

Reactie Woonbond op Kassa's vragen over achterstallig onderhoud bij huurwoningen in Aalten

- Moet een verhuurder kunnen aantonen dat verduurzaming juist is uitgevoerd om de huur te mogen verhogen?
De gangbare procedure is dat een verhuurder *vooraf* een plan maakt waarin duidelijk wordt wat er precies wordt aangepakt, op welke wijze, welke labelverbetering dit toe leidt en welke huurverhoging hier tegenover staat. Pas als de huurder hiermee akkoord gaat, kan de verhuurder aan de slag. Dit deel vooraf is uitgebreid geregeld en vastgelegd, *achteraf* ligt de bewijslast vooral bij de huurder als deze vermoedt dat de werkzaamheden niet goed zijn uitgevoerd.
- Wat is het recht van de huurder als blijkt dat de verduurzaming niet juist is uitgevoerd?
De huurder heeft recht op de woningkwaliteit waarvoor betaald wordt, maar als individuele huurder kan het heel lastig zijn om dat recht te halen. Het goed laten meten van het energielabel kan alleen door een deskundige gedaan worden en is duur. Als een verhuurder volhoudt dat er niks aan de hand is, zal de huurder zelf een dure meting moeten laten doen om zijn recht te halen, in het uiterste geval kan de kantonrechter een uitspraak doen en de verhuurder dwingen om de huurprijs te verlagen totdat de woning voldoet aan de kwaliteit. Een tussenstap kan de Huurcommissie zijn, maar lang niet in alle gevallen.
- Krijgen jullie (meer) meldingen van mensen die menen dat hun verhuurder na de regeling huur heeft verhoogd na betwifelbare verduurzaming?
Het merendeel van de meldingen die wij krijgen gaan vooral over verhuurders die überhaupt weigeren om mee te werken aan verduurzamingsmaatregelen. Bij een enkeling is wel sprake van twijfel over het label en dat is een lastige categorie, omdat in veel van die gevallen uiteindelijk blijkt dat het label wel klopt maar misleidend kan zijn (er zijn label B woningen met enkelglas, er zijn label F woningen met dubbelglas, etc).
De situaties zullen ongetwijfeld vaker voorkomen, dat sluiten we niet uit, maar bij ons komen er niet veel meldingen over binnen. Voor wat mij nu bekend is.

Het eerste voorbeeld uit je mail, specifiek over vocht/tocht/schimmel-problematiek, dat is wel een iets ander verhaal. Dit komt namelijk echt veel voor (ongeveer 1,5 miljoen huizen in Nederland is de schatting, vooral huurwoningen ouder dan 1990), dus logisch dat we hier ook veel meldingen van binnen krijgen. Hier zit wel meer een constante lijn in: soms is het op te lossen door gedrag (ventileren), soms met kleine aanpassingen in de woning, maar in veel gevallen is de oorzaak de bouwkundige staat van de woning en vergt het veel om het probleem te verhelpen. En wat dan vaak gebeurt is dat verhuurders het vooral gooien op die eerste twee en verzaken in dat laatste. Juridisch is het belangrijkste hierin: de huurder betaalt voor de woning die aan de kwaliteit moet voldoen. Zodra het woongenot zodanig wordt aangetast als gevolg van de bouwkundige staat, zelfs tot gezondheidsgevolgen aan toe, dan heeft die recht op huurverlaging totdat de verhuurder het opgelost heeft. Maar ook hier is het voor een huurder lastig om het recht te halen en aan te tonen dat de oorzaak bij de bouwkundige staat van de woning ligt.