



Aan De Minister van BZK
Van directie Wonen

nota

Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Beckerman (SP) en De Hoop (Groenlinks-PvdA) over de uitspraak van de kantonrechter in Amsterdam om enkel glas als gebrek te erkennen

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2024-0000117050

Datum
12 maart 2024

Opgesteld door

Samengewerkt met
Directie B&E, Susanne van de Pest

Bijlage(n)
0

Aanleiding

Deze nota dient ter toelichting op door u te beantwoorden schriftelijke Kamervragen.

Geadviseerd besluit

Ik verzoek u om ondertekening van bijgaande antwoordbrief.

Kern

De antwoorden op de Kamervragen zijn in overeenstemming met uw beleidsbrief van 19 januari 2024. Deze brief wordt ook genoemd in de uitspraak van de kantonrechter waarover deze vragen gaan.

Samengevat geeft de beantwoording aan, dat u in deze rechterlijke uitspraak geen reden ziet om uw beleid te wijzigen.

Toelichting

In deze rechterlijke uitspraak wordt enkel glas bij een (monumentale) woning aangemerkt als gebrek.

De antwoorden gaan uit van uw beleid zoals verwoord in uw brief van 19 januari 2024. Dit beleid gaat uit van een normering gebaseerd op energielabels.

Politieke context

Met uw brief van 19 januari 2024 ging u in op:

- de motie van de leden Grinwis en Bontenbal (Kamerstuk 36 200 VII, nr. 99) die verzoekt om een aanpak voor het versneld uitfaseren van enkel glas bij huurwoningen.
- de motie van het lid Nijboer die verzoekt een tochtkorting in te voeren (Kamerstuk 36 410 VII, nr. 45).

Met uw brief van 19 januari 2024 gaf u de integrale aanpak van de verduurzaming van huurwoningen aan. Voorts gaf u aan dat uw beleid zich richt op een normering op basis van het energielabel. U verwees daarbij naar de afspraken in de Nationale prestatieafspraken (NPA) voor de corporatiesector, de aangekondigde normering en de in te voeren aftrekpunten voor slechte energielabels door aanpassing van het woningwaarderingstelsel.

Financiële/juridische overwegingen

De NPA bevatten doelstellingen voor de corporatiesector op het gebied van verduurzaming, betaalbaarheid, nieuwbouw en leefbaarheid binnen hetgeen voor corporaties financieel haalbaar is.

Het invoeren van een normstelling voor enkel glas leidt tot een extra financiële last voor corporaties. Het invoeren van een normstelling voor enkel glas leidt er daardoor toe dat corporaties de afgesproken doelstellingen niet meer volledig kunnen realiseren. Alternatief is extra financiële middelen ter beschikking te stellen aan de corporaties. De begroting voorziet hierin echter niet. Daarnaast leidt een dergelijke norm tot extra werklast bij de huurcommissie en daardoor tot de noodzaak van extra financiële middelen voor de huurcommissie.

Onze referentie

2024-0000117050

Datum

28 februari 2024

Krachtenveld

Verduurzaming kan gericht zijn op het verminderen van de CO2-uitstoot of op het verminderen van woonlasten.

Een norm voor enkel glas leidt vooral tot vermindering van de woonlasten op de korte termijn: ofwel een lagere energierekening doordat dubbel glas wordt aangebracht, ofwel een lagere huur als dat niet gebeurt.

Op de langere termijn botst een dergelijke norm echter met andere te realiseren doelstellingen, met name: een algehele verduurzaming van de huursector met prioriteit waar dat het meeste effect heeft, voor corporatiehuurders gratis isolatie, en nieuwbouw.

Uitvoering

Uw brief van 19 januari 2024 geeft al de volgende uitvoeringseffecten weer:

- U verwacht een extra uitvoeringslast bij corporaties bij een normerende aanpak van specifiek enkel glas
- Daar waar corporaties woningen aanpakken, verwacht u dat dan ook eventueel aanwezig enkel glas in een woning wordt vervangen door dubbel glas of HR++ glas.
- Voor mogelijke uitvoeringseffecten bij de huurcommissie en/of rechter is het ABF-rapport relevant die met uw brief is meegezonden. Uit dat rapport blijkt dat de huurcommissie zwaar zou worden (over)belast:
 - o Het aantal woningen met enkel glas in de woon- of slaapkamer bedraagt ruim 564.000.
 - o Gemiddeld per jaar ontving de huurcommissie ontving over de jaren 2020-2023 ruim 12.400.

Communicatie

Aan de uitspraak is onder meer aandacht besteed door FD, AT5, Parool en RTL.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.