

# Rechter wijst aardgasvrije plannen woningcorporatie af

De Rechtbank Amsterdam heeft een voorstel van een plaatselijke woningcorporatie afgewezen om een buurt aardgasvrij te maken. Volgens de rechter is onduidelijk in hoeverre de bewoners opdraaien voor de kosten.



Op de voorgrond een vernieuwde gevel van het project van Eigen Haard: een pilot met een nul-op-de-meter-renovatie van portiekflats in de Wegener Sleswijkbuurt in Geuzenveld. Foto: Nico Boink

De uitspraak is een steun in de rug voor huurders die bang zijn dat de overgang naar aardgasvrij heel duur wordt: woningcorporaties moeten garanderen dat verduurzaming niet tot hogere woonlasten leidt. De gevolgen voor de corporaties, die een belangrijke rol spelen in de klimaatplannen van het kabinet, zijn nog niet duidelijk. Koepelorganisatie Aedes zegt het vonnis te bestuderen. De Woonbond, belangenvereniging voor huurders, noemt het niet kunnen garanderen van gelijke woonlasten een 'terecht punt van zorg'.

De Amsterdamse rechtszaak werd aangespannen door huurders in de Wegener Sleswijkbuurt in de hoofdstad. In de wijk wil woningcorporatie Eigen Haard 157 sociale huurwoningen renoveren en tegelijkertijd aardgasvrij maken. Het gaat om portiekwoningen, verdeeld over vijf woonblokken, gebouwd in de jaren '50. Zestien woningen zijn inmiddels verbouwd, de rest moet nog, maar een deel van de huurders vindt dat er teveel onzekerheid is over de kosten.

## Alternatief

Het alternatief voor aardgasvrij waar de corporatie voor kiest, heet nul-op-de-meter (NOM-woning). Bij een NOM-woning wordt de oude woning goed geïsoleerd, zonnepanelen op het dak gelegd en het huis verwarmd door middel van een warmtepomp. De zonnepanelen wekken de elektriciteit op die nodig is om de warmtepomp en huishoudelijke apparatuur te laten werken. De woning wekt zo evenveel energie op als het gebruikt, ofwel nul op de meter. Het is een veel geziene methode om woningen te verwarmen zonder aardgas.

De rekening voor energie die de huurder eerder kwijt was aan zijn leverancier, betaalt hij nu aan de corporatie ter compensatie voor het renoveren van de woning. Deze Energie Prestatie Vergoeding (EPV) is gekoppeld aan de warmtevraag van de woning. Het is de EPV waar de rechter nu over valt. Volgens de rechtbank zitten aan het plan van Eigen Haard zoveel onzekerheden, dat niet gegarandeerd kan worden dat de isolatie dusdanig veel energiebesparing oplevert, dat de woonlasten gewaarborgd blijven. De EPV is een veelgebruikt middel door woningcorporaties om een deel van de investeringen in aardgasvrij terug te krijgen.

## Zekerheid

Volgens de rechter kan de corporatie pas aan de huurders garanderen dat de isolatie zijn werk doet, als die isolatie is aangebracht en daadwerkelijk is gemeten of de energievraag van de woning daalt. Maar andersom geldt dat een corporatie graag de zekerheid wil dat de kosten gedekt zijn, voordat het overgaat tot aardgasvrij maken. Eigen Haard kon de rechter niet overtuigen, ook niet toen het cijfers van soortgelijke verbouwingen liet zien.

Volgens een woordvoerder van Eigen Haard is het in dit geval lastig te bewijzen dat de isolatie zijn werk doet, omdat het gaat om portiekwoningen. 'Bij rijtjeshuizen is zo iets vooraf beter te bepalen dan bij woningen boven elkaar.' De uitspraak kan zodoende een tegenvaller zijn voor de gehele corporatiesector, zeker in de grote steden, waar gestapelde bouw veel voorkomt.

## 'Startmotor'

43% van de Nederlandse woningmarkt bestaat uit huur, waarvan 69% in eigendom van corporaties. In het ontwerp-Klimaatakkoord is afgesproken dat de huursector de 'startmotor' wordt in het aardgasvrij maken van huizen in Nederland, maar alleen als de kosten voor corporatie en huurder niet stijgen.

Aedes laat weten de uitspraak 'in breder perspectief' te bestuderen. Volgens de woordvoerder van Eigen Haard wordt bekeken of de corporatie in beroep gaat tegen de uitspraak, of dat een alternatief voor aardgasvrij verzonnen moet worden.

**Orla McDonald is redacteur van Energieia, de publicatie van FDMG voor energieprofessionals.**