

## 2024Z02813

Vragen van de leden Beckerman (SP) en De Hoop (GroenLinks-PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de uitspraak van de kantonrechter in Amsterdam om enkel glas als gebrek te erkennen (ingezonden 21 februari 2024)

1. Bent u bekend met de uitspraak van de kantonrechter in Amsterdam? <sup>1</sup>

Antwoord vraag 1

Ja

2. Wat is uw mening over deze uitspraak?

Antwoord vraag 2

De casus waarin de rechter een oordeel heeft gegeven, waarvan nog hoger beroep openstaat, betreft een specifieke situatie en een specifiek dispuut tussen partijen. Dit kan niet gemakkelijk veel breder getrokken worden. In individuele zaken als deze mag de rechter toetsen of, gelet op de specifieke omstandigheden van het geval, is voldaan aan de wettelijke maatstaf voor een gebrek. De rechter erkent de ruimte voor mijn huidige beleid dat ziet op integrale verduurzaming van huurwoningen.

3. Wat is uw mening over het feit dat uw eigen kamerbrief (Kamerstuk 27926, nr. 380), waarin u stelt enkel glas juist niet als gebrek te willen erkennen, gebruikt wordt als onderbouwing van het vonnis?

Antwoord vraag 3

Ik zie in de uitspraak verschillende overwegingen naar voren komen naast de verwijzing naar de genoemde Kamerbrief. De rechter geeft onder meer aan:

- "Het enkele feit dat een betere isolatie van de woning mogelijk is leidt nog niet tot de conclusie dat daarmee sprake is van een gebrek"
- "Ten slotte kan ook verwezen worden naar voornemen van de Minister om (als onderdeel van het wetsvoorstel Betaalbare huur) het woningwaarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte aan te passen in die zin dat voor energie labels E, F en G aftrekpunten gaan gelden."
- "Dat de woning deel uitmaakt van een monument en stamt uit de 17e eeuw speelt bij de beoordeling over de aanwezigheid van enkel glas geen rol. Allereerst niet nu in de woning inmiddels andere aanpassingen aan het comfort van deze tijd hebben plaatsgevonden en de norm over welk huurgenot in het verleden verwacht mocht worden, niet de maatstaf voor vandaag meer kan zijn. Bovendien is in de woning inmiddels deels ook dubbel glas aanwezig en heeft Famongo ook een vergunning en een offerte gevraagd en verkregen voor het realiseren van dubbel glas, zodat van feitelijke onmogelijkheid tot het aanbrengen van dubbel glas geen sprake is."
- "Het is aan de Minister om algemeen beleid te voeren en de diverse onderdelen daarvan in balans te brengen. In een individuele zaak dient echter te worden beoordeeld of daarin aan de wettelijke maatstaf voor een gebrek wordt voldaan."

Gelet op de genoemde overwegingen ben ik dan ook van mening, dat het vonnis expliciet ruimte laat voor het algemene beleid waaraan mijn genoemde brief aandacht besteedt. De uitspraak van de rechter heeft betrekking op 1 zaak; gegeven de specifieke aspecten kan niet worden gesteld dat die heroverweging nodig maakt van het algemene beleid dat gericht is op integrale verduurzaming van huurwoningen.

4. In Nederland zijn er 1 miljoen woningen met enkel glas, acht u het wenselijk dat iedere huurder bij de rechter of huurcommissie juridische stappen gaat zetten om hun verhuurder te dwingen tot dubbelglas?

---

<sup>1</sup> <https://uitspraken.rechtspraak.nl/details?id=ECLI:NL:RBAMS:2024:619>

#### Antwoord vraag 4

Nee, ik acht het niet wenselijk dat een norm inzake enkel glas iedere huurder tot juridische stappen zou dwingen. Ik meen wel dat slechte isolatie van huurwoningen, waaronder enkel glas, moet worden aangepakt. Ik vind dat verhuurders een duidelijke taak hebben om hier de komende jaren voortvarend mee aan de slag te gaan, maar wel tegelijk met de verdere verduurzaming van hun huurwoningen. Met andere woorden: wij willen hetzelfde, maar ik kies voor een andere route, die van integrale verduurzaming van huurwoningen met een nadruk op de energetisch slechtste woningen. Ik stuur niet op losse maatregelen zoals vervangen van enkel glas. Zoals ik in mijn brief van 19 januari jl. ook heb toegelicht, is de verwachting dat deze integrale aanpak zal leiden tot een substantiële vermindering van enkel glas in huurwoningen, naast verdere verduurzaming van deze woningen.

5. Deelt u de mening dat het effectiever en goedkoper is voor de verhuurderssector om als overheid met een duidelijke termijn voor het uitfaseren van enkel glas te komen en dit juist wel als gebrek aan te merken? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord vraag 5

Ik deel de mening dat het effectiever en goedkoper is voor de verhuurderssector als de overheid een duidelijke norm stelt voor verduurzaming in brede zin, met een duidelijke termijn. Daarbij merk ik op dat deze norm met duidelijke termijn een belangrijk onderdeel is van mijn beleid, waarbij van belang is dat deze norm zich richt op 2029 en het energielabel centraal stelt. Ter realisatie van deze norm heb ik allereerst de normstelling ingebracht in de Nationale prestatieafspraken die ik heb gesloten met Aedes, VNG en de Woonbond. Hierin is vastgelegd dat corporaties uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector hebben laten verdwijnen, met uitzondering van gemeentelijke, provinciale en Rijksmonumenten en voor sloop aangemerkte woningen.

Voorts beoog ik het woningwaarderingstelsel aan te passen ter versterking van de waardering van het energielabel. Dit leidt tot het toepassen van aftrekpunten voor de energielabels E, F en G, en het toekennen van extra punten voor de energielabels A en beter. Het ontwerpbesluit hiervoor heb ik toegezonden aan de Tweede Kamer bij brief van 6 februari 2024 (TK 27 926, nr. 381).

Tenslotte beoog ik deze norm uitgaande van energielabels te realiseren door wettelijke eisen per 1 januari 2029. Deze eisen zullen erop neerkomen dat vanaf die datum alle huurwoningen met een E, F, en G-label moeten zijn verbeterd naar minimaal energielabel D. Dit geldt zowel voor corporatiewoningen als private huurwoningen. Hierover heb ik u laatstelijk geïnformeerd met mijn brief van 19 januari 2024 (TK 27926, nr. 380).

6. Bent u bereid te zoeken naar extra middelen voor corporaties om sneller enkel glas en andere gebreken te vervangen? Zo nee, waarom niet?

#### Antwoord vraag 6

Mijn uitgangspunt is dat ik vasthoud aan de Nationale prestatieafspraken die ik heb gesloten met Aedes, VNG en de Woonbond. Daarbij wil ik ook benadrukken, zoals ik ook in mijn brief van 19 januari heb gedaan, dat het twijfelachtig is of het praktisch haalbaar zou zijn voor de corporaties om een extra verduurzamingsopgave op zich te nemen gegeven de krapte aan vakmensen, als daar al financiële middelen voor zouden zijn.