



## Vragen vergaderstukken gemeenteraad Ridderkerk

### Algemene informatie

- Vragensteller: V. Mijnders, CDA
- Onderwerp: Verordening Stimuleringsregeling Duurzaamheid
- Vergaderdatum: 20 mei 2021 / 3 juni 2021
- Portefeuillehouder: M. Japenga
- Datum indiening vraag: 20 mei tijdens de commissievergadering
- Datum ontvangst antwoord: 1 juni 2021

### Vragen en antwoorden

#### Vraag 1

In een aantal Nederlandse gemeenten (zoals Haarlem, Utrecht, Lansingerland en Alphen aan de Rijn) wordt de stimuleringslening duurzaamheid aangeboden aan huurders. Hiervoor heeft de huurder wel een getekende verklaring nodig van de particuliere verhuurder.

Welke voor- en nadelen heeft het om de Stimuleringslening Duurzaamheid ook aan te bieden aan huurders?

#### Antwoord 1

##### Voordelen lening beschikbaar maken voor huurders:

- *De lening wordt toegankelijker voor meer Ridderkerkse inwoners*

Er wordt gecommuniceerd dat huurders óók een rol kunnen spelen in verduurzaming van de woning, het is vooral een kwestie van communicatie. Want uiteindelijk vraagt meestal de verhuurder de lening aan, blijkt uit navraag bij gemeentes Utrecht en Alphen aan de Rijn. Echter, dit aanbod kan huurders wel prikkelen om proactief de samenwerking met de particuliere verhuurder op te zoeken en samen te gaan verduurzamen.

- *Huurders kunnen initiatief nemen om huurwoning te verduurzamen, impasse kan worden weggenomen*

Huurders kunnen niet op eigen initiatief duurzaamheidsmaatregelen nemen, immers is het niet hun woning. Terwijl veel huurders (94%) willen meewerken aan verduurzaming van de

woning.<sup>1</sup> Met de Stimuleringslening kunnen ze de financiering alvast regelen (overigens neemt uiteindelijk de verhuurder de lening op zich) en voorbereidende maatregelen treffen, dit neemt de verhuurder werk uit handen. Het kan de bereidwilligheid van de verhuurder om maatregelen te nemen vergroten. Hiermee kan een impasse worden doorbroken: op het moment wordt de verhuurder weinig geprikkeld de woning te verduurzamen. Immers betaalt de verhuurder de energierekening niet. De stijging van de woningwaarde door een beter energielabel is ook niet voldoende, omdat (1) er tijdens de verhuur een hogere OZB moet worden afgedragen, (2) de woningwaarde nu al stijgt door druk op de woningmarkt, en (3) de hogere woningwaarde alleen relevant is bij verkoop van de woning.

Een positieve prikkel daarentegen is dat de verduurzaamde woning (met beter energielabel) beter verhuurbaar is, doordat huurders weten dat een comfortabele woning (minder tocht en schimmel, betere geluidsisolatie) en een lagere energierekening krijgen.<sup>2</sup>

- *Geen extra werk voor gemeente en SVn*

De aanvraag gaat via het bestaande aanvraagtraject, het vergt geen extra capaciteit bij de gemeente en SVn (voert de Stimuleringslening uit).

- *Particuliere verhuurders worden meer betrokken bij verduurzaming woningen*

Woningcorporaties zijn al via prestatieafspraken en het Energieakkoord gebonden aan verduurzaming van hun vastgoed (doel: gemiddeld label B in 2020). Bij particuliere verhuurders moet volgens het Energieakkoord 80% minimaal label C hebben.

Woningcorporaties en particuliere verhuurders lopen achter op schema met het behalen van deze doelen.<sup>3</sup> De particuliere verhuur betreft in Ridderkerk 838 woningen, 4% van het totaal.

### **Nadelen lening beschikbaar maken voor huurders:**

- Waarschijnlijk maakt een beperkt aantal Ridderkerkers er gebruik van: uit cijfers van SVn blijkt dat er in Nederland nauwelijks gebruik is gemaakt door huurders van de lening, slechts door 69 huurders de afgelopen twee jaar (ca. 100 gemeenten bieden een duurzaamheidslening aan).
- Het is niet nodig de verordening aan te passen om deze toegankelijk te maken voor huurders. De huidige verordening sluit huurders die een verklaring hebben van hun verhuurder niet uit. De gemeente zal in de toekomst gaan communiceren dat ook huurders via deze constructie gebruik kunnen maken van de lening.

---

<sup>1</sup> <https://www.woonbond.nl/nieuws/huurders-willen-betalbare-verduurzaming>

<sup>2</sup> <https://www.woonbond.nl/nieuws/particuliere-verhuurders-verduurzamen-financi%C3%ABle-redenen>

<sup>3</sup> <https://www.huurwoningen.nl/nieuws/verduurzaming-van-huurwoningen-loopt-flink-achter-op-schema/>