

ingebroeken

m2.



Motie: Second opinion energielabel

De raad van de gemeente Oss, in vergadering bijeen op 11 april 2024

Zich zorgen makend over de situatie in de van Anrooijstraat en Wagenaarstraat, In de van Anrooijstraat en de Wagenaarstraat verhuurt ERESM, een Canadese investeringsmaatschappij. Deze woningen zijn niet energiezuinig. Nu heeft ERESM een woning in de Wagenaarstraat die wel is aangepast met energiebesparende maatregelen laten toetsen op het energielabel. Dat hogere energielabel is daarna op alle woningen van toepassing verklaart. Daarmee is ERESM niet onwettig bezig maar het is uiteraard niet de bedoeling dat energielabels hoger worden dan dat de woning daadwerkelijk is. Inmiddels hebben de huurders de wettelijke mogelijkheden via de huurcommissie benut maar de bezwaren zijn ongegrond verklaart.

Constateernde dat:

1. De maximale huurprijs van een (sociale) huurwoning via huurpunten deels afhangt van het energielabel van een woning¹.
2. De kosten van het aanvragen van een energielabel tussen de €300 en € 600 kost, afhankelijk van het type woning;

Overwegende dat:

1. Het vaak voorkomt dat er twijfel is over het energielabel bij huurwoningen, zowel bij woningen verhuurd door woningbouwcorporaties, als door particuliere verhuurders²;
2. De woningen verhuurd in de van Anrooijstraat en Wagenaarstraat hierdoor waarschijnlijk slechtst het topje van de ijsberg is en er dus naast dit probleem ook moet worden gekeken naar het grotere geheel van huurwoningen in onze gemeente;
3. Bezwaar hierop aangeven bij de huurcommissie een ingewikkeld traject kan zijn, waarbij de bewijslast ligt bij de verhuurder en veelal langs landelijke standaarden wordt geredeneerd die niet altijd voor Oss van toepassing zijn;
4. Wanneer het energielabel te hoog wordt ingeschat huurders zitten met zowel (te) hoge huurkosten als hoge energiekosten, hetgeen de totale woonlast hoog maakt;
5. Een onafhankelijk energielabel huurders sterkt bij een huurcommissie om opnieuw bezwaar aan te tekenen;
6. De rekenmethodiek voor energielabels na 1 januari 2021 is veranderd³, maar oude labels nog 10 jaar geldig zijn, gezien dat de rekenmethodiek sterk verschilt zijn er woningen die niet langer de juiste indicatie hebben;
7. Andere gemeenten zoals Amstelveen de mogelijkheid bieden om een second opinion uit te voeren voor de energielabels bij huurwoningen;

¹ Zie ook: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning-zoeken/vraag-en-antwoord/heeft-de-energieprestatie-van-mijn-woning-invloed-op-de-huurprijs>

² Zie ook: <https://pointer.kro-ncrv.nl/wat-doen-twijfel-energielabel-huurwoning>, <https://radar.avrotros.nl/artikel/gegoochel-met-energielabels-zet-huurders-in-de-kou-54162>

³ Zie ook: <https://woonbewust.nl/energielabel-woningen>



Draagt het college op

1. Bij de huurders die een woning huren van ERESM in de van Anrooijstraat en Wagenaarsstraat de mogelijk aan te bieden om de kosten (grotendeels) te vergoeden die nodig zijn voor een heronderzoek van hun woning energielabel;
2. Deze kosten ten laste te brengen van programma 7 verstedelijking, wonen en mobiliteit;
3. Te onderzoeken op welke manier een regeling kan worden ingevoerd om huurders in de gemeente Oss de mogelijkheid te geven om zonder (hoge) kosten hun energielabel te laten (her)toetsen indien ze twijfel hebben over de betrouwbaarheid;
4. De raad over de uitkomsten van dit onderzoek te informeren voor het vaststellen van de kadernota;

En gaat over tot de orde van de dag

Namens de Partij van de Arbeid

Herman van Kessel