

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 1701

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *de uitverkoop van slecht geïsoleerde corporatiewoningen* (ingezonden 31 maart 2017).

Antwoord van Minister **Plasterk** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 26 april 2017).

Vraag 1 en 2

Wat is uw reactie op het bericht van Cobouw dat woningcorporaties vooral slecht geïsoleerde huurwoningen verkopen?<sup>1</sup>

Klopt het dat van alle verkochte corporatiewoningen tussen 2014 en 2016 ongeveer 90% een energielabel C of lager had, en hoe is de ontwikkeling van de verkoop van huurwoningen met een laag energielabel geweest sinds de start van het kabinet Rutte I tot aan nu? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 1 en 2

Bij verkopen in een verder verleden is niet of onvoldoende bekend wat het energielabel was op moment van verkoop, daar pas sinds 1 januari 2015 het energielabel bij verkoop verplicht is. Van het totale woningbezit van corporaties heeft momenteel ongeveer 70% een energielabel C of lager. Corporatiewoningen met energielabel B of hoger zijn vaak in de afgelopen jaren gerealiseerd via nieuwbouw of renovatie. Het ligt voor de hand dat zij dergelijke woningen betaalbaar blijven verhuren aan de doelgroep en niet verkopen. Ik heb daarom geen aanleiding om aan te nemen dat de labelverdeling van verkochte bestaande huurwoningen in eerdere jaren hiervan afwijkt.

Vraag 3 en 6

Deelt u de mening van een corporatiedirecteur en een medewerker van Platform 31 dat het een bewuste strategie is van woningcorporaties om slecht geïsoleerde huurwoningen met een laag energielabel in de uitverkoop te doen om zo het gemiddelde van de energielabels op te krikken en er daarmee zelf beter van te worden? Kunt u uw antwoord toelichten?

Hoe verhoudt de afspraak dat gemiddeld energielabel B gehaald moet worden per 2021 zich tot de uitverkoop van huurhuizen met lage energielabels, waardoor er op papier een verbetering lijkt te zijn maar in de werkelijk-

<sup>1</sup> <http://www.cobouw.nl/corporaties-verkopen-vooral-slecht-ge-soleerde-huizen>

heid het milieu en huiseigenaren met energieslurpende woningen worden opgescheept? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 3 en 6

Ik heb geen aanwijzingen dat corporaties een strategie hanteren waarin zij enkel door verkoop van woningen met lage energielabels hun voorraad naar gemiddeld label B willen brengen. De corporaties investeren juist steeds meer in energiebesparende maatregelen (zie ook antwoord op vraag 7). Ten opzichte van de totale voorraad van 2,4 miljoen corporatiewoningen hebben de door Cobouw benoemde aantallen verkochte woningen aan niet-corporaties (circa 43.000 van 2014 tot 2016) een gering effect op het gemiddelde label van corporaties.

Vraag 4, 5 en 7

Hoe gaat u bovengenoemde strategie doorbreken en zorgen dat het betaalbaar verduurzamen van de woningvoorraad het doel wordt in plaats van het verkleinen van de sociale huursector door verkoop te stimuleren? Bent u met de Triodos Bank van mening dat de verkoop van tochtthuizen moet stoppen en dat geïnvesteerd moet worden in het opknappen van huurwoningen, zodat huurders in een betaalbare en energiezuinige huurwoningen kunnen wonen? Kunt u uw antwoord toelichten?<sup>2</sup> Wat waren de investeringen in energiebesparing door woningcorporaties per jaar vanaf 2013 en hoeveel euro is voor 2017 en de jaren daarna nodig om de afspraak van een gemiddeld energielabel B per 2021 te halen?

Antwoord 4, 5 en 7

Uit de rapportages Volkshuisvestelijke voornemens woningcorporaties 2015–2019 (Kamerstuk 29 453, nr. 402) en Voornemens Volkshuisvestelijke prestaties corporaties 2016–2020 (Kamerstuk 29 453, nr. 421) blijkt dat corporaties de laatste jaren meer investeren in energiemaatregelen. In 2013 investeerde de sector € 164 miljoen en dat is in 2014 en 2015 gestegen naar respectievelijk € 199 miljoen en € 257 miljoen. Realisatiecijfers over recentere jaren zijn nog niet bekend, maar ten tijde van het laatstgenoemde rapport werd een stijging verwacht tot € 613 miljoen in 2017. Zoals u in de brief van 11 november 2016 (Kamerstuk 30 196, nr. 483) is gemeld, is echter duidelijk geworden dat het niet waarschijnlijk is dat de tot nog toe geleverde inspanningen en de geprognosticeerde investeringen voldoende zijn om ultimo 2020 een gemiddeld label B voor corporatiewoningen te halen. Er zijn dus meer investeringen nodig en corporaties beseffen dat ook steeds meer. Daarnaast zullen nadere wettelijk maatregelen uitgewerkt worden, gericht op het verbeteren van de energetische kwaliteit van de corporatiewoningen. Ik zal u voor de zomer informeren over de verdere uitwerking en de daarvoor benodigde investeringen van corporaties.

Vraag 8

Wat zijn de gevolgen van «passend toewijzen» en van de verhuurderheffing voor de investeringsruimte van woningcorporaties op het gebied van energiebesparing en verduurzaming? Kunt u hiervan een gedetailleerd financieel overzicht verstrekken?

Antwoord 8

Uit de evaluatie van de verhuurderheffing (Kamerstuk 32 847, nr. 248), het Sectorbeeld 2016 van de Autoriteit woningcorporaties (Kamerstuk 29 453, nr. 430) en de indicatieve bestedingsruimte (Kamerstuk 29 453, nr. 418) blijkt dat de investeringsruimte in de sector de laatste jaren is toegenomen. Daarin is reeds rekening gehouden met de effecten van de verhuurderheffing en passend toewijzen. Dit voorjaar zal ik een geactualiseerde IBW publiceren.

<sup>2</sup> <http://www.cobouw.nl/triodos-stop-verkoop-tochtthuizen-corporaties>