

Vergaderjaar 2015–2016

**34 228**

## **Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen**

**D**

### **MEMORIE VAN ANTWOORD**

Ontvangen 18 maart 2016

#### **1. Inleiding**

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het voorlopig verslag van de Vaste Commissie voor Binnenlandse zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning naar aanleiding van het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen. Hieronder ga ik, mede namens de Minister van Veiligheid en Justitie, in op de vragen van de leden van de fracties van de VVD, PVV en SP, in de volgorde waarin ze zijn gesteld.

#### **2. Aanleiding**

De leden van de **VVD**-fractie vragen of de regering ervan uitgaat dat de bouwsector en de corporaties het concept van nul-op-de-meter woningen en een energieprestatievergoeding geheel op eigen kracht zullen ontwikkelen of dat er steun van de zijde van de overheid nodig is. Zij vragen ook of er soortgelijke initiatieven in het buitenland zijn.

Het ontwikkelen van innovatieve concepten voor het verduurzamen van woningen is aan de markt. Het kabinet stimuleert deze innovatieve initiatieven onder andere met het voorliggende wetsvoorstel. Het wetsvoorstel biedt verhuurders meer zekerheid dat zij hun investeringen kunnen terugverdienen en biedt tegelijkertijd huurders voldoende bescherming.

Het is mij bekend dat in enkele andere Europese landen ook gewerkt wordt aan het vergaand verduurzamen van woningen, bijvoorbeeld in Duitsland, België en Oostenrijk. Volgens de vereniging Stroomversnelling loopt Nederland echter voorop in zowel de reductie van de kosten (industrialisatie) als in het creëren van marktcondities. Recent heeft de vereniging Stroomversnelling 3,6 miljoen euro aan financiering toegekend gekregen van de Europese Commissie om ook in Groot-Brittannië en Frankrijk initiatieven gericht op de realisatie van nul-op-de-meter

woningen op te zetten, in het kader van het Europese Horizon 2020 programma om Europees onderzoek en innovatie te stimuleren.

### **3. De effecten van de vigerende wet- en regelgeving bij nul-op-de-meter woningen**

De leden van de **VVD**-fractie vragen wat «een door de verhuurder gegarandeerde minimale productie van duurzaam opgewekte finale energie op basis van een gegarandeerde maximale netto-warmtevraag» in artikel 19bis, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte betekent. Ook willen zij weten of de hoeveelheden worden uitgedrukt in geld of andere rekeneenheden, of deze bepaling uitsluitend geldt voor duurzaam opgewekte energie en wat finale energie is.

Met «een door de verhuurder gegarandeerde minimale productie van duurzaam opgewekte finale energie op basis van een gegarandeerde maximale netto-warmtevraag» wordt bedoeld dat verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding kunnen overeenkomen als de verhuurder een bepaalde energieprestatie van de woning kan garanderen. Feitelijk gaat het om woningen waarbij het energiegebruik van een woning praktisch tot nul wordt gereduceerd door middel van onder andere zeer goede isolatie. De energieprestatievergoeding betreft een vergoeding voor de productie van een minimale hoeveelheid duurzame energie op de woning, met als voorwaarde dat een lage warmtevraag van de woning wordt gerealiseerd. In de op basis van dit wetsvoorstel vast te stellen algemene maatregel van bestuur wordt bepaald wat de maximale energieprestatievergoeding is van een woning die de benodigde energie voor verwarming en warm tapwater zelf opwekt, gegeven een bepaalde combinatie van maximale warmtevraag en minimale duurzame opwekking van energie. De energieprestatievergoeding wordt uitgedrukt in een bedrag per vierkante meter gebruikersoppervlak van de woonruimte per maand, waarbij de warmtevraag en de hoeveelheid op de woning opgewekte duurzame energie in kilowattuur per vierkante meter per jaar worden uitgedrukt. Een ontwerp van deze algemene maatregel van bestuur is op 22 februari 2016 aan uw Kamer gezonden in verband met de daarin opgenomen wijziging van het woningwaarderingstelsel (WWS) en de daarvoor voorgeschreven voorhangprocedure. Verder wordt met finale energie bedoeld de energie die feitelijk beschikbaar is voor de bewoners. Eventuele energieverliezen zoals bij de omzetting van energie zijn hier in meegenomen en gaan niet ten koste van de bewoner.

De leden van de **VVD**-fractie vragen wie feitelijk garant moet staan, de bouwer of de verhuurder.

Dit wetsvoorstel ziet op de relatie tussen verhuurder en huurder. Het is dan ook de verhuurder die richting de huurder feitelijk garant dient te staan voor de gegarandeerde hoeveelheid duurzaam op te wekken energie en de gegarandeerde maximale warmtevraag van de woning.

De leden van de **VVD**-fractie merken op dat in de nota naar aanleiding van het verslag wordt gesproken over de trias energetica. Zij vragen zich af of hier niet iets meer bescheidenheid zou passen. Ook willen zij weten of een begrijpelijk Nederlands woord niet de voorkeur zou verdienen.

Met de term trias energetica wordt aangesloten bij een term die algemeen gebruikt wordt in het geval van energiebesparing in de bouw. De trias energetica is een drie-stappenstrategie om tot een energiezuinig ontwerp te komen. Deze strategie houdt kort gezegd in dat energiebesparing in drie stappen wordt bereikt: beperking van de energievraag, gebruik van

duurzaam opgewekte energie en efficiënt gebruik van fossiele energiebronnen.

De leden van de **PVV**-fractie vragen hoeveel nul-op-de-meter woningen er inmiddels zijn gerealiseerd in Nederland. Daarbij willen zij weten hoe vaak het nieuwbouw betrof en hoe vaak er sprake was van een bestaande woning die aangepast werd.

Een inventarisatie van Platform31 geeft aan dat er eind 2015 ruim 600 nul-op-de-meter woningen waren gerealiseerd, verspreid over koop- en huursector. Iets meer dan de helft daarvan betreft nieuwbouw. Bij de rest gaat het vooral om renovatie van huurwoningen.

De leden van de **PVV**-fractie vragen of het de regering bekend is of er onder de huidige bewoners van nul-op-de-meter woningen enquêtes zijn gedaan om te inventariseren hoe zij de aanpassing hebben ervaren en de in hun ogen eventuele voor- en nadelen van deze nieuwe techniek, gezien de berichtgeving over problemen met nul-op-de-meter aanpassingen in bijvoorbeeld een project in Tilburg. Zo nee, willen zij weten of de regering bereid is om zo'n inventarisatie onder huidige bewoners te laten uitvoeren.

De vereniging Stroomversnelling monitort de tevredenheid van bewoners, zowel over het proces van de verbouwing als over het opgeleverde product, de gerenoveerde woning. Twee bij het kabinet bekende onderzoeken van de Stroomversnelling naar bewonerstevredenheid laten in grote lijnen het beeld zien dat bewoners minder tevreden zijn over het proces van de renovatie, maar wel tevreden zijn over het eindproduct. De totale tevredenheid wordt vooral beïnvloed door het niet halen van de planning en alle bijkomende effecten die dit heeft, zoals de daardoor toenemende informatiebehoefte bij bewoners. Toch is deze totale tevredenheid in beide onderzoeken met een 6,9 en een 7,2 redelijk. Dit komt door de tevredenheid met betrekking tot het eindresultaat: het wooncomfort en de opgeknapte woning. Daarnaast is men over het algemeen goed te spreken over de werkhouding van de werklieden. Inzake het project in Tilburg hebben de verhuurder en de betrokken bouwer de klachten onderkend en zij werken aan oplossingen. De bewonerstevredenheid heeft ook mijn voortdurende aandacht. Zo heb ik bij de plenaire behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer toegezegd over een jaar een quick scan te doen naar deze tevredenheid. Voorts heb ik in de Tweede Kamer toegezegd in 2018 een evaluatie uit te voeren naar de effecten van de wetswijziging.

De leden van de **PVV**-fractie vragen of de regering bereid is om te wachten met het laten bouwen van de 110.000 nul-op-de-meter woningen totdat de techniek via pilotprojecten is doorontwikkeld en de «kinderziektes» eruit zijn en zo nee, waarom niet.

De ambitie van de Stroomversnelling om 111.000 nul-op-de-meter woningen in 2020 te hebben gerealiseerd, is een initiatief van marktpartijen. Verhuurders beslissen zelfstandig of en hoe zij nul-op-de-meterwoningen willen realiseren, en of zij de daaraan verbonden risico's willen accepteren.

In het geval van renovatie geldt voorts dat een huurder zal moeten instemmen met een renovatie tot nul-op-de-meterwoning. Als uit eerdere ervaringen blijkt dat bewoners ontevreden zijn zal het voor de verhuurder doorgaans lastiger worden om voor de verder uitrol van het project, of van een volgend project, de vereiste instemming van huurders te krijgen.

#### 4. Inhoud van het voorstel

De leden van de **VVD**-fractie vragen of er een periodieke controle is voorzien of de berekeningswijzen en de grondslagen voor de energieprestatievergoeding nog juist zijn. Zij willen weten of er tijdens de looptijd van de EPV-overeenkomst tussentijdse correctie mogelijk is en zo ja, wie zo'n correctie betaalt.

Op grond van dit wetsvoorstel kan een energieprestatievergoeding worden overeengekomen met het oog op een gemiddeld energiegebruik door de bewoners en een daaraan gekoppelde opwekkingscapaciteit van de woning op basis van de maximale warmtevraag van de woning. Bij algemene maatregel van bestuur zal worden voorzien in een maximum voor de energieprestatievergoeding, waarbij ondermeer de warmtevraag en de oppervlakte van de woning een rol spelen. Dit maximum wordt jaarlijks gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex. Daarnaast zal worden voorzien in de verplichting voor de verhuurder om de huurder jaarlijks inzicht te geven in de energieprestatie van de woning. Beoogd wordt in de algemene maatregel van bestuur te regelen dat de opgewekte hoeveelheid warmte dient te worden gemeten en dat de verhuurder de huurder daarvan jaarlijks een overzicht verstrekt. Hiervoor dient de verhuurder de woning van meters te voorzien op basis waarvan de energieprestatie en het energieverbruik van de huurder kunnen worden gemeten. Ook zal daarin worden bepaald dat de verhuurder de huurder bij het aangaan van de energieprestatievergoeding informeert wat de klimatologische invloed (warmte, koude, aantal zonne-uren, etc.) in een jaar kan zijn op de energierekening van de huurder, welk gebruikersgedrag hoort bij de hoogte van de energieprestatievergoeding en wat de consequenties van afwijkend gebruikersgedrag voor de energierekening kunnen zijn. Als in een bepaalde situatie blijkt dat de gegarandeerde energieprestatie niet is geleverd, kan de energieprestatievergoeding daarop worden bijgesteld. Geschillen hierover kan de huurder voorleggen aan de huurcommissie. De huurcommissie zal de overeengekomen energieprestatievergoeding niet redelijk achten, indien niet aan de in de algemene maatregel van bestuur gestelde regels wordt voldaan. Zij zal dan oordelen dat de energieprestatievergoeding op een lager bedrag dient te worden vastgesteld.

Evaluatie van het wetsvoorstel is voorzien in 2018. Het is niet uitgesloten dat nieuwe, bijvoorbeeld technologische, ontwikkelingen kunnen leiden tot aanpassing van geldende regelgeving. Het kabinet zal daarbij het belang van investeringszekerheid voor de verhuurders betrekken evenals de woonlasten van de huurders.

De leden van de **VVD**-fractie vragen of de regering een herziening van de huurtoeslagberekening ter vermijding van extra verhoging van de huurtoeslag overweegt en of dit ervoor zou pleiten een «EPV-systematiek» niet alleen bij nul-op-de-meter woningen, maar ook bij labelsprongen te introduceren.

De energieprestatievergoeding maakt geen onderdeel uit van de huurprijs en wordt dus niet meegerekend bij het vaststellen van de huurtoeslag. Extra huurtoeslag als gevolg van dit wetsvoorstel is dan ook niet aan de orde. In de raming van de huurtoeslaguitgaven is verder al rekening gehouden met woningverbetering waarbij labelsprongen worden gerealiseerd.

Voorts heb ik een eerste verkenning naar de mogelijkheid van een energieprestatievergoeding voor labelsprongen gedaan. Die verkenning heeft geleid tot een aantal vervolgvragen (zie Kamerstukken II 2015/16, 34 228, nr. 6). Ik heb de Tweede Kamer toegezegd dat ik een verder

uitgewerkt vervolgonderzoek zal doen. Ik zal de resultaten daarvan later dit jaar aan de beide Kamers sturen. Wat de huurtoeslag betreft zal uw Kamer voorts vóór de zomer het rapport van het interdepartementaal beleidsonderzoek (IBO) sociale huur ontvangen, waarin zal worden ingegaan op de vraag of er aanleiding is tot aanpassingen in de huurtoeslagregelgeving.

De leden van de **VVD**-fractie merken op dat energiebesparende maatregelen en de bijbehorende huurverhogingen ertoe kunnen leiden dat de aftoppingsgrens overschreden wordt, waardoor een woning niet meer passend zou kunnen worden toegewezen aan de doelgroep en dat dit bij een energieprestatievergoeding geen rol speelt. Zij vragen of hieruit kan worden afgeleid dat de energieprestatievergoeding het passend toewijzen kan bevorderen en dat de energieprestatievergoeding ook om die reden aanbeveling verdient.

Het voorliggende wetsvoorstel geeft woningcorporaties een beter inzicht in de investeringsmogelijkheden bij een aanpak die gericht is op het realiseren van nul-op-de-meter woningen. Het wetsvoorstel maakt het daardoor makkelijker voor woningcorporaties om beslissingen te nemen over vergaande verduurzaming van woningen, waarbij de woningen kunnen worden behouden voor de doelgroep. In die zin maakt dit wetsvoorstel het makkelijker om woningen vergaand te verduurzamen, waarbij de kale huurprijs onder de aftoppingsgrens kan blijven en daarmee passend kan worden toegewezen aan huurtoeslaggerechtigden.

De leden van de **SP**-fractie vragen de regering om hetzij nu reeds de Kamer te informeren over alle algemene maatregelen van bestuur waarnaar zij verwezen heeft bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer, hetzij toe te zeggen dat zij ten aanzien van de op artikel 19bis, tweede en derde lid, Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gebaseerde algemene maatregelen van de zogenaamde zware voorhangprocedure zal toepassen.

Op 22 februari 2016 is het ontwerpbesluit houdende regels omtrent de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen (Besluit energieprestatievergoeding huur) bij uw Kamer voorgehangen. In het ontwerpbesluit worden op grond van het voorgestelde artikel 19bis van de Uitvoeringswet nadere regels gesteld over de gevallen waarin en de voorwaarden waaronder een energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen, en wordt het maximumbedrag van de energieprestatievergoeding vastgesteld. Verder is hierin een wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte opgenomen in verband met de aftopping van de WWS-punten voor woningen met een energieprestatievergoeding. Het ontwerpbesluit is aan uw Kamer voorgelegd *in verband met de wettelijk voorgeschreven voorhangprocedure in artikel 46 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en biedt uw Kamer de mogelijkheid zich uit te spreken over het ontwerpbesluit voordat het aan de Afdeling advisering van de Raad van State zal worden voorgelegd en vervolgens zal worden vastgesteld.*

## **5. Overig**

De leden van de **VVD**-fractie vragen of rekening is gehouden met het in een recent verschenen proefschrift van Erdal Aydin (Tilburg, 13 januari 2016) "rebound-effect» dat mensen na energiebeperkende maatregelen circa een derde méér energie gaan verbruiken.

Er is bij het opstellen van de eisen omtrent de energieprestatievergoeding in het ontwerpbesluit rekening gehouden met gedragseffecten van bewoners. In het ontwerpbesluit wordt uitgegaan van een energieprestatievergoeding die gebaseerd is op een minimale opwek van duurzame energie op de woning bij een maximale warmtevraag en die voldoende moet zijn voor gemiddeld gebruik van de woning bij gemiddelde klimaatomstandigheden. Voorts wordt voorzien in een informatieplicht van de verhuurder aan de huurder over welk gebruikersgedrag hoort bij de hoogte van de energieprestatievergoeding en wat bij afwijkend gebruikersgedrag de consequenties zijn voor de energierekening. Een bewoner met gemiddeld gedrag bij gemiddelde klimaatomstandigheden zou met de hoeveelheid energie die de woning produceert uit de voeten moeten kunnen en zou in beginsel geen additionele energierekening, behalve vastrechtkosten, hebben. De huurder dient zich bewust te zijn van zijn concrete energiegebruik, zodat hij zoveel mogelijk zijn gedrag kan aanpassen ter beperking van het energieverbruik. Daardoor kan hij voorkomen dat hij additionele energie van een energieleverancier dient af te nemen. De huurder dient hiervoor inzicht te hebben in de energieprestatie van de woning en in zijn energiegebruik.

Daarom is in het ontwerpbesluit voorzien in de verplichting voor de verhuurder de huurder jaarlijks een overzicht te verstrekken van de energieprestaties van de woning. De huurder zal daardoor een afweging kunnen maken tussen woonlasten enerzijds en (meer) wooncomfort anderzijds.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok