

EEN HUURDESVRIENDELIJKE EU GREEN DEAL

11 eisen van de IUT voor de EU Green Deal

Elf eisen van de *International Union of Tenants* (Internationale Huurdersbond) voor de EU Green Deal 'Renovatiegolf voor de bouwsector' – Stimuleren van de economie door energiearmoede te bestrijden en een gezonde en veilige leefomgeving in groene wijken te creëren.

- 1) De Green Deal van de EU moet gecombineerd worden met maatregelen die ook na de coronapandemie economisch herstel garanderen. Het is een groeistrategie die erop gericht is de Europese Unie om te vormen tot een eerlijke en welvarende samenleving. Er zijn maatregelen nodig die op de lange termijn de ontwikkeling van een samenleving ondersteunen die op sociaal, economisch en ecologisch vlak duurzaam is. Anders zullen burgers twee keer moeten betalen.
- 2) Woonlastenneutraliteit (huur, energiekosten en gemeentelijke belastingen) moet het belangrijkste uitgangspunt van de EU Green Deal zijn. Omdat renovatiekosten in de meeste EU-lidstaten (kunnen) worden doorberekend aan de huurder, leidt renovatie vaak tot verdringing van bewoners en gentrificatie van hele wijken. Betaalbaarheid bij renovatie houdt in dat de huurverhogingen volledig gecompenseerd worden door besparingen op de energierekening. Het model van woonlastenneutraliteit combineert maatschappelijke en klimaatdoelen op zo'n manier dat verdringing door renovatie wordt voorkomen.
- 3) De subsidies voor energiezuinige renovatie van betaalbare, coöperatieve en sociale huurwoningen zijn ontoereikend in vergelijking met financiële regelingen voor particuliere koopwoningen. Dit verzwakt de positie van huurders met lage en middeninkomens nog verder, waardoor de energiearmoede van een toch al zwakke groep alleen maar toeneemt. Subsidies zouden juist gericht moeten zijn op betaalbare, coöperatieve en sociale huurwoningen.
- 4) Subsidies voor het renoveren van particuliere huurwoningen moeten verbonden zijn aan gereguleerde huren om te voorkomen dat subsidies worden omgezet in kapitaal.
- 5) Behoud lokale democratische uitgangspunten: huurdersparticipatie moet verplicht zijn bij besluitvorming over het niveau en de kosten van renovatie. Subsidies moeten alleen toegekend worden aan projecten waarin uitgebreide participatie van huurders in de planning en uitvoering is gewaarborgd.
- 6) In de huursector is de sturende invloed van belasting op (fossiel) energieverbruik zeer beperkt. Huurders hebben geen mogelijkheden om te investeren in energiebesparende maatregelen. Alleen verhuurders kunnen dit doen. Maar verhuurders worden niet getroffen door deze belastingen, omdat deze in de vorm van huurverhogingen aan huurders worden doorberekend. Daarom zijn er ook positieve en/of negatieve prikkels op basis van wetgeving nodig die gericht zijn op de verhuurder. Bijvoorbeeld een verbod op huurverhogingen voor woningen die niet aan een minimale norm voor energiezuinigheid voldoen (zie ook eis 9).

- 7) Voorkom dat belasting op energieverbruik de zwakkere huishoudens het hardst raakt, aangezien deze groepen dikwijls in minder energiezuinige woningen wonen. Mogelijke maatregelen om dit garanderen zijn het herverdelen van die belastingen over de lage en middeninkomens d.m.v. verduurzamingssubsidies voor huisvesting, en het verbinden van EU-uitgaven aan het mogelijk maken van deze subsidies.
- 8) De EU moet het subsidiariteitsbeginsel garanderen. EU-lidstaten kunnen klimaatdoelen overeenkomen, maar de wijze waarop die doelen worden behaald moet lokaal/nationaal worden bepaald.
- 9) Een betrouwbaar systeem voor het meten en vergelijken van bestaande omstandigheden en het voorspellen van de effecten van energiebesparingen is essentieel. Metingen moeten in kWh/m² worden uitgevoerd om transparant en vergelijkbaar te kunnen zijn. Dit is niet het geval in de huidige nationale systemen van labelen aan de hand energieklassen.
- 10) Circulaire economie: als de 'golf van renovaties' begint, zullen we decennialang met de gevolgen leven. Door de aankomende renovaties goed te plannen zal de ecologische impact in de toekomst afnemen. Er moeten klimaatneutrale en duurzame bouwnormen gevolgd worden, en er moeten specificaties worden opgesteld over het toepassen van hernieuwbare energie en over materialen die geen schadelijke chemicaliën en stoffen bevatten die de gezondheid van de bewoners kunnen schaden.
- 11) Duurzame gebouwde omgeving: een klimaatneutrale aanpak moet zich richten op de hele omgeving, niet alleen de gebouwen. De verbetering van lokale energiesystemen, het benutten van plaatselijke energiebronnen, emissiebeperking op lokaal niveau, het aanmoedigen van projecten gericht op de 'prosument' met als basis hoofdzakelijk betaalbare, coöperatieve en sociale huurwoningen, kan leiden tot volledig groene wijken waarin de veiligheid en betaalbaarheid van huisvesting en de gezondheid van bewoners centraal staan.