

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1614

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *fraude met huurlabels* (ingezonden 19 januari 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 20 februari 2023).

Vraag 1

Bent u bekend met het artikel «Huurders opgelicht door gesjoemel met energielabels»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat vindt u ervan dat in Groningen op grote schaal huurders zijn opgelicht en veel te hoge huren moesten betalen?

Antwoord 2

Ik ben op de hoogte van de uitspraak van de Huurcommissie over te hoge huren door onjuiste energielabels in Groningen. Dit soort praktijken vind ik, evenals het vragen van te hoge huren in zijn algemeenheid (zeker in de gereguleerde sector), uiterst onwenselijk. Daarom neem ik diverse maatregelen om deze problematiek aan te pakken, zoals het wetsvoorstel goed verhuurderschap en het dwingend maken van het woningwaarderingstelsel (WWS).

Vraag 3 en 4

Vermoedt u ook dat dit veel meer en breder voorkomt in Nederland? Heeft u inzicht hoeveel huurders dit ongeveer treft en hoeveel huur zij ten onrechte betaalden?

Zo nee, bent u bereid hier onderzoek naar te doen om dit probleem in kaart te brengen en actie te ondernemen om huurders recht te doen?

¹ Dagblad van het Noorden, «Björn betaalt meer huur door het energielabel A op zijn tochtige studio. Wie zit achter deze fraude en oplichting met energielabels?», 19 januari 2023, [dvhn.nl/groningen/Wie-is-zijn-verantwoordelijk-voor-fraude-met-energielabels-en-oplichting-van-huurders-28173146.html](https://www.dvhn.nl/groningen/Wie-is-zijn-verantwoordelijk-voor-fraude-met-energielabels-en-oplichting-van-huurders-28173146.html)

Antwoord 3 en 4

Sinds een jaar loopt er een pilot bij de Huurcommissie omtrent twijfels over het energielabel in relatie tot de huurprijs. Bij 84% van de zaken in de pilot betreft het complexen in Groningen, waardoor het probleem zich daar momenteel lijkt te concentreren.

In meer algemene zin ben ik ermee bekend dat het in Nederland voorkomt dat huurders een huur betalen die hoger is dan de maximale huur bij toepassing van het WWS. Het landelijke Woononderzoek Nederland (WoON2021) toont aan dat ongeveer de helft van de circa 284.000 private huurwoningen tot 145 punten (rond de liberalisatiegrens) voor een hogere huurprijs wordt verhuurd dan het WWS-maximum. Deze huurders betalen gemiddeld circa € 150,- boven op het WWS-maximum. Middels het wetsvoorstel goed verhuurderschap en het dwingend maken het WWS ben ik voornemens dit probleem aan te pakken.

Vraag 5

Bent u bereid het vragen van te hoge huren strafbaar te stellen, zodat sneller kan worden opgetreden tegen huisjesmelkers?

Antwoord 5

Ik ben het met u eens dat het vragen van te hoge huren aan banden moet worden gelegd en dat tegen verhuurders die toch te hoge huren vragen opgetreden moet worden. Ik kies er daarom voor om het WWS dwingend te maken en daar bestuursrechtelijke handhaving op mogelijk te maken. Dat doe ik op de eerste plaats door gemeenten via het wetsvoorstel goed verhuurderschap de mogelijkheid te geven om via de gebiedsgerichte verhuurvergunning het WWS af te dwingen richting verhuurders. Daarnaast werk ik aan een separaat wetsvoorstel om het WWS landelijk dwingend te maken. Het aanpakken van dit probleem via het strafrecht acht ik niet wenselijk, omdat handhaving op huurprijzen daarmee een taak wordt van het Openbaar Ministerie (OM). Daarmee wordt handhaving afhankelijk van de prioriteitsstelling van het OM. Ook zou het er voor zorgen dat er een samenloop tussen drie verschillende rechtsgebieden op dit onderwerp ontstaat: privaatrecht (Huurcommissie en kantonrechter), bestuursrecht (gemeenten in het kader van het wetsvoorstel goed verhuurderschap) en strafrecht (OM). Een dergelijke stapeling van rechtsgebieden zou een grote complicerende werking hebben en is daarom niet wenselijk.

Vraag 6

Bent u ermee bekend dat, zelfs als objectief door de huurcommissie is vastgesteld dat labels onjuist zijn, labels onveranderd kunnen blijven zodat volgende huurders wederom teveel huur betalen? Bent u bereid ervoor te zorgen dat foute labels worden aangepast?

Antwoord 6

Ja, ik ben ermee bekend dat de toets van de Huurcommissie in de pilot niet leidt tot het registreren van een nieuw energielabel. Dit heeft te maken met de taak van de Huurcommissie, die zich beperkt tot uitspraken over de huurprijs. Om te voorkomen dat een nieuwe huurder opnieuw te veel huur betaalt door het energielabel dat geldig is gebleven ondanks de uitspraak van de Huurcommissie, heb ik met de Huurcommissie afgesproken dat zij als onderdeel van de pilot de certificerende instelling informeert. Deze partij kan als onderdeel van het kwaliteitsborgingssysteem van het energielabel wel handelen. Controle door een certificerende instelling kan resulteren in het verbeteren of intrekken van een energielabel.

De reguliere steekproeven van certificerende instellingen kunnen er ook toe leiden dat een onjuist energielabel wordt aangepast of ongeldig wordt verklaard, waardoor op voorhand wordt afgevangen dat een huurder naar de Huurcommissie zou moeten stappen.

Momenteel wordt de pilot van de Huurcommissie geëvalueerd. Ik ben bereid om na deze pilot te bezien welke rol de Huurcommissie kan vervullen met betrekking tot het geregistreerde energielabel.

Vraag 7

Laat u het niet teveel aan gemeenten over om dit landelijke probleem op te lossen? Bent u bereid ook zelf actie te ondernemen om deze fraude aan te pakken?

Antwoord 7

Nee, de gemeente heeft geen rol in de kwaliteitsborging van het energielabel. In de regelgeving wijs ik een kwaliteitsborgingssysteem aan waarbij onder meer steekproeven worden getrokken op geregistreerde energielabels om de kwaliteit daarvan te controleren. In mijn brief van 30 november 2022 (Kamerstuk 30 196, nr. 804) heb ik maatregelen aangekondigd om het kwaliteitsborgingssysteem te verbeteren. De maatregelen richten zich op het scherper monitoren van de prestaties van de energieadviseur en bij constatering van fraude kan de vakbekwaamheid ingetrokken worden.

Daarnaast loopt er, zoals aangegeven in mijn antwoord op vraag 6, momenteel een pilot bij de Huurcommissie. Ik heb deze afgelopen jaar samen met de Huurcommissie gestart met het oog op huurders die twijfels hebben over het energielabel met een mogelijke invloed op hun huurprijs. Komende tijd evalueer ik de pilot en besluit ik hoe hier mee verder te gaan. Tegelijkertijd werk ik aan het beter beschikbaar stellen van het label aan de huurder via MijnOverheid.

Bij al deze acties heb ik geen rol neergelegd bij de gemeente.

Vraag 8

Bent u bereid bij fraude met energielabels ook consequenties voor verhuurders op te nemen in de nog door de Kamer te bespreken Wet goed verhuurderschap?

Antwoord 8

Gemeenten krijgen op basis van het wetsvoorstel goed verhuurderschap de mogelijkheid om via de gebiedsgerichte verhuurvergunning het WWS af te dwingen richting verhuurders. Verhuurders dienen zich bij het bepalen van het puntenaantal van een gereguleerde woning te baseren op een geregistreerd label in EP-online. Een verhuurder mag er in beginsel vanuit gaan dat het daarin opgenomen label kloppend is. Indien de verhuurder zich bij het puntenaantal op een ander label heeft gebaseerd en dit een hogere huurprijs tot gevolg heeft, wordt niet voldaan aan de vergunningsvoorwaarde. De gemeente kan hier dan op grond van het wetsvoorstel reeds tegen optreden (bijvoorbeeld via boetes).