



Partij voor  
de Dieren

Help

huurders

uit de

*keru*

GEWIJZIGD  
INITIATIEFVOORSTEL

Robert Barker  
Partij voor de Dieren Den Haag

RIS313269  
22 maart 2023

# I N L E I D I N G

Een groeiend aantal inwoners van Den Haag kampt met energiearmoede. Zij zien hun energierekening ongecontroleerd stijgen, maar hun inkomsten groeien niet evenredig mee. Voor huurders is deze situatie extra zuur, omdat zij afhankelijk zijn van de gewilligheid van de verhuurder om hun woning te isoleren en te verduurzamen. Die gewilligheid is vooral onder particuliere verhuurders niet groot, zo blijkt uit het grote aantal Haagse particuliere huurwoningen met energielabel G. De gemeente biedt voor particuliere huurders voorts weinig regelingen om een écht verschil te maken in de duurzaamheid van hun woning.

Particuliere huurders hebben echter ten minste één wettelijk middel in handen: het initiatiefrecht tot woningverduurzaming. Op basis van artikel 243 van Burgerlijk Wetboek Boek 7

hebben huurders het recht een voorstel te doen aan hun verhuurder om hun woning te verduurzamen, mits zij bereid zijn tot een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de kosten. Als dit voorstel aan deze voorwaarden voldoet, is de verhuurder verplicht het uit te voeren. Veel huurders beginnen hier echter niet aan, omdat ze deze regeling niet kennen en het opstellen van zo'n voorstel, het onderhandelen met de verhuurder en de eventuele juridische procedure een vak apart is.

Dit voorstel wil particuliere huurders daarom een hand reiken, door begeleiding aan te bieden bij dit proces, net als de gemeente Amsterdam en Leiden doen. Zo zetten we de verduurzaming van Haagse particuliere huurwoningen in een hogere versnelling.

# I N H O U D S O P G A V E

Inleiding	2	Communicatie	8
Probleemstelling	3	Raadsbesluit	9
Aanpak	6	Colofon	10
Financiën	7	Bronnen	10
Planning	8		



# P R O B L E E M S T E L L I N G

## Energiearmoede in Den Haag

De Nederlandse Organisatie voor toegepast-natuurwetenschappelijk onderzoek (TNO) definieert energiearmoede als een combinatie van hoge energiekosten, een slecht geïsoleerde woning en een laag inkomen<sup>1</sup>. De feitelijke indicatoren voor energiearmoede bestaan uit wisselende combinaties van deze drie factoren. Volgens TNO leeft in Den Haag zo'n 6% van de inwoners in energiearmoede, met de hoogste percentages in de Schildersbuurt (13,37%), Transvaalkwartier (12,67%) en Groente- en Fruitmarkt (11,53%)<sup>2</sup>.

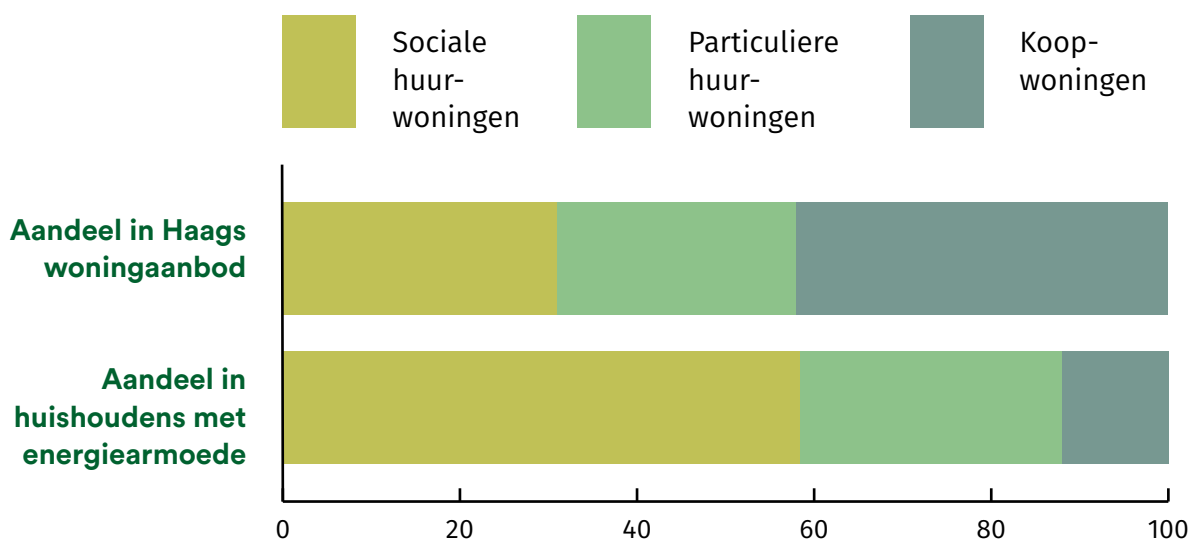
Het aandeel huishoudens met een laag inkomen en een slecht geïsoleerde woning, maar zonder hoge energiekosten in verhouding tot het inkomen, ligt in een aantal wijken echter een stuk hoger: Moerwijk-Oost (39%), Moerwijk-West (38%), De Uithof (34%), etc<sup>3</sup>. Bij stijgende energieprijzen zijn deze huishoudens kwetsbaar voor energiearmoede. In deze categorie zitten ook huishoudens die minder energie verbruiken dan ze zouden willen, om hun energierekening in de hand te houden. Deze huishoudens verschijnen niet in indicatoren waarin de feitelijke energiekosten worden meegeteld, en blijven in sommige onderzoeken dan ook 'verborgen'. Energiearmoede kan in een aantal Haagse wijken daardoor een onderschat probleem zijn.

28 tot 31% van de Haagse huishoudens met energiearmoede woont in een particuliere huurwoning, afhankelijk van welke energiearmoede-indicator gebruikt wordt<sup>4</sup>. Dat is net iets meer dan het totale aandeel particuliere huurwoningen in de woningvoorraad (27%). We kunnen dus stellen dat particuliere huurders iets oververtegenwoordigd zijn in de huishoudens met energiearmoede. Daarentegen zijn sociale huurwoningen ruim oververtegenwoordigd, en koopwoningen ruim ondervertegenwoordigd in de huishoudens met energiearmoede (zie grafiek 1).

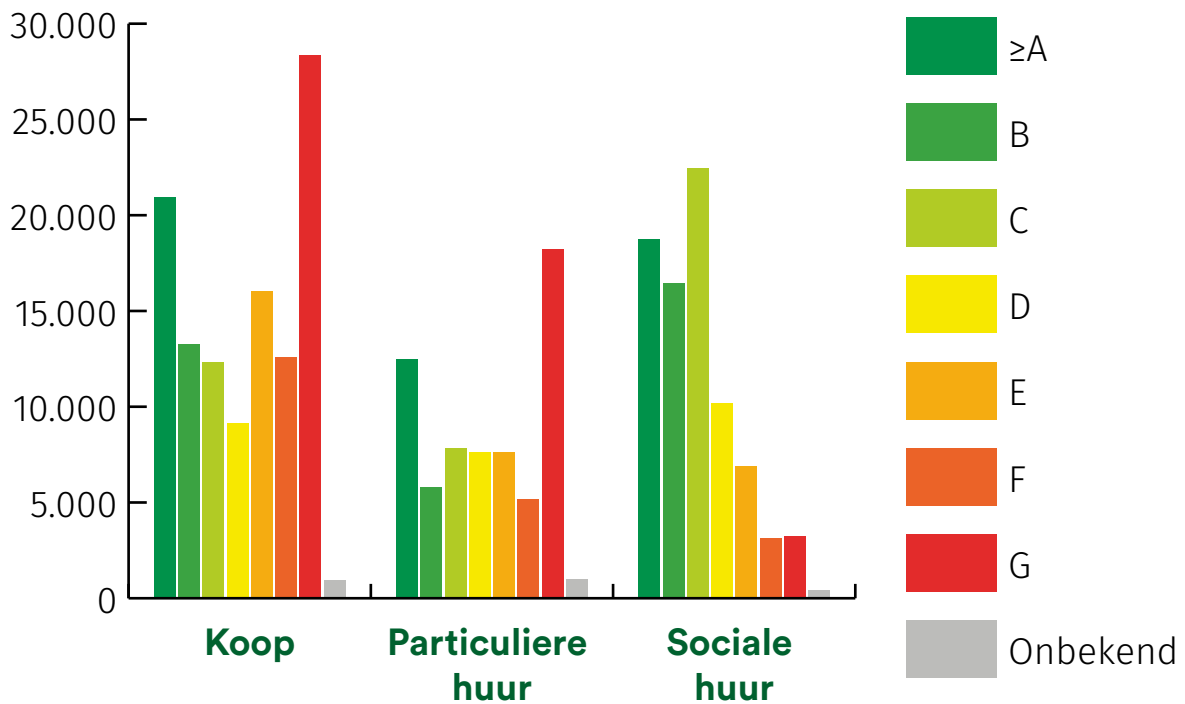
Een groot aantal particuliere huurwoningen in Den Haag heeft nog het slechtste energielabel: label G (zie grafiek 2). Hiermee zijn particuliere huurwoningen op dit moment nog steeds een uitdagend onduurzame woningcategorie.

## Verduurzamen van huurwoningen

In nieuwe kabinetsplannen staat dat er per 1 januari 2030 wettelijke eisen gesteld gaan worden aan de energieprestatie van huurwoningen, sociaal én particulier<sup>5</sup>. Deze maatregel dient ertoe de verduurzaming van huurwoningen te versnellen. Landelijk is de doelstelling om tot 2030 voor 60% CO<sub>2</sub>-reductie in alle sectoren te programmeren, en minstens 55% reductie te realiseren<sup>6</sup>.



**Grafiek 1:** Aandeel woningtypes in huishoudens met energiearmoede (in procenten)<sup>19</sup>



**Grafiek 2:** Labelverdeling woningen in Den Haag per woningcategorie<sup>20</sup>

Ook volgens de huidige gemeentelijke doelstellingen moet een versnelling plaatsvinden. De gehele gemeente Den Haag moet in 2030 klimaatneutraal zijn, zo is de gemeentelijke doelstelling<sup>7</sup>. Welke doelstelling ook gehanteerd wordt; de vele slecht geïsoleerde huurwoningen verdienen de komende jaren alle aandacht van het stadsbestuur.

Bij sociale huurwoningen kan de gemeente met de prestatie-eisen sturen op duurzaamheid. Dit kan bij particuliere huurwoningen niet. Daarnaast zijn er op dit moment weinig gemeentelijke regelingen voor particulieren om de verduurzaming van particuliere huurwoningen in Den Haag te bevorderen. Met name de huurders komen er bekaaid vanaf. De verhuurder kan subsidie krijgen voor verduurzaming; de huurder niet. Daarmee blijven huurders afhankelijk van de bereidheid van de verhuurder tot verduurzaming van de woning. Zoals uit de energielabels van particuliere huurwoningen blijkt, is die bereidheid vaak niet groot.

Vanwege dit gebrek aan maatregelen, richt dit initiatiefvoorstel zich op de particuliere huurwoningen in Den Haag.

### Initiatiefrecht

Particuliere huurders hebben ten minste één middel in handen om hun verhuurder tot actie te dwingen<sup>8</sup>. Huurders hebben namelijk initiatiefrecht voor de verduurzaming van hun woning, op basis van artikel 243 van Burgerlijk Wetboek Boek 7. Zij kunnen een onderbouwd voorstel doen voor het isoleren van de woning of voor het vervangen van de CV-ketel. Mits zij bereid zijn tot een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de verduurzamingskosten, kunnen zij de verduurzaming bij de rechter afdwingen.

Interessant is ook dat het initiatiefrecht voor huurders binnenkort zal worden uitgebreid. Op dit moment kunnen huurders al betere isolatie of een betere CV-ketel afdwingen. Het kabinet zal binnenkort regelen dat zij ook zonnepanelen en een (hybride) warmtepomp kunnen afdwingen<sup>9</sup>. Ook zullen meerdere huurders van een particulier wooncomplex in staat worden gesteld gezamenlijk een voorstel te doen aan de verhuurder.

### Beperkingen initiatiefrecht

Voor een huurder is het initiatiefrecht tot verduurzaming van de woning lastig uitvoerbaar.

De verschillende stappen, van het opstellen van offertes, het onderhandelen met de verhuurder tot een eventueel juridisch traject, vereisen specialistische kennis. Voor de meeste huurders zal deskundige begeleiding bij dit traject onontbeerlijk zijn.

Een aantal gemeenten biedt deze begeleiding.

De gemeente Amsterdam doet dat via stichting !Woon<sup>10</sup>. De gemeente Leiden wil deze begeleiding ook op gaan pakken<sup>11</sup>. Zo maken deze gemeenten het voor huurders makkelijker om gebruik te maken van hun initiatiefrecht. Dit initiatiefvoorstel beoogt dat ook de gemeente Den Haag particuliere huurders de mogelijkheid tot begeleiding gaat bieden.

1. Indien woonruimte in een gebouwde onroerende zaak voorzieningen behoeft als bedoeld in lid 2, kan de rechter op verzoek van de huurder bepalen dat de verhuurder verplicht is deze verbetering op eigen kosten aan te brengen, mits de huurder zich bereid heeft verklaard tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot deze kosten. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.
2. Voorzieningen als bedoeld in lid 1 zijn:
  - a. het thermisch isoleren van de uitwendige scheidingsconstructies;
  - b. het thermisch isoleren van de constructie die de scheiding vormt met de kruipruimte;
  - c. het ten behoeve van de verwarmingsinstallatie plaatsen van een verwarmingsketel met een opwekkingsrendement van ten minste 80%, indien de bestaande verwarmingsketel ten minste tien jaren oud is.

**Figuur 1:** Artikel 243, Burgerlijk Wetboek Boek 7<sup>21</sup>



## A A N P A K

Het doel van dit initiatiefvoorstel is dat de gemeente Den Haag particuliere huurders gaat begeleiden bij de uitoefening van hun initiatiefrecht tot woningverduurzaming. Den Haag hoeft hierbij niet het wiel opnieuw uit te vinden. De aanpak van de Amsterdamse Stichting !Woon kan als voorbeeld dienen. Indiener stelt voor dat de gemeente Den Haag, of een organisatie daartoe aangesteld door de gemeente Den Haag, dezelfde begeleiding gaat bieden aan Haagse particuliere verhuurders als Stichting !Woon in Amsterdam doet. In figuur 2 zijn de verschillende aspecten van die begeleiding door Stichting !Woon uiteengezet.

Het is voor de gemeente Den Haag mogelijk om deze begeleiding via verschillende kanalen aan te bieden. In Amsterdam loopt deze geheel via een aparte stichting. In Den Haag zou het voor de hand liggen om dit via de bestaande Huur-

balie<sup>12</sup> van Hou van je Huis<sup>13</sup> te doen, aangezien deze balie op dit moment al andere begeleiding biedt aan huurders, onder andere over het onderwerp woningverduurzaming. Indiener biedt over dit aspect van het voorstel echter beleidsvrijheid aan het college bij de uitvoering.

Voor de juridische begeleiding is het in ieder geval niet logisch om deze volledig vanuit de Huurbalie aan te bieden, omdat de gemeente zich dan direct mengt in civielrechtelijke procedures tussen burgers: huurders en verhuurders. Daarom verzoekt de indiener het college de uitwerking van deze juridische begeleiding ter hand te nemen en te bezien waar deze belegd kan worden, bijvoorbeeld bij het Huurteam, bij een bestaande externe organisatie, of bij een nieuw op te richten stichting.

- We regelen een offerte of bouwkostenberekening van een kwaliteit die door de rechters wordt geaccepteerd.
- We helpen met het opstellen van een berekening van de huurverhoging die door de rechters geaccepteerd wordt.
- We helpen de huurders bij een realistische afweging tussen huurverhoging en de voordelen van verbeterd comfort en mogelijk lagere stookkosten.
- We zorgen dat dit voorstel op vriendelijke maar duidelijke wijze bij de verhuurder komt.
- We staan de huurders bij in de onderhandelingen met de verhuurder en zorgen dat de eventuele discussie zo zakelijk mogelijk verloopt.
- We zorgen dat een gespecialiseerd huurrechtadvocaat de zaak oppakt als de verhuurder niet wil ingaan op een redelijk voorstel. Voor de (eventuele) procedure regelen we een proceskostengarantie van het Emil Blaauw Proceskostenfonds.
- We houden gedurende het hele proces contact met de huurders en zien toe op een succesvolle afronding van de werkzaamheden.

**Figuur 2:** De begeleiding van Stichting !Woon<sup>22</sup>

# FINANCIËN

Dit voorstel beoogt investeringen in de verduurzaming van de woningvoorraad te bewerkstelligen. Die hoeft de gemeente gelukkig niet allemaal zelf te financieren. Indiener beoogt echter wel dat de gemeente de begeleiding bij het uitoefenen van het initiatiefrecht voor huurders gaat bekostigen. De gedachte hierachter is dat deze relatief kleine investering een vliegwieleffect van woningverduurzaming in de stad creëert. Het is een 'investering in een investering'. Ook is, zoals eerder aangegeven, het initiatiefrecht zonder begeleiding voor huurders nauwelijks uitvoerbaar.

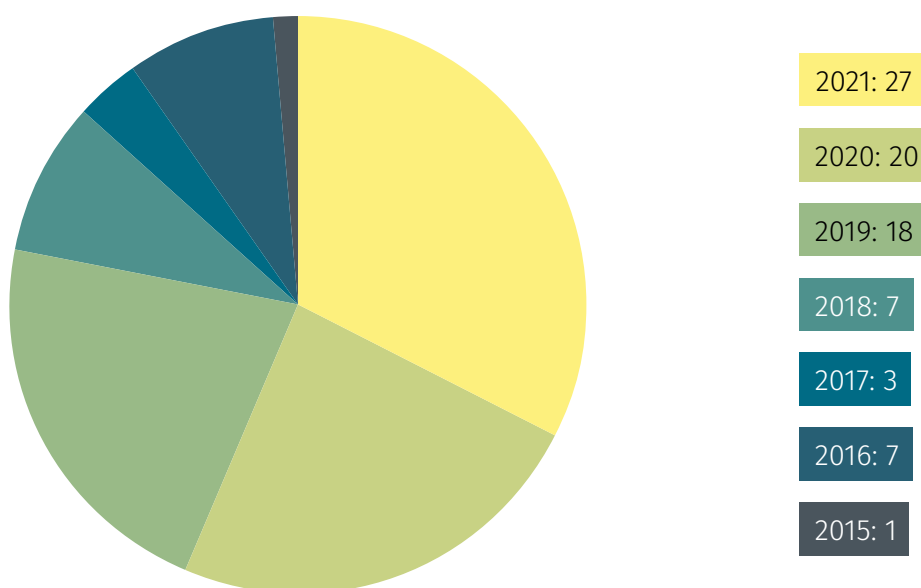
Om een inschatting te kunnen maken van de kosten die hierbij komen kijken, loont het om Den Haag te vergelijken met Amsterdam. Bij stichting !Woon, die deze begeleiding in Amsterdam regelt, werkt 2,7 fte aan de begeleiding bij het uitvoeren van het initiatiefrecht, tegen de kosten van zo'n 300.000 euro per jaar, inclusief (juridische) activiteiten<sup>14</sup>. In 2021 had stichting !Woon 83 lopende projecten op het gebied van het initiatiefrecht, waarvan de startdatum uiteenliep van 2015 tot 2021 (zie grafiek 3)<sup>15</sup>. Van deze 83 projecten waren er 54 in een klein en 29

in een groot ( $\geq 25$  woningen) complex. Gezamenlijk omvatten deze projecten 5.557 woningen.

Den Haag heeft ongeveer 60% van het aantal inwoners van Amsterdam. Voor eenzelfde impact als stichting !Woon kan maken in Amsterdam, zou in Den Haag naar schatting 1,6 fte nodig zijn, à raison de 183.000 euro per jaar, inclusief (juridische) activiteiten.

Deze kosten kunnen gedekt worden uit meerdere bronnen. Als deze begeleiding wordt belegd bij de Huurbalie, kan allereerst gebruik worden gemaakt van de bestaande infrastructuur van de Huurbalie. Dit bespaart een deel van de kosten.

Daarnaast kan een deel van de kosten gedekt worden uit de Enecogelden, dat deels is bestemd voor de verduurzaming van de woningvoorraad. Vijf miljoen euro is gereserveerd voor 'Regelingen Wonen op schone energie (individueel)', 51 miljoen euro is gereserveerd voor 'Regelingen Wonen op schone energie (collectief)', en vijf miljoen euro is gereserveerd voor 'Kleinschalige initiatieven'<sup>16</sup>. Afhankelijk van de grootte van het initiatief kunnen deze verschillende budgetten



**Grafiek 3:** De startdatum van de 83 lopende projecten van Stichting !Woon in 2021.

worden aangesproken.

Een andere *potentiële* bron is het Rijksbudget tegen energiearmoede. De gemeente Den Haag heeft in 2022 incidenteel € 5.074.168 van het Rijk gekregen om energiearmoede tegen te gaan<sup>17</sup>. De looptijd van dit eenmalige budget is tot 1 mei

2023<sup>18</sup>. Het is te verwachten dat de Rijksoverheid een aanvullende bijdrage aan gemeenten zal leveren voor de noodzakelijke investeringen in het verduurzamen van woningen. Als dit of een vergelijkbaar budget voor een langere periode wordt verleend, kan dit worden aangesproken voor de regeling over het initiatiefrecht.



## P L A N N I N G

Rekening houdend met een redelijke behandeltermijn voor dit initiatiefvoorstel en een redelijke voorbereidingstermijn voor het college van

gezamenlijk ongeveer een jaar, acht indiener het realistisch deze maatregel te laten ingaan na het zomerreces van 2023, op 1 september 2023.

## C O M M U N I C A T I E

Indiener beoogt dat deze regeling goed gebruikt gaat worden, waardoor veel particuliere huurwoningen verduurzaamd worden. Daarvoor is het nodig dat deze regeling enige bekendheid ontwikkelt onder particuliere (ver)huurders. Het is daarom belangrijk dat het college aandacht besteedt aan de communicatie. Daarvoor zou het college een communicatiestrategie moeten hanteren, waarin de volgende onderdelen kunnen worden meegenomen.

Allereerst zou het verstandig zijn wanneer de organisatie die belast wordt met de uitvoering

van deze regeling, daarover communiceert via haar reguliere kanalen. Het college kan deze regeling na de invoering ervan voorts verwerken op haar verschillende webpagina's gewijd aan duurzaamheid en koppelen aan campagnes over woningverduurzaming. Het college kan relevante organisaties, zoals Duurzaam Den Haag, de Huurbalie en het Huurteam, bewust maken van deze nieuwe regeling, waarop deze organisaties zelf over deze regeling kunnen communiceren. Als laatste kan het college bij de invoering van deze regeling daarover media-aandacht zoeken.





# R A A D S B E S L U I T

De gemeenteraad van de gemeente Den Haag, in vergadering bijeen d.d. [30 maart 2023](#), gezien het voorstel van Robert Barker, Partij voor de Dieren.

## Besluit:

- I. Dat Haagse particuliere huurders vanaf 1 september 2023 begeleiding wordt geboden bij hun initiatiefrecht tot woningverduurzaming, dat op dit moment gebaseerd is op Artikel 243 van Burgerlijk Wetboek Boek 7, bij ten minste de volgende aspecten van het proces:
  - a. [Het betrekken van de verhuurder bij het proces om te komen tot een verduurzamingsvoorstel](#);
  - b. Het opstellen van offertes of bouwkostenberekeningen van een kwaliteit die door rechters geaccepteerd wordt;
  - c. Het opstellen van een berekening van de huurverhoging die door rechters geaccepteerd wordt;
  - d. Het maken van een afweging tussen huurverhoging en de voordelen van verbeterd comfort en mogelijk lagere energielasten;
  - e. Het versturen van het verduurzamingsvoorstel aan de verhuurder;
  - f. Het onderhandelen met de verhuurder;
  - g. Het inschakelen van een huurrechtadvocaat als de verhuurder niet wil ingaan op een redelijk voorstel van de huurder;
- II. Het college opdracht te geven deze begeleiding binnen de gemeentelijke organisatie of bij een bestaande of nieuw op te richten externe organisatie te beleggen;
- III. De in lid II genoemde organisatie opdracht te geven de Amsterdamse Stichting !Woon te benaderen om te leren van hun ervaring met het bieden van deze begeleiding;
- IV. Het college en de in lid II genoemde organisatie opdracht te geven een communicatiestrategie te koppelen aan deze nieuwe regeling;
- V. Dat de gemeente Den Haag voor huurders de kosten draagt van de in lid I genoemde activiteiten, evenals de eventuele proceskosten;
- VI. Voor de uitvoering van dit voorstel jaarlijks een bedrag te reserveren van € 183.000 uit de middelen voor woningverduurzaming.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [30 maart 2023](#),

De griffier,

De voorzitter,

# C O L O F O N

## Partij voor de Dieren Den Haag

Spui 70  
2511 BT Den Haag

Tel. nr. | 070 353 3714  
E-mail | [pvdd@denhaag.nl](mailto:pvdd@denhaag.nl)  
Website | [denhaag.partijvoordedieren.nl](https://denhaag.partijvoordedieren.nl)

Robert Barker | Tekst  
Pieter Groenewege | Tekst en vormgeving

## Foto's

P. 1: Kian Lem, [Unsplash](#)  
P. 2: Aaron Burden, [Unsplash](#)  
P. 5: Noah Näf, [Unsplash](#)  
P. 8: Noah Näf, [Unsplash](#)  
P. 9: [The Hague & Partners/Arjan de Jager](#)  
P. 10: [The Hague & Partners/HPM](#)



# B R O N N E N

- 1 TNO. (2021). *De feiten over energietoernooi in Nederland: inzicht op nationaal en lokaal niveau*. Opgehaald van <https://www.tno.nl/>
- 2 TNO. (2021). *TNO Energietoernooi kaart Nederland*. Opgehaald van <https://energietoernooi.tno.nl/>
- 3 TNO. (2021). *Werken aan een inclusieve energietransitie; Energietoernooi in kaart voor de provincie Zuid-Holland*, p. 39. Opgehaald van <https://repository.tno.nl/>
- 4 CBS. (2021). *Energietoernooi in Zuid-Holland 2018*. Opgehaald van <https://www.cbs.nl/>

- 5 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022). *Beleidsprogramma Versneling verduurzaming gebouwde omgeving*, p. 35. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/>
- 6 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022). *Beleidsprogramma Versneling verduurzaming gebouwde omgeving*. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/>
- 7 Revis, B.; De Graaf, F.; Van Asten, R.; Van der Werf, H.; Kapteijns, A.; Wenink, E.; Koster, D.; Partiman, K.; Balster, M.; Holman, J. (2019). *Samen voor de stad, coalitieakkoord 2019-2022 (RIS304121)*. Opgehaald van <https://denhaag.raadsinformatie.nl/>
- 8 !Woon. (2020). *Steeds meer succes bij energie en woningverbetering*. Opgehaald van <https://www.wooninfo.nl/>
- 9 Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2022). *Beleidsprogramma Versneling verduurzaming gebouwde omgeving*, p. 36. Opgehaald van <https://www.rijksoverheid.nl/>
- 10 !Woon. (2020). *Steeds meer succes bij energie en woningverbetering*. Opgehaald van <https://www.wooninfo.nl/>
- 11 Unity. (2022). *Gemeente helpt huishoudens met laag inkomen met energierekening*. Opgehaald van <https://www.unity.nu/>
- 12 Gemeente Den Haag. (2022). *Huurbalie*. Opgehaald van <https://www.denhaag.nl/>
- 13 Gemeente Den Haag. (2022). *Hou van je huis*. Opgehaald van <https://duurzamestad.denhaag.nl/>
- 14 Persoonlijke communicatie.
- 15 Persoonlijke communicatie.
- 16 Gemeenteraad Den Haag. (2020). *Voorstel van het college inzake Bestedingsplan Enecomiddelen Duurzaamheid en Energietransitie (RIS306372)*. Opgehaald van <https://denhaag.raadsinformatie.nl/>
- 17 Het college van burgemeester en wethouders van Den Haag. (2021). *Afdoening motie 'Plan van aanpak Energiearmoede' (RIS310551)*. Opgehaald van <https://denhaag.raadsinformatie.nl/>
- 18 Wethouder van Duurzaamheid en Energietransitie. (2022). *Programma besparen voor iedereen*. Opgehaald van <https://denhaag.raadsinformatie.nl/>
- 19 CBS. (2021). *Energiearmoede in Zuid-Holland 2018*. Opgehaald van <https://www.cbs.nl/>
- 20 Gemeente Den Haag. (2022). *Wijkprofielen Milieu en Duurzaamheid*. Opgehaald van <https://denhaag.incijfers.nl/>
- 21 Rijksoverheid. (2022). *Burgerlijk Wetboek Boek 7*. Opgehaald van <https://wetten.overheid.nl/>
- 22 !Woon. (2020). *Steeds meer succes bij energie en woningverbetering*. Opgehaald van <https://www.wooninfo.nl/>