die er bij komt is dat we voor het traject een afgemeld energielabel moeten opgeven. En de handhaving op de Brl 9500 gaat volledig voorbij aan het feit dat we professionele vastgoed corporaties zijn met bezit kennis, met grote bestanden waarin alles staat over ons bezit. Nu moeten we de woning laten bezoeken vanwege de herziening. En hiervoor moeten we iemand inhuren. De rigide instelling hierin heeft het moeilijk gemaakt en kostbaar. Maar we gaan nog wel gebruik maken van de regeling ook als is dit niet van harte. Dit zal heel terughoudend zijn.

Er zijn onderhandelingen over de Step-regeling, deze wordt besproken. Zijn jullie hierbij betrokken?

A: Ons wordt wel om een mening gevraagd maar ik heb er niet zo zeer een mening over.

Ik hoor van sommige dat ze de eis van energielabel B op C willen hebben, andere vinden weer dat het subsidiebedrag hoger moet zijn. De subsidie zou 20 tot 25% van de kosten moeten dekken.

A: Dit kan allemaal en ik heb er niets op tegen maar ik sta er ook niet op te wachten. Zoals ik al zei, de Alliantie heeft een eigen programma. Het is niet zo dat wij label B halen omdat de Step-subsidie pas bij label B verstrekt wordt.

Het is geen trigger.

A: Nee. Als het vanaf label C ook subsidiabel wordt dan kunnen we misschien meer subsidie aanvragen in de toekomst. Het is niet iets wat wij persé zouden willen zien. Een hoger bedrag per label is welkom maar het is niet noodzakelijk.

Ik vroeg eerder of de Alliantie een beleid heeft ten aanzien van subsidieverrekening op de huurverhoging. Er is dus geen beleid maar hebben jullie ingecalculeerd dat een huurder naar de huurcommissie kan om de huurverhoging te laten toetsen?

A: Ik denk niet dat het goed is om je beleidskeuzes te maken op basis van subsidieregelingen. Ik denk dat je je beleidskeuzes moet realiseren op overwegingen van andere soorten. Ik vind het zo kort door de bocht als je op basis van subsidieregeling beleidskeuzes gaat maken. Er komen hele andere dingen op ons af zoals passendheid. Dat zijn echt dingen die de huurprijs beïnvloeden. En ook voor onze doelgroep betekenis hebben. Als er gerenoveerd wordt dan komen mensen in een heel nieuw huis. Ik zou daar ook voor moeten betalen. Natuurlijk zijn we er voor om mensen met een smalle beurs te huisvesten op een fatsoenlijke manier maar we zijn er niet voor om te subsidiëren. We zijn er ook niet voor om subsidies door te geven of wat

dan ook. We zijn ervoor om goede huisvesting te creëren. Maar goed, dit is een mening. Dit is niet een Alliantiebeleid, dit is een mening want je vraagt het mij.

Ten aanzien van de Step-regeling en het gegeven dat deze niet zo populair lijkt te zijn. Ik denk persoonlijk dat dit grotendeels ligt aan de heftige reactie vanuit de RVO op de regelmatigheden. Zie ik dat verkeerd of ligt het aan andere redenen?

A: De Step-regeling was goed en we hadden ook aanvragen ingediend. Dit veranderde na deze reactie. Ik denk niet meer zoveel van Step.

De Step-regeling is gecreëerd om de sector binnen het energieakkoord te trekken. Het is wisselgeld op de verhuurdersheffing van 1,9 miljard euro per jaar. Zet dit tegenover 400 miljoen euro per vier jaar. Het is een schijntje. De achterliggende bedoeling van de subsidieregeling was om de sector te ondersteunen bij de energetische verbetering van de oude woningvoorraad. Het is uiteindelijk niet zo dat wij voor €2000,- subsidie opstrijken en voor €1000,- investeren in de woning. We investeren €40.000,-, hiervoor krijgen we €2000,- en dan wordt je nog beticht van fraude. Maar goed, het is wat het is.

De regeling wordt in geval besproken maar daarom lijkt deze regeling mij ook een onzeker goed. Straks wordt hij weer gewijzigd, dan heb je een vierde variant klaarliggen met nog een overgangsregeling.

A: Er wordt onderhandeld omdat ze bang zijn dat ze die 400 miljoen niet kwijt kunnen raken in vier jaar en dan is de regeling mislukt. Het initiatief ligt niet bij de sector op dit moment maar bij BZK.

Ik heb verder geen vragen. Hartelijk dank voor uw tijd en medewerking voor dit gesprek.

Berekening redelijke huurverhoging zonder en met subsidieverrekening

Huurverhoging na woningverbetering (alle bedragen incl. BTW invullen)

rente: %

aanneemsommen per onderdeel incl. meer- en minderwerk	totaal bedrag	aandeel groot onderhoud	afschr. in jaren	aandeel woningverbetering	netto investering per onderdeel	huurverhoging per onderdeel per maand
---	---------------	-------------------------	------------------	---------------------------	---------------------------------	---------------------------------------

Hr++ dubbel glas BG	2765.64		25	2765.64	3174.31	14.24
CV-Nevit Hr-107CW4	4497.36		15	4497.36	5161.93	34.42

overige kosten

risicoverzekering 1.75 %	105.04
CAR verzekering 0.4 %	24.01
architectenhonorarium 6 %	435.78
toezichtkosten 2 %	145.26
administratieve begeleiding 5 %	363.15
huurderving	
precariorchten e.d. + afronding	

totalen

aanneemsommen	7263.00
overige kosten	1073.24
aandeel groot onderhoud	0.00
aandeel woningverbetering	7263.00
netto investering t.o.v. aandeel woningverbetering	114.78%

Woningverbetering

netto investeringsbedrag	8336.24
totale huurverhoging per maand	48.66

Verkregen subsidie

bereken

Disclaimer rekenmodules en webapplicaties van Vastgoed Belang

Voor de door Vastgoed Belang ter beschikking gestelde rekenmodules en webapplicaties geldt dat de uitkomsten afhankelijk zijn van de door de gebruiker ingevulde gegevens. Aan de uitkomsten kunnen geen rechten worden ontleend. Vastgoed Belang kan niet aansprakelijk worden gesteld voor enig gevolg, direct of indirect, voortvloeiend uit het gebruik van deze rekenmodules en applicaties, of van de uitkomsten daarvan.

Contact met Vastgoed Belang:

0900 - 606 06 05

(p/m)

Exclusief voor Leden

(p/m)

0900 - 707 07 05

Houdt u telefoonnummer bij de hand.

Huurverhoging na woningverbetering (alle bedragen incl. BTW invullen)

rente: %

aanneemsommen per onderdeel incl. meer- en minderwerk	totaal bedrag	aandeel groot onderhoud	afschr. in jaren	aandeel woningverbetering	netto investering per onderdeel	huurverhoging per onderdeel per maand
---	---------------	-------------------------	------------------	---------------------------	---------------------------------	---------------------------------------

Hr++ dubbel glas BG	2765.64		25	2765.64	2184.27	9.80
CV-Nevit Hr-107CW4	4497.36		15	4497.36	3551.97	23.68

overige kosten

risicoverzekering 1.75 %	105.04
CAR verzekering 0.4 %	24.01
architectenhonorarium 5 %	435.78
toezichtkosten 2 %	145.26
administratieve begeleiding 5 %	363.15
huurderving	
precariorechten e.d. + afronding	

verkregen subsidie

totalen

aanneemsommen	7263.00
overige kosten	9073.24
aandeel groot onderhoud	0.00
aandeel woningverbetering	7263.00
netto investering t.o.v. aandeel woningverbetering	78.98%

Woningverbetering

netto investeringsbedrag	5736.24
totale huurverhoging per maand	33.48

Disclaimer rekenmodules en webapplicaties van Vastgoed Belang

Voor de door Vastgoed Belang ter beschikking gestelde rekenmodules en webapplicaties geldt dat de uitkomsten afhankelijk zijn van de door de gebruiker ingevulde gegevens. Aan de uitkomsten kunnen geen rechten worden ontleend. Vastgoed Belang kan niet aansprakelijk worden gesteld voor enig gevolg, direct of indirect, voortvloeiend uit het gebruik van deze rekenmodules en applicaties, of van de uitkomsten daarvan.

Contact met Vastgoed Belang:

0900 - 606 06 05

(09.00-19.00)

Exclusief voor Leden

(15.00-19.00)

0900 - 707 07 05

Houdt u telefoonnummer bij de hand.

**Interview projectleider Duurzaamheid en Energiebesparing Vereniging Vastgoed
belang d.d. 24 februari 2016**

Als het goed is heeft u al een beetje begrepen waar mijn onderzoek over gaat. Ik heb sommige woningcorporaties gesproken maar het is voor mij op dit moment onduidelijk hoe particuliere verhuurders, oftewel overige verhuurders, omgaan met de Stepregeling. En de verkregen subsidie.

Beperk je je tot de Step of doe je ook FEH?

Nee, alleen de Step. Voor woningcorporaties heb ik wel de Amsterdamse labelstappensubsidie bekeken. FEH is een fonds, toch?

Ja, maar Amsterdam heeft hiervoor een eigen fonds. Die bestaat langer dan het FEH. Ook tegen een lagere rente.

Ik heb dit wel meegekregen maar dit heb ik niet meegenomen in mijn onderzoek. Zou u kort kunnen vertellen wat uw functie binnen Vastgoed Belang is?

Ik heb een eigen adviesbureau. Ik ben ingehuurd door VastgoedBelang om duurzaamheid en energiebesparing onder de leden te promoten. Dit doe ik binnen het programma 'Samen energie besparen'. Het programma is in 2009 gestart en het eindigt in 2019. In 2020 is het afgelopen. Het programma duurt in totaal 10 jaar. Het bestaat uit 3 clusters. Het cluster tot 2012 was het komen tot een stuk bewustwording over duurzaamheid en energiebesparing. Dan het cluster 2012- 2016 waarvan we nu in het laatste jaar zitten, is het enthousiasmeren waarbij maatregelen worden getroffen en voorbereidingen worden gedaan. Cluster 2017-2020 is het cluster waarin de uitvoering moet komen.

Heeft u ervaring met de Step-regeling?

Samen met het ministerie hebben we aan de basis gestaan van de regeling. Hij wordt in de privatesector mondjesmaat toegepast. Veel minder dan bij de corporaties. Dit heeft toch wel te maken met het feit dat men de subsidie pas krijgt na 2017-2018. Daar zit een behoorlijk gat tussen. Er zijn particulieren die zeggen: het is toch een subsidie en ik kan het gebruiken. Maar met name onze grotere leden willen hun bedrijfsvoering hier niet voor omgooien. Die nemen de subsidie voor lief en verbeteren de woning binnen hun eigen bedrijfsvoering of wanneer het moment er is. Dit betekent dat de stimulans die ervan uit zou moeten gaan, dat die zowel bij de private verhuurders niet erg groot is.

Dit is ook opvallend. Op de website van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland is een lijst gepubliceerd waarin opgenomen staat welke verhuurders een aanvraag hebben ingediend. In Amsterdam zijn er 3 woningcorporaties die een aanvraag hebben ingediend. Er staan in verhouding meer natuurlijke personen in de lijst opgenomen ten opzichte van de woningcorporaties. Ik kan niet beoordelen of het er veel of weinig zijn. Er zijn 2 bedrijven in Amsterdam die een aanvraag hebben ingediend. Dit zijn Lebo Vastgoed BV en Herstel en Behoud BV. Ik heb van woningcorporaties begrepen dat de Step-regeling moeilijk voor hen is, onder andere omdat zij energielabel B moeten bereiken. De overige verhuurders moeten energielabel C bereiken. Daarnaast zou het gat dat tussen de aanvraag en de vaststelling zit ervoor zorgen dat men zou moeten lenen, als ze het complexmatig zouden willen aanpakken. Dit maakt het minder aantrekkelijk.

Voor zover wij het gevolgd hebben, leden met een portiekwoning met 4 tot 6 woningen, die hebben wel aanvragen ingediend. Voor hen is de subsidie mooi meegenomen. Hun investeringsgeld ligt in deze woningen. Dit is ook hun pensioen. Met de subsidie hoeven ze

niet extra te lenen maar als je weet dat je subsidie krijgt dan is het makkelijker om een lening bij de bank voor elkaar te krijgen. Er is ook een andere regeling die voor de particuliere eigenaar is. Die heeft ook een soort van 'Step' via de Rabobank.

De RVO heeft bij sommige aanvragen van woningcorporaties onregelmatigheden geconstateerd. Er is een periode geweest dat geadviseerd werd om aanvragen in te trekken. Dit was vervelend voor de woningcorporaties. Dit maakt het ook wat lastiger. De regeling is best lastig, ook voor een simpele particulier om alles in te vullen en te doen. Eén van de eisen is dat de label niet ouder mag zijn dan 6 maanden. Wat er gebeurd is in het kader van de onregelmatigheden, is dat oudere labels zijn opgegeven.

Ik snap dat wel. In Amsterdam was er een labelstappensubsidie, een bijzondere subsidieverordening. De eisen waren hiervoor minder streng. Men mocht werken met een pre-label. Het begrip energielabel is veranderd geweest en daarbij nog aan verandering onderhevig. Ik kan me voorstellen dat hier onduidelijkheid over bestaat. Het was wel duidelijk hoor. Daar waar mensen kans zien, gaan ze de makkelijkste weg volgen. Het punt is dat de energie-index opgenomen moet worden. Voor 2014 had je gewoon een label. Dat was geen energie-index. Vanaf 2014 hadden we het globale label en de energie-index. Het globale label wordt op ongeveer 14 a 15 punt vastgesteld. De energie-index wordt op 150 punten vastgesteld. Dit is het tienvoudige.

De rekensystematiek is veranderd. Dus waar je op basis van de oude rekensystematiek label B wel zou bereiken zijn er gevallen dat met de rekensystematiek dit label met de zelfde aanpassingen niet wordt gehaald.

Daar verstoppen sommige corporaties zich achter maar het heeft niet echte invloed. Natuurlijk maakt het was verschil. Dit verschil is er altijd al geweest. Omdat je met een index werkt kom je op een getal uit. Dit getal kan net links of rechts van de lijn zitten voor de volgende stap. Dat gebeurt altijd. Misschien kwam het in de eerste instantie links van de lijn en nu rechts van de lijn te zitten. Dan heb je pech, dit kan gebeuren. Dit komt echter niet overmatig veel voor. Er zijn van die twijfelgevallen waar je eigenlijk zelf al weet 'als ik een onsje meer inspanning had geleverd dan had ik ver van de grens weggebleven'. Zo zit het een beetje in elkaar. Ik zie bij een aantal van onze leden dat ze proberen om verder te komen. We stimuleren ze dan ook om label B of zelfs A te halen in plaats van de minimaal vereiste label C. Dat is in een aantal gevallen gebeurd. In Den Haag hebben we een lid die heeft 600 woningen van G naar A gebracht. Ook met gebruik making van de subsidie, dat is mooi meegenomen.

Dit zijn heel veel stappen.

Van G naar C is veel makkelijker dan van C naar A. De eerste stappen zijn makkelijker. Bij de laatste stappen moet je meer verfijning aanbrengen. Het is dus makkelijker om van een slecht label naar een groen label te gaan dan van een groen label naar een groener label. Wij vinden ook dat het voor een aantal leden van ons die er gebruik van maakt dat dit tegenvalt. We proberen met de nieuwsbrief de leden erop attent te maken. In het afgelopen najaar hebben we een campagne opgevoerd en dit gaan we weer doen om de leden gebruik van de subsidie te laten maken. Het is zonde om het niet te gebruiken.

Woningcorporaties vinden het subsidiebedrag te laag. Het zou een druppel op de gloeiende plaat zijn.

De subsidie die je krijgt is gebaseerd op dat je 75 % zelf investeert en 25 % gesubsidieerd wordt. In de uiteindelijke uitwerking ligt dit meer op 50%-20%. Daar ligt het verschil in. Dit

is logisch. Het rijk zal niet 100% subsidiëren. Dit zou ook onzin zijn want dan krijg je het zelfde zoals met de zonnepanelen. Dat niemand meer wat doet totdat er subsidie wordt gegeven. Het gaat erom dat je het als een soort van motor ziet. Vandaar dat de subsidie beperkt is. Van de 400 miljoen die voor de Step is begroot zitten we momenteel nog niet tot een kwart.

In een kamer vergadering werd gevraagd om een deel van deze begroting te besteden aan funderingsherstel.

Dit gaat niet gebeuren. Waar we nu samen met het ministerie naar kijken is de uitbetalingstermijn. Of daar iets aangedaan kan worden. Dat geld is gereserveerd voor 2017-2019, in die periode wordt er uitbetaald.

Dit ligt aan een boekhoudkundige kwestie.

Ja, ze hebben voor deze periode budgettair geen ruimte. Waar nu over gedacht is om de periode waarover je de subsidie mag toepassen, de periode van 2 jaar waarbinnen de verbeteringen moeten zijn verricht, om daar iets te gaan verlengen. Zodat er iets meer ruimte komt en men niet meteen hoeft te beginnen. Het oplevermoment en het uitbetalingsmoment komen dan wat dichterbij elkaar. Dan zou er minder voorfinanciering nodig zijn. Naar andere punten wordt ook gekeken. Ten aanzien van de "fraude" heeft de RVO geen aangifte gedaan. Ze hebben wel een melding gemaakt bij het OM maar er is geen aangifte gedaan. De regels zijn hierdoor wel verscherpt. Ze hebben aan Vastgoed Belang gevraagd of onze leden ook de aanvragen zouden intrekken. Wij zagen hier geen aanleiding voor. De aanvragen die zijn gedaan, gaan we niet intrekken. RVO gaf aan dat er extra gecontroleerd zou worden, maar dit vormde voor ons geen aanleiding om de aanvragen in te trekken.

Het was naar mijn mening best een heftige reactie van de RVO. Ze zijn langs gegaan bij corporaties om goed aan te stippen wat er is gebeurd, waar de onregelmatig uit bestonden. Om dit verder te voorkomen en hier helderheid in te creëren.

Met name op verzoek van de corporaties zijn ze langs gegaan. Dit is goed gegaan.

U had het over de lange uitkeringskeringstermijn. Een subsidie wordt in een eerder stadium verleend. Men heeft het geld dan nog niet in handen. Dit kan nog wel 2 jaar duren. Het lijkt mij hierdoor problematisch om daarmee rekening te houden bij een huurverhoging. De verhuurder mag de huur verhogen als hij de woning verbetert. Je moet de subsidie hiervan aftrekken.

Als je de subsidie nog niet hebt, hoe ga je hier dan mee om?

In principe moet de subsidie gewoon worden afgetrokken van de kosten. Daar moet je de huurverhoging op baseren. Omdat de subsidie later komt, valt de huurverhoging onder de voorfinanciering. Dit ontvang je later pas terug.

Eigenlijk zou men dan uit moeten gaan van de verleningsbeschikking waarin het bedrag wordt geïndiceerd waar de aanvrager recht op zou hebben als aan alle voorwaarden zijn voldaan.

Dat weet je. Dit geldt voor alle woningverbeteringen, niet alleen voor duurzaamheid. De huurcommissie heeft hier een formule voor opgesteld, voor de huurverhoging na woningverbetering. Dit betekent dat als je subsidie krijgt voor woningverbetering dat je dit in mindering moet brengen op de kosten voor de woningverbetering moet. En dan houd je uiteindelijk een bedrag over waarmee je de huur mag verhogen. Je moet dan ook bekijken of dit past, of je niet over het plafond heen komt.

Het plafond van de sociale huurgrens?

Ja en de ruimte die je zelf hebt. Gemiddeld zit de particuliere op 82 % van de maximale huur die gevraagd mag worden. De woningcorporaties zitten gemiddeld op ongeveer 75%. Dit is even om te vergelijken. Kleine particuliere verhuurders zitten helemaal niet aan deze max.

Het ligt er ook aan hoe lang de huurder in de woning zit.

Wij noemen dit huurveteranen. Er zijn daarvan gevallen in Amsterdam, die een woning huren van 124 m2 waar €232 huur per maand voor wordt betaald. De WOZ-belasting is bijna hoger dan de huuropbrengst. Deze mensen gaan natuurlijk niet weg. Pas als ze weg gaan, kan je wat aan de woning doen.

Ik vind het heel fijn om te horen dat u de subsidieverrekening en de verplichting hiertoe zodanig opvat. Bij woningcorporaties lijkt dit niet helemaal duidelijk te zijn. Ook dat de huurcommissie conform haar beleid de subsidie aftrekt.

Dat weten ze hoor. Dat moeten ze gewoon weten. Dat een kleine particuliere verhuurder het niet weet, daar kan ik mij iets van voorstellen. Maar zelfs die kleine verhuurder behoort ervan te weten. Je bent een professionele verhuurder. Dit behoort je te weten.

Ik heb toch echt uitspraken, ook zwart op wit, dat subsidie helemaal niet verrekend hoeft te worden omdat dit een subsidie is voor energetische verbeteringen en dit niet in aftrek hoeft te worden genomen van de huurverhoging.

Is dit een uitspraak van de huurcommissie?

Nee, dat is een uitspraak van een woningcorporatie. Ik weet niet in hoeverre zij dit werkelijk denken of dat ze dit gewoon zomaar benoemen. Het huurcommissie heeft hier een duidelijk beleid in. Het BW benoemt de subsidieverrekening, althans in de toelichting.

Daar is het beleid van de huurcommissie op gebaseerd. Het BW is het uitgangspunt. Dan is er de huurwet die daaruit afgeleid is. Ze kunnen zeggen dat ze daar niet mee te maken hebben maar zo zit het niet. Ze kunnen het proberen maar dan komen ze in aanvaring met de huurcommissie. Als de huurder niets zegt en niet naar de huurcommissie gaat dan is er niets aan de hand. Dat zelfde geldt ook voor de huur, je mag vragen wat je wil. Als de huurder gaat klagen dan moet de wet worden toegepast. Dan kan de huur verlaagd worden, of er kan worden bepaald dat de huurverhoging niet conform het beleid is. Dat de subsidie niet afgetrokken is en dat dit nog moet gebeuren.

Maar in hoeverre weet u of particuliere verhuurders de huurders erop attenderen dat zij subsidie hebben aangevraagd? Bijvoorbeeld met een brief waarin zij aangeven dat er subsidie is aangevraagd voor het energetisch verbeteren van de woning.

Wij hebben op de website www.samenenergiebesparen.nl een stappenplan staan, voor zowel verhuurder als huurder¹. Hier staat precies welke stap je moet doen om met je huurder samen de woningverbetering door te voeren. Dus hier worden ze in het hele proces aan het handje gehouden als ze het stappenplan volgen.

Het programma samen energie besparen is tot stand gekomen. Wat is de drijfveer hiervoor?

¹ http://www.samenenergiebesparen.nl/?nr=888&Rekenmodule_huurverhoging_na_woningverbetering
http://www.samenenergiebesparen.nl/?nr=884&Oriëntatiefase_huurder

De reden was dat we in die tijd, in 2007-2008 werd hier over gedacht, een club hadden met de naam 'meer met minder'. Toen werd er gesproken dat we in 2020 20% minder CO2 moeten uitstoten. Dat was een soort van richtlijn. Daar waren wij als Vastgoed Belang niet bij betrokken. Maar we hebben wel gezegd dat we er aan mee wilden doen omdat we het interessant vonden. Wij vinden ook dat we ervoor moeten zorgen dat de generaties na ons verder kunnen. Dit was de drijfveer om ermee te starten. Er is daarna het huurconvenant gekomen. Dit was eerst het convenant 'Sociale huursector'. In 2012 is dit een algemeen huurconvenant geworden voor de hele huursector. Toen kwam het energieakkoord en daar wordt dit alles benoemd. En daar staan ook de verschillen in dat de particuliere sector tenminste naar label C gaat en de woningcorporatie ten minste naar label B. Uitgangspunt was dat met name het labelbezit van de woningcorporaties beter was dan die van de particuliere verhuurder omdat met name onder de particuliere verhuurders heel veel stadwoningen zitten, in de centra waar heel weinig is gedaan of het heel lastig is om iets te doen. We hebben door het TNO laten doorrekenen of het haalbaar is of 80% van de woningbezit van onze leden- dit geldt voor woningen maar ook voor kantoren- als die aan label C voldoen. Of de doelstelling van minder Co2 wordt gehaald. Dit hebben we in 2008 laten uitrekeningen en dit was een haalbare doelstelling. In 2012 is dit herhaald. De corporaties hadden toen nog een heel ingewikkelde doelstelling. Er werd toen aangegeven dat de particuliere sector op C zit dus de woningcorporaties op B konden gaan zitten. De woningcorporaties gingen daarom voor label B. Nu hebben ze er een beetje spijt van.

Want zij halen de doelstelling niet.

Een aantal haalt het wel. We hebben een aantal grote leden die in één keer proberen om een woning energieneutraal te krijgen.

Energieneutraal is eigenlijk een doelstelling voor 2050.

Deze wordt waarschijnlijk voor de gebouwde omgeving naar 2032 gebracht.

Wat opvallend. Ik hoorde van verschillende partijen dat landelijk gemiddeld op energielabel B zitten in 2020, dat dit echt niet gehaald gaat worden. Het zou geen realistisch doel zijn geweest.

Ik weet het niet hoor. Laat ik het zo zeggen, er gebeurt meer dan wat we zien. Ik weet niet exact wat het aantal afmeldingen zijn qua labels. De RVO zou eigenlijk hier naar moeten kijken door de afgemelde labels in de database af te zetten tegenover het aantal woningen. Zij zouden dit moeten monitoren. Wij hebben er in elk geval vertrouwen in dat ten minste label C wordt behaald, voor 80%. We gaan door. Ik ben er mee bezig om men niet te laten blind staren op label C maar te stimuleren om in één keer op energieneutraal te zitten. Hier proberen we de leden van te overtuigen. Er is een groep van onze leden die dat wel willen. Er zijn hierin koplopers. Je hebt 80% die niet zoveel doet. We hebben wel gemerkt dat nu er een boete opstaat wanneer een woning geen label heeft bij transactiemoment, dat er veel meer aanvragen zijn geweest om de energie-index van de woning vast te stellen.

Hier zit ook een kostenplaatje aan vast van €200 a €300,-.

Het vast laten stellen kost een bedrag. Je krijgt dan een advies over wat je zou kunnen verbeteren en met dit advies kan je aan de slag gaan. Dan heb je meteen ook de voorwaarden voor de subsidie. Dan heb je een plan die je kan indienen. Je wacht dan de offertes af voor de kostenberekening van de huurverhoging. En dan moet je zoveel mogelijk medewerking van de huurders krijgen. Dit is overigens niet simpel. Er zijn toch weleens een paar huurders die dwars liggen en niet mee willen werken.

Dan zouden ze naar de rechter moeten.

Er is een 70% regeling. Je mag pas verbeteringen doorvoeren als 70% instemt. Als dit minder is dan kan het niet.

Subsidiemogelijkheden zou als een dringende reden kunnen worden opgegeven.

Ja, maar dan moet je nog steeds die 70% hebben om de rest te dwingen hierin mee te gaan. Er is een tijdje een discussie om dit naar 50%-50% te brengen omdat het dan wat gemakkelijker is.

Is er duidelijkheid over waarom bewoners niet mee willen werken? Heeft dit met de huurverhoging te maken?

Ja, ze zijn bang voor de woonlasten. De totale woonlasten zullen niet stijgen. Maar bij woonlasten denken heel veel huurders aan de huur en niet aan de energiekosten. Zij zouden moeten leren denken dat dit bij elkaar hoort. En als de energiekosten fors omlaag gaan, dan gaan de woonlasten omlaag. En dan verdien je erop.

Vanuit de lagere labels naar een iets beter label zou niet zoveel besparing opleveren. Ook omdat bewonersgedrag hier een grote rol in speelt.

Energieprijzen zijn ook omlaag gegaan. De totale woonlasten mag niet hoger worden.

Er is een woonlastenwaarborgfonds.

Die is voor corporaties. Daar wordt heel weinig gebruik van gemaakt. De moeilijkheid is dat de garantie die je geeft op de gebouw gebonden energie is. En niet op de energie die je op de totaliteit verbruikt. Dus niet de warmwatervoorziening bijvoorbeeld. Dat valt tegen want daar wordt niet op bezuinigd.

Is voor de overige verhuurders iets dergelijks in het leven geroepen.

Nee, ik heb een onderzoek gedaan dat nu op mijn bureau klaarligt om het naar de Woonbond te sturen. Zij moeten nog hun fiat ervoor geven. Dat is een onderzoek vanuit de SER om te bekijken of wij ook woonlastengarantie kunnen geven. Wij gaan aangeven dat wij geen woonlastengarantie zullen geven. Want het heeft geen enkele zin. Er wordt te weinig gebruik van gemaakt. Het enige wat we kunnen doen is dat, mocht er vragen zijn bij de huurder dat ze in overleg met de Woonbond kunnen treden. En dat vanuit de Woonbond iemand de berekening kan controleren en kan aangeven of het klopt of niet klopt. De Woonbond is de vertegenwoordiger van de huurders. Wij zullen dit accepteren. Als de verhuurder tegen zijn huurders zegt dat hij wil renoveren in het complex, dan kan hij aangeven dat met de Woonbond afgesproken is dat wanneer één van de huurders het niet vertrouwt, ze de inspecteur van de Woonbond kunnen laten langskomen. De inspecteur die doet de berekening nog een keertje na en over. Dit is dan de garantie die je hebt. De Woonbond vindt dit ook een mooiere oplossing dan de woonlastengarantie.

Wat wel is gebeurd is dat de methodiek van opnemen, deze was geënt op een doorsnee gezin in een woning met een doorsnee besparing. Wij hebben aangegeven dat we hiervan af moeten omdat we exact de prijs moeten kunnen vaststellen. Zodat we kunnen berekenen wat de exacte besparing wordt naar wat het huidige verbruik is.

Ik vind het interessant om te zien dat er toch wel een verschil zit tussen de aanpak van woningcorporaties en de overige verhuurders. Ook ten aanzien van de subsidieverrekening, hoe hier mee omgesprongen wordt. Het lijkt vanuit Vastgoed Belang veel gestroomlijnder te zijn.

Dit heeft ook te maken dat de overhead bij de particuliere veel lager is dan bij de corporaties. Corporaties hebben een aparte administratieve afdeling, een aparte technische dienst, een clubje sociale medewerkers. Allemaal apart, die niet met elkaar praten. Dus dan heb je veel communicatieproblemen. Bij ons zit er misschien 8 man op het kantoor die de woningen beheren en doen. Dat gaat veel efficiënter.

Dat vind ik heel positief.

Dat is één van de misberekeningen die de overheid heeft gemaakt. Zij zegt dat er nog wel 10% ruimte in de overhead zit. Die ruimte zit bij de corporaties, niet bij de particuliere beleggers. Dit is in het kader van de verhuurdersheffing. Wij zijn al helemaal clean en lean en we kunnen er niet nog eens 10% van afhalen. Corporaties zitten dik in hun jasje.

Ik heb wel begrepen dat de leningenportefeuille van corporaties echt gigantisch is.

Ik weet niet of hier ooit naar gekeken is. Wij krijgen te maken met de normale banken. We hebben te maken met de regels die de banken houden. De banken zijn gedwongen door de afgelopen crisis Vastgoed Belang steeds verder af te stoten. En niet meer te investeren dan 50% in vastgoed. Zij hebben dit vertaald, dat als je een portefeuille hebt bij de bank en 75% is geleend en 25% is eigen geld. Dan moet je die 75% terugbrengen naar 50%. Er zijn nogal wat banken die aangeven dat de huurpenningen benut moeten worden om de portefeuille terug te brengen. Maar de huurpenningen zijn juist bedoeld om de woningverbeteringen toe te passen, de verhuurders mee uit betalen en een stuk kwaliteitsverbetering realiseren. Daar hebben corporaties geen last van. Die lenen bij de Waterschapsbank, daar krijg je een lagere rente. Of en hoe daar getoetst wordt weet ik niet.

In een gesprek met een huurderskoepel heb ik opgevangen dat bij de Gemeente Amsterdam streng getoetst zal worden op de administratie omdat er veel fouten gemaakt zouden zijn. Er is een rekenkamerrapport over de Amsterdamse labelstappensubsidie en daaruit kwam naar voren dat hier slecht op gecontroleerd werd. Daar valt nog wel iets over te zeggen omdat corporaties dit als eigen geld zagen en de regeling makkelijk moest zijn. Desalniettemin vond ik het erg om te lezen dat de controle niet goed was.

Er wordt geroepen dat de particuliere sector streng aangepakt moet worden omdat hier de huisjesmelkers zouden zitten. In mijn ervaring zitten die meer tussen de corporaties dan bij ons. Ik merk dat ook tijdens de zittingen van de huurcommissie, ik ben ook huurcommissielid en doe ook zittingen voor de huurcommissie. Ik merk daarbij dat er veel meer corporaties komen met problemen tussen huurders dan particuliere verhuurders. En als het particuliere verhuurders zijn dan zijn dat vaak woningeigenaren die bezit zijn gaan verhuren omdat ze het niet verkocht kregen en zich niet op de hoogte hebben gesteld van de regels. En daar zit af en toe ook een huisjesmelker tussen.

Vanuit een corporatie verwacht je dat niet alhoewel ze een tijdje geleden op het matje zijn geroepen over hun houding. En dat ze meer openheid moeten bieden. Daar lijkt een ontwikkeling in te zitten.

Er is wat geroepen. Wat echt gebeurt, is weer een ander verhaal. Dat doen wij in het verleden ook, openheid en transparantie. Het is wel een verdienmodel van de verhuurder.

Ik snap wel dat je niet alles open en bloot kan geven. Maar het is wel van belang, dat wanneer een huurder een termijn heeft van 3 maanden om de huurverhoging te laten toetsen, als hij niet alle informatie heeft dan kan hij zijn mening omtrent de huurverhoging niet goed vormen. Zijn procesbelang kan hierdoor goed geschaad worden.

We zien ook zaken dat een woningcorporatie heel laat is met de afrekening van de servicekosten, soms wel 3 jaar.

Dat maakt het dan zo lastig verifieerbaar voor de huurder. Het schijnt dat het financiële beleid van corporaties ingewikkeld in elkaar steekt en het hierdoor ingewikkeld is om met alles- zoals subsidie- rekening te houden. Maar u zit dus ook in de huurcommissie en u behandelt ook in zaken. Wat voor zaken?

Alleen maar huurzaken. De huurcommissie is bevoegd om uitspraken te doen over de hoogte van de huur, gebreken en servicekosten. Vaststellen van de huurprijs binnen 6 maanden is voor alle woningen. Ook voor geliberaliseerd.

Ik heb per email vragen uitgestuurd naar de huurcommissie die goed zijn opgepakt. Voor mij is het alleen nog niet duidelijk, voornamelijk vanuit de Step, hoe hier mee zal worden om gegaan. Wat als een huurverhoging getoetst gaat worden binnen de 3 maanden termijn. De huurcommissie is heel actief in haar rol om te vragen of subsidie is verleend. Ik weet alleen niet of zij dan echt uitgaat van de subsidieverlening of vaststelling. Dit is een probleem die voornamelijk vanuit de Step-regeling zou kunnen gaan spelen.

Vanuit de Step-regeling hebben we nog geen zaken gehad. Hier is dus nog geen beleid over ontstaan. Het beleid wordt eigenlijk gemaakt door de zittingscommissies, wanneer we gaan oordelen. Daar is van te voren over na gedacht hoe we dit gaan doen maar de praktijk is vaak weerbarstiger dan je van te voren kan bedenken. Dus tijdens de uitspraken wordt de jurisprudentie gemaakt. Deze gevallen hebben we echter nog niet gehad. Die krijgen we denk ik pas volgend jaar of het jaar erop.

Ik heb een vermoeden dat bijvoorbeeld vanuit de labelstappensubsidie de huurverhogingen niet zijn getoetst.

De huurder moet vragen om toetsing.

Maar de huurder moet wel weten van de subsidie. Als je dat niet weet dan lijkt een huurverhoging redelijk. €20,- voor een CV lijkt redelijk maar als je naderhand begrijpt dat hier voor een paar duizend euro aan subsidie is verleend dan vraag je je af waarop de verhoging gebaseerd is. Dat is achteraf. Met de Step-regeling is de termijn nog korter of te kort want deze is verlopen wanneer de subsidie vastgesteld wordt.

We hebben bij de ontwikkeling van de Step-regeling hier wel over gesproken. Op het moment dat de subsidie verleend wordt, dan heb je het niet maar dan is geld voor je gealloceerd. Dit gaat dan van het budget af.

Tenzij je de voorwaarden niet naleeft.

Dan krijg je na anderhalf jaar de tweede voorwaardes, dat je moet bewijzen dat de energielabel behaald is. Dan wordt dit geeffectueerd. Dat is dan het moment dat je kan gaan toetsen of de huurverhoging reëel is. Dat je het geld later krijgt is een ander verhaal. Dit is een financiële afwikkeling. In het kader van de subsidie: op een punt wordt deze verleend. De verlening kan je gebruiken om te onderhandelen en een huurprijs vast te stellen. Op een ander punt wordt de subsidie definitief vastgesteld. Daar is dan het punt waar de huurder tegen in bezwaar kan gaan. Op het moment dat de hij de nieuwe huur daadwerkelijk gaat betalen, dan zijn de voorzieningen gepleegd. Ik heb een voorbeeld vanuit een heel ander vlak. Als er een complex is waar woningverbetering wordt gerealiseerd, dan plaatsen wij minder mensen uit dan wat een corporatie doet. Bij ons wordt het vaak verdieping voor verdieping gedaan. Als de verdieping is voltooid, dan komen de mensen weer terug. Dan heb je compleet

vernieuwde appartementen met een nieuw label. De vaststelling van de index of dat label gebeurt pas als dat laatste appartement wordt opgeleverd. De andere mensen wonen dan al in een woning met een nieuw label. We hebben een aantal situaties gehad dat er bezwaren waren bij de huurcommissie omdat de huurder het label had meegeteld. Het label mag pas meegenomen worden als het laatste appartement klaar is. En toen heeft de huurcommissie gezegd dat dit oneerlijk is omdat de woning wel aan alles voldoet. Dus heeft de huurcommissie het bouwjaar verlegd. Dan wordt het bouwjaar niet meer 1974 -wat betekende dat je maar 12 punten kreeg of minder- maar het bouwjaar werd 2014. En voor dat bouwjaar krijg je voor die woning 34 punten. Het wordt dan aan het bouwjaar gerelateerd omdat het anders niet redelijk zou zijn. De huurcommissie kijkt wel naar oplossingen. Onze leden konden vrede hebben met de bouwjaarverlegging zodat ze in elk geval geen inkomsten misliepen.

Ik heb gezien dat in het voorbereidend onderzoek een tabelletje voor de kostenberekening is opgenomen. Hierin staan de investeringskosten, rente en subsidie. Ik kan alleen niet zien of aan de verhuurder wordt gevraagd of hij de subsidie heeft aangevraagd, verleend of verkregen.

De verhuurder wordt in ieder geval aangeschreven en die wordt gevraagd om informatie te leveren. De huurder hoeft alleen aan te geven dat hij het niet eens is met de huurverhoging. Er wordt dan gevraagd welke subsidie er is verkregen en dit wordt dan meegenomen en afgetrokken.

Ik ben heel benieuwd of huurverhoging zaken vanuit de Step zullen voorkomen.

Ik ben ze nog niet tegengekomen. Het kan ook zijn dat de verhuurder geen huurverhoging doorvoert omdat zij vinden dat de verbetering aan de eisen van de tijd voldoen. Je moeten eigenlijk ook geen woning met enkelglas meer willen verhuren.

Die heb je ook maar er zit geen vaste lijn in.

Ja, wij hebben ook leden die niet voor elke verbetering een huurverhoging vragen. Ze hebben dan een betere woning, die beter verhuurbaar is en als de huurder weggaat dan kan de woning meteen voor de maximale huurprijs worden verhuurd. En de investeringskosten sneller terugverdienen.

Kent u het begrip gefixeerd termijn?

Nee.

Ik noem het meteen een begrip. Er is een uitspraak geweest van een kantonrechter. In de zaak ging het om het volgende: Er is een termijn voor de toetsing van de huurverhoging bij de huurverhoging. De termijn is binnen 3 maanden nadat de renovatie is voltooid. In deze zaak is de huurder later naar de huurcommissie gegaan, dus later dan 3 maanden na de werkelijke voltooiing van de renovatie. Hij is naar de huurcommissie gegaan binnen 3 maanden nadat de huur verhoogt werd. De verhuurder wilde de huurder door de kantonrechter niet ontvankelijk laten verklaren maar de kantonrechter heeft besloten dat hoewel verhuurder aangeeft dat de woningverbetering een jaar eerder voltooid zijn geweest er geen zijn stukken overgelegd waaruit dit zou blijken. De verhoging is het enige bewijs waarmee gesteld kan worden dat de woning is opgeleverd.

Dit moet altijd onderbouwd worden met facturen. Als ik een huurwoning ga verbeteren dan neem ik een aannemer in handen en geef de opdracht tot de verbeteren. De uitvoerder voert het vervolgens uit. Hier krijg ik dan facturen van. De huurcommissie wil deze facturen zien.

Aan de hand van de facturen wordt bepaald of het achterstallig onderhoud betreft of woningverbetering. Dit wordt gesplitst want achterstallig onderhoud mag niet meegenomen worden. Dan kijken we of er subsidie verleend is en die trekken we van de kosten af.

Dit is interessant want je zou in principe kunnen zeggen dat de woning pas voltooid is als het nieuwe energielabel afgemeld wordt. En dan kan je het punt van voltooiing bepalen. Ik heb verder geen vragen. Ik vond het een heel leerzaam gesprek. Hartelijk dank hiervoor.

Voorbeelden rendabele investeringen

In bijlage 10 heb ik twee huisbezoeken omschreven die ik in het kader van dit onderzoek heb afgelegd. Het eerste huisbezoek was bij een geënquêteerde die in de zomer van 2014 een HrE 2418 CW3 geïnstalleerd heeft gekregen van de woningcorporatie. De woningcorporatie heeft een subsidiebedrag van €4000,- gekregen. Via internet ben ik opzoek gegaan naar de kosten voor de aanschaf en het installeren van zo een ketel. Ik heb een mogelijkheid gevonden voor aanschaf en installatie van zo een ketel voor de prijs van €1225 plus €89,- per jaar voor een all-in service abonnement, voor de duur van 13 jaar.

Totale kosten zijn dan $€1225 = (€89 \times 13) = €2382^1$

Tijdens het tweede huisbezoek dat opgenomen is in bijlage 10 heeft de geënquêteerde een Hr 107, CW3 ontvangen met 5 radiatoren. De woningcorporatie heeft een subsidiebedrag van €6000,- ontvangen. Binnen het Wijksteunpunt Wonen heb ik met een ervaren medewerker besproken hoe de investering het best berekend kan worden. Uit zijn ervaring kan de investering worden berekend door de huurverhoging maal het aantal maanden per jaar te vermenigvuldigen. Vervolgens vermenigvuldig je dit bedrag met de afschrijvingstermijn, dat voor een Hr ketel 15 jaar is.² De berekening is in deze situatie als volgt:

$€33 \times 12 \text{ maanden} = €396 \times 15 \text{ jaar} = €5940,-$

Het is heel aannemelijk dat het investeringsbedrag €5940,- bedroeg. Dit is een lager bedrag dan het subsidiebedrag van €6000,-. Het lijkt dan ook dat de investering meer dan rendabel is geweest en een huurverhoging niet doorgevoerd had mogen worden.

¹ <https://www.de-eilanden.nl/aanbiedingen/cv-ketel-prijzen/item/intergas-hre-a-24-18-cw3>

² https://www.huurcommissie.nl/uploads/media/Beleid_huurverhoging_na_woningverbetering.pdf p, 15

**Emailcorrespondentie en uitwerking telefonisch gesprek
Senior Adviseur Bestuursbureau Huurcommissie**

Reactie Senior Adviseur Bestuursbureau Huurcommissie, d.d. 11 februari 2016
Telefonisch gesprek naar aanleiding van nadere vraag.

Nadere vraag:

Uit de antwoorden op mijn eerdere vragen is naar voren gekomen dat de Huurcommissie een actieve rol op zich neemt om vast te stellen of subsidie is verleend voor het realiseren van woningverbeteringen in een 7:255 BW procedure. De Huurcommissie vraagt hier naar tijdens het onderzoek. Wat als er wel subsidie is aangevraagd door de verhuurder, maar de subsidie nog niet is vastgesteld. Subsidies vanuit de Step-regeling worden pas na twee jaar vastgesteld. In een eerder stadium wordt subsidie wel verleend, maar dit betreft geen vaststelling. Wanneer een 7:255 BW procedure bij de huurcommissie aanhangig wordt gemaakt is het dus mogelijk dat de verhuurder wel subsidie heeft aangevraagd maar nog niet heeft ontvangen en soms dus ook niet weet hoeveel subsidie hij uiteindelijk feitelijk zal ontvangen. Hoe gaat de huurcommissie om met deze situatie?

De adviseur geeft aan dat dit een theoretisch stuk betreft. Dat van het vaststellingsbedrag wordt uitgegaan maar dat het niet ondenkbaar is dat de huurcommissie van het bedrag genoemd in een subsidieverlening uit zal gaan. Dit hangt af van de omstandigheden van het geval.

De vraag of het mogelijk is dat de huurcommissie in dergelijke gevallen in haar uitspraak twee scenario's opgeeft – een deeluitspraak waarin subsidieverrekening geen rol speelt voor het geval dat het niet toegekend wordt en een deeluitspraak waarin subsidie wel verrekend wordt voor in het geval dat subsidie wel toegekend wordt- behoort niet tot de mogelijkheden. Van de huurcommissie wordt verwacht dat er één conclusie wordt gegeven.

Debby Landkroon

Van: [redacted]@huurcommissie.nl>
Verzonden: donderdag 14 januari 2016 14:47
Aan: Debby Landkroon
Onderwerp: RE: concrete vragen afstudeeronderzoek subsidieverrekening in procedure 7:255 BW

Beste Debby,

Jouw vragen zijn door een onderzoeker van de Huurcommissie beantwoord. Hieronder zie je ze in het rood..

Met vriendelijke groet,

-Wanneer wordt in de procedure aan de verhuurder gevraagd of er subsidie is aangevraagd voor woningverbetering?

Tijdens de onderzoeken, of na het onderzoek indien de verhuurder niet bij het onderzoek aanwezig is en tijdens het onderzoek blijkt dat er verbouwingen hebben plaatsgevonden die gesubsidieerd zouden kunnen zijn.

-Op welke wijze wordt dit verzocht (schriftelijk of anders) en waar wordt de beantwoording van deze vraag opgenomen?

Dit wordt tijdens of na het onderzoek expliciet gevraagd en de verwerking van de resultaten van de antwoorden zijn terug te vinden in de uitwerking van de berekening van de verbeteringskosten.

Van: Debby Landkroon [mailto:DLandkroon@dynamo-amsterdam.nl]

Verzonden: woensdag 13 januari 2016 11:09

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: concrete vragen afstudeeronderzoek subsidieverrekening in procedure 7:255 BW

Beste heer van [redacted]

Bedankt voor het toesturen van de antwoorden op mijn eerder gestelde vragen. Ik heb nog wel enkele vragen ter verduidelijking/uitbreiding van een gegeven antwoord.

De vraag die ik gesteld had luidde:

1. -Op welke wijze wordt in een 7:255 procedure achterhaald of er subsidie is verkregen en in mindering gebracht?
 -Wordt hier expliciet bij de verhuurder naar gevraagd of wordt de verhuurder geacht deze informatie op eigen initiatief te verstrekken?

[Het gegeven antwoord op bovenvermelde vragen:
 Hier wordt door de onderzoeker expliciet naar gevraagd.

Naar aanleiding van dit antwoord heb ik nog een tweetal vragen. In de stukken die ik (binnen de organisatie waar ik het onderzoek verricht) tot mijn beschikking heb, kan ik nergens een gestandaardiseerde vraag terugvinden of er subsidie is aangevraagd voor de woningverbetering en hoeveel de subsidie bedraagt. Stukken die ik heb

kunnen inzien zijn de verzoekformulieren, correspondentie tussen de huurcommissie en de huurder, rapport van voorbereidend onderzoek en uitspraken.

-Wanneer wordt in de procedure aan de verhuurder gevraagd of er subsidie is aangevraagd voor woningverbetering?

-Op welke wijze wordt dit verzocht (schriftelijk of anders) en waar wordt de beantwoording van deze vraag opgenomen?

Hopelijk kunnen deze vragen nog beantwoord worden.

Met vriendelijke groet,

Debby Landkroon

d.landkroon@wswonen.nl

T 06-27515500

Wijksteunpunt Wonen Oost

Wijtttenbachstraat 36hs

1093 JC Amsterdam

T 020- 4620330

www.wswonen.nl | Twitter



Van: Wouter van Hoogstraten [mailto:Wouter.van.Hoogstraten@huurcommissie.nl]

Verzonden: dinsdag 12 januari 2016 9:44

Aan: Debby Landkroon

Onderwerp: AW: concrete vragen afstudeeronderzoek subsidieverrekening In procedure 7:255 BW

Beste Debby,

Hieronder vind je het antwoord op de vragen.

Als je vragen hebt, dan kan je bellen of e-mailen.

Met vriendelijke groet,

Wouter van Hoogstraten

Van: Debby Landkroon [mailto:D.Landkroon@dynamo-amsterdam.nl]

Verzonden: donderdag 7 januari 2016 13:15

Aan: Wouter van Hoogstraten

Onderwerp: concrete vragen afstudeeronderzoek subsidieverrekening in procedure 7:255 BW

Beste heer van Hoogstraten,

Graag wil ik u nogmaals bedanken dat u zo snel contact met mij heeft opgenomen. Ik had met u afgesproken dat ik u mijn vragen per email zou doen toekomen. Mijn concrete vragen zijn als volgt:

Mijn vragen hebben betrekking op huurverhoging na woningverbetering in de zin van artikel 7:255 lid 1 sub b.

Huurders/verhuurders kunnen op grond van artikel 7:255 bij de huurcommissie de (beoogde) verhoogde huurprijs na woningverbetering laten toetsen op redelijkheid. Het verzoek hiertoe dient

binnen drie maanden nadat de woningverbetering gerealiseerd is, te worden ingediend. Als een verhuurder subsidie heeft gekregen, dient hij het subsidiebedrag in mindering te brengen op de berekening voor de huurverhoging.

1. -Op welke wijze wordt in een 7:255 procedure achterhaald of er subsidie is verkregen en in mindering gebracht?
-Wordt hier expliciet bij de verhuurder naar gevraagd of wordt de verhuurder geacht deze informatie op eigen initiatief te verstrekken?



Hier wordt door de onderzoeker expliciet naar gevraagd.

Indien uit wordt gegaan van de stelling dat de verhuurder op eigen initiatief kenbaar moet maken dat subsidie is verkregen, is het de vraag in hoeverre dit duidelijk is voor de verhuurders. Op het aanvraagformulier voor huurders en verhuurders dat beschikbaar is op de website van de huurcommissie, wordt het opgeven van een eventueel subsidiebedrag niet genoemd. (Er wordt wel gevraagd of er een tegemoetkoming is ontvangen voor voorzieningen van gehandicapten, maar naar andere tegemoetkomingen wordt niet gevraagd)

2. Worden verhuurders in de loop van de procedure gewezen op de plicht om subsidiebedragen in mindering te brengen in de kostenberekening van de huurverhoging?
Zo ja, op welke wijze gebeurt dit?



In het geval van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector wordt aangevraagde subsidie pas na twee jaar verleend. De termijn die staat voor een verzoek op grond van 7:255 is: binnen drie maanden nadat de woningverbetering gerealiseerd is. Wanneer huurder/verhuurder binnen deze gestelde termijn een verzoek doet bij de huurcommissie om de redelijkheid van de huurverhoging te toetsen, is het nog niet bekend hoe hoog het definitieve subsidiebedrag is en of de subsidie überhaupt verstrekt wordt. Daarnaast weten huurders vaak niet dat er subsidie is aangevraagd voor het realiseren van de woningverbetering.

3. Bestaat er een mogelijkheid om op een later tijdstip, namelijk wanneer het subsidiebedrag bekend is (bij huurder en verhuurder), alsnog een verzoek bij de huurcommissie neer te leggen? Kan de termijnoverschrijding als verschoonbaar worden geacht?



Twee keer nee, dan zal je naar de rechter moeten.

Dit zijn de vragen die ik momenteel heb. Hopelijk zijn ze duidelijk geformuleerd. Als er onduidelijkheden zijn of als u vragen heeft n.a.v. deze email, dan stel ik me uiteraard beschikbaar om helderheid te verschaffen en de vragen te beantwoorden.

Met vriendelijke groet,

Debby Landkroon
Stagiaire
d.landkroon@wswonen.nl



Wijksteunpunt Wonen Oost
Wijtenbachstraat 36hs
1093 JC Amsterdam
T 020- 4620330
www.wswonen.nl | Twitter

<image001.jpg>

Debby Landkroon

Van: Wijksteunpunt Wonen <Wijksteunpunt@huurcommissie.nl>
Verzonden: donderdag 11 februari 2016 12:15
Aan: Debby Landkroon
Onderwerp: RE: concrete vragen afstudeeronderzoek subsidieverrekening in procedure 7:255 BW

Beste Debby,
 Zou je mij n.a.v. jouw vraag kunnen bellen op 020-4620330?

Met vriendelijke groet,
 Wijksteunpunt Wonen

Van: Debby Landkroon [mailto:DLandkroon@dynamo-amsterdam.nl]
Verzonden: dinsdag 9 februari 2016 10:54
Aan: Wijksteunpunt Wonen
Onderwerp: RE: concrete vragen afstudeeronderzoek subsidieverrekening in procedure 7:255 BW

Beste heer van Wijksteunpunt Wonen,

Ik besef mij dat ik nog één vraag heb voor de huurcommissie en ik hoop dat ik de vraag nog bij u kan neerleggen. Mijn laatste vraag betreft het volgende:

Uit de antwoorden op mijn eerdere vragen is naar voren gekomen dat de huurcommissie een actieve rol op zich neemt om vast te stellen of subsidie is verleend voor het realiseren van woningverbeteringen in een 7:255 procedure. De huurcommissie vraagt hier naar tijdens het onderzoek. Wat als er wel subsidie is aangevraagd door de verhuurder, maar de subsidie nog niet is vastgesteld. Subsidies vanuit de Stepregeling worden pas na twee jaar vastgesteld. In een eerder stadium wordt subsidie wel verleend, maar dit betreft geen vaststelling. Wanneer een 7:255 procedure bij de huurcommissie aanhangig wordt gemaakt is het dus mogelijk dat de verhuurder wel subsidie heeft aangevraagd maar nog niet heeft ontvangen en soms dus ook niet weet hoeveel subsidie hij uiteindelijk feitelijk zal ontvangen. Hoe gaat de huurcommissie om met deze situatie?

Hopelijk kan deze vraag nog beantwoord worden.

Met vriendelijke groet,

Debby Landkroon
 stagiaire
 d.landkroon@wswonen.nl

Wijksteunpunt Wonen Oost
 Wijttenbachstraat 36hs
 1093 JC Amsterdam
 T 020- 4620330
 www.wswonen.nl | Twitter



Clausule van Wijksteunpunt Wonen Oost, geformuleerd door medewerker Energie

"Verhuurder en huurder spreken af dat op het moment dat de Rijksdienst Voor Ondernemend Nederland het aangevraagde subsidiebedrag van de landelijke STEP-regeling (Stimuleringsregeling energieprestatie huursector) van *X euro* voor *woning* met het aanvraagnummer *1234* aan *verhuurder* uitkeert. Het maandelijkse bedrag van *X euro* per maand wordt met terugwerkende kracht, inclusief het teveel doorberekende percentage van de tussentijdse huurverhogingen, per de ingangsdatum van de huurverhoging in mindering zal gebracht op de eerder bepaalde maandelijkse huurverhoging van *X euro* voor Hr++ dubbel glas en een HR 107 combi cv. De te verwachten uitkeringsdatum van de subsidie ligt tussen *datum* en *datum*. Verhuurder zal huurder op de hoogte houden van ontwikkelingen aangaande de aanvraag".¹

¹ Gemarkeerde delen dienen ingevuld te worden met de gegevens die van toepassing zijn per individuele situatie

Interview advocaat aangesloten bij Emil Blaauwfonds¹, d.d. 22 januari 2016

In de eerste instantie wil u alvast bedanken voor uw bereidheid om dit gesprek met mij aan te gaan.

Hoe kom je op het onderwerp van dit onderzoek?

Wijksteunpunt Wonen Oost heeft mij gevraagd dit onderzoek te verrichten. Na inwerkingtreding van de Step-regeling kwam mijn begeleider binnen Wijksteunpunt Wonen tot de conclusie dat er ongeveer twee jaar voorbij gaat totdat de subsidie uit deze regeling wordt vastgesteld en uitgekeerd. In de tussentijd zijn de woningverbeteringen reeds uitgevoerd en is de mogelijke huurverhoging in werking getreden. De drie maanden termijn om de huurverhoging bij de huurcommissie te laten toetsen is dan ook al voorbij. De huurder weet vaak niet dat er subsidie is aangevraagd en voor de verhuurder is het misschien niet altijd duidelijk welk bedrag uiteindelijk vastgesteld gaat worden.

Dat is eigenlijk altijd al het geval – ook voordat de mogelijkheid van het afdwingen van dubbel glas en zuiniger cv's mogelijk werd. Bij "gewone" renovaties werd ook wel subsidie verstrekt. Ook dan moest subsidie in mindering worden gebracht bij de kostenberekening voor de huurverhoging. Anders dan nu was niet vanzelfsprekend dat men pas na twee jaar wist welk subsidiebedrag er werd uitgekeerd, of dat er sowieso subsidie werd uitgekeerd. En dat je dan nog iets aan die huurprijs zou kunnen doen. Dat kwam je vooraf overeen. Dat kon je overigens laten checken bij de huurcommissie. Niet veel huurders doen dat.

Ik heb daar inderdaad niet zoveel uitspraken over gezien.

Ik heb het weleens gedaan maar het gebeurt eigenlijk heel weinig. Dat komt omdat vooral veel corporaties verbeteringen aanbrengen en die vragen over het algemeen redelijke bedragen. Dan heb je niet veel conflicten achteraf. Dat is wel eens anders in de particuliere verhuur, waar weleens vooraf wordt gezegd: je betaalt €20,- en dan krijg je bijvoorbeeld een prachtig nieuw balkon waarna dat er vervolgens niet komt. Dan gaat de huurder natuurlijk achteraf bezwaar maken. Artikel 7:243BW is een vreemde eend in de bijt, omdat het initiatief van de huurder uitgaat en de bedoeling niet (alleen) verhoging van het woongenot is, maar ook of vooral energiebesparing.

Dat huurders zelf om woningverbetering kunnen vragen tegenover een redelijke huurverhoging?

Ja, dat is best wel vreemd. De bedoeling is niet om huurders zo zeer meer rechten te geven maar om ervoor te zorgen dat ook in de huursector bezuinigingen op gas- en stroomverbruik plaatsvinden. Dat is eigenlijk de achterliggende bedoeling. En verder is er niet heel veel over nagedacht, volgens mij.

¹ (Tevens redacteur Tijdschrift voor Huurrecht Woonrecht, lid van de Adviescommissie Wetgeving Huurcommissie van de Nederlandse Orde van Advocaten, lid van de Vereniging Huurrechtadvocaten en docent huurrecht bij o.a. Kluwer)

We hebben een standaard boek over alle huurrecht regels en de wetten. Hier staat in hoe een wet tot stand is gekomen en wat de Eerste en Tweede Kamer er over hebben gezegd. Alle informatie per wetsartikel. Als je bijvoorbeeld op dringend eigen gebruik zou zoeken dan zou je een vier centimeter dik stuk vinden. Alles wat erover is gezegd voordat het wet werd en alle rechtsvragen daarna, wetswijzigingen, gerechtelijke uitspraken. Als je zoekt naar artikel 7:243, dan heb je zes bladzijden. Best weinig. Dit is door een huurrechtdeskundige bewerkt. Die heeft alles uitgezocht wat op dat moment te vinden was. Dit is in 2013 geweest, een beetje oud inmiddels.

Maar het is nog steeds toepasbaar.

Ja, het gaat natuurlijk om een op dit moment geldende wet. En het meeste waar op dit punt over geschreven is, dat is hier behandeld, dat is het energieprestatiecertificaat. Dit is eraan verwant. Deze deskundige heeft ten aanzien van 7:243 BW het volgende opgemerkt: "de noodzaak van het aanbrengen van dubbelglas, of welke energiebesparende voorziening dan ook, is niet in de wet voorzien, als element bedoeld. Dit betekent dat als je een verzoek indient, dat de rechter niet hoeft te vragen of je het wel nodig hebt. Het gaat er meer om of het besparing oplevert. De doelstelling is dus niet wooncomfort -en dat is bij 7:255 BW wel het geval- maar energiebesparing. Er is een verschil tussen niet-geliberaliseerd en geliberaliseerd.

Mijn onderzoek betreft enkel sociale huurwoningen. Hoeveel bladzijden zijn er in het boek over huurrecht gewijd aan artikel 7:255 BW?

Artikel 7:255 BW is een ouder artikel. Hier is meer rechtspraak op maar er is ook niet heel veel over geschreven in vergelijking met dwingend eigen gebruik. Over 7:255 BW zie ik minstens 20 uitspraken staan.

Het onderzoek dat ik voor Wijksteunpunt Wonen doe, gaat voornamelijk over artikel 7:255 BW. Het gaat over woningverbetering/geriefverbetering en dan niet een woningverbetering voor woonaanpassingen voor een gehandicapte. Ik doe dus een onderzoek naar de Step-regeling, in hoeverre de subsidie verrekend zal worden. Om lering te trekken uit het verleden heb ik ook de gemeentelijke labelstappensubsidie (Bijzondere subsidieverordening verbetering energie-index 2011) onder de loep genomen. Ik heb hiervoor een enquête uitgestuurd naar adressen waarvan bekend is dat verhuurders subsidie hebben gekregen voor het aanbrengen van energetische woningverbeteringen om zo labelstappen te realiseren. Onlangs heb ik een tweede mailing uitgestuurd om meer reactie te ontvangen.

Voor de Step-regeling moet je meerdere labelstappen, labelsprongen maken om voor subsidie in aanmerking te komen?

Ja, voor de Stepregeling moet de verhuurder minimaal 3 labelstappen realiseren. Een woningcorporatie moet daarbij per woning minimaal label b realiseren, een particuliere verhuurder label c.

Er is hierin dus wel een verschil gemaakt. Dat zie je niet vaak.

Misschien omdat ze van mening zijn dat corporaties meer financiële draagkracht hebben. Er zijn geluiden dat ze deze voorwaarde gaan aanpassen. Misschien dat woningcorporaties in de toekomst ook op label c mogen gaan zitten. Ik heb begrepen dat het bereiken van label b moeilijk is in grote steden, vanwege onder andere de woningvoorraad. Bij de labelstappensubsidie waren de voorwaarden voor het verkrijgen van subsidie soepeler. Men kon bij aanvang een pré-label opgeven en er werd veel meer subsidie gegeven. Het bedrag wat men vanuit de Step-regeling kan ontvangen bedraagt ongeveer 1/3 van wat een verhuurder uit de labelstappensubsidie kon krijgen. Per labelstap kreeg men ongeveer €2000,-. Vanuit de Step-regeling krijgt men €2000,- voor het realiseren van drie labelstappen.

Dat bedrag is dus in de Step-regeling ontzettend teruggebracht. Wanneer is dit gebeurd?

Er was een overlap. De labelstappensubsidie is een Amsterdamse verordening en de Step is een regeling vanuit het rijk. De labelstappensubsidie is in 2011 van kracht gegaan en werd bekostigd vanuit het Stimuleringsfonds. Tot eind 2014 kon men hier aanspraak op maken. De verordening is teruggetrokken en opnieuw vastgesteld. Als een leek op zoek gaat naar de regeling dan zou hij in de veronderstelling verkeren nog aanspraak te kunnen maken op deze subsidie gezien het aanvraagformulier nog beschikbaar staat. Nergens staat dat de verordening uitwerking is getreden. Het plafond is echter bereikt. Er zijn geen gelden meer beschikbaar.

Het potje van de gemeente is dus leeg. Dus nu kan men alleen nog aanspraak maken op subsidie vanuit de Step-regeling? Waarvan het bedrag 1/3 minder is?

Ja, en met meer strengere voorwaarden. Corporaties in Amsterdam zijn er niet happig op. Particuliere verhuurders maken er meer gebruik van. Particuliere verhuurders konden geen aanspraak maken op de labelstappensubsidie. De Step-regeling is voor alle verhuurders van sociale huurwoningen. Vanuit de labelstappensubsidie was het daarentegen makkelijker om subsidie aan te vragen. Ook om de woning te muteren. In de labelstappensubsidie staat hier niets over bepaald. In de Step-regeling is bepaald dat de woning 24 maanden na de aanvraag nog steeds in de sociale huursector moet zitten. Dus wanneer het bedrag wordt vastgesteld, moet de woning nog steeds in de sociale huursector zitten.

Dus als je de woning in de tussentijd liberaliseert....

Maak je geen aanspraak meer op de subsidie.

Moet je eerst ook door deskundigen het label vast laten stellen?

Ja, het energielabel moet voor de aanvraag door een EPA adviseur worden opgenomen en afgemeld. Wanneer de energetische woningverbeteringen zijn voltooid, moet de woning weer door een EPA adviseur worden opgenomen om vervolgens het nieuwe label af te melden.

Dus moet er twee keer een label worden afgemeld?

Ja, en daar moeten verhuurders ook voor betalen. Ik heb mij laten vertellen dat het ongeveer €300,- kost om een woning te laten opnemen en het label af te laten melden. Dus je bent per woning €600,- kwijt voor een subsidie van €2000,-

Ja, maar ik heb dit enkel gehoord. Of dit echt zo is moet ik nog nagaan. Maar daarvan uitgaande, houdt men €1400,- netto over per woning. Als je tenminste drie labelstappen hebt gemaakt. Dit is dan inderdaad niet heel aantrekkelijk tenzij je zeker weet of het lukt en je meerdere woningen per project kan meenemen.

Dat ook, daarnaast heeft de Step-regeling nadere voorschriften gekregen vanwege de overstap naar de energie-index. De rekenmethodiek is hierdoor veranderd. Waar de verhuurder voorheen misschien wel label b zou halen, zijn er gevallen dat dit met de nieuwe rekenmethodiek niet meer gehaald wordt.

En dan moet je de subsidie die verkregen wordt ook nog van de kosten afhalen voor de berekening van de huurverhoging?

Ik hoor verschillende partijen zeggen dat de investering voor de woningverbetering onrendabel is. Dat het sowieso onrendabel is, ondanks de huurverhoging en subsidie. Maar dat hebben ze ook gezegd over de labelstappensubsidie. Goed, met de labelstappensubsidie kreeg men meer geld, maar het was een blote stelling in het rekenrapport toen er gesproken werd van onrendabele investeringen. Achteraf is gebleken dat met de labelstappensubsidie er zelfs winst kon worden behaald. Maar de kosten werden dan niet doorberekend aan de huurder?

Op dit moment heb ik enquêtes uitgestuurd naar adressen waarvan bekend was dat er subsidie was verkregen voor het energetisch verbeteren van deze woningen. Uit de enquêtes die ik heb teruggekregen blijkt dat er mensen wonen die er toentertijd niet woonden. Hierdoor heb ik het gevoel dat deze woningen gemuteerd zijn. Als er een huurder weggaat kan de verhuurder een nieuwe hogere huurprijs overeenkomen met de nieuwe huurder. Het is anders als iemand anders daar wel blijft wonen. Dan wordt gezegd tegen de huurder "we gaan je woning renoveren en je betaalt zoveel van de kosten in de verhoogde huurprijs". Dit kan binnen drie maanden getoetst worden bij de huurcommissie. Maar pas anderhalf jaar later komt de subsidie binnen.

In het kader van de Step-regeling. Bij de labelstappensubsidie was het vrijwel direct. Maar dan is eigenlijk niet meer duidelijk of er subsidie is gekregen, je kan dit niet checken.

Voor de labelstappensubsidie is het niet naar de huurder gecommuniceerd dat er subsidie is aangevraagd dan wel verkregen. Ze hebben gewoon gezegd, we gaan renoveren en dit is de nieuwe huurprijs als u ja zegt?

Ja, inderdaad. Daar lijkt het wel op. Er is een casus bekend waarbij geen huurverhoging was doorberekend. Dat is op zich goed maar aan de andere kant vind ik persoonlijk dat de controle heel slecht is uitgevoerd. Deze huurder had jaren klachten over de HR-ketel. In de tijd dat er subsidie kon worden aangevraagd bij de gemeente heeft de woningcorporatie uiteindelijk vastgesteld dat de cv-ketel niet deugde en heeft de huurder een nieuwe aangeboden. De huurder was natuurlijk blij maar door die nieuwe HR-ketel heeft de woning twee a drie labelstappen gemaakt. Dus heeft de woningcorporatie €4000,- a €6000,- ontvangen voor het plaatsen van een nieuwe Hr-ketel. Dus dit is rendabel dan wel winstgevend.

Maar dit is niet erg tegenover die huurders tenzij ze een huurverhoging hebben moeten betalen omdat ze een nieuwe Hr-ketel hebben gekregen.

Dat is zo. Maar dat punt zet mij wel aan het denken. Als ik het rekenkamerrapport teruglees waarin staat dat Wijksteunpunt Wonen de vraag heeft gesteld of de subsidie verrekend wordt, gezien zij het gevoel hebben dat dit niet gebeurt. En het antwoord hierop van woningcorporaties is dat ze zich niet in deze vraag kunnen vinden omdat het bijna altijd onrendabel is, terwijl ik nog geen casus heb gezien dat het onrendabel is geweest. Het tegendeel zelfs. Ook al is de subsidie vanuit de Step-regeling minder en misschien is het in sommige gevallen onrendabel, ik kan hierdoor niet van het onderzoek afstappen.

Kan jij zien hoeveel er nu, in het kader van de Step-regeling, is uitgekeerd?

De RVO heeft gepubliceerd hoeveel er op dit moment is verleend. Volgens mij iets van 124 miljoen van de beschikbare 400 miljoen. Het is verleend dus nog niet vastgesteld. Dat is best veel geld.

Voor grote steden is het misschien niet heel aantrekkelijk maar voor kleine steden kan het wel aantrekkelijk zijn. Steden waar meer eengezinswoningen zijn, daar schijnt het makkelijker te zijn om labelstappen te maken. Iemand van Wijksteunpunt Wonen is bezig met een geval waar een particuliere verhuurder wel een Step-subsidie gaat aanvragen voor het energetisch verbeteren van de woning. Hij heeft een berekening gemaakt waaruit blijkt dat het in mindering brengen van de subsidie op de kosten van de berekening wel een aanzienlijk verschil maakt.

Maar er zullen wellicht ook gevallen zijn waarbij de verhuurder aangeeft geen subsidie te zullen aanvragen, of het in elk geval in het midden laat, vervolgens wel met de huurders een huurverhoging overeenkomt en afsprekt dat ze niet naar de huurcommissie zullen gaan, en uiteindelijk toch subsidie aanvraagt. Alleen stiekem.

De betreffende persoon bij Wijksteunpunt Wonen heeft een clausule geformuleerd waardoor, als op een later punt blijkt dat subsidie wordt verkregen, dat dit in mindering moet worden gebracht. Kan achteraf, als er blijkt dat er subsidie is verstrekt, met behulp van deze clausule de subsidie in mindering worden gebracht op de huurverhoging?

Ik ken deze casus en de verhuurder gaat niet akkoord met deze clausule.

Als ik dan meedenk en de huurder gaat achteraf bij de RVO controleren door op te vragen als betrokkene of er subsidie is aangevraagd?

Geeft RVO deze informatie?

Aan mij niet, ik ben geen betrokkene.

Misschien als je huurder bent, dan ben je belanghebbende.

Voor de labelstappensubsidie ben ik achter de adressen gekomen doordat een huurdervereniging een Wob-verzoek heeft ingediend. Dan zou je je achteraf toch nog op het standpunt kunnen stellen dat de subsidie in mindering moet worden gebracht?

Dat hangt ervan af wat er vooraf overeengekomen is. Bij een gewone overeenkomst, zoals een renovatie-contract, dan mag je achteraf zeggen wanneer naar voren komt dat subsidie is aangevraagd, dat dit moet worden aangepast op dit punt. Als je dan binnen die drie maanden zit voor de weg naar de huurcommissie.

Als die termijn gesloten is zou je je als huurder dan tot de kantonrechter kunnen wenden?

Als het element speelt dat de huurder niet wist dat er een subsidie is aangevraagd doordat de verhuurder dit niet heeft aangegeven, dan kan de huurder zich op het standpunt stellen dat als hij had geweten van de subsidie hij een andere overeenkomst zou hebben gesloten en de eerdere overeenkomst nu dus mag aantasten, omdat de verhuurder niet eerlijk is geweest. Als er een procedure bij de rechtbank aanhangig is gemaakt en je in het kader van een aanhangige procedure- een afspraak maakt om het conflict in deze procedure op te lossen, dus een schikking overeenkomt, of een vaststellingsovereenkomst dan is dit normaal gesproken onaantastbaar.

Ook niet als achteraf blijkt dat een partij oneerlijk is geweest of opzettelijk informatie heeft achtergehouden die relevant is voor gemaakte overeenkomst?

Jawel, op grond van die oneerlijkheid,, dan is sprake van het verstrekken van onjuiste informatie of dwaling. In dit geval hebben we het dus zelf aangekaart over de subsidie en de verhuurder wil hier niets over los laten. We zitten een beetje in een impasse.

Dit is hartstikke relevant voor mijn onderzoek.

We zitten in een impasse omdat de verhuurder zich op het standpunt stelt dat er een mondelinge afspraak is gemaakt, de verhuurderspartij laat weten dat er in deze afspraak niets is gezegd over de subsidie en er is doorgeschemd dat er geen subsidie aangevraagd zou worden. Als de verhuurder de subsidie niet aanvraagt, is er niets aan de hand. Als de subsidie wel aangevraagd wordt dan krijgt de verhuurder €20,000 aan subsidie.

Voor het hele complex dan waarschijnlijk?

Ja, het gaat om een complex met een aantal woningen. Een deel daarvan zou genoeg labelsprongen maken om in aanmerking te komen voor de subsidie. Dubbelglas en CV wordt vervangen terwijl bij andere woningen alleen het glas zal worden vervangen. Die maken dus niet die sprongen. En als ik het goed uit mijn hoofd zeg, gaat het om een totaal subsidiebedrag van €20.000,-. Er is een voorstel aan verhuurder gedaan dat hij een deel van het subsidiebedrag voor zichzelf mag houden, zodat hij ook nog een voordeel eraan heeft.

Mag dat? In artikel 7:255 BW is bepaald dat het subsidiebedrag in mindering moet worden gebracht in de kosten voor de berekening van de huurverhoging. Mag hiervan afgeweken worden?

Partijen mogen altijd afwijken van 7:255BW ook van 7:243 BW, van alle huurregels in het algemeen. Het huurrecht is zo ingericht dat je als vrije partijen mag afwijken. Als een van de partijen achteraf bedenkt dat het toch niet goed is, dan heb je het recht om bijvoorbeeld naar de huurcommissie te gaan. Maar het hoeft niet. En nogmaals, die regel dat je altijd het recht hebt om naar de huurcommissie te gaan, geldt niet als je in een conflict bent en je een afspraak maakt. Daarmee geef je je recht hiermee prijs. Stel dat als je een huurverlaging wil, van €500,- naar €250,- en de huurcommissie doet een uitspraak door de huurder in het gelijk te stellen. Verhuurder gaat vervolgens naar de kantonrechter met argumenten waarom hij gelijk zou moeten krijgen, partijen onderhandelen met elkaar en komen een bedrag van €350,- overeen. Dan kan je daarna niet opnieuw hiervoor naar de huurcommissie. En dat soort afspraken gebeuren regelmatig.

Waarom ik zo blijf door hameren met de vraag dat als later blijkt dat verhuurder niet eerlijk of volledig is geweest of de subsidieaanvraag/subsidiebedrag, is omdat ik me afvraag of zij daar eerlijk over zullen zijn.

Dat begrijp ik, als je een paar voorbeelden hebt waarbij dit speelt.

Ja, zoals bij de labelstappensubsidie waarbij huurders gewoon niet weten dat er subsidie was aangevraagd en gegeven.

Je moet wel een onderscheid maken tussen twee scenario's. Woningcorporaties doen vaak een voorstel tot renovatie, waarin ze aangeven wat ze willen gaan doen, al dan niet nog met opties om ervoor te kiezen of niet. En dan noemen ze een prijs hierbij. Ze geven niet een berekening waarvan ze tot die prijs komen. En als je daar dan ja op zegt dan zeg je niet "ik betaal dat omdat ik ervan uitga dat dit berekend is conform de berekening van de huurcommissie.

Dat weet je als huurder ook niet.

Daar komt je dus achter als je binnen die drie maanden naar de huurcommissie gaat om de huurverhoging te laten toetsen. Als een verhuurder zegt: je krijgt een nieuwe cv en de huurprijs wordt hierdoor €20,- hoger, dan lijkt dit bedrag jou als huurder zijnde redelijk. Het is niet te hoog, je kan het betalen en er komt een cv dus de gaskachel kan de deur uit. Ik doe het. Je kan dan niet zeggen dat je oneerlijk bent bejegend als later blijkt dat de verhuurder hier ook nog subsidie voor heeft aangevraagd. Die heeft immers niet aangegeven het uit eigen zak te betalen en daarom de huur met €20,- verhogen. De verhuurder heeft hier niets over gezegd. Hier zou je als huurder of huurdersvereniging alleen achter komen als je het ter sprake brengt. Door te vragen waarom er €20,- huurverhoging wordt gevraagd, terwijl er subsidiemogelijkheden zijn. Je kan dan zeggen dat je het oneerlijk vindt dat een corporatie of met name een corporatie op zo een manier voorstellen doet. Dat ze eigenlijk al kunnen weten als ze een subsidieregeling kennen - en die kennen ze - dat ze winst gaan maken. Meer dan bedoeld is met die op zich redelijke verhoging. Dat ben ik wel met je eens. Maar dat is juridisch - als de drie maanden termijn voorbij is - wel moeilijk aan te pakken.

Ik ben dan van mening dat zo een zaak, dat als dit zich voordoet, voorgelegd moet worden aan de rechter zodat hier een uitspraak in gedaan kan worden en het zich zo kan ontwikkelen.

Dan zou je dus eigenlijk als huurder moeten weten, of als belangenbehartiger van de huurder die weet dat er een project is geweest waar redelijke bedragen overeen zijn gekomen maar dat er subsidie is verleend. En dit moet je dan aanvechten binnen die drie maanden termijn. Want dan doet het er niet toe dat het is voorgelegd want dan kan je het laten toetsen. En in het kader van die toetsing, moet de subsidie worden afgetrokken van de investering. Dus dan moet je eigenlijk op zoek naar nog maar net, of niet afgeronde projecten. Dan kan je huurders oproepen om de huur te laten toetsen. Of die €20,- wel redelijk is. Je kan zeggen dat €20,- altijd redelijk is want het kost €2000,- om een CV te plaatsen. Dan kan je zeggen dat dit niet het geval is omdat het aannemelijk is dat er subsidie is aangevraagd. €2000,- op een investering van €6000,- is 1/3 maar dan zou die huurprijs 1/3 lager kunnen. Maar sommige verhuurders berekenen die €20,- zomaar uit hun hoofd. Ze hadden misschien wel €30,- kunnen vragen. Ik heb een verhuurder gehad die vertelde dat hij €40,- had kunnen vragen. Dat kan je dan bij de huurcommissie laten toetsen.

Dit is een vraag geweest die bij mij eerder speelde. De drie maanden termijn gaat voorbij, is het dan nog mogelijk om na deze termijn naar de kantonrechter te stappen. In beginsel niet daarom is de huurcommissie er ook. Maar in het algemeen verbintenissenrecht waarin bepaald is dat als je misleid bent, er een langere termijn wordt gegeven om de overeenkomst aan te tasten. Die overeenkomst, in het algemeen verbintenissenrecht, kan je aantasten als er sprake is bij begin van de overeenkomst van

dwang, dwaling, bedrog of onvoorziene omstandigheden. Dwang is er niet, dwaling kan er zijn, dat je verkeerd bent ingelicht en bedrog of onvoorziene omstandigheden zijn het ook niet. Je kan dan zeggen dat als de informatie goed was gegeven, namelijk dat er ook subsidie zal worden aangevraagd, dat je die €20,- niet had geaccepteerd maar dat dit bijvoorbeeld €15,- had moeten zijn. Dat kan je doen, maar het is lastig hoor. Het is vooral lastig omdat de wet immers de mogelijkheid geeft de huurprijsverhoging binnen drie maanden te toetsen.

De wet zegt dat inderdaad maar in de literatuur, zoals ‘Huurgeschillen ontleed’, staat dat de weg naar de kantonrechter vrij is mits er eerder geen beroep is gedaan op de huurcommissie. De beroepstermijn daargelaten.

Dat is in het algemeen zo, dat in procedures waarbij de huurcommissie bevoegd is, je dit mag overslaan. Maar als de termijnen zijn verstreken, zoals de drie maanden termijn van 7: 255 BW dan is juist de bedoeling dat het daarmee klaar is. Partijen moeten weten waar ze aan toe zijn. Ik zal nu even in bladeren in het boek. (leest in boek) Dat is interessant. Dit is toch niet helemaal duidelijk. Er was een keer een uitspraak waarbij de rechter goed vond dat de verhuurder later dan drie maanden naar de kantonrechter ging maar dit is niet wat wij nu zoeken.

Er is ook een uitspraak geweest dat de rechter de verhuurder niet-ontvankelijk heeft verklaard omdat de termijn ruimschoots overschreden was. De verhuurder heeft daarin ook veel te lang gewacht. Die ging pas na drie jaar naar de rechter.

Dat is wel heel lang. Dat zal wel de uitspraak zijn geweest van de kantonrechter Amsterdam van. 5 februari 2013. Jouw vraag is dus dat als er achteraf blijkt dat de verhuurder onjuiste informatie / onvolledige informatie heeft verschaft, kan je dan alsnog na die drie maanden die huurverhoging aanvechten.

Ik weet dat het dan niet meer bij de huurcommissie kan.

Nee, je kan zeggen dat in de wet alleen wordt vermeld dat je naar de huurcommissie kan gaan. Er staat niet bij dat je niet naar een andere instantie kan gaan, zoals de kantonrechter. Dat kan sowieso. Er staat niet bij dat je na die termijn niet meer kan. Maar dat is wel de bedoeling geweest van de wetgever. Ik ben bang dat het wel een belemmering wordt.

Maar als je het heel goed kan onderbouwen.

Ik denk dat als er elementen zijn dat de huurder niet goed of niet volledig is geïnformeerd, dan heeft hij gedwaald bij het aangaan van de overeenkomst, en dat is niet aan hem te wijten maar aan de verhuurder omdat deze opzettelijk informatie heeft achterhouden. Dan heb je wellicht een punt. Ik zou dit wel aandurven. Maar ik heb hier geen voorbeeld van. Op zich is het wel zo dat als het huurrecht regels geeft, zoals hier 7:255 BW, dat dit niet betekent dat dit de enige regel is. De algemene regels, zoals het burgerlijk wetboek inzake zaken doen, die gelden ook. Zoals: "Als het duidelijk is voor iedereen dat als ik dit had geweten, ik niet akkoord was gegaan." Dat is dan een element van dwaling. Dat is een figuur, een rechtsvorm, op grond waarvan je de regels met terugwerkende kracht mag vernietigen. Dan heb je nog steeds dubbelglas, dat kan er niet uitgehaald worden dus daar moet wel iets voor in de plaats komen.

Ik denk dat dit in de rechtspraak wel openstaat voor ontwikkeling. Op dit moment zijn hierin niet zoveel zaken bekend, ik heb ze geprobeerd op te zoeken.

Er komen er meer. Hoeveel zaken heb je nu van 7:243 gezien?

Op 7:243 heb ik later gezocht. Want 7:255 BW is mijn insteek.

Van 7:255 BW zijn er meer. Daar kan je wel een stuk of 20 van vinden.

Ja, maar nergens worden subsidieaanvragen meegenomen.

De subsidie wordt wel meegenomen maar je hebt hier geen casus over.

Als voorbeeld: ik had een uitspraak gelezen over Stadgenoot die bij de rechter wilde laten afdwingen dat huurders een cv lieten plaatsen voor een huurverhoging van €20,- per maand. Ik las in de uitspraak niet terug dat hier subsidie voor was aangevraagd. In een gesprek met iemand van de Woonbond kwam naar voren dat er een mogelijkheid bestond dat Stadgenoot hier uiteindelijk wel een subsidie voor had aangevraagd op grond van de labelstappensubsidie. Als ze dan alleen met de plaatsing van een cv twee a drie labelstappen konden maken, hier dan €4000,- a €6000,- per woning voor konden krijgen.

Je weet niet of ze dit gekregen hebben?

Het adres is mij niet bekend dus kan ik dit niet nagaan.

Je kan dit bij de betreffende advocaat opvragen.

Ik weet niet in hoeverre de subsidieaanvraag hierin bekend was.

Dat is nooit aan de orde geweest.

Stadgenoot is in elk geval in deze zaak in het gelijk gesteld.

Niet in alle zaken want sommige mensen mochten, gelet op hun situatie, toch weigeren.

Als men de mogelijkheid dan voor ogen houdt, dat na de uitspraak de cv geplaatst is en er een huurverhoging van €20,- wordt betaald en de verhuurder achteraf een subsidie van €6000,- heeft gekregen.

Eigenlijk zou je dan met een steekproef moeten kijken of je in contact kan komen met een aantal van deze huurders die dus nu een cv hebben. Dan kan je misschien met toestemming van de huurders erachter komen of er subsidie is gegeven. En als dat zo is dan kan de betreffende advocaat met alle liefde Stadgenoot hierover benaderen.

Deze uitspraak is met toeval besproken omdat dit in een ander interview als voorbeeld werd genomen. De huurders werd een cv opgedrongen omdat er subsidie was aangevraagd.

Dat is dan niet dit voorbeeld. Deze mensen werd het opgedrongen omdat Stadgenoot niet meer Co2 veroorzakende gaskachels wilde.

Dat was het argument.

Dat is het ook, omdat ze een aantal keren doden hebben aangetroffen in hun huurwoningen en daarbij kan zelfs een verhuurder aansprakelijk zijn voor het niet op tijd vervangen van oude installaties voor moderne installaties.

Er is daarbij wel de mogelijkheid dat ze hier achteraf subsidie voor hebben aangevraagd.

Dat weet ik en het zou goed zijn als je dit nog zou onderzoeken. Maar je kan niet zeggen, want dat zei je, ik vind tenminste dat je dat niet moet zeggen, dat zij op dat moment de mensen een ketel hebben aangeboden om subsidie te krijgen. Want dat is niet zo. De doelstelling was om van die oude gaskachels af te komen. Zij hebben een voorstel gedaan, een prijsverhoging. Als

blijkt dat dit lager had mogen zijn dan is het iets om naar te kijken. Dat had de verhuurder dan wel mogen noemen.

Ze hoeven niet -en dat is ook niet de bedoeling van het systeem- winst te maken op het plaatsen van een nieuwe cv. Het zou leuk zijn als je hier een paar steekproeven in probeert te doen. Je zou de betreffende advocaat hierin kunnen benaderen met de vraag of je zijn cliënten ten aanzien van dit punt mag benaderen via hem. Dan zou je toestemming kunnen vragen om bij de overheid/gemeente navraag te kunnen doen of er subsidie is gegeven op de cv's.

Dit is iets wat ik met Wijksteunpunt Wonen zal bespreken want hoe graag ik het zelf ook zou willen, mijn onderzoekstermijn loopt binnenkort af.

Dit onderzoek doe je in het kader van je opleiding?

Ja, de opleiding HBO-rechten en voor het onderzoek heb ik 20 weken gekregen. Die zijn bijna om.

Dat begrijp ik. Had je nog verdere vragen?

Nog één of twee. Vanuit Wijksteunpunt Wonen is er de vraag of het aanvragen van subsidie afgedwongen kan worden.

Nee, huurders kunnen dat niet afdwingen. Huurders kunnen dit meenemen in de onderhandelingen. Als er in de onderhandelingen geen overeenstemming wordt bereikt dan kan je voorstellen dat de verhuurder een verzoekschrift indient bij de rechtbank en dat in het kader van de procedure bij de rechtbank dit punt aan de orde komt. En als de rechter ervan wordt overtuigd dat subsidie wel zou worden gegeven dan zal hij wel, bij het bepalen van het geven van toestemming voor het plaatsen van de verbeteringen en de berekening van de huurverhoging, hier rekening mee kunnen houden. De rechter zou hierin kunnen zeggen dat het niet bekend is of de subsidie er is of komt, maar als rechter oordeel ik dat punt 1: de voorzieningen komen er; punt 2: als er geen subsidie komt dan bedraagt de huurverhoging x, als er wel subsidie komt is de huurverhoging minder.

Het aanvragen van subsidie is niet af te dwingen maar er kan wel bepaald worden dat als er subsidie wordt verkregen dat dit bedrag dan in mindering moet worden gebracht op de huurverhoging.

Als laatste vraag. Subsidie mag alleen worden gebruikt voor de woning waarvoor het is aangevraagd. Is het toch op één of andere manier mogelijk om de kosten van de subsidie te verspreiden over een complex zodat de huurverhoging evenrediger zal zijn voor alle huurders?

Als dit vooraf overeengekomen wordt en alle huurders ervan op de hoogte zijn gesteld dat voor sommige woningen subsidie verkregen wordt en hiermee akkoord gaan. Dan is dit mogelijk. De huurders moeten hier dan goed geïnformeerd over worden.

Op dit moment heb ik geen verdere vragen. Ontzettend bedankt voor uw tijd en medewerking.

Email Lebo Vastgoed B.V.

24

herinnering verzoek interview i.v.m. onderzoek step-subsidie

DL D Landkroon

To: vastgoed@lebo.nu;

Reply all |

Tue 26/01/2016 16:23

Geachte heer, mevrouw,

op 18 januari jl heb ik u per email verzocht om u enkele vragen te mogen stellen in het kader van het gebruik van de Step-regeling (zie email hieronder). Ik hoop nog steeds dat u bereid bent om mij in deze kwestie te woord te staan en stuur om deze reden de email nogmaals naar u toe.

Ik hoop snel van u te mogen vernemen.

Met vriendelijke groet,

Debby Landkroon

Eindejaar studente HBO-Rechten aan de HVA

From: D Landkroon

Sent: 18 January 2016 09:44

To: vastgoed@lebo.nu

Subject: verzoek interview i.v.m. onderzoek step-subsidie

Amsterdam, 18 januari 2016

Geachte heer, mevrouw,

Voor mijn afstudeerscriptie voor de opleiding HBO Rechten aan de Hogeschool van Amsterdam verricht ik een onderzoek naar het gebruik van de Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (Step-regeling).

Op de website van de Rijksdienst voor ondernemend Nederland is er een lijst vrijgegeven van overige verhuurders die een Step- subsidie hebben aangevraagd. Uw bedrijf werd in deze lijst genoemd. Om deze reden zou ik u willen vragen om mij, in het kader van mijn afstudeeronderzoek, de gelegenheid te willen geven om u enkele vragen te stellen met betrekking tot uw ervaringen met de Step-regeling. U bent overigens een van de weinige verhuurders in Amsterdam die de Step-regeling aangrijpt om de woningportefeuille te

verduurzamen. Uw ervaring met de Step-regeling is daarom van extra belang voor het onderzoek.

Ik hoop van harte dat u bereid bent om mij te woord te staan. Naast verhuurders interview ik meerdere partijen zoals de Federatie van Woningbouwcorporaties en de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Ik hoop spoedig van u te horen.

Met vriendelijke groet,

Debby Landkroon

Eindejaar studente HBO-Rechten aan de HVA

Interne stukken omtrent subsidieverrekening Eigen Haard



Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 december 2015 10:41
Aan: Debby Landkroon
Onderwerp: FW: labelstappensubsidieverhaal

Dit was het verhaal. Ik herinner me nu dat ik gebeld heb met de AFWC, dus dat dit mij telefonisch meegedeeld werd (dat het dus een opslag bovenop de erfpacht is en in die zin geen echte subsidie), dus ik heb het niet zwart-op-wit maar je zou zelf kunnen proberen de AFWC hierover nog een keer te benaderen.

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 20 augustus 2015 9:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: labelstappensubsidieverhaal

Hoi,

Gister overleg BC Molukken gehad en er is eindelijk uitsluitsel over de labelstappensubsidie. Het is n.l zo dat ze de subsidie van het stadsdeel niet krijgen omdat die pot leeg is. Overigens schijnt het wel zo te zijn (werd mij gisteren bevestigd door iemand van het AFWC) dat dat geld daarin niet alleen afkomstig is van de erfpacht, maar ook van een bepaalde opslag die corporaties betalen daar bovenop om dat potje (stimuleringsregeling) te vullen. Een opslag die ze anders niet zouden betalen. Dat maakt het verhaal wel wat ingewikkelder maar alsnog was ik er graag mee naar de huurcommissie gegaan om hier duidelijkheid over te krijgen of het wel of niet van de hvh afgetrokken moet worden, maar dat gaat dus nu niet door.

Wel is het zo dat EH een andere, landelijke subsidie aangevraagd heeft, de STEP-subsidie. Dit is wel een 'echte' subsidie. Volgens Edwin Wollrabe van EH, die het zelf op zich al met mij eens was dat het afgetrokken dient te worden van de hvh, is het nu ook eindelijk bij de rest van EH geland dat dit moet. Omdat het nog niet 100% zeker is dat ze deze subsidie ook gaan krijgen (dat is pas over twee jaar bekend) gaan ze dat niet meteen verrekenen maar zeggen ze wel toe dat als ze hem inderdaad krijgen ze dat met terugwerkende kracht gaan doen. Hoewel het niet om veel geld gaat (misschien ca. 2 euro p/m, wat dus zou betekenen dat huurders ca. 50 euro terugkrijgen na 2 jaar + huurverlaging van ca. 2 euro) is het denk ik wel mooi dat dit nu duidelijk is en hopelijk ook een precedentwerking heeft, dus dat ook andere corporaties zich niet meer kunnen verschuilen achter het verhaal dat de subsidie nog niet zeker is. Het is administratief wel ingewikkeld maar dat is hun probleem. Overigens zijn ze er nog niet uit of ze die subsidie dan individueel terug gaan geven, dus per woning gedifferentieerd (aan huishoudens die minstens drie labelstappen hebben gemaakt, want alleen dan krijgen ze subsidie, en niet iedereen maakt drie labelstappen) of generiek, dus hele bedrag gewoon delen door aantal huishoudens die bij het project hoorden. Ik zou voor het eerste zijn maar tweede optie kan ik ook mee leven.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Bewonersondersteuner
[redacted]@wswonen.nl
(ma,di en wo)

Wijksteunpunt Wonen Oost
Wijtenbachstraat 36-hs
1093 JC Amsterdam
T 020- 4620330
www.wswonen.nl | Twitter



Wijksteunpunten Wonen Forum (<http://www.wswonen.org/forum/index.php>)

- **Renovatie, Splitsen, Stedelijke Vernieuwing**

(<http://www.wswonen.org/forum/forumdisplay.php?f=24>)

- **labelstappensubsidie** (<http://www.wswonen.org/forum/showthread.php?t=850>)

Wijksteunpunten Wonen Forum

24 augustus 2015 12:39

labelstappensubsidie

In het stuk 'Beleid huurverhoging na woningverbetering' vande huurcommissie staat onder het kopje 'De Berekening' onder b) de volgendezin: ' Eventuele subsidie moet op dit bedrag in mindering worden gebracht'. Inhet project Molukkenstraat had ik hierover een discussie met Eigen Haard. Zijwilden de subsidie die zij bij het stadsdeel aanvragen niet in minderingbrengen op de huurprijs, enerzijds omdat dat geen echt subsidie zou zijn (maarafkomstig is van het stimuleringsfonds, waar zij zelf geld instorten middels deafdracht van de erfpacht plus, zoals later bleek, een opslag) en anderzijdsomdat van tevoren nooit vaststaat of ze die subsidie gaan krijgen. Ik begreep datdit laatste argument wel vaker aangevoerd wordt bij renovatieprojecten. Het wasmijn bedoeling om dit na oplevering door een huurder te laten toetsen bij dehuurcommissie, maar tot mijn verrassing bleek dat ineens niet meer nodig tezijn omdat ze bij Eigen Haard na lang beraad besloten hebben subsidie toch afte gaan trekken van de huurverhoging, alleen niet meteen maar na een jaar oftwee omdat dan pas duidelijk is of ze de subsidie wel of niet krijgen. En danmet terugwerkende kracht. Dit gaat alleen niet over het stimuleringsfonds omdatdat potje leeg bleek te zijn, dus de vraag of dat wel of niet als subsidiegezien moet worden blijft vooralsnog onopgehelderd, maar om een STEP-subsidie (landelijk). Ze zijn er alleen nog niet uit of ze diesubsidie dan individueel terug gaan geven, dus per woning gedifferentieerd (aanhuishoudens die minstens drie labelstappen hebben gemaakt, want alleen dankrijgen ze subsidie) of generiek, dus hele bedrag gewoon delen door aantalhuishoudens die bij het project hoorden. Overigens gaat het niet om grotebedragen, misschien een euro of twee per maand (twee jaar terugwerkende krachtdus zo'n 50 euro per huishouden), maar het gaat om het principe, toch?

Wijksteunpunten Wonen Forum

24 augustus 2015 17:06

Dank **Wijksteunpunten Wonen Forum** voor dit duidelijke signaal. Ik zal het opnemen in een korte notitie voor onze gezamenlijke werkgroep energie besparen. Ik ben ook erg benieuwd of er anderen zijn die tegen dit, of vergelijkbare knelpunten aanlopen.

Mooi als jullie ze dan hier willen vermelden, dan kunnen we op een efficiënte manier op zoek naar de oplossing(en).

Alle tijden zijn GMT +1. Het is nu 11:16.

Mutatie en verkochte woningen geënkquêteerden

Voordat u bij de Woonbond werkzaam werd, heeft u bij de Huurdersvereniging Amsterdam gewerkt. In die tijd bent u betrokken geweest bij het overleg met de gemeente Amsterdam en de AFWC over de labelstappensubsidie (Bijzondere subsidieverordening verbetering energie-index 2011). U gaf in een eerdere email tussen ons aan dat u vanuit de Huurdersvereniging enkele pogingen in het overleg heeft gedaan maar dat dit van tafels is geveegd. Kunt u hier iets meer over vertellen?

Die labelstappensubsidie was een uitdrukkelijke wens uit de prestatieafspraken Bouwen aan de stad II (2011), en is er nadrukkelijk ingebracht door de gemeente. Die wilde op deze manier woningcorporaties een stevige prikkel geven om energielasten te besparen. De Huurdersvereniging was betrokken bij het overleg over deze prestatieafspraken. We vonden de afspraak in principe goed maar we gingen er vanuit, en dit hebben we ook gezegd, dat de subsidie zou worden verrekend op de huurverhoging. Zoals dit staat beschreven in het beleid van de huurcommissie omtrent huurverhoging na woningverbetering. Daar is door de AFWC op gereageerd met de mededeling dat dit niet zou gebeuren omdat de subsidie 'een sigaar uit eigen doos' was. Die discussie is nooit uitgevochten. In de verwachting dat A) het proces omtrent de prestatieafspraken zou worden afgerond, het was namelijk per definitie geen hoofdpunt, en B) de strategie zou dan zijn om dit op een later punt – nadat de afspraken waren gemaakt – uit te vechten bij de huurcommissie. Als er bij voorkomende gevallen duidelijk zou zijn dat er subsidie zou zijn verstrekt en dit niet in mindering zou worden gebracht op de huurverhoging, dan zouden we dit gevecht bij de huurcommissie voeren op een later punt. We zouden de huurverhoging dan laten toetsen bij de huurcommissie en de verwachting was dat de huurcommissie het subsidiebedrag in mindering zou brengen. Daarna is het allemaal een beetje weggezaakt. Dat is de constatering en dat is spijtig. Dit had te maken met een totaal gebrek aan inzicht in waar de subsidie zou worden gebruikt en toegepast. De indruk bestaat wel bij mij dat de grote bulk van de subsidies terecht zijn gekomen bij woningen die al leeg waren, waar mutatiehuur al speelde en ook bijvoorbeeld gebruikt zijn bij nieuwbouwwoningen (sloop-nieuwbouw). En in dit geval zou er geen sprake zijn van huurverhoging voor de zittende huurder waar de subsidie op verrekend dient te worden. Ik ben in 2014 met de gemeente in overleg gegaan en gevraagd waar de gemeentelijke subsidie is ingezet. Met de toenmalige betrokken ambtenaars heb ik gediscussieerd over de mogelijkheid om inzage te krijgen in welke woningen zij de subsidie zouden toepassen zodat de Huurdersvereniging dan kon kijken of daar winst kon worden behaald ten aanzien van subsidieverrekening op doorgevoerde huurverhoging. De gemeente weigerde hieraan mee te werken. En op die strijd hebben wij (als huurdersvereniging) niet verder doorgezet. Uit tijdgebrek, primair.

Heeft u ook een idee waarom de gemeente weigerde om mee te werken aan het verschaffen van inzicht betreffende de woningen waar subsidie voor was aangevraagd? Naar mijn beeld was het vooral uitvoeringstechnisch lastig om dit uit te zoeken voor de gemeente. En dit door te geven. De extra prikkel die bij ons toentertijd meespeelde om die vraag te stellen was ook de inzet van onder andere Stadgenoot om huurders onder dwang van

een Cv-ketel te voorzien. En zeker in die tijd kon het plaatsen van een Cv-ketel in een slechte woning, leiden tot twee labelstappen. Helemaal ben ik daar niet zeker van en dit wilde ik toen ook uitzoeken. Er speelde een gevoel dat misbruik van subsidie een mogelijkheid was.

Deze uitspraak heb ik gelezen.

Wat Stadgenoot met deze rechtszaak gewonnen heeft, is het recht om de Cv-ketels te plaatsen omdat in de norm van deze tijd deze woningverbetering niet geweigerd mag worden. Het was volgens de rechter dus geen woningverbetering die dusdanig was dat de huurder daar zeggenschap over had. Zover ik weet wordt daar nog over doorgeprocedeerd. Deze zaak is in de tijd dat ik nog werkzaam was bij de Huurdersvereniging niet afgerond. Deze zaak had niets met labelstappen an sich te maken maar wel dat met het plaatsen van de CV labelstappen gemaakt konden worden en daarmee subsidie kon worden verkregen. Het zou dan bizar zijn om die minimaal €30,- die voor het plaatsen van de CV werd gerekend, nog in rekening te brengen bij de huurder. We zochten naar het argument, om met name die €30,-, uit het verhaal te krijgen. Dat was de prikkel om in 2014 bij de betrokken ambtenaar te gaan peilen om die gegevens te krijgen. Maar die weigerde uit uitvoerings- praktische redenen. Ik heb daar zo een 4 a 5 maal per mail over gecorrespondeerd en dit teruggekoppeld naar WS Wonen om hen te laten weten dat wij daar mee bezig zijn geweest.

Waarschijnlijk is dit dat een reden geweest van WS Wonen om hierin een WOB verzoek in te dienen om deze gegevens boven tafel te krijgen?

We hebben meerdere keren met WS Wonen in overleggen hierover gesproken.

Ik heb enquêtes verzonden naar adressen waarvan bekend was dat voor deze woningen subsidie is verkregen voor het energetisch verbeteren van de woning vanuit de labelstappensubsidie. Van de enquêtes die ik terug heb gekregen kan ik op dit moment opmaken dat huurders niet wisten dat er subsidie was aangevraagd.

Eigenlijk ben ik er redelijk van overtuigd dat dit niet is door gecommuniceerd. Want uit de woorden van de AFWC in die periode is al duidelijk dat woningcorporaties van mening waren dat deze subsidie geen directe subsidie was maar gemeenschappelijk. "Hun" geldt dat ze herverdeelde voor energieverbeteringen. Zo beschouwen zij dat. Dat is niet helemaal loos want het subsidiegeld komt uit de verkoop van sociale woningen van hun bezit. Dus in die zin is het niet helemaal uit de lucht gegrepen maar met energiebesparing moet je proberen woonlasten terug te dringen, daar hebben we hard op gehamerd. En de kosten voor de labelstappen kan je later bij mutatie weer terugkrijgen. Dat duurt langer maar dan heb je de zittende huurders nog enige hulp gegeven.

Het is voor mij momenteel nog grijs gebied in de zin van dat het geld voor de labelstappensubsidie eigen geld van de woningcorporaties zou zijn maar dat de rekenkamer Amsterdam het wel noodzakelijk heeft bevonden om onderzoek te doen naar de subsidieregeling. In hoeverre is het dan eigen geld te noemen?

Het is zover ik weet volledig gefinancierd uit de erfafdrachten van verkoop uit eigen woningen, maar ik vind het dubieus om daarna te stellen dat het hun geld nog is. Het is afdracht die overeengekomen is met de gemeente. Daardoor is het geld in gezamenlijk beheer

terecht gekomen maar het wordt weer teruggeven in de vorm van subsidie. In mijn ogen was het geen vorm meer van eigen geld.

Misschien ook omdat andere corporaties die afgedragen hebben aan het fonds, niet zoveel aanspraak maakten op het fonds en zo hun eigen ingestoken geld mislepen?
In principe wel maar ik heb begrepen dat woningcorporaties onderling in de gaten zijn gaan houden wie er meer dan de ander gebruik van de pot heeft gemaakt. Om op die manier te voorkomen dat de ene corporatie inderdaad gaat betalen voor de woeste investering van de andere corporatie. Ze hebben onderling in de gaten gehouden of de verdeling er eerlijk aan toe ging.

Ik heb begrepen dat de Stimuleringsfonds momenteel op losse schroeven staat.
Dat klopt, dat heeft er mee te maken dat de gemeente van de subsidie af wil.

Heeft dat te maken met de komst van de Step-regeling of staat dit los van elkaar?
Dat staat los van elkaar maar de gemeente vond, het is wel een beetje een onderdeel van het beleid van dit college geweest, om zoveel mogelijk subsidieregelingen te "killen". Ik denk dat het "sigaar uit eigen doos-effect" mede hierin een rol speelde. Als je een subsidie kon schrappen, dan zou je het geld dat via de erfpachtafdrachten binnen komt ook kunnen gebruiken voor andere doelen. Dus die ga je bijvoorbeeld niet gebruiken voor energieverbetering maar voor de nieuwbouw van nieuwe woning of het ontwikkelen van grond om woningen op te bouwen. Ik denk dat dit voor de gemeente een rol heeft gespeeld waarbij meespeelde dat van onze kant het enthousiasme voor de regeling ook flink gedaald was omdat a) de effectiviteit laag was en b) we hebben in die gesprekken heel nadrukkelijk aangegeven dat je eigenlijk labelstappen niet meer los zou moeten zien van het oppervlakte van de woning. Anders geformuleerd, wij hebben vanuit de Huurdersvereniging gezegd dat als je al subsidieert dan moet je subsidiëren op de woningen die een hoge energierekening hebben. Niet kijken naar labels maar kijken naar energierekeningen. Wat betalen mensen werkelijk aan gas en elektra? Als dat een hoog bedrag is, dan is het zinvol om te investeren in energiebesparing. Dan zou je dat eventueel nog steeds kunnen combineren met een label. Je kunt bijvoorbeeld ook kijken naar het oppervlakte van de woning. Dit lijkt een effectievere manier dan labels, juist omdat uit het rekenkameronderzoek ook bleek dat lage labels, van g naar f, tot en met e naar d, amper nog energie/woonlastenverbetering opleverden. Grote labelstappen naar b of a toe, geven wel energie/woonlastenverbetering dus dit zou een optie kunnen zijn en ook kijken naar het werkelijke energieverbruik van een woning. Energielabels zijn relatief, dat betekent ook dat ze relatief weinig zeggen. In die periode hebben we daar een pleidooi over gehouden, inmiddels ben ik niet meer werkzaam bij de huurdersvereniging. En ik weet zeker dat de discussie over energiebesparing verder is gegaan maar dan zonder mij. Dus ik kan niet beoordelen hoe de huurdersvereniging hier nu verder in staat.

Een ander argument van de woningcorporaties om de labelstappensubsidie niet te verrekenen met de huurverhoging was dat de investeringen bijna altijd onrendabel waren. Alhoewel het m.i. niet een argument is geweest maar meer een opmerking om het subsidieverrekenings-vraagstuk van tafel te vegen. Daarnaast vraag ik mij af in

hoeverre onrendabele investeringen een woningcorporatie ontslaat van de plicht om niet over te gaan tot het verrekenen van de subsidie op de huurverhoging.

Dat klopt, de rendabiliteit van de investering moet niet uitmaken voor de vraag of je wel of niet subsidie mag gebruiken om een huurverhoging te vragen voor de investering. Dat deel- de kosten van de investering- is immers al gefinancierd middels de subsidie.

Door de labelstappensubsidie probeer ik te bekijken hoe er in het verleden om is gegaan met verkregen subsidie en huurverhogingen na energetische woningverbeteringen.

Maar in het onderzoek gaat het er voornamelijk om hoe het in die zin zal vergaan met de Step-regeling. Woningcorporaties maken echter minder gebruik van de Step-regeling. Dit is desalniettemin een relevante regeling omdat deze nu aan de orde is. De vraag is dan ook hoe wij daarin kunnen waarborgen dat de subsidie wel in mindering wordt gebracht op doorgevoerde huurverhoging. Heeft u een idee hoe de Woonbond hierin staat?

Ik durf niet te zeggen hoe de woonbond hierin staat. Ik kan wel vertellen waar ik in de periode- toen werkzaam bij de huurdersvereniging- mee bezig was. Ik had toen ook contact gehad met de RVO. Omdat ik bij hen ook gevraagd heb waar ik zou kunnen zien wat het oude label is geweest. Kan ik ergens uitlezen wat een oude label en nieuw label van de woning is, of waar kan ik zien wanneer het nieuwe label is afgelezen? Dat kan je volgens mij wel zien als je EP-online gebruikt maar de oude labels konden of wilden zij niet leveren. Ik denk dat dit ook nog een oplossing zou kunnen zijn als er in een RVO-tabel opgenomen staat, in plaats van EP-online, wanneer er een labelstap is gemaakt. Daarmee zou je een betere schatting kunnen maken als huurder of er een verbeterde label is aangevraagd en dan mag je aannemen, of het zou een goed signaal kunnen zijn dat de betreffende verhuurder gebruik heeft gemaakt van een subsidieregeling. Maar ik heb er verder niet heel veel meer mee gedaan.

Nee, maar goed het is wel genoemd en het is dan aan de gemeente of de overheid of beleidsmakers, om daar dan iets mee te doen lijkt mij. De Step-regeling is in elk geval wel duidelijker omtrent de subsidieverrekening. In de toelichting van de Step-regeling wordt genoemd dat subsidie in mindering gebracht dient te worden op de berekening van de huurverhoging. In de toelichting wordt ook genoemd dat, indien hierover een geschil ontstaat, de huurcommissie hierover een oordeel kan geven. Omdat de huurcommissie hiervoor de middelen heeft.

Ik weet niet of de huurcommissie de middelen heeft om te toetsen of er subsidie is gegeven.

Dit is ook een vraag van mij geweest aan de huurcommissie. Het probleem met de Step-regeling is dat de subsidie pas in 2018/2019 wordt uitgekeerd. De termijn om een huurverhoging bij de huurcommissie te laten toetsen op redelijkheid is binnen drie maanden nadat de renovatie voltooid is. Als het subsidiebedrag vaststaat en uitgekeerd wordt is die drie maanden termijn overschreden.

Dat is wel leuk dat je dit nu noemt want ik zit nu in de Raad van Advies van de huurcommissie, dus ik kan daar wellicht nog weleens een balletje over opgooien.

Heel graag, dat zou mooi zijn.

Terwijl je dat zegt, denk ik "dat is mooi, ik heb toevallig een ingang bij de huurcommissie".

Het probleem over de termijn ligt niet aan de huurcommissie maar aan het beleid van de Step-regeling waarin bepaald staat dat er veel later wordt uitgekeerd dan wel vastgesteld. En daarmee geen rekening is gehouden met de drie maanden termijn voor een verzoek toetsing huurverhoging na woningverbetering zoals de huurcommissie die hanteert. De huurcommissie is een prachtig orgaan om huurverhoging te laten toetsen, het is laagdrempelig, maar de termijn verstrijkt en men zal dan naar de kantonrechter moeten gaan. Dan krijg je te maken met griffiekosten, proceskosten e.d. Ik heb vragen gesteld aan de huurcommissie zelf, omdat ik nergens stukken kan vinden waar expliciet wordt gevraagd aan de verhuurder of er subsidie is aangevraagd. Niet in de verzoek/aanvraagformulieren, niet in de rapportage van voorbereidend onderzoek en niet in de uitspraak.

Het zou mooi zijn als dit wel al in de aanvraagformulieren staat opgenomen zodat de verhuurder dit moet aangeven. Als de verhuurder zou ontkennen dat er subsidie is aangevraagd dan zou je daar later nog op terug kunnen komen.

Dan zou je inderdaad kunnen zeggen dat de verhuurder de subsidieaanvraag/ het bedrag achter heeft gehouden. En dan staat er wellicht een andere rechtsmiddel open. Dat zou dan een risico zijn die verhuurders niet zouden willen nemen. Ik zal het in elk geval meenemen.

Dat zou heel mooi zijn. Ik heb verder aan de huurcommissie gevraagd of een subsidieaanvraag expliciet aan de verhuurder wordt gevraagd en het antwoord hierop was dat dit gebeurt. Mijn vraag is nu waar deze vraag en antwoord dan worden opgenomen. Dus deze vraag zal ik nog bij de huurcommissie neerleggen. Het zou in elk geval mooi zijn als er in de procedure een rapport of iets dergelijks is waar een gestandaardiseerd stukje is opgenomen met de vraag of er subsidie is aangevraagd of niet. Dit zodat dit ook inzichtelijk wordt voor de huurder. *Zodat er twee vakjes komen met: Subsidie aangevraagd.....en subsidie afgegeven.....*

Precies. Want verlenen en vaststellen zijn twee verschillende punten. Het zou fijn zijn voor de huurder om dit te weten want veel huurders weten dit gewoon niet, kan ik op dit moment stellen. Dus het zou wellicht iets zijn voor de huurcommissie om daar iets mee te doen.

Ik heb bij de gemeente Amsterdam daar eerder een pleidooi over gehouden en de Woonbond heeft aangegeven daar iets mee te willen gaan doen, het idee dat we gaan kijken of er mogelijkheden zijn om een huurderssubsidie te realiseren. Bijvoorbeeld dat je als huurder op grond van 7:243 BW een voorstel doet tot woningverbetering dat je daarbij aangeeft een redelijke huurverhoging ervoor te willen betalen maar dat je ook een stuk subsidie kunt krijgen voor bijvoorbeeld het plaatsen van dubbelglas. Dan wordt de

huurverhoging betaald over de netto kosten die overblijven na aftrek van het subsidiebedrag. Zo kan je dan als huurder veel meer zelf sturen.

Dat zou heel mooi zijn. Want een vraag die binnen de organisatie speelt waar ik mijn onderzoek voor doe, is of subsidieaanvragen afgedwongen kunnen worden zodat huurders op grond van 7:243 BW een verzoek kunnen indienen en zo een lagere huurverhoging kunnen realiseren. Dat dwingen lukt denk ik niet.

Maar met het variant dat huurders op eigen initiatief subsidie kunnen aanvragen voor zijn eigen initiatief, dat is een model waar ik als een tijdje voor loop te lobbyen. Bij de gemeente Amsterdam had ik hiervoor bijna de handen op elkaar gekregen, maar de wethouder heeft dat uiteindelijk van de baan geveegd. Om hetzelfde verhaal dat zij tegen subsidies zijn. Ze zijn een beetje bang voor succes van de regeling omdat het potje met geld anders opgaat. Maar waarom zou je bang zijn voor een succesvolle subsidieregeling? Dat wil je toch juist.

In Amsterdam, uitgesproken duurzaam is heel duidelijk uitgesproken om Amsterdam duurzamer te krijgen middels een financiële prikkel. De doelstellingen in dit perspectief zijn naar mijn mening ontzettend ambitieus, ik heb mij laten vertellen dat het heel lastig gaat zijn om energielabel b te bereiken in Amsterdam. De woningvoorraad is anders, oudere woningen, stapelwoningen, het is moeilijk om deze doelstelling te bereiken. Maar ze willen het en Bouwen aan de Stad II is hier ook verder op doorgegaan.

Om het huurdersinitiatief te stimuleren kan het dan juist een grote bijdrage in deze zijn. Je hebt dan draagvlak, die discussie hoef je dan niet te voeren. Je hebt dan ook een waarde voor verhuurder. Hij krijgt dubbelglas in zijn woning, met een subsidiebedrag. Als de huurder in de tussentijd de woning verlaat, hij dan de woning alsnog kan verkopen of duur verhuren, met het dubbelglas dat erin blijft zitten.

Dat klinkt als een win-winsituatie. Ik heb eerder de vraag gesteld aan AFWC dat als het energetisch verbeteren van woningen zelfs met een subsidie onrendabel was, wat dan de prikkel is om dit toch te doen. Het antwoord hierop was dat woningcorporaties duurzame, veilige en kwalitatief goede woningen willen en de economische levensduur van de woning op die manier willen verlengen.

Dit past bij dat verhaal van de "warme voeten motie". Daarin staat dat de inkomsten van 1,2 miljoen van GroenLinks gereserveerd voor het aanbrengen van isolatie onder vloeren, vloerisolatie. Ze wilden een deel reserveren voor niet alleen vloerisolatie maar ook voor bijvoorbeeld kierdichting en andere kleine aanpassingen/ investeringen. Deze aanpassingen hebben een relatief hoog rendement, zoals radiator folie. Dat kost niet heel veel maar het levert wel veel op. Zo kun je wat middelen geven aan mensen om in elk geval iets te doen aan de energiebesparing. Een slagje bewustzijn creëren.

Bewonersgedrag blijft uiteindelijk dus heel belangrijk?

Ja, het helpt mee te bespreken als je let op je eigen energiegedrag. Die boodschap kan je eraan koppelen. Dat was de gedachte. Die subsidieregeling, met name voor alleen het isoleren van vloeren, is afgewezen. Toen hadden we bedacht om het geld anders neer te zetten door bewoners zelf een voorstel te laten doen in de zin van 7:243 waarbij ze zelf de kosten grotendeels gaan betalen via de huurverhoging en een deel subsidie meekrijgen uit het potje. Die 1,3 miljoen is niet zo heel veel geld, maar als het project een succes zou zijn geweest, dan kun je in elk geval zeggen dat als je de huurder de vrijheid geeft om zelf voorstellen te doen en subsidie geeft zodat ze zelf ook voordeel eraan hebben, want ze krijgen dan dubbelglas voor een lagere huurverhoging dan dat ze zonder subsidie zouden krijgen. Dan is het aantrekkelijker voor de huurder en zo kan je de verhuurder ook overhalen want die krijgt indirect ook een beetje subsidie want het glas wordt goedkoper aangeboden. Helaas is het niet overgenomen door de gemeente.

Wordt hier nog verder overgesproken?

Nee, het is helemaal afgerond. Begin 2015 is dit van de baan geraakt.

In de toelichting van de Stepregeling staat de rol van woonbond als volgt omschreven: "Uitwerking van de Step-regeling is in goed overleg gebeurt met AEDES, Vastgoed belang en de Woonbond." Zou u hier kort nog iets over kunnen vertellen?

Ik ben in die periode hier niet betrokken bij geweest omdat ik nog niet werkzaam was bij de Woonbond. Barbara Klomp was toentertijd werkzaam maar die is nu weg. Die was beleidsmedewerker.

Bent u wel bekend met de Step-regeling?

Ja, maar niet in details. Volgens mij moet je drie labelstappen maken? En minimaal B?

Ja, dat klopt en het subsidie geld is een derde van wat je op grond van de labelstappensubsidie zou ontvangen.

De subsidie voor de labelstappen in Amsterdam vond ik te hoog.

Dat vond de rekenkamer ook. Maar het is een derde, eigenlijk nog minder, en de controle is veel sterker. Je mag niet werken met pre-labels, je moet een label bij de aanvraag afmelden en wanneer je de woning oplevert moet je het label afmelden. En het is ook voor particuliere verhuurders. Dus voor hen valt er behoorlijk wat op te winnen alleen die zie je niet zo snel investeren met een zittende huurder. Voor woningcorporaties wordt de aanvraag meestal voor een grotere aantal woningen gedaan. En dat tikt sneller aan in het aantal woningen. Een corporatie kan bijvoorbeeld voor 200 woningen een aanvraag indienen. Bij particuliere verhuurders gaat het heel vaak maar om een paar woningen. Zij hebben vaak geen complexen, ten minste de kleine particuliere niet. Daarbij speelt ook dat met het verbeteren van de woning de woning sneller boven de punten van het woningwaarderingssysteem uitkomt en kom je makkelijker boven de liberalisatiegrens uit bij mutatie. Dus schat ik dat particuliere huurders niet zo snel hiertoe overgaan met een zittende huurder. Ik weet niet in hoeverre het in de step-regeling is vereist dat je de woning blijft verhuren in de sociale sector.

Ik heb daar eigenlijk niet opgelet, tijdens het lezen van de regeling.
Dat zou voor de Step wel een belangrijke toevoeging moeten zijn in de termen van eisen.

Ik zat dat nog wel even goed nakijken.
Dat is de moeite waard, om te zien of daar iets over geregeld is.

Volgens mij wel maar dat durf ik niet met zekerheid te stellen.
Ik kan me het niet voorstellen dat ze dat vergeten zijn.

Dat ga ik nog even uitzoeken. Dat is interessant.

Ten aanzien van de Step en de subsidieverrekening, heeft u er nog iets aan toe te voegen als u bekijkt vanuit de labelstappensubsidie. Wat zou er anders moeten gaan?
Ik zit te weinig in de praktijk om daar iets over te zeggen, in hoeverre het voor de huurders mogelijk is om er wel of niet kennis van te nemen dat er subsidie is aangevraagd. Ik kan me voorstellen dat je bij de aanvraag verplicht wordt om de huurder in kennis te stellen dat er subsidie wordt aangevraagd. Ik verwacht dat het er nu niet in staat maar ik kan me voorstellen dat dit een goede verbetering zou zijn. Zo wordt het voor de huurder ook duidelijk dat de verbetering niet volledig uit de zak van de verhuurder komt maar dat er een deel wordt gesubsidieerd.

Misschien dat via de rechtspraak dan veel meer bepaald kan worden. Je hebt bijvoorbeeld het renovatievoorstel van de verhuurder dat op grond van de wet bepaalde punten moet bevatten, zoals de werkzaamheden, de verhoogde huurprijs. Ik las echter nergens dat subsidieaanvragen opgenomen moet worden in het renovatievoorstel. Misschien dat dit dan ook via de rechtspraak ontwikkeld kan worden.

Hoewel, het blijft overeind dat een bulk van de energieverbeteringen plaatsvindt bij mutatie of complexen waar complete nieuwe huurcontracten worden afgegeven. Dus in dat geval is de huurcommissie methode niet meer relevant.

Heeft u toevallig ook een idee welke bewonerscommissies ik in deze kan benaderen. Die hierover met woningcorporaties/verhuurders onderhandeld hebben?

Nee, dat zou ik niet weten. Ik kan je wel vertellen wie je zou kunnen benaderen binnen de Woonbond. Siem Goede. Hij is er nog niet heel lang maar toch wel meer dan een jaar. Hij werkt bij de Woonbond als energieadviseur. Hij gaat echt op pad als de energiebus van de Woonbond, hij gaat echt op pad met bewoners en adviseert ze rechtstreeks over hoe ze als bewonerscommissie het gesprek kunnen aangaan over energiebesparing. Hij heeft ook controles gedaan. Hij zou volgens mij de beste wezen om te benaderen.

Zou u nog heel kort kunnen uitleggen wat u nu doet voor de Woonbond.

Ik ben beleidsmedewerker belangenbehartiging. Afdeling belangenbehartiging. Een afdeling van vier mensen waarvan er een energie doet. Rutger Grootwassink. Hij is fractievoorzitter GroenLinks Amsterdam, maar hij werkt er nog maar sinds kort.

Hij weet misschien meer over de Step-regeling?

Dat is mogelijk

En ten tijde van de huurdersvereniging wat deed u toen?

Organisatieadviseur met een brede taakomvatting dus ik organiseerde niet alleen de organisatie over haar functioneren als organisatie als vereniging, dat was de kern ervan, maar ik was druk betrokken bij veel inhoudelijk adviezen.

Op dit moment heb ik geen verdere vragen. Ontzettend bedankt voor uw medewerking.

Interview Bewonersconsulent Wijksteunpunt Wonen Centrum, d.d. 1 februari 2016

Zoals bij u bekend doe ik een afstudeeronderzoek subsidieverrekening, voornamelijk vanuit de Stepregeling maar ook vanuit de labelstappensubsidie. De labelstappensubsidie vormt een onderdeel van het onderzoek om aan de hand hiervan te bekijken hoe het in het verleden is gegaan. Of er sprake is geweest van subsidieverrekening. Er zijn enquêtes uitgestuurd naar adressen in Amsterdam Oost waarvan bekend waren dat subsidie verkregen is voor het maken van labelstappen vanuit de labelstappensubsidie. Het lijkt erop dat verhuurders de huurder niet hebben geïnformeerd over de subsidieaanvraag. Dit maakt het ook lastig voor de huurder om bezwaar te maken tegen een huurverhoging. Als zij niet weten dat subsidie is verkregen dan kan een huurverhoging in de eerste instantie redelijk overgekomen. Vanuit de labelstappensubsidie werd best veel subsidie verleend. Het had dan ook gekund dat er wellicht geen huurverhoging had mogen worden doorgevoerd. Dat had bekeken kunnen worden als huurders hiervan op de hoogte werden gesteld maar deze optie is ze op deze manier ontnomen.

Ben je dit tegengekomen?

Ik ben gevallen tegengekomen waarvan er subsidie is verkregen, woningverbeteringen zijn doorgevoerd en geen huurverhoging is doorgevoerd. Maar ook gevallen waarbij wel subsidie is verkregen en de huur verhoogt is geweest na het verbeteren van de woning. Zijn huurders dan naar de huurcommissie gestapt om de huurverhoging te laten toetsen?

Daarvan zijn geen casussen bekend. Dat kan liggen aan het geval dat een huurverhoging op het eerste oog redelijk lijkt. De verhuurder plaatst bijvoorbeeld een CV tegenover een huurverhoging van €20,- Dit lijkt redelijk. De huurder weet echter niet dat de verhuurder daarmee 2 of 3 labelstappen maakt en daarvoor €4000,- a €6000,- subsidie ontvangt terwijl het plaatsen van de CV in totaal rond de €2000,- kost. In dit geval had er geen huurverhoging mogen worden doorgevoerd. Dit wordt dan niet getoetst omdat de huurder hier niet van weet en dit niet heeft kunnen aankaarten. Ik weet niet in hoeverre dit daadwerkelijk is gebeurd.

Ik ken wel een geval van iemand die een CV heeft gekregen en de daaraan gerelateerde huurverhoging heeft laten toetsen bij de huurcommissie. De huurverhoging is daarmee behoorlijk omlaag gegaan.

Was daar ook subsidie voor aangevraagd door de verhuurder?

De subsidie was daarin geen kwestie. Deze zaak is bij de huurcommissie voorgelegd en die heeft aan de verhuurder gevraagd wat de investering was. Op basis van deze gegevens werd de huurverhoging verlaagd. De huurcommissie kwam namelijk op een ander bedrag uit dan het bedrag dat door de verhuurder was vastgesteld.

Ik heb ook de huurcommissie met vragen benaderd. Ik vroeg mij af, wanneer het huurder niet bekend is dat subsidie is aangevraagd, of de huurcommissie hiernaar vraagt.

De werkwijze van de huurcommissie is dat er gekeken wordt naar wat er geïnvesteerd is en welke subsidies verkregen zijn. En dit wordt meegenomen in de berekening.

Vanuit de labelstappenverordening werd het snel duidelijk of er subsidie werd gegeven en welk bedrag dit dan was. Vanuit de Stepregeling kan het twee jaar duren voordat de

subsidie vastgesteld wordt. Er zit dus een gat tussen de drie maanden termijn van de huurcommissie en de vaststellingstermijn vanuit de Step-regeling. Men heeft drie maanden de tijd om na voltooiing van de renovatie, zich tot de huurcommissie te wenden om de huurverhoging te laten toetsen. Tot die tijd is het vaak niet bekend of er subsidie is gegeven. Het is misschien aangevraagd maar de vaststelling is er nog niet. Maar een eventuele aanbeveling in jouw rapport aan bewonerscommissie zou zijn om na te gaan welke subsidiemogelijkheden er zijn.

Ja bijvoorbeeld om te bekijken wat er mogelijk is en in elk geval goed te informeren of er subsidie is aangevraagd. En dit ook mee te nemen in het overleg.

Mijn ervaring met het complex Casa Rossa, dit betrof woningen aan de Nieuwe Houttuinen (en de Buiten Dommerstraat), was dat de bewoners heel tevreden waren over de matige huurverhoging.

Ik heb de door u gezonden stukken doorgenomen en heb kunnen inzien dat er veel is gebeurd. Onderhoud, verbeteringen, uitstraling, duurzaamheid. Aanpak van tocht en lekkages. Isolatie is aanbracht. Er is Hr++ glas aangebracht en in sommige gevallen ook een CV geplaatst.

Ja, gevelisolatie, dakisolatie.

Voor de isolatie is €12,- huurverhoging gevraagd, voor de CV €35,- maar voor het HR++ glas is geen huurverhoging doorgevoerd. Ymere heeft met deze verbeteringen beoogd om van label d of e naar b te gaan. Dus 2 a 3 labelstappen. Als ze dat gerealiseerd hebben en ze hebben subsidie hiervoor aangevraagd dan kan er gesteld worden dat ze €4000,- a €6000,- per woning hebben ontvangen.

Heb je dit bij Ymere geïnformeerd?

Ik heb een verzoek geuit om iemand hierover te spreken te krijgen. Deze persoon heeft nog niet gereageerd. Maar ik heb intern vernomen dat Ymere ten aanzien van de subsidieverrekening daar niet tot over is gegaan omdat het te ingewikkeld zou zijn. Ik weet het fijne er niet van. Ik kan niet nagaan of zij subsidie hebben gekregen gezien ik deze informatie alleen over Oost kan inzien, niet over Centrum. Ik vraag me af in hoeverre het in de onderhandelingen tussen Ymere en de bewonerscommissie ter sprake is geweest, of het bij de bewonerscommissie bekend is of Ymere subsidie heeft verkregen voor de energiebesparende maatregelen.?

Nee, het is in mijn beleving nooit besproken met de bewonerscommissie. Het was ook zo dat Ymere over haar financiën niets naar buiten wilde brengen.

Naar aanleiding van de retour gezonden enquêtes heb ik gevallen gezien waarbij voor woningen subsidie is aangevraagd vanuit de labelstappensubsidie, de subsidie is gegeven maar er is niets gebeurd in die woningen. Dit vind ik zorgelijk maar mijn onderzoeksonderwerp ziet niet toe op de besteding van de subsidie, of de subsidie daadwerkelijk gebruikt is voor het energetisch verbeteren van de woning. Mijn onderzoek ziet toe in hoeverre de subsidie verrekend wordt. Maar het is wel opvallend dat ten aanzien van de gemeentelijke subsidie de controle blijkbaar niet zo goed is geweest. Als er gevallen zijn geweest dat er nog niets is gebeurd en de subsidie wel is uitgekeerd.

Ik merk wel dat corporaties niet al te snel zijn met het invoeren van energielabels. Ik heb een ander project min of meer begeleid, in de Jordaan. Dit wordt beheerd door Ymere maar is geen eigendom van Ymere. Daar heeft Ymere een renovatieproject opgezet. Daar is het label

omhoog gegaan. Het was F en nu staat het label nog steeds geregistreerd als F. Er is dus niet een nieuw label afgemeld.

Voor het verkrijgen van subsidie is het een voorwaarde dat de nieuwe label wordt afgemeld. En zeker met de Step, daar is het nog sterker geformuleerd. Waarom zou de corporatie een verbeterd label niet willen afmelden? Hebben ze hier een belang bij?
Dat vraag ik me ook af. Ze hebben energiedeskundigen tot hun beschikking. Die behoren degelijk op de hoogte te zijn van de subsidie mogelijkheden.

Heeft u ooit gevraagd aan Ymere waarom het vernieuwde label niet is afgemeld?
Nee, maar als je iemand van Ymere te spreken krijgt dan kan je zo een vraag natuurlijk wel stellen.

Ik ben wel van plan om dit dan te vragen om te zien of hier een belang bij is.
We hebben – t.a.v. Casa Rossa- wel een discussie gehad over de woonlastenwaarborg. Maar daar zou te veel administratie aan vast zitten. Daar wilde ze niet aan beginnen. Er speelde ook een vooroordeel. Ymere meende dat de huurders meer zouden gaan stoken omdat het dan toch gecompenseerd zou worden.

Er wordt op voorhand dan al van iets uitgegaan zonder dit ergens op te baseren. Dat is ook gebeurd ten aanzien van de labelstappensubsidie. In het rekenkamer rapport van de gemeente Amsterdam is door Wijksteunpunt Wonen de vraag neergelegd of de subsidie verrekend zou worden met de huurverhoging. Deze vraag is van tafel geveegd met de stelling dat de investeringen bijna altijd onrendabel zouden zijn. Dit is een geheel blote stelling. Er wordt niet verwezen naar stukken waaruit blijkt dat het bijna altijd onrendabel is. En eigenlijk heb ik gevallen gezien waar het wel rendabel is geweest. Vanuit de labelstappensubsidie was het mogelijk om te muteren, de woningen mochten leeg zijn.

Je weet dat corporaties bezig zijn om alle gastoestellen te vervangen door centrale verwarming en combiketels? Vanwege het koolmonoxide gevaar. Er vallen hierdoor jaarlijks een aantal doden. Er zijn dan mensen die deze vervanging fijn vinden. Dan krijgen ze in alle kamers radiatoren. En dan gaan ze meer stoken dan dat ze voordien deden. Als je bijvoorbeeld niet in de slaapkamer bent, dan hoeft je hierin ook niet te verwarmen. Met een radiator vergeten mensen veelal om het lager te zetten of uit te zetten.

Er zijn rapporten waaruit blijkt dat bewonersgedrag hierin een belangrijke rol speelt en ook externe factoren, als het buiten kouder is dan stoken mensen meer en als ze meer thuis aanwezig zijn doordat ze bijvoorbeeld hun baan hebben verloren.

Ik ben ook betrokken geweest bij een project op Bickerseiland van De Key. Daar is heel ingrijpend gerenoveerd. Alleen het dak en de vloeren zijn blijven staan en de rest is opnieuw opgetrokken. En daar hebben ze wel degelijk gemerkt dat hun energierekening omlaag is gegaan.

Hoeveel energielabels zijn de woningen voorruit gegaan?

De energielabels waren toentertijd nog geen punt. Dit speelde in 2007. Er waren in de woningen veel koude bruggen. De isolatie in de spouwmuur was heel slecht. Als het regende dan spoot het regenwater uit de gevel. Mensen hadden kruipruimtes die helemaal vol met water stonden. Dat hele gebouw is toen opnieuw ingericht. Toen de bewoners na de renovatie terugkwamen, merkten ze dat het veel zuiniger was geworden. Ze stookten voorheen bijna voor de buitenlucht.

Het lijkt mij heel moeilijk om dit aan te tonen. Als een woning comfortabeler wordt qua energiegebruik, dan hoor ik dat men geneigd is meer te stoken. Er worden meer ruimtes verwarmd ten aanzien van een gaskachel. Ik heb begrepen dat het heel moeilijk is om een beroep te doen op het woonlastenwaarborgfonds.

Ik ken in Amsterdam geen voorbeelden dat dit is toegepast.

Vanuit de Step-regeling staat in de toelichting dat subsidie verrekend moet worden. Er staat ook in dat de woonlasten na de woningverbeteringen in totaal niet meer mogen bedragen dan in de beginsituatie.

Als dit erin staat dan kan in een later stadium een lagere huurverhoging worden bedongen.

Dan moeten huurders wel weten dat er een subsidie is aangevraagd. Daarnaast is het lastig om op een eerder overeengekomen punt, om daar weer in een later stadium op terug te komen heb ik mij laten vertellen. In mijn theoretische kader neem ik wel een stuk op over dwaling. Als huurder niet volledig of niet juist geïnformeerd is geweest, dan heeft hij wellicht gedwaald.

Is het niet zo dat de subsidieverlener, de overheid, tegen een verhuurder kan zeggen: Je hebt subsidie gekregen, die moet je verrekenen.

Het lijkt erop dat de controle hierin ontbreekt. Vanuit de labelstappensubsidie is hier niet op gecontroleerd. De vraag is tijdens het rekenkameronderzoek gesteld en daar is verder niets meegedaan. Voor mij is duidelijk geworden dat de meeste corporaties zich op het standpunt stelden dat de gelden vanuit de labelstappensubsidie eigen geld betrof en dit niet verrekend hoefde te worden. Na de gemeente hierover te hebben benaderd kan ik mij op het standpunt stellen dat het gemeentelijk geld betrof en dat dit wel verrekend moest worden. Er is op dit moment helaas geen casus bekend dat mensen dit hebben afgedwongen. En dat is logisch als mensen niet van de subsidie afwisten.

Dat begrijp ik. Je hebt hier met drie partijen te maken. Een verhuurder, huurder en overheid. Dat ligt allemaal verschillend. Het is privaatrechtelijk en bestuursrechtelijk.

Het lijkt mij heel mooi als de gemeente of de overheid de huurders ervan op de hoogte stellen als de verhuurder een subsidie heeft aangevraagd voor het verbeteren van de woning. Ziet u vaker dat huurders of bewonerscommissies zich afvragen of subsidie is aangevraagd? Wordt dit meegenomen in de onderhandelingen?

Dan moet dat echt een ingewijde huurder zijn. De mensen in de bewonerscommissies zijn mensen die interesse hebben in besparende maatregelen. Maar meestal is het zo dat de verhuurder met een plan komt voor verbeteringen van de woning. Daar rolt een bedrag uit van een huurverhoging en daar kan je dan vragen over stellen. Dan wijs ik mensen er altijd op dat ze naar de huurcommissie kunnen om het te laten toetsen.

En de huurcommissie vraagt dan of er subsidie is verkregen. Ik vraag me af hoe zij dat dan zou doen ten aanzien van de Step-regeling. Want op het moment dat huurder de verhoging kan laten toetsen is de subsidie nog niet vastgesteld.

Dat is een lastige hobbel op de weg.

Het vervelende met de drie maanden termijn van de huurcommissie is als die voorbijgegaan zijn je niet je niet meer naar de huurcommissie kan. Dan staat de weg waarschijnlijk alleen open naar de kantonrechter.

Daar heb je hogere drempels.

Heeft u ervaring met de Step-regeling?

Nee, helemaal niet.

Misschien komt dit omdat er vanuit woningcorporaties niet heel veel vragen worden ingediend.

Ja, het kan zijn dat ze het een bureaucratische rompslomp vinden. Met Casa Rossa waren er problemen en Ymere wilde hun goede gezicht laten zien. Aan een kant van de straat hebben ze een onderhoudsbeurt gedaan waarbij de meeste mensen in de woningen bleven. Eén moest er tijdelijk uit. Dit ging heel slecht. Er waren heel veel problemen. Aan de andere kant van de straat werden de mensen wilden mensen dit ook.

Heeft Ymere dit nog kunnen gladstrijken?

Ja, er is nu wel een gezamenlijke bewonerscommissie die beheer over de straat heeft. Het is beter geworden maar er zijn ook mensen weggegaan. Maar het gaat nu stukken beter. Ook sociaal.

In de memo van Ymere heb ik gezien dat ze op drie punten aan de slag gingen: Onderhoud en verbeteringen, uitstraling en duurzaamheid. Daartegenover stonden verschillende huurverhogingen. Voor de isolatie €12,-, voor de mechanische ventilatie €12,- en voor de CV €35,-. Dit zijn de enige prijzen die ik heb gezien. Ik heb geen ervaring met de wijze waarop een bewonerscommissie hiermee omgaat. Krijgen ze de berekeningen te zien?

Nee, het voorstel van de verhuurder, in dit geval Ymere wordt gedaan. Er werd een enquête gehouden onder de bewoners. Er moest 70% instemming zijn. Iedereen moest tekenen voor de renovatie. Dit hebben ze gehaald. Na het tekenen kunnen bewoners naar de huurcommissie maar dit heeft niemand gedaan. De bewoners waren redelijk tevreden over de hele operatie. Tijdens de werkzaamheden moesten ze daar blijven wonen, dus konden ze er overlast van ondervinden.

Hoelang heeft het renovatietraject geduurd?

Zeker wel driekwart jaar. Het ging wel in fases, per verschillende blokken. Voor een bepaalde bewoner was het dan niet driekwart jaar maar een paar maanden.

Weet u toevallig ook of deze woningen sociale huur betrof of geliberaliseerd waren?

Ja, het viel onder sociale huur. Maar als de woningen vrij komen dan gaat de huur flink omhoog. Dat gebeurt ook. Ik heb ook begrepen dat de woningen aan de huurders worden aangeboden om te kopen. Maar merendeel van de bewoners heeft geen groot inkomen dus daar zal weinig gebruik van worden gemaakt. Voor de mensen die een huurverhoging hebben gekregen...als je huurtoeslag krijgt dan is het niet zo een grote ingreep op je portemonnee.

Op dat moment niet. Dat is misschien ook een reden om de huurverhoging niet te laten toetsen. Maar je zit wel met het punt of je inkomen altijd zo laag zal blijven.

Er was een mevrouw in de bewonerscommissie die tramconductrice is. En die verdient echt niet zoveel.

Als ik nu, met alles wat ik nu weet, door mijn verhuurder benaderd ga worden inzake een renovatievoorstel. Dan zal ik wel vragen om de berekeningen voor de huurverhoging te mogen inzien.

Er zijn verschillende bewonerscommissies die de financiële zaken op tafel willen leggen. En daar hebben ze mijn inziens ook recht op. Een corporatie wil niet altijd zijn boeken openen voor een bewonerscommissie. Dan kan je naar de rechter stappen.

Moet een corporatie de gevraagde gegevens dan niet overleggen op grond van de Wet op het overleg huurders en verhuurders?

Als hierover een conflict is dan moet je echt naar de rechter stappen. Dan moet de rechter beoordelen dat er openheid van zaken wordt gegeven.

Kan dit ook bij de huurcommissie worden aangekaart?

Nee, dat kan alleen bij de rechter op basis van de Overlegwet.

Dat is ook weer een drempel. Ik heb gelezen op de website van de huurcommissie dat zij wel uitspraken doen in geschillen op grond van de overlegwet. Maar op welke punten precies is mij niet duidelijk. Verzocht wordt ook om eerst contact op te nemen met de huurcommissie om te bezien of het conflict een WOHV procedure betreft.

Ze proberen te voorkomen dat mensen direct naar de rechter stappen. In dit soort gevallen moet je echt een rechtszaak aanspannen met een verzoekschrift aan de rechter.

Ik dacht dat de verhuurder de gevraagde informatie moest geven. Mag de verhuurder hierin dan selectief zijn?

Ja, het is bedrijfsgevoelige informatie. Waar andere bedrijven profijt van kunnen trekken en dat leidt tot ongelijke concurrentie.

Ten aanzien van een berekening?

Ja.

Dat maakt het dan eigenlijk nog moeilijker voor een huurder om achter het hoe en wat te komen.

Ja, zeker.

Dan zou ik als huurder zeggen: voer maar de renovatie uit. Ik zal dan wel naar de huurcommissie stappen als de renovatie voltooid is.

Als je het vanuit de huurders bekijkt. Die zitten dan zoveel jaren in de woning en hebben daarmee alle kosten al betaald. Zij stellen zich dan op het standpunt dat de verhuurder over de brug moet komen met het investeren want onderhoud is gewoon een deel van jullie werk. En dan kan er een discussie komen wat onder onderhoud valt en wat is verbetering. In het kader van de Houttuinen was er al isolatie. De verhuurder wilde opnieuw isolatie aanbrengen. Dat is geen verbetering. De verhuurder gaf aan dat het dak en de vloer nog geen isolatie hadden. Voor wat in de spouwmuur zat kwam er iets beters in de plaats, daarvoor hoefde de huurders niet te betalen.

Denkt u dat als de bewoners ervan op de hoogte waren gesteld dat er subsidie was afgegeven voor de energetische woningverbeteringen, dat ze dan anders hadden gekeken naar de huurverhoging?

Dan hadden ze daar vragen over gesteld. Of ze daarmee goed antwoord hadden gekregen betwijfel ik.

Ik vraag me af of dat dan een aanleiding was geweest om naar de huurcommissie te gaan.

Dat zou best kunnen. Omdat het om redelijke bedragen ging, hebben mensen daarvan afgezien. Maar het is altijd belangrijk om de huurders goed op de hoogte te stellen van de mogelijkheden. Dat ze naar de huurcommissie kunnen gaan voor het bedrag van €25,- die ze terug kunnen krijgen als ze in het gelijk worden gesteld.

Ik verbaasde mij er over dat ik bij de huurcommissie geen uitspraken heb gezien waarin het subsidiebedrag een onderwerp is. Dan is er een andere zaak dat voor de rechter is geweest. Dit ging over het plaatsen van HR-ketels in plaats van geisers. Daar is door corporaties hele discussies over gehouden. Ik huur zelf een woning van Eigen Haard en daar hebben ze fundeerherstel moeten doen. De mensen op de begane grond moesten er tijdelijk uit. Ze konden terugkeren zonder huurverhoging terwijl ze een centrale verwarming hebben gekregen. En de woning werd goed geïsoleerd.

Wanneer is dit gebeurd?

Dit is afgelopen jaar gedaan, 2015. Ze gaan er nog mee door want er zijn nog vergelijkbare woningen in het complex.

Misschien heeft de verhuurder hiervoor subsidie gekregen. Dan is dat netjes opgepakt. Ze wilden eerst de leeggekomen woningen verkopen maar daar zijn ze van afgestapt. Nu zijn de woningen van de mensen die niet terugkeren weer aangeboden via woningnet met een hogere huurprijs.

Dit is ook een punt. Dat als de huurder de woning verlaat de verhuurder de woning duurder kan verhuren. De investering haal je er zo makkelijker uit.

Corporaties houden hier natuurlijk wel rekening mee. In het centrum wordt weinig verhuisd in vergelijking met andere stadsdelen. Mensen blijven hier zolang mogelijk zitten. Maar als je gezinsuitbreiding krijgt of gaat samenwonen of komt te overlijden dan komt er een woning leeg. Dan gaan de huren wel flink omhoog. Mensen die er heel lang wonen die betalen misschien iets minder dan €200,- per maand.

Dat is bijna niet te geloven.

Er zit een scheefheid in het systeem dat ervoor zorgt dat als je maar lang genoeg in dezelfde woning woont, je een lagere huur betaalt.

Dat lijkt me niet bevorderlijk voor de doorstroom.

In de jaren 70 is er een kabinet over gevallen, die wilde huurbelasting invoeren voor mensen die te goedkoop woonden.

Dan was het toch ook een optie geweest om de andere huren niet zo hoog op te laten lopen.

Er is altijd gehobbeld op dat vlak.

Het is jammer dat er geen beroep wordt gedaan op de woonlastenwaarborgsom. Het is positief dat ze deze optie hebben ontwikkeld maar het lijkt niet te worden benut. Het wordt wel genoemd in de Step-regeling. Onlangs werd mij door een medewerker van de RVO telefonisch verteld dat er vanuit de Stepregeling hier wel een controle op zal plaatsvinden, of de woonlasten niet hoger zijn geworden na de woningverbeteringen. Er zijn nog geen gevallen bekend waar dit ook getoetst is geweest gezien de aanvragen vanuit de Step-regeling nog niet zo ver zijn. Ik heb echter geen idee of daadwerkelijk over wordt gegaan tot deze toetsing.

Is dit ter controle of slaan er ook sancties tegenover?

Ik heb geen idee want in de regeling heb ik dit niet zien staan. In de toelichting wordt wel het doel benoemd om de woonlasten te beperken en niet hoger te maken.

De overheid wil natuurlijk ook weten of de subsidieregeling efficiënt is. Elke subsidieregeling wordt op een gegeven moment geëvalueerd om te bezien of de regeling nog noodzakelijk is, is het doeltreffend. Zo niet, dan wordt het afgeschaft.

De overheid heeft toch een doelstelling vastgesteld ten aanzien van de woonvoorraad. En ze lopen momenteel achter in het bereiken van de doelstellingen.

Nederland loopt sowieso achter op het gebied van duurzame energieproducties.

Heeft het ermee te maken dat het in Nederland niet lonend is om te investeren in bijvoorbeeld zonnepanelen?

Zolang ze nog gas uit de bodem halen.

Dan hebben ze er niet zoveel belang bij.

Maar het gas raakt op. En dan wordt het spannend om te investeren.

Ik vraag me af hoe weloverwogen de Step-regeling is opgesteld.

Er worden plannen gemaakt maar als corporaties niet mee willen werken. Ze hebben ook gezegd dat ze een energieakkoord hebben gesloten maar dat dit niet gehaald gaat worden. Ze hebben de investeringsruimte niet. Ze moeten ook belasting betalen over hun sociale bezit. Nederland stond jaren erom bekend dat ze veel geld stopten in sociale huisvesting. En nu wordt het belast.

Ik weet wel dat de Step-regeling op dit moment besproken wordt om te bekijken of versoepeling mogelijk is. Ik weet niet of dit gaat gebeuren. Ik vraag me af of de aanvragen omtrent de Step-regeling gaan aantrekken want momenteel zijn er vanuit Amsterdam niet veel aanvragen ingediend door woningcorporaties. Het is van belang om te weten of het zal aantrekken zodat bijvoorbeeld vanuit Wijksteunpunt Wonen in de gaten gehouden kan worden of een verhuurder deze subsidie heeft aangevraagd en zo de subsidieverrekening- vraag paraat kan houden.

Dat is van belang voor de toekomst. Er staat veel te gebeuren in de komende jaren.

Denkt u?

Ja, er worden eisen gesteld aan de Co2 uitstoot over een aantal jaren. Het isoleren van woningen is een van de belangrijkste factoren.

Is daar al iets concreets in gesteld?

Als woningen niet goed geïsoleerd worden dan stook je voor de buitenlucht. Dat is niet handig. Er zijn mensen die op vakantie gaan naar Zweden of Finland, en daar zijn de woningen wel goed geïsoleerd. Ze zullen wel moeten want anders krijgen ze het daar niet warm met zulke koude temperaturen.

Waarom wordt dit dan niet als voorbeeld genomen?

Het is dan net als in Amerika, benzine is daar veel goedkoper dan hier. Mensen kijken niet op een dollar meer of minder. In Nederland betaal je belasting voor alles.

Dat maakt alles minder aantrekkelijker. Had u nog iets toe te voegen ten aanzien van het project Casa Rossa?

Ja, ik vind dat het heel goed gelopen is. Mijn inziens is dat de bewoners tevreden moeten zijn en dat is zo geweest. Dit was één van de mooiste projecten die ik heb meegemaakt.

Op dit moment heb ik geen verdere vragen. Ontzettend bedankt voor uw tijd en medewerking aan dit interview.

CONTACT RVO



RE: Overnemen van vraag met nummer V1512
7181 studentenonderzoek subsidieverrekening en
huurverhoging

RV [redacted] <[redacted]@rvo.nl> on behalf o

Reply all |

To: D Landkroon; RVO STEP <RVO_STEP@rvo.nl>;

Mon 01/02/2016 12:47

Beste mevrouw Landkroon,

De step voorziet niet in termijnen van de huurcommissie. Hoewel pas bij vaststelling wordt bepaald hoeveel subsidie wordt uitgekeerd (afhankelijk van of aan alle voorwaarden is voldaan), weet de aanvrager al eerder dan bij de vaststelling hoeveel subsidie hij gaat ontvangen. Dit heeft namelijk al in de subsidieverlening gestaan die hij na het indienen van de aanvraag heeft ontvangen.

We zitten niet tussen de communicatie tussen huurder en verhuurder. Wat wij wel doen is dat we op onze website laten zien welke verhuurders met hoeveel woningen subsidie aanvragen. Bij bewonersparticipatie avonden voor de renovatie kunnen aan verhuurders vragen gesteld worden. Ook de vraag over hoe de renovatie gefinancierd wordt en of dat met subsidie gebeurt.

Hopelijk kunt u met deze informatie verder.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Behandelen en Ontwikkelen

Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP)

.....
Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Slachthuisstraat 71 | 6041 CB | Roermond

Postbus 965 | 6040 AZ | Roermond
.....

Van: D Landkroon [mailto:Debby.Landkroon@hva.nl]

Verzonden: dinsdag 26 januari 2016 11:28

Aan: RVO STEP

Onderwerp: Re: Overnemen van vraag met nummer V1512 7181 studentenonderzoek
subsidieverrekening en huurverhoging

Beste mevrouw [redacted]

Fijn dat u mij per email de gelegenheid geeft om mijn vraag inzake de Step-regeling neer te leggen. Mijn vraag zie toe op het volgende: Verhuurders mogen voor het realiseren van woningverbeteringen een redelijke huurverhoging vragen. Verkregen subsidie dient in de kostenberekening voor de huurverhoging in mindering worden gebracht. Dit is wettelijk geregeld maar ten aanzien van de Step-regeling wordt dit ook benoemd in de toelichting. In

de toelichting wordt hierover het volgende gezegd: *De verhuurder doemt bij de toepassing van een eventuele huurverhoging wegens woningverbetering (op grond van artikel 7:255 lid 1 onder b BW) rekening te houden met de op grond van deze regeling verkregen subsidie. Indien hierover een geschil ontstaat, voorziet de huidige regelgeving al in een procedure waarin de huurcommissie een oordeel kan geven over de redelijkheid van die huurverhoging.*"

in de toelichting wordt dus verwezen naar de huurcommissie. Indien de huurder (of verhuurder) de huurverhoging wil laten toetsen bij de huurcommissie, dient hij hiervoor binnen drie maanden nadat de renovatie is voltooid, een verzoek in te dienen bij de huurcommissie. In het geval van de Step-regeling zal echter pas na 24 maanden na subsidieaanvraag de subsidie worden vastgesteld c.q. verleend waardoor dan pas duidelijk zal worden of subsidie wordt uitgekeerd en hoe hoog dit bedrag zal zijn. Er zit dus een behoorlijk gat tussen de drie maanden termijn van de huurcommissie en de subsidievaststelling/uitbetaling waardoor, na overschrijding van de drie maanden termijn, de weg naar de huurcommissie gesloten is. Hoe wordt hierin vanuit de Step-regeling voorzien?

Verder is gebleken verhuurders vaak niet aan huurders doorcommuniceren dat er subsidie is aangevraagd, waardoor huurders dit gegeven niet mee kunnen nemen in de afweging omtrent de huurverhoging. Op welke wijze kan het voor huurders inzichtelijk worden of verhuurder subsidie heeft aangevraagd wanneer verhuurder dit niet aangeeft en huurder niet de kennis heeft om hier vanaf te weten?

Hopelijk zijn mijn vragen duidelijk. Mocht dit niet het geval zijn, dan hoor ik dat natuurlijk graag.

Met vriendelijke groet,

Debby Landkroon

From: [REDACTED] > on behalf of RVO STEP <RVO_STEP@rvo.nl>
Sent: 20 January 2016 10:27
To: D Landkroon
Subject: RE: Overnemen van vraag met nummer V1512 7181 studentenonderzoek subsidieverrekening en huurverhoging

Beste mevrouw Landkroon,

Wij hebben zojuist aan de telefoon gesproken over de STEP regeling. Ik zou nog nagaan wie antwoord kan geven op alle vragen die u heeft. Zou u zo vriendelijk willen zijn de vragen die u heeft op mail naar mij te verzenden?

Met vriendelijke groet,

Vivianne Reijnders,

Medewerker Behandelen en Ontwikkelen
Stimuleringsregeling energieprestatie huursector (STEP)

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

Slachthuisstraat 71 | 6041 CB | Roermond
Postbus 965 | 6040 AZ | Roermond

Datum van vraag: 22-12-2015
Ons vraagnummer: V1512 7181
Vraagsteller: Landkroon, Debby
Organisatie: WS Wonen
Telefoonnummer (vraag): [REDACTED]
Telefoonnummer mobiel (persoon): [REDACTED]
E-mailadres: Debby.Landkroon@hva.nl

Vraag:
07-01-2016 13:08 [REDACTED]rs:
Van: D Landkroon [<mailto:Debby.Landkroon@hva.nl>]
Verzonden: dinsdag 5 januari 2016 13:49
Aan: Klantcontact, Postbus
Onderwerp: Re: Uw vraag met nummer V1512 7181

Beste heer, mevrouw,

Nog de beste wensen voor het nieuwe jaar! Op 22 december 2015 heb ik u een verzoek gedaan (zie hieronder). Omdat de timing een beetje ongelukkig is i.v.m. de feestdagen, stuur ik bij deze het verzoek nogmaals toe om zo zeker te stellen dat het verzoek in goede orde is ontvangen. Ik hoop spoedig een inhoudelijke reactie op mijn verzoek te mogen ontvangen.

Met vriendelijke groet,

Debby Landkroon

Stagiaire bij Wijksteunpunt Wonen Oost

22-12-2015 13:46 Mailimport:
Afzender: Debby.Landkroon@hva.nl
Datum ontvangst: 22-dec-2015 13:42
Ontvanger: Kcg_formulieren
Onderwerp: Duurzaam Ondernemen

Submitted on dinsdag, 22 december, 2015 - 13:42 Submitted by user: Anoniem Inge vulde gegevens zijn::

Naam: Debby Landkroon
Organisatie: WS Wonen
KvK-nummer:
Postcode: 1090 EA
Huisnummer: 36 hs
E-mailadres: Debby.Landkroon@hva.nl
Telefoon: [REDACTED]
Onderwerp: Duurzaam Ondernemen
Vragen/opmerkingen:

Geachte heer, mevrouw,

Als eindejaars studente HBO-rechten aan de HVA doe ik een afstudeeronderzoek voor WS Wonen Oost naar de subsidieverrekening op een huurverhoging nadat er een subsidie is gegeven voor energetische woonverbetering in het kader van de Stepregeling. In dit verband zou ik u willen vragen of er een medewerker is die mij te woord zou willen staan opdat ik enkele vragen over deze regeling zou kunnen stellen. Verder zou ik u willen vragen of het

mogelijk is een lijst te ontvangen met adressen in de regio Amsterdam waarvoor er een Stepsubsidie is aangevraagd.

Hopelijk verneem ik spoedig van u.

Met vriendelijke groet,

Debby Landkroon
contactgegevens WS Wonen Oost:
Wijtenbachstraat 36 hs
1093 JC Amsterdam
t: 020 462 03 30
Herkomst: <http://www.rvo.nl/over-ons/wat-doet-rvonl/wat-doet-rvonl/contact>
Feedback informatie indien beschikbaar:

Antwoord:

19-01-2016 14:08 ~~Martie Boeters~~

Van: ~~[naam]~~ (Tweede)

Verzonden: donderdag 24 december 2015 13:16

Aan: Informatiepunt

Onderwerp: RE: Overnemen van vraag met nummer V1512 7181 vragen over de STEP

Hallo ~~[naam]~~,

Dank voor je e-mail.

Omdat dit geen vraag is van een student communicatie of journalistiek, maar een student rechten, stel ik voor dat je de vraag gewoon doorzet naar de lijn of naar de jurist van de Stepregeling. Zij spreken natuurlijk ook gewoon externe mensen, dus daar hoeft ik niet altijd bij betrokken te zijn. Maar thanks voor de check!

Groeten,

~~[naam]~~

Persvoorlichter

24-12-2015 11:59 Martie Boeters:

Beste collega,

Deze vraag kwam binnen bij behandelaarsgroep Duurzaam van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Kun jij deze vraag afhandelen?

Wij registreren alle vragen en antwoorden. Wil je daarom (in het kort) terugmailen, wat je hebt geantwoord.

Met vriendelijke groet,

~~Martie Schinkel Boeters~~

Klantcontact

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland

T 44356

Telefoongesprek naar aanleiding van enquête

Op 25 januari 2016 ontving ik een email van een medewerker van Rochdale. In deze email (zie pagina hierna) werd mij verzocht om contact op te nemen naar aanleiding van de enquête en de begeleidende brief die ik heb verzonden in het kader van het onderzoek. De reden voor het verzoek om contact zou zijn dat mijn brief wellicht voor verwarring kon zorgen. Dezelfde dag heb ik telefonisch contact opgenomen met de medewerker. In dit contact gaf de medewerker mij te kennen dat hij de enquête heeft ontvangen doordat Rochdale intrek heeft genomen in een woning die volgens de database¹ in de periode van 2013-2014 energetisch verbeterd zou moeten zijn. Rochdale heeft intrek genomen in deze woning omdat zij in de omgeving bezig is met het uitvoeren van een groot project. Ik vroeg de medewerker waarom mijn brief tot verwarring zou kunnen leiden. Hij gaf hierop aan dat i.v.m. de recessie van de afgelopen jaren er nog niets gebeurd is qua woningverbetering in de omgeving (Wijk Jeruzalem) en dat mijn brief impliceerde dat dit wel het geval zou zijn. Ik legde hem uit dat op grond van de informatie uit de database ik in de veronderstelling verkeerde dat er toch wel labelstappen gerealiseerd zijn in de woningen waarnaar ik de enquête heb verzonden. Er is namelijk subsidie verstrekt en er zijn verbeterde energielabels opgegeven. De medewerker verwees naar een collega voor verder contact omtrent de subsidieaanvragen. Ik heb ervoor gekozen om geen contact op te nemen gezien mijn onderzoek niet zover strekt om te achterhalen of subsidie wel of niet terecht verkregen is en of er wel of geen labelstappen gerealiseerd zijn.

¹ De database verkregen uit het Wob-verzoek aan de gemeente Amsterdam door de huurdersvereniging Oost waarin alle subsidieverstrekingen vanuit de Bijzondere subsidieverordening verbetering energie-index 2011 in Amsterdam Oost zijn opgenomen.

Debby Landkroon

Van: ~~Woningstichting Rochdale~~ <~~Woningstichting~~@rochdale.nl>
Verzonden: maandag 25 januari 2016 17:45
Aan: d.landkroon@wswonen.nl
Onderwerp: Brief 20-01-2016

Geachte mevrouw Landkroon,

In uw brief schrijft u over woningverbeteringen en subsidies (uit het verleden). Rochdale is met een gefaseerd wijkvernieuwingsplan bezig in de wijk Jeruzalem. Uw brief kan voor verwarring bij onze huurders zorgen. Daarom stem ik graag met u af hoe en wat en communicatie richting de wijk.

Wilt u mij terugbellen, naar aanleiding van uw brief dd 20-01 jl, op ~~maandag 25 januari 2016~~?

Met mobiele groet,
Woningstichting Rochdale

~~Woningstichting Rochdale~~

Van: : @huurcommissie.nl
Verzonden: woensdag 23 maart 2016 12:43
Aan: Debby Landkroon
Onderwerp: RE: concept afstudeeronderzoek

Beste Debby,

Ik heb een aantal opmerkingen bij de tekst waarvan die op pagina 41 en 42 het meest belangrijk zijn.
Zie daarvoor de bijlage.

Graag hoor ik of je de opmerkingen overneemt.

Met vriendelijke groet,

Huurcommissie

De procedure bij de Huurcommissie om de redelijkheid van de huurverhoging te laten toetsen is op zich ook een controle. De Huurcommissie neemt in haar voorbereidend onderzoek en haar berekening op of subsidie is verkregen. In een e-mailcontact met de Huurcommissie wordt duidelijk dat de Huurcommissie expliciet bij de verhuurder vraagt of er subsidie is afgegeven of niet.⁹⁵ Een nadeel aan deze procedure is de termijn om een verzoek hiertoe in te dienen. In het geval van de Step-regeling is deze termijn wellicht te kort omdat de vaststellingstermijn van de subsidie 2 jaar kan duren. Verder is het ook een vraag of de Huurcommissie in haar berekening uitgaat van het vaststellingsbedrag of het verleende bedrag. In een telefonisch gesprek met de Huurcommissie is gevraagd op welke wijze de Huurcommissie omgaat met de mogelijkheid dat de verhuurder wel de subsidie heeft aangevraagd maar nog niet heeft ontvangen en soms dus niet weet hoeveel subsidie hij uiteindelijk zal ontvangen. In het gesprek werd hierop aangegeven dat dit vooral nog een theoretisch vraagstuk betreft, omdat er in de praktijk nog geen zaken bekend zijn waarbij deze vraag speelde. -Of de DaHuurcommissie uit kan gaan van het +van het vaststellingsbedrag wordt uitgegaan maar dat het niet ondenkbaar is dat de Huurcommissie of van het bedrag genoemd in een subsidieverlening uit zal gaan. Dit zal af-hangt afen van de omstandigheden van het geval.⁹⁶ Het ontbreken van uitspraken Dat de Huurcommissie hier geen vaste lijn aanhoudt, maakt dat het onzeker is om er volledig vanuit te kunnen gaan dat subsidie vanuit de Step-regeling mee wordt genomen in de berekening. In het kader van de Step-regeling is het namelijk aannemelijk dat gedurende een 7:255 BW procedure de subsidie nog niet is vastgesteld maar wel is verleend.

⁹⁵ Zie bijlage 24 voor email Huurcommissie

⁹⁶ Zie bijlage 24 voor uitwerking telefoongesprek Huurcommissie