

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen

VOORSTEL VAN WET

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is te regelen dat verhuurder en huurder een aan de verhuurder te betalen vergoeding overeenkomen voor een gegarandeerde energieprestatie als gevolg van door de verhuurder aangebrachte energiebesparende en energieleverende voorzieningen;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In paragraaf 8 wordt na artikel 18 een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 18a

1. Verhuurder en huurder kunnen in het kader van door de verhuurder aan te brengen of aangebrachte energiebesparende en energieleverende voorzieningen aan de woonruimte schriftelijk overeenkomen dat de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de kosten van de nutsvoorziening met een individuele meter wat die voorzieningen betreft wordt voldaan in de vorm van een vaste energieprestatievergoeding voor een door de verhuurder gegarandeerde energieprestatie van de woonruimte als gevolg van die voorzieningen.
2. De huurcommissie toetst de overeengekomen energieprestatievergoeding in afwijking van artikel 18, tweede lid, aan de bij of krachtens het derde en vierde lid gegeven regels.
3. De energieprestatievergoeding is gebaseerd op een door de verhuurder gegarandeerde maximale netto warmtevraag en een gegarandeerde minimale productie van duurzaam opgewekte finale energie en bedraagt ten hoogste een bij of krachtens algemene maatregel van bestuur vastgesteld bedrag.
4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gegeven met betrekking tot de gevallen waarin en de voorwaarden waaronder de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen.

Artikel II

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Gegeven

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Memorie van toelichting

1. Inleiding

Dit wetsvoorstel strekt tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Het wetsvoorstel maakt het voor verhuurder en huurder mogelijk om in het kader van het energiezuinig maken van de woonruimte een energieprestatievergoeding met de verhuurder overeen te komen voor een gegarandeerde energieprestatie van de woning en die gebaseerd is op de energieprestatie van die woning. Enerzijds wordt hiermee de verhuurder meer zekerheid gegeven over hetgeen hij bij een huurder als energieprestatievergoeding in redelijkheid in rekening mag brengen. Anderzijds wordt de huurder beschermd tegen een te hoge vergoeding die hij voor de geleverde energieprestatie aan zijn verhuurder moet betalen. Bijkomend voordeel hiervan is dat de verhuurder gerichter rekening zal kunnen houden met de mogelijkheden een huurprijs te realiseren onder de liberalisatiegrens, waardoor de nul-op-de-meter woningen (zo veel mogelijk) voor de doelgroep kunnen worden gerealiseerd zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

2. Aanleiding

Het kabinet heeft op 13 september 2013 met ruim 40 partijen in Nederland die actief zijn op het terrein van energiebesparing en duurzame energieopwekking het Energieakkoord voor duurzame groei gesloten. Het Energieakkoord richt zich op een reductie van 80-95% van de CO₂-uitstoot in 2050 en een aandeel van 16 procent hernieuwbare opwekking in 2023. Energiebesparing in de gebouwde omgeving is een belangrijk onderdeel van het Energieakkoord. Voor gebouwen is in het Energieakkoord afgesproken dat in 2030 wordt gestreefd naar ten minste energielabel A. Alle nieuwe gebouwen moeten volgens de richtlijn EPBD vanaf 2020 bijna-energie neutraal zijn. Hoog niveau renovatie / renovatie naar nieuwbouwniveau (zoals nul-op-de-meter) levert een belangrijke bijdrage aan de mondiale klimaatafspraken en het bereiken van de in het Energieakkoord overeengekomen doelstellingen voor 2020 en 2030.

In de brief 'Duurzame ontwikkeling en beleid' aan de Tweede Kamer van 15 november 2013 (Kamerstukken II 2013/14, 30 196, nr. 227) zijn de verschillende maatregelen met betrekking tot de verduurzaming van de gebouwde omgeving geschetst. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat burgers en bedrijven zelf hun verantwoordelijkheid nemen voor investeringen in energiebesparende maatregelen. De rol van de Rijksoverheid is om waar nodig te faciliteren en te stimuleren en beperkende regelgeving aan te pakken. Met name op het gebied van de financiering van energiebesparende maatregelen wordt een impuls gegeven vanuit het Rijk met het revolverend fonds voor energiebesparing van woningen en een subsidie voor verhuurders. Ook komen er extra middelen beschikbaar om gemeenten te ondersteunen bij hun rol om op lokaal niveau energiebesparing te stimuleren en om de eigenaren van woningen een (voorlopig) energielabel te verstrekken. Het doel hiervan is het vergroten van de bewustwording van energiebesparing. In deze brief is tevens aangegeven dat de belemmeringen in de wet- en regelgeving worden weggenomen om de realisatie van bijvoorbeeld nul-op-de-meter woningen mogelijk te maken. Met dit wetsvoorstel wordt daaraan uitvoering gegeven.

Daarnaast wordt door middel van dit wetsvoorstel gestimuleerd om vooruit te lopen op Europees en Nederlands beleid om de energieprestatie van nieuwbouwwoningen per 2020 op het niveau van bijna-energie neutrale nieuwbouw te brengen. Op 19 december 2013 heeft de Tweede Kamer naar aanleiding van een motie van de leden Jansen (SP) en Monasch (PvdA) (Kamerstukken II 2013/14, 30 196, nr. 229) besloten om het huidige ambitieniveau op weg naar een bijna-energie neutrale nieuwbouw vanaf 2020 te handhaven en om in 2015 een tussentijdse aanscherping van de nieuwbouweisen in te voeren. Dit is conform de afspraken in het 'Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw'. Het is ook opgenomen in het Nationaal Plan Bijna-energie neutrale gebouwen dat in de zomer van 2012 naar de Europese Commissie is gestuurd. De Europese ambitie, een volledig energieneutrale gebouwde omgeving in 2050 kan niet worden bereikt zonder de grote stappen die hierboven worden geschetst. Het is belangrijk daar vroegtijdig de condities voor te scheppen zodat de markt deze beweging kan maken.

3. Inhoud van het voorstel

Met dit wetsvoorstel wordt beoogd om te komen tot duidelijke normen voor (ver)nieuwbouw met zeer hoge besparingsambities om zeer energiezuinige woningen zoals de nul-op-de-meter woningen te realiseren. Bij nul-op-de-meter woningen gaat het om woningen waarbij energiebesparende voorzieningen zodanig worden gecombineerd met energieopwekkende voorzieningen dat het netto energiegebruik van een woning praktisch tot nul wordt gereduceerd. Het gaat daarbij om gebouwconcepten waarbij energiebesparende maatregelen en energieopwekking (en energiezuinige gebruikersapparatuur) onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Indicatieve voorbeelden hiervan zijn:

- Innovatieve (productie-)technieken op het gebied van besparing, leidend tot hoge isolatiewaarden in combinatie met energieopwekking en energieopslag, zoals betonkernactivering, lage- temperatuursverwarming, bodemenergie, warmtepompen en batterijtechnologie.
- Een combinatie van energievoorziening op de eigen woning, zoals zonne-energie, zonneboilers en warmtepompen en opwekking in de directe omgeving, bijvoorbeeld lokaal opgewekte zonne-energie, bodemenergiesystemen, koude warmte opslag en/of windenergie, waarbij de lokaal opgewekte energie een directe relatie heeft met de huurder/verbruiker.
- Innovatieve technieken die meerdere functies vervullen, zoals geïntegreerde zonnepanelen in het glas en dak en betonkernactivering in de gevel.
- Modulair opgebouwde gevels met een geïntegreerd CO₂-gestuurd ventilatiesysteem met warmteterugwinning en voorzieningen voor gelijkstroom en/of wisselspanning in de gevel.

Uitgegaan wordt van het bestaande wettelijk onderscheid voor:

1. Woningverbetering en energiebesparende maatregelen als onderdeel van de huurprijs;
2. Energieleverende voorzieningen in de vorm van een energieprestatievergoeding als een vergoeding voor de kosten van de nutsvoorziening;
3. Voor eventuele additioneel aangebrachte energiebesparende gebruiksapparatuur kunnen servicekosten in rekening worden gebracht.

In geval van woningverbetering kan een verhuurder zijn investeringen terugverdienen door de huurprijs te verhogen. Voor een zittend huurder bepaalt artikel 7:255 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) dat in dat geval de huurprijs vermeerderd wordt met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen. Bij een nieuwe huurder heeft de verhuurder de mogelijkheid een geheel nieuwe huurprijs overeen te komen, daarbij rekening houdend met zijn investeringen in de woning. In beide gevallen is van belang dat energiebesparing leidend tot een beter energielabel kan leiden tot een hogere (maximale) huurprijs, conform het woningwaarderingstelsel in het Besluit huurprijzen woonruimte. Daarbij mag evenwel de maximale huurprijsgrens op grond van dit woningwaarderingstelsel niet worden overschreden.

De kosten voor de levering van de door de woning opgewekte energie kunnen als een vergoeding voor de kosten van een nutsvoorziening met een individuele meter in rekening worden gebracht op grond van artikel 7:259 van het BW. De vergoeding belooft het bedrag dat door de huurder en verhuurder is overeengekomen of, bij gebreke van overeenstemming, het bedrag dat in overeenstemming is met de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften of met hetgeen als een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd. De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar een - naar de soort uitgesplitst - overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten. Indien de huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over de vergoeding kan de huurder of verhuurder de huurcommissie verzoeken uitspraak daarover te doen. Er is voorzien in de mogelijkheid dat een verhuurder een voorschotbedrag voor de kosten voor nutsvoorzieningen in rekening brengt.

De huidige wettelijke regelingen zijn onvoldoende toegerust op gebouwconcepten van zeer energiezuinige woningen als de nul-op-de-meter woning. Deze woningen garanderen structureel een maximale netto warmtevraag en een minimale hoeveelheid opgewekte energie, waardoor de verhuurder structureel kosten heeft, ongeacht een wisselende energievraag van de huurder en een door het jaar heen wisselende energieopwekking door de woning. Een woning kan daarvoor de beschikking hebben gekregen over een combinatie van diverse energieopwek- en transformatietechnologieën, die zich niet eenduidig laten vertalen in één meter. Daarbij is de minimale energieopwekking zodanig van omvang dat daarmee gegarandeerd in de energiebehoefte kan worden voorzien van een huishouden met een profiel dat past bij de betreffende woonruimte. Het vaststellen van een vergoeding op basis van de huidige wettelijke regeling zou in een dergelijke situatie leiden tot het structureel toerekenen van praktisch gelijkblijvende exploitatiekosten aan een wisselende hoeveelheid aan de huurder geleverde hoeveelheid energie. Dat leidt tot onduidelijkheid voor de verhuurder en de huurder of de in rekening gebrachte vergoeding redelijk zou kunnen zijn.

Om deze reden wordt voorgesteld in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte expliciet de mogelijkheid op te nemen dat verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding voor een nutsvoorziening overeen kunnen komen. De energieprestatievergoeding is een vergoeding voor de kosten van een nutsvoorziening waarvoor een specifieke berekeningsmethodiek wordt gehanteerd. Anders dan de huidige vergoedingen van de kosten voor nutsvoorzieningen, is de energieprestatievergoeding een vaste en onbemeterde vergoeding. Als de woning aan bepaalde criteria voldoet en de verhuurder een zeer lage warmtevraag van de woningen en een bepaalde duurzame energieopwekking kan garanderen, kan de energieprestatievergoeding als een vaste vergoeding per vierkante meter van de woning worden overeengekomen. Dat betekent dat de precieze hoogte van eventueel gemeten warmteproductie en duurzaam opgewekte finale energie geen directe uitwerking hebben op de hoogte van de energieprestatievergoeding. Indien verhuurder en huurder geen overeenstemming kunnen bereiken over de energieprestatievergoeding en een van beiden het geschil daarover aan de huurcommissie voorlegt, toetst de huurcommissie of aan de criteria om een energieprestatievergoeding overeen te komen is voldaan en of de in rekening gebrachte energieprestatievergoeding niet meer bedraagt dan een bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen bedrag.

Voor de introductie van deze mogelijkheid is geen wijziging in de titel 4 van Boek 7 van het BW nodig. In artikel 7:237 van het BW worden drie vergoedingen die ter zake van huur kunnen worden overeengekomen gedefinieerd: huurprijs (lid 2), kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter (lid 3) en servicekosten (lid 4). Onder huurprijs wordt verstaan de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte. Onder kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter wordt verstaan de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter. Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte. De energieprestatievergoeding is een vergoeding voor een gegarandeerde warmtevraag en een gegarandeerde minimale productie van duurzaam opgewekte finale energie en kan daarmee niet worden aangemerkt als een prijs voor het enkele gebruik van de woning, maar eerder als een vergoeding voor de kosten van nutsvoorzieningen.

Op grond van artikel 7:245 van het BW worden in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte nadere regels gesteld over huurprijzen en andere vergoedingen, en in artikel 7:259 van het BW is bepaald dat de betalingsverplichting met betrekking tot de kosten voor de nutsvoorziening het bedrag belooft dat de verhuurder en huurder zijn overeengekomen, dan wel bij gebreke van overeenstemming het bedrag dat in overeenstemming is met de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften of met hetgeen als een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd. Deze bepalingen bieden de ruimte om voor zeer energiezuinige woningen een bijzondere berekeningsmethodiek in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte te hanteren voor het in rekening brengen van de kosten voor nutsvoorzieningen.

Uitgangspunt is dat de vergoeding alleen mag worden overeengekomen voor woningen met een gegarandeerd lage energievraag. De voorgestelde bepaling voorziet om deze reden in het bij of

krachtens algemene maatregel van bestuur stellen van regels met betrekking tot de gevallen waarin en de voorwaarden waaronder gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid bij overeenkomst een energieprestatievergoeding af te spreken. Daarbij wordt gedacht aan criteria aan de hand waarvan zeer energiezuinige woningen kunnen worden onderscheiden van andere woningen, bestaande uit:

1. een minimale energieprestatie, vastgesteld conform de EPG systematiek, van -0,2,
2. de maximale netto warmtevraag voor ruimteverwarming van de woning conform een vast te stellen tabel en
3. de minimale hoeveelheid opgewekte duurzame energie met behulp van aangetoonde duurzame installatietechnologie.

Bij algemene maatregel van bestuur zal verder worden bepaald wat de vergoeding ten hoogste mag bedragen. Zoals aangegeven zal de vergoeding, anders dan de huidige berekeningsmethodiek voor de vergoeding van de kosten voor nutsvoorzieningen, worden uitgedrukt in een vast bedrag per vierkante meter. De maximale hoogte van de energieprestatievergoeding wordt gebaseerd op de energievraag van de woning en de energetische opwekcapaciteit van die woning, in plaats van een variabel bedrag aan de hand van een individuele energiemeter. Daarmee wordt gekeken naar het structureel aanwezige vermogen om energie op te wekken en wordt de verhuurder gestimuleerd om verschillende innovatieve technieken toe te passen om te komen tot zeer energiezuinige woningen. Deze maximale vergoeding zal vooral gericht zijn op het beperken van de netto warmtevraag en minder op de lokale opwekking van duurzame energie. Om die reden is de maximale vergoeding lager als de maximale netto warmtevraag toeneemt. Deze bedragen zullen bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld, nadat deze door een onafhankelijk bureau zijn doorgerekend op de consequenties voor de woonlasten van de huurder. Indicatief wordt gedacht aan een tarief van maximaal 1,40 euro per vierkante meter per maand voor een woning die na renovatie een dusdanige lage warmtevraag en een hoge opwekking van duurzame finale energie heeft dat het bij normaal gebruik een energieneutrale woning is, met een energienota van nagenoeg nul. Het ligt daarom niet in de rede dat bij een renovatie van een woning met een blijvende gasaansluiting een energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen. Bij algemene maatregel van bestuur zal dit nader worden gezien. Mochten in de toekomst (lokale) power2gas technologieën beschikbaar zijn en mocht blijken dat de regelgeving omtrent de energieprestatievergoeding hier niet voldoende op toeziet, dan zal worden gezien of een wijziging van de regelgeving wenselijk is.

In de algemene maatregel van bestuur zal verder worden bepaald dat de maximumbedragen jaarlijks worden geïndexeerd op basis van de consumentenprijsindex.

Uit oogpunt van flexibiliteit is ervoor gekozen om de maximumbedragen bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen. Daarmee kunnen wijzigingen naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen zoals verdere innovatieve toepassingen, gemakkelijker worden verdisconteerd in deze bedragen. Dit geldt ook voor de voorwaarden waaronder de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen. Het moge duidelijk zijn dat van deze mogelijkheid geen gebruik wordt gemaakt om met de energieprestatievergoeding huurprijsbeleid te voeren, aangezien dat niet zou passen in de doelstellingen voor de introductie van de energieprestatievergoeding.

Aanpassing huurpunten op basis van het woningwaarderingstelsel

De thans vigerende regelgeving met betrekking tot de vaststelling van de maximale huurprijs, brengt met zich mee dat bij woningen als de nul-op-de-meter woningen punten worden toegekend voor label A++. De huidige berekeningsmethodiek voor het energielabel leidt ertoe dat woninggebonden energieopwekking door bijvoorbeeld zonnepanelen bij deze woningen leiden tot een significant betere energieprestatie, die thans is verdisconteerd in het woningwaarderingstelsel. De innovatieve ontwikkelingen waarbij zeer energiezuinige woningen als de nul-op-de-meter woning worden gerealiseerd met toepassing van onlosmakelijk met elkaar verbonden combinaties van energieopwek- en transformatietechnologieën, geeft aanleiding dit thans te heroverwegen. Voor deze bouwconcepten waarbij elementen van huur- en energiekosten steeds meer in elkaar verweven raken is het wenselijk de wettelijke systematiek aan te scherpen inzake het onderscheid tussen vergoedingen voor het gebruik van de woning, zijnde de huurprijs enerzijds en anderzijds de levering van energie, zijnde de nutsvoorziening. Om te

voorkomen dat de woninggebonden energieopwekking zowel wordt verdisconteerd in de huurprijs (woninggebonden energie) als in de energieprestatievergoeding, zal in het Besluit huurprijzen woonruimte voor deze woningen een correctiefactor op het aantal punten op basis van het woningwaarderingstelsel worden toegepast, zodat de energieopwekking voor deze woningen niet wordt verdisconteerd in punten die gerelateerd zijn aan het energielabel en daarmee aan de huurprijs.

4. Relatie met de Warmtewet

Het is niet uitgesloten dat in bepaalde gevallen ook sprake is van warmtelevering als bedoeld in de Warmtewet. Dat betekent dat in die gevallen de verhuurder gebonden is aan de daarvoor gestelde regels in die wet. Dit wetsvoorstel laat die wet onverlet. In de algemene maatregel van bestuur zal worden geregeld dat een dubbele rekening voor geleverde energie (op basis van de Warmtewet en in de vorm van een energieprestatievergoeding) niet mogelijk is. Bezien wordt nog of de energieprestatievergoeding voor renovaties met een zeer hoge besparingsambitie en duurzame energieopwekking een bruikbaar middel is voor (veelal gestapelde) woningen met een aansluiting die valt onder de Warmtewet.

5. Gevolgen voor de huurder en verhuurder

Zoals uiteengezet, is de energieprestatievergoeding een vergoeding voor de kosten van een nutsvoorziening en maakt deze als zodanig geen onderdeel uit van de kale huur. De energieprestatievergoeding maakt het mogelijk dat een verhuurder structureel inzicht krijgt in de exploitatiemogelijkheden voor zeer energiezuinige woningen. Dit vergroot de mogelijkheden van verhuurders, in het bijzonder corporaties, om de exploitatiemogelijkheden te bepalen van een dergelijke woning binnen de sociale sector. Wel is bepalend dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn en blijven voor de doelgroep. Het wetsvoorstel tot wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting¹ voorziet hierin. Het is dan ook niet nodig in dit wetsvoorstel extra maatregelen te treffen om te waarborgen dat er voldoende betaalbare woningen zijn voor de doelgroep.

Ook biedt de wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting wat betreft woningtoewijzing de grondslag om bij algemene maatregel van bestuur toegelaten instellingen nadere verplichtingen op te leggen ten aanzien van het passend toewijzen van woningen aan de doelgroep, teneinde het beroep op de huurtoeslag te kunnen beperken.

Over de positie van de huurder kan het volgende worden opgemerkt.

Voor renovatie van bestaande woningen zal een verhuurder instemming moeten verkrijgen van de zittende huurders. Het renoveren van woningen tot zeer energiezuinige woningen is voor de huurder aantrekkelijk, indien de woonlasten van de huurder gemiddeld ongeveer gelijk blijven. Het ligt dan ook voor de hand dat huurders hun instemming bij een renovatie om tot een zeer energiezuinige woning te komen mede afhankelijk stellen van de effecten op hun woonlasten. Een huurder heeft voordeel van energiebesparing doordat hij van een relatief slechte woning met een hoge energierekening gaat naar een comfortabele en duurzame woning tegen dezelfde woonlasten. Dit voordeel bestaat uit het saldo van enerzijds een hogere huurprijs als gevolg van de woningverbetering en anderzijds een lagere energierekening. Dit voordeel kan groter zijn als een verhuurder in één keer maatregelen treft om een zeer energiezuinige woning te realiseren in plaats van in meerdere kleine stappen. Uit experimenten uitgevoerd in het kader van EnergieSprong is gebleken dat de investeringen nodig voor nul-op-de-meter woning gemiddeld gelijk kunnen zijn aan de uitgespaarde energiekosten. Dit betekent dat het voor de huurder die deze investering van zijn verhuurder krijgt doorberekend kan betekenen dat hij geen hogere woonlasten heeft dan met de oorspronkelijke woning voor renovatie. Indien verhuurder en huurder tot overeenstemming komen over de in rekening te brengen energieprestatievergoeding, wordt een lichte stijging van de woonlasten acceptabel geacht, omdat de huurder een veel comfortabelere woning krijgt. Zoals voorts aangegeven zal ter bescherming van de huurder bij algemene maatregel van bestuur een plafond worden vastgesteld voor de energieprestatievergoeding.

¹ Kamerstukken II 2013/14, 33 966, nr. 3.

Het is in de eerste plaats aan de verhuurder om aan te tonen dat de woning aan de criteria voldoet om de huurder een energieprestatievergoeding in rekening te kunnen brengen. Bij geschillen hierover kan een van beiden zich wenden tot de huurcommissie. Deze zal toetsen of aan de criteria om een energieprestatievergoeding overeen te komen is voldaan en of de rekening gebrachte energieprestatievergoeding niet meer bedraagt dan het maximaal in rekening te brengen bedrag per vierkante meter.

De gevolgen van het voorstel op het aantal te renoveren zeer energiezuinige woningen, de woonlasten van de huurders (ook met het oog op regelgeving op het gebied van saldering van elektriciteit) en het aantal en de aard van mogelijke geschillen over de energieprestatievergoeding zullen worden gemonitord.

6. Administratieve lasten

Er worden geen nieuwe informatieverplichtingen jegens de overheid in het leven geroepen. Bestaande wetgeving maakt het voor verhuurders al mogelijk om te renoveren (bijvoorbeeld om energie te besparen) en als gevolg van die renovatie de huurprijs, de servicekosten en/of de vergoeding voor de kosten van nutsvoorziening met een individuele meter te verhogen. Verhuurders maken veel gebruik van deze mogelijkheid, mede om energiebesparingsdoelen uit het Energieakkoord te behalen. Zoals hiervoor aangegeven, is het doel van de invoering van de energieprestatievergoeding dan ook niet om deze renovatie mogelijk te maken, maar om duidelijkheid te creëren tussen huurder en verhuurder over de redelijkheid van de in rekening te brengen vergoeding.

Huurders en verhuurders kunnen als gevolg van dit wetsvoorstel onderling vergoeding voor de kosten van een nutsvoorziening met individuele meter in de vorm van een energieprestatievergoeding afspreken. Tegenover een mogelijke stijging van de nalevingskosten die met een energieprestatievergoeding gepaard gaan, staat de daling van die kosten voor het op de gebruikelijke manier in rekening brengen van de kosten voor een nutsvoorziening met individuele meter. Om deze reden is de verwachting dat dit wetsvoorstel nagenoeg niet leidt tot een verhoging van de uitvoeringslasten van de huurcommissie.

7. Financiële gevolgen

Er zijn geen gevolgen voor de rijksbegroting.

8. Consultatie en adviezen

Via www.internetconsultatie.nl is vanaf 28 oktober 2014 tot en met 26 november 2014 aan een ieder de mogelijkheid geboden te reageren op het wetsvoorstel en de memorie van toelichting. Er zijn 22 reacties binnengekomen, waarvan 15 openbaar zijn. De reacties hebben op onderdelen geleid tot aanvullingen en verduidelijkingen van het wetsvoorstel en de memorie van toelichting. Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste reacties. Daarbij worden de reacties onderverdeeld in reacties die betrekking hebben op het doel, de reikwijdte en de uitwerking van het wetsvoorstel.

Doel van het wetsvoorstel

De meeste reacties zijn positief over de doelstelling van dit wetsvoorstel; het stimuleren van de renovatie van zeer energiezuinige woningen door het wegnemen van de huidige wettelijke belemmeringen om een vaste vergoeding over een te komen voor de energieprestatie van de woning.

In enkele reacties wordt bepleit dat het wenselijker of kostenefficiënter is met kleinere stappen te renoveren. Het wetsvoorstel sluit dit niet uit. Indien verhuurders ervoor kiezen energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen in kleinere stappen aan te brengen, kunnen zij gebruik maken van de reguliere mogelijkheden voor het in rekening brengen van de kosten die daarmee gemoeid zijn. Tegelijkertijd worden met dit wetsvoorstel ook verdergaande energiebesparende en energieopwekkende renovaties en innovatie gestimuleerd.

Er wordt door verschillende partijen aandacht voor gevraagd dat initiatieven als de onderhavige alleen aanvaardbaar zijn, indien deze voor de huurder daadwerkelijk een besparing op de woonlasten opleveren. Deze opmerkingen worden onderschreven. Zoals hiervoor uiteengezet, wordt ervan uitgegaan dat huurders veelal alleen bereid zullen zijn in te stemmen met deze initiatieven indien deze geen of slechts een geringe verhoging van de woonlasten opleveren en zal gemonitord worden wat de effecten zijn van dit wetsvoorstel op die woonlasten.

Tot slot wordt er in enkele reacties op gewezen dat het overbrengen van de energiekosten van de energieleverancier naar de verhuurder, de huurder de mogelijkheid ontnemt zelf invloed uit te oefenen op de hoogte van de energierekening en dat dit de marktwerking verslechtert. In woningen waarvoor de mogelijkheid van een energieprestatievergoeding wordt geïntroduceerd, wordt de energie in beginsel door de woning opgewekt. Het is logisch dat er daarbij minder vrije keuze is voor de huurder waar hij zijn energie afneemt: de woning levert deze en de huurder betaalt aan de verhuurder een energieprestatievergoeding. Deze beperktere keuzevrijheid is acceptabel. Zoals verder hiervoor uiteengezet dient de huurder overigens eerst in te stemmen met de renovatie en de als gevolg daarvan in rekening te brengen energieprestatievergoeding. In dat verband kan hij de afweging maken of het voor hem gunstiger is een overeenkomst te blijven houden met de energieleverancier. De energieprestatievergoeding is bovendien niet gebaseerd op het daadwerkelijke gebruik van de geleverde energie, maar op de door de verhuurder gegarandeerde warmtevraag en duurzaam opgewekte energie. De huurder kan desgewenst daarnaast meer energie afnemen van de energieleverancier.

Reikwijdte van het voorstel

In meerdere reacties wordt verzocht ook gebiedsmaatregelen voor duurzame energieopwekking, zoals aansluiting op duurzame warmtenetten, onder de energieprestatievergoeding te brengen. Op deze situaties is de Warmtewet van toepassing. Hiervoor is uiteengezet dat dit wetsvoorstel die wet onverlet laat. Bezien wordt nog of de energieprestatievergoeding voor renovaties met een zeer hoge besparingsambitie en duurzame energieopwekking een bruikbaar middel is voor (veelal gestapelde) woningen met een aansluiting die valt onder de Warmtewet.

Volgens enkele reacties vergt het grootschalig invoeren van zonne-energie in woningen een onrendabele investering in het elektriciteitsnet. Het is echter staand beleid dat de opwekking van meer duurzame energie, waaronder zonne-energie, wordt gestimuleerd. Zeer energiezuinige woningen ten aanzien waarvan een energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen, zullen daaraan bijdragen, hoewel het geen wettelijke vereiste is om deze te realiseren met zonne-energie.

In enkele reacties wordt gevraagd naar de mogelijkheid om kantoortransities naar woningen onder deze regeling te brengen. De voorgestelde energieprestatievergoeding kan in beginsel ook in rekening worden gebracht bij een woning die tot stand is gekomen door kantoortransitie, mits aan de voorwaarden is voldaan die bij of krachtens dit wetsvoorstel van toepassing zullen worden gesteld voor het in rekening brengen van een energieprestatievergoeding.

Uitwerking van het wetsvoorstel

In een reactie wordt aangegeven dat de introductie van de energieprestatievergoeding in strijd is met de huidige wettelijke systematiek in het BW ten aanzien van de vaststelling van de huurprijs en de servicekosten en dat deze vergoeding in de kale huurprijs dient te worden meegenomen. Zonodig zou de liberalisatiegrens voor deze woningen kunnen worden verhoogd om deze woningen binnen de sociale huursector te behouden. In een andere reactie wordt aangegeven dat de introductie van de energieprestatievergoeding tot misverstanden kan leiden over het karakter hiervan.

Zoals hiervoor uiteengezet, wordt in de huidige wettelijke regelingen onvoldoende rekening gehouden met de technische ontwikkelingen ten aanzien van energielevering door de woning zelf. Dit speelt met name bij (ver)nieuwbouw met zeer hoge besparingsambities om zeer energiezuinige woningen zoals de nul-op-de-meter woning. Dit wordt in meerdere reacties op het wetsvoorstel onderschreven. Dergelijke gebouwconcepten kunnen alleen worden gerealiseerd bij een combinatie van energiebesparende maatregelen en energieopwekking (en energiezuinige

gebruikersapparatuur) die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Bekeken is in hoeverre de wettelijke regelingen kunnen worden aangepast binnen de huidige systematiek. Aangezien het hier in de eerste plaats gaat om de levering van energie, past een vergoeding ter zake in de systematiek waarbij energielevering wordt aangemerkt als een vergoeding voor de kosten van een nutsvoorziening in plaats van als een onderdeel van de kale huurprijs. Het feit dat het hier gaat om duurzaam opgewekte energie en een gegarandeerde warmtevraag doet daaraan niets af. Mede naar aanleiding van deze reacties is in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting verduidelijkt dat het hier gaat om een nutsvoorziening ten aanzien waarvan een vaste en onbemeterde energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen.

In meerdere reacties wordt gewezen op het belang van een zorgvuldige vaststelling van de criteria over de gevallen waarin de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen en de hoogte daarvan. Ook wordt gevraagd om vast te leggen dat wijzigingen van de maximumbedragen voor de energieprestatievergoeding en/of de criteria niet van toepassing zijn op al bestaande contracten. Deze reacties zullen ter harte worden genomen bij de uitwerking in de lagere regelgeving van deze criteria en het moment van inwerkingtreding. De tabel die indicatief in de consultatieversie in de memorie van toelichting was opgenomen wordt in lagere regelgeving vastgelegd. Daar zal ook preciezer worden ingegaan op de gevolgen voor de woonlasten van huurders.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok