

Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 36 RvO van CU, Student en Stad, Partij voor het Noorden, PVV, VVD, GroenLinks, SP, D66, CDA en Stadspartij 100% voor Groningen over foutieve energielabels sociale huurwoningen.
ter informatie

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 14 050

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk 101487-2024

Datum

Uw brief
van

Uw kenmerk

Geachte lezer,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door CU, Student en Stad, Partij voor het Noorden, PVV, VVD, GroenLinks, SP, D66, CDA en Stadspartij 100% voor Groningen gestelde vragen ex. art 36 RVO over foutieve energielabels sociale huurwoningen.

De vragen van de vragenstellers treft u in bijlage 1 aan.

Is de gemeente op de hoogte?

1. Hoe kijkt het college naar de recente berichtgeving? Bent u net als de indiende fracties geschrokken van de mogelijke impact op de vele huurders in de corporatiesector in Groningen?

Wij volgen de berichtgeving op de voet en delen uw zorg. Energielabels moeten correct en betrouwbaar zijn, voor iedereen.

2. Bent u al in gesprek met de woningcorporaties? Zo ja, is het u duidelijk geworden welke woningcorporaties in de gemeente Groningen (mogelijk) foutieve energielabels hebben gekregen?

Ja, vanzelfsprekend zijn wij hierover in gesprek met de woningcorporaties. De woningcorporaties zijn na de eerste berichtgeving hierover direct in actie gekomen en hebben onderzoek gedaan. De Energielabels worden afgegeven door onafhankelijke

Volgvel 1

gecertificeerde bureaus. Het bureau waar nu vragen over naar voren zijn gekomen is werkzaam in geheel Noord-Nederland, ook in de gemeente Groningen. In Groningen zijn vrijwel alleen energielabels afgegeven direct na verduurzamingsprojecten, waarbij goed zicht is op de uitgevoerde werkzaamheden en het effect hiervan. De corporaties hebben zelf bij steekproefsgewijze controles geen onregelmatigheden gevonden. En er zijn nauwelijks vragen binnen gekomen van huurders n.a.v. de berichtgeving over energielabels. De in Groningen actieve woningcorporaties geven aan zich niet te herkennen in de situatie van Woonconcept en verwachten op dergelijke grote schaal geen foutieve labels in hun bezit te hebben

3. Is een schatting te maken van het aantal betrokken huurders en woningen?

Minister de Jonge geeft aan; “Het huidige private kwaliteitsborgingssysteem zorgt in het overgrote deel voor energielabels van goede kwaliteit, maar in 8% van de gevallen komen nog kritieke afwijkingen voor. Dit leidt niet altijd tot een verkeerd label, maar in een aantal gevallen wel.”

Dit door de minister geschetste beeld wordt herkend door de Groningse woningcorporaties. Doorgaans kloppen de labels. Slechts een enkele keer wordt een afwijking geconstateerd, zowel naar beneden als naar boven.

De corporaties hebben ook al eerder aangegeven dat wanneer huurders gerede twijfel hebben over hun energielabel ze contact kunnen opnemen. Ook de eigen vakmensen van de corporaties zijn alert op mogelijke afwijkingen.

4. Foute energielabels hebben financiële gevolgen voor de woningcorporaties en hun huurders. Kan het college de maatschappelijke impact schetsen? Is er bijvoorbeeld een schatting te maken van de financiële impact? En wordt de verduurzamingsopgave van de woningcorporaties uitdagender?

De financiële en maatschappelijke consequenties zijn niet te bepalen omdat er geen sprake lijkt van wezenlijke afwijkingen.

Wel kan de berichtgeving in de media twijfel zaaien en daarmee maatschappelijke impact hebben. “De Woonbond merkt dat veel huurders betwijfelen of het energielabel van hun woning klopt. De Woonbond vindt dit zorgelijk, omdat uit onderzoeken en uit de ervaringen van de Woonbond zelf blijkt dat het energielabel van huurwoningen meestal juist is. Over 2021 bleek dat 93% van de nieuw afgegeven energielabels klopt.”(bron; Woonbond).

De huurprijs van sociale huurwoningen is gebaseerd op een uitgebreide puntensystematiek, waar het energielabel een klein onderdeel van uit maakt. Een beter energielabel heeft een hogere maximale toegestane huur als gevolg. De punten bepalen

Volgvel 2

de maximale huur, maar de corporaties vragen in de meeste gevallen geen maximale huur. Corporaties verhuren de woningen tegen ongeveer 70% van de maximale huur. Dit betekent dat het voor de huur van huurders niet of nauwelijks effect heeft omdat ze sowieso al veel minder huur betalen ten opzichte van de maximale huurprijs.

De opgave om te verduurzamen zal niet veranderen en onverminderd groot blijven. De verduurzamingsopgave van de woningcorporaties is reeds uitdagend. Er zijn grote achterstanden bij de gecertificeerde bureaus voor het afgeven van Energielabels. Er is simpelweg te weinig capaciteit in de markt. Een mogelijk gevolg van de huidige berichtgeving kan zijn dat er labels opnieuw onderzocht moeten worden. Dit vertraagt de reguliere afgifte van labels.

Onderzoek

Woningcorporatie Nijestee heeft aangegeven “vooralsnog geen aanleiding [te zien] om de labels opnieuw te checken” en breder onderzoek in Drenthe af te wachten.

Woningcorporatie Wierden en Borgen laat het bureau dat de labels heeft afgegeven zelf opnieuw de certificering controleren.⁴

5. Is het college het eens met de gekozen werkwijze waarbij eerst onderzoek in Drenthe wordt afgewacht? Zou een onafhankelijk - steekproefsgewijs- onderzoek van een onafhankelijke derde partij huurders niet meer rust geven en zekerheid voor de woningcorporaties betekenen?

Het college kan zich vinden in het afwachten van de resultaten van het onderzoek in Drenthe. Nijestee geeft aan: “Op basis van beschikbare signalen, kennis en informatie zien wij geen enkele aanleiding om aan te nemen dat we een vergelijkbare situatie aantreffen als bij Woonconcept. Dit is ook reden om het onderzoek in Drenthe af te wachten. Door eerst af te wachten wat de uitkomst is van het onderzoek bij Woonconcept, voorkomen we juist een hoop (maatschappelijke) onrust en mogelijk onnodig werk en financiering in een periode van financiële en personele schaarste. Uiteraard kijken we met belangstelling uit naar de resultaten van het onderzoek in Drenthe en mocht dit aanleiding geven, dan zullen wij adequaat handelen.”

Lefier is werkzaam in Groningen maar ook in Drenthe. Zij zijn aangehaakt bij het gezamenlijk overleg van de Drentse corporaties en goed op de hoogte van de (voortgang) van het onderzoek bij Woonconcept. Informatie daarover wordt gedeeld in de overleggen hier in gemeente Groningen.

Naast het lopende onderzoek worden er in de komende periode extra steekproeven en controles uitgevoerd door de rijksoverheid. Tevens gaat de minister een publieke toezichthouder te introduceren. “De toezichthouder gaat controleren of alle betrokken partijen zich aan de geldende voorschriften houden bij het opnemen, registreren en controleren van energielabels.”

Wij juichen deze maatregelen toe. Gemeente en corporaties zien het als een taak van de rijksoverheid om rust en zekerheid te geven in deze.

Tevens willen wij herhalen en benadrukken dat huurders met twijfels over hun energielabel zich altijd kunnen melden bij hun corporatie.

6. In hoeverre zijn de woningcorporaties verantwoordelijk en (juridisch) aansprakelijk voor foute energielabels?

De verantwoordelijkheid voor het tijdig hebben van een geldig energielabel ligt bij de verhuurder (=eigenaar woning). De verantwoordelijkheid ligt bij de eigenaar omdat die de enige is die een energielabel aan kan vragen op het adres. De energielabels worden uitgegeven door gecertificeerde bedrijven, die verantwoordelijk zijn voor de juistheid. Een eigenaar is dan weer de enige die het energielabel kan laten registreren. De ILT (Inspectie voor Leefomgeving en Transport) controleert op de aanwezigheid van een energielabel. Hoe ver ieders (juridische) aansprakelijkheid reikt is nog niet precies in beeld.

7. Is het college bereid de woningcorporaties te ondersteunen bij grootschalig onderzoek van de labels van hun woningbezit?

Wij agenderen dit punt in het bestuurlijk overleg met de woningcorporaties en gaan er van uit dat er adequaat gereageerd wordt door de corporaties als huurders of zichzelf gereede twijfel hebben over de toegekende energielabels van woningen. Een grootschalig onderzoek achten wij echter in de huidige situatie niet nodig. Zoals aangegeven verwachten wij op basis van de huidige informatie van de corporaties dat het slechts om een klein percentage van de woningen gaat, waarbij de financiële impact voor huurders gemiddeld beperkt is.

8. Zo ja, ziet het college kansen om een wijkgerichte aanpak te organiseren met alle Groningse corporaties, zodat via aanbesteding labeling en verduurzaming goedkoper kan worden georganiseerd?

Zoals aangegeven bij vraag 7 achten wij dit niet van toepassing op de huidige situatie.

Betrouwbaarheid van het energielabelsysteem

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties heeft maatregelen aangekondigd en de Kamer verteld dat hij stelseltoezicht wil instellen om het toezicht op de bedrijven die energielabels verstrekken te versterken. De publieke toezichthouder, de Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw (TloKB), gaat dit op zich nemen.

9. Is het college van mening dat het energielabelsysteem voldoende waterdicht is, met de aangekondigde maatregelen van de minister? Is het systeem robuust met de aangekondigde 4400 steekproeven in 2024 (op een totaal van 638.000 registraties in 2023)?

Volgvel 4

Zoals aangegeven bij vraag 5 ondersteunen wij de aangekondigde maatregelen van de minister, waaronder het uitbreiden van het aantal steekproeven. Of de genoemde aantallen voldoende zijn kunnen wij niet beoordelen.

10. Welke maatregel van de minister biedt volgens het college de meeste waarborgen voor het systeem van energielabels en daarmee voor onze Groningse huurders?

De minister heeft reeds een aantal maatregelen aangekondigd, zoals beschreven bij vraag 5. Van deze maatregelen verwachten we dat de nieuwe publieke toezichthouder de meeste waarborgen voor het systeem biedt. De toezichthouder gaat controleren of alle betrokken partijen zich aan de geldende voorschriften houden bij het opnemen, registreren en controleren van energielabels.”

Daarnaast loopt er nog nader onderzoek. Wij wachten de bevindingen van dit onderzoek en de acties van de minister af. Daarbij zullen wij via de kanalen die ons ter beschikking staan het rijk blijven wijzen op zijn verantwoordelijkheid rondom betrouwbare labels.

11. De minister ziet ook kansen om het toezicht te verbeteren door inzet van digitale technieken. Ziet het college dit ook als een verbeterslag?

Het is onduidelijk welke digitale technieken hier bedoeld worden.

Indien het gaat om digitale technieken die zich richten op de totstandkoming van het energielabel kan dit inderdaad een verbeterslag zijn.

Verder vinden wij het belangrijk dat de privacy van huurders wordt gewaarborgd bij het inzetten van digitale technieken. Dit is onder meer aan de orde bij het op afstand uitmeten van gegevens zoals bij gebruik van een slimme meter.

Ondersteuning van huurders

Uit de Groningse context weten onze fracties dat huurders niet altijd op de hoogte zijn van de mogelijkheden die zij (juridisch) hebben. En als ze al op de hoogte zijn, dan is het lastig stappen te ondernemen om de relatie met hun verhuurder niet onder druk te zetten.

De minister van BZK schreef: “Om huurders te ondersteunen met twijfels over het energielabel in relatie tot de huurprijs, ook oudere labels van vóór 2021, heb ik een procedure ingericht om het energielabel te laten toetsen bij de Huurcommissie. Hier zijn geen kosten aan verbonden voor de huurder.”

12. Heeft het college zicht op de mate waarin huurders weten dat zij gratis bij de Huurcommissie terecht kunnen als zij twijfelen aan hun energielabel?

Volgvel 5

We kunnen niet aangeven in hoeverre huurders hiermee bekend zijn. Via informatie op onze website, social media en het Steunpunt Huren informeren we huurders in brede zin over de hulp die zij kunnen ontvangen bij kwesties tussen huurders en verhuurders. Bij klachten of meldingen die bij de gemeente binnenkomen verwijzen we indien nodig ook naar het Steunpunt Huren, de huurcommissie of in het geval van een woningcorporatie naar de Autoriteit Woningcorporaties.

Op de websites van de corporaties actief in gemeente Groningen (Nijestee, Lefier, De Huismeesters, Patrimonium, Wierden en Borgen, Woonborg) staat informatie over de Huurcommissie. Hierbij wordt aangegeven waarmee huurders terecht kunnen bij de Huurcommissie en hoe dit in zijn werk gaat. Ook in de huurdersmagazines die de corporaties verspreiden wordt de Huurcommissie regelmatig genoemd. Verder wijzen wij in bestuurlijk overleg corporaties erop dat het belangrijk is de Huurcommissie blijvend onder de aandacht te brengen zodat huurders weten waar zij terecht kunnen.

Overigens geven de corporaties aan dat zij – n.a.v. de berichtgeving in de media over energielabels - weinig tot geen extra vragen van huurders hebben gehad over de juistheid van hun label.

13. Ziet het college mogelijkheden om de bekendheid van de Huurcommissie en het Steunpunt Huren uit te breiden, specifiek als het gaat om het onderwerp energie/energielabels/energiearmoede?

Het Steunpunt Huren is een onafhankelijk en (voor de huurder) kosteloos steunpunt. Naar aanleiding van deze vragen hebben wij contact gehad met het Steunpunt huren. Zij ondersteunen huurders op vele manieren, onder andere bij het opstarten van een procedure bij de Huurcommissie. Het Steunpunt huren heeft jaarlijks budget opgenomen om aan promotie te doen online en via flyers. Ze besteden veel aandacht aan naamsbekendheid. In 2023 resulteerde dit in “... meer dan 240 zaken van huurders binnen gekregen, naast een drukbezocht inloopspreekuur, vele telefoontjes en e-mails met vragen.” Het Steunpunt Huren heeft als ambitie om verder te groeien om zo (nog) meer huurders te helpen, ook bij vragen over energie, energielabels en energiearmoede. Vanuit de gemeente wijzen wij mensen ook actief op het Steunpunt Huren en de Huurcommissie.

Overigens besteden we als gemeente ook aandacht aan energieverbruik en energiearmoede met energiecoaches, het uitdelen van kleine energiebesparende maatregelen, duurzaam groningen.nl, zosimpelalswat.nl en nog veel meer.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.