



PARTIJ VAN DE ARBEID

**werkgroep Huurders
nieuwsbrief nummer 36
juni 2018**

Verduurzaming van sociale huurwoningen moet leiden tot lagere woonlasten

Zoals we schreven in onze vorige nieuwsbrief over de onvoltooide decentralisatie van de volkshuisvesting, is er een rekening te vereffenen met jarenlang onversneden neoliberal beleid. De balans tussen de woonlasten van huurders en huiseigenaren moet nodig worden hersteld.

Extra complicatie is de energietransitie die op stapel staat. Natuurlijk vindt ook de Werkgroep Huurders van de PvdA het een goed idee om bestaande woningen te verduurzamen. Vanuit onze doelstelling om op te komen voor huurders maken we wél een kanttekening: verduurzaming moet leiden tot lagere woonlasten en zodoende meehelpen om de balans tussen huurders en huiseigenaren te herstellen. Zo niet, dan voorzien wij een klimaatstaking door huurders. Hieronder lichten we dat toe.

Woningcorporaties effenen het pad van de grootschalige verduurzaming

De prijs van huurwoningen stijgt elk jaar; óók als de kwaliteit gelijkblijft. Dat is bijzonder. Doorgaans geldt op de markt van vraag en aanbod precies het omgekeerde. Een nieuw model televisie, koelkast, auto of schoenen is direct na introductie het duurst en daarna zakt de prijs. De prijsdaling gaat bovendien sneller als het produkt geen mankementen vertoont, succesvol is en in grotere aantallen wordt afgenomen.

Dit geldt allemaal ook voor installaties die veel gebruikt worden om woningen te verduurzamen, zoals warmtepompen, zonnepanelen, buurtbatterijen. Om die reden kijken particuliere huiseigenaren voor de aanschaf van dergelijke installaties liever eerst de kat uit de boom. En nemen veel corporaties het voortouw, daartoe aangemoedigd en ervoor toegejuicht door Rijk en gemeenten. De hoge introductieprijs komen dus voor een groot deel voor rekening van de huurders met een laag inkomen.

De woonlasten moeten omlaag

Inflatievolgend huurbeleid zou de norm moeten zijn. Desondanks zijn de afgelopen halve eeuw de huren vrijwel altijd harder gestegen dan inflatie. Dat zou nog overkomelijk zijn als de inkomens navenant waren meegestegen maar dat is niet het geval.

De huurprijsexplosie die Stef Blok heeft bewerkstelligd (met medewerking van onder andere onze partij) was voor veel huurders de druppel die de emmer deed overlopen. Linksom of rechtsom zullen de woonlasten omlaag moeten, gelet op de grote rol die ze spelen bij de schuldenproblematiek, de groei van de dakloosheid en bij de onbetaalbaarheid van het wonen voor starters en middeninkomens, die zich geen koopwoning kunnen veroorloven.

De woonlasten moeten omhoog

Al te gemakkelijk wordt door sommigen vanuit de hoek van milieuactivisten verondersteld, dat energie duurder gaat worden vanwege de verduurzaming én dat iedereen moet meebetalen. Het eerste geeft blijk van gemakzucht en het tweede gaat eraan voorbij dat de woonlasten voor veel huurders nu al niet meer goed te dragen zijn.

Gelukkig zijn er ook voorstanders van de energietransitie, die de problematiek voor huishoudens met een laag inkomen erkennen. In opdracht van Milieudefensie heeft CE Delft onderzocht hoe Rutte III de lasten van het klimaatbeleid wil verdelen. De onderzoekers

komen in het rapport Indicatoren voor een rechtvaardig klimaatbeleid tot de conclusie dat de ongelijkheid in de verdeling van de klimaatlasten toeneemt door het Regeerakkoord:

- “Als we kijken naar het principe “de vervuiler betaalt” , dan zien we dat huishoudens reeds bovengemiddeld hoge klimaatlasten hadden in vergelijking met het bedrijfsleven. Deze lasten voor huishoudens nemen door het regeerakkoord sneller toe dan die voor het bedrijfsleven.
- “Kijken we naar het draagkrachtprincipe, dan zien we dat de verdeling tussen huishoudens onderling schever wordt. Voor het bedrijfsleven zien we dat de energie-intensieve industrie lasten had die onder het gemiddelde liggen. Door het Regeerakkoord komen die lasten nog verder onder het gemiddelde uit.
- “De ongelijkheid wordt niet gecompenseerd door de verdeling van subsidies en belastingkortingen in het kader van het Regeerakkoord. We zien dat 80% van de subsidies en belastingen naar het bedrijfsleven gaan (...).”

Hierom pleit Milieudefensie voor een eerlijk Klimaatakkoord dat de lasten eerlijk verdeelt en mensen niet voor het blok plaatst. Daar zijn wij het natuurlijk van harte mee eens.

Huurders bekostigen de verduurzaming van hun woning

Bijna honderd procent van de inkomsten van corporaties bestaat uit huur. Het zijn dus niet de corporaties die de verhuurdersheffing, de vennootschapsbelasting, de OZB-belasting of de kosten voor de verduurzaming ophoesten; het zijn de huurders zelf.

Veel milieuactivisten nemen voetstoots aan, dat corporaties hun woningvoorraad zullen verduurzamen en hun huurders daarbij ontzien. Dat is nog maar de vraag.

Weliswaar hebben in Friesland corporaties, huurdersorganisaties en gemeenten de handen ineengeslagen en met een gezamenlijke brief de noodklok geluid bij de Tweede Kamer. De regering legt steeds meer heffingen op aan corporaties. Dat gaat ten koste van nieuwbouw, de betaalbaarheid en de verduurzaming, zo schrijven zij.

Elders zijn we zo'n eendrachtig verzet van huurders en verhuurders nog niet tegengekomen. Ook Aedes, de brancheorganisatie van de sociale huursector, heeft dit goede voorbeeld nog niet gevolgd. Gezamenlijk optrekken met de Woonbond is er vooralsnog niet bij.

Corporaties rekenen zich rijk

De woonlastengarantie die ze afgeven, laat buiten beschouwing hoe Rutte III de klimaatlasten wil verdelen. De garantie geldt slechts tot aan de voordeur.

Door een huurwoning te verduurzamen, krijgt die woning meer punten en neemt dus ook de maximaal redelijke huurprijs toe. Wij hebben de ervaring dat corporaties deze toegenomen huurruimte stevast opsouperen. En elke keer als de soep op is, wordt er naar verruiming gezocht. De verduurzaming biedt die nieuwe ruimte. In Friesland zal dat vermoedelijk niet zo gauw gebeuren; in Amsterdam lijkt het een natuurwet.

Zolang er geen expliciet beleid is om de woonlasten voor huurders te laten dalen, doen wij hier de voorspelling dat de verduurzaming van de woningvoorraad en de energieopwekking leidt tot nog hogere woonlasten.

Maar voor één keer hebben huurders macht. Ze kunnen medewerking weigeren.

Indien de verduurzaming een complex van tien of meer woningen betreft, moet 70 procent van de huurders vooraf daarmee instemmen. Met zo'n stok achter de deur moet het toch lukken om af te dwingen dat de verduurzaming daadwerkelijk leidt tot structureel lagere woonlasten.