

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

30 196

Duurzame ontwikkeling en beleid

Nr. 6

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 december 2015

Hierbij bied ik u mede namens de Minister van Veiligheid en Justitie de nota naar aanleiding van het verslag, met bijlagen (Kamerstuk 34 228, nr. 7), en een nota van wijziging (Kamerstuk 34 228, nr. 8) inzake bovengenoemd wetsvoorstel aan.

Tevens heb ik u het door mij tijdens het AO energiebeleid gebouwde omgeving en funderingsherstel van 29 oktober 2015 toegezegde overzicht van de voor- en nadelen van een energieprestatievergoeding voor labelsprongen toegevoegd.

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

Energieprestatievergoeding voor «labelsprongen».

Tijdens het algemeen overleg energiebeleid gebouwde omgeving en funderingsherstel van 29 oktober 2015 is aan de Tweede Kamer een overzicht van voors en tegens van een energieprestatievergoeding voor labelsprongen toegezegd. Een energieprestatievergoeding voor labelsprongen zou betekenen dat ook voor lagere energieambities dan nul-op-de-meter een energieprestatievergoeding, naast de huurprijs, mogelijk wordt gemaakt.

Uitgegaan wordt van de systematiek zoals beoogd voor een energieprestatievergoeding enkel voor woningrenovaties tot nul-op-de-meter. Hierbij gaat het om het bij de Tweede Kamer aanhangige wetsvoorstel 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 (hierna: wetsvoorstel). Deze beoogde energieprestatievergoeding is een vergoeding voor de energieopwekking van duurzame energie in, aan of op de woning, op voorwaarde dat een zeer lage warmtevraag (goede isolatie) van de woning wordt gerealiseerd. Daarbij dient de energieopwekking voldoende te zijn voor de verwarming van de woning en voor het elektriciteitsgebruik van de bewoners, zodat de huurder bij een gemiddeld gebruik van de energie geen additionele energierekening heeft. Het wetsvoorstel heeft tot doel om verhuurders te stimuleren tot energiebesparing door het realiseren van nul-op-de-meter woningen. Dit doel wordt bereikt doordat het wetsvoorstel de verhuurder inzicht geeft in de mogelijkheden om investeringen terug te verdienen, omdat het meer zekerheid geeft over hetgeen hij bij de huurder in redelijkheid in rekening mag brengen. Daarnaast wordt de huurder beschermd tegen een te hoge vergoeding die hij voor de geleverde energie aan zijn verhuurder moet betalen. Hij krijgt hiermee meer inzicht en waarborgen inzake zijn woonlasten.

Hieronder worden de voor- en nadelen van een energieprestatievergoeding voor labelsprongen geschetst.

Stimulans verhuurder voor energiebesparing

Energiebesparing in de huursector wordt nu gestimuleerd door het hanteren van de energie-index bij de toepassing van het woningwaarderingsstelsel. Energiebesparing stimuleren door gebruik te maken van een energieprestatievergoeding voor labelsprongen is in essentie niet anders. In beide gevallen wordt investeren in energiebesparende voorzieningen gestimuleerd, doordat deze het voor de verhuurder mogelijk maken meer inkomsten te genereren.

Een voordeel van een energieprestatievergoeding voor labelsprongen zou kunnen zijn dat toegelaten instellingen meer aan energiebesparing gaan doen, doordat zij makkelijker woningen na renovatie passend aan de doelgroep kunnen aanbieden. De mogelijkheid van een energieprestatievergoeding voor alle energieopwekking zal leiden tot een verlaging van de maximale huurprijs, aangezien een deel van de energetische verbetering dan niet meer via het woningwaarderingsstelsel in de huurprijs verwerkt wordt. Hoewel er nog ruimte zit tussen de gemiddelde huurprijs en de maximale huurprijs van woningen onder de liberalisatiegrens, geven toegelaten instellingen aan dat zij moeite hebben met het realiseren van energiebesparing, omdat zij na het nemen van de maatregelen de huurprijs niet kunnen of willen verhogen. Via de energieprestatievergoeding zouden toegelaten instellingen hun investeringen (deels) kunnen terugverdienen en daardoor een lagere huurprijs kunnen toepassen. De mogelijkheid om gerenoveerde woningen onder de liberalisatiegrens aan te bieden wordt daardoor groter.

Mogelijk vermindert een energieprestatievergoeding voor woningen die niet nul-op-de-meter zijn, de stimulans om nul-op-de-meter woningen te realiseren. Een belangrijk specifiek onderscheidend element van de nul-op-de-meter woningen, de vergaande reductie van de warmtevraag, kan dan onder druk komen te staan. Dit is afhankelijk van de precieze definiëring van de energieprestatievergoeding.

Gevolgen voor de huurder

Een voordeel voor de sociale huur is dat toegelaten instellingen aan de doelgroep meer woningen in het gereguleerde segment kunnen aanbieden, zoals hiervoor uiteengezet.

Als verhuurders inderdaad dankzij de energieprestatievergoeding per saldo meer energiebesparingsrenovaties zullen realiseren, leidt dit verder ook tot meer comfort voor huurders. Gerenoveerde woningen zijn over het algemeen prettiger om in te wonen.

Een nadeel voor de individuele huurder is dat hij bij een energieprestatievergoeding voor labelsprongen drie te verrekenen bedragen zal hebben: de huurprijs, de rekening voor de energieprestatievergoeding en een rekening van het energiebedrijf. Nu heeft hij slechts twee rekeningen: de huurprijs en daarnaast de rekening van het energiebedrijf. Dit kan leiden tot een minder goed beeld van de woonlasten en daarmee tot verminderde beheersing van die woonlasten. Tevens is het lastiger te garanderen wat de uiteindelijke energierekening wordt. Mogelijk kan dit vanuit de markt ondervangen worden door goede energieprestatiegaranties, zoals die nu worden toegepast voor nul-op-de-meter woningen.

Aandachtspunten bij de uitwerking

Naast de genoemde voor- en nadelen is er een aantal aandachtspunten, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de eventuele uitwerking van een energieprestatievergoeding voor labelsprongen.

Koppeling met huurwetgeving.

De mogelijkheid van een energieprestatievergoeding voor labelsprongen dient te passen binnen de systematiek van de huurwetgeving. Daarbij dient woningverbetering, zoals isolatie, in de huurprijs te worden opgenomen, niet in de energieprestatievergoeding. Dat betekent dat alleen de, nu via de energie-index in het woningwaarderingstelsel verdisconteerde, energieopwekking in de energieprestatievergoeding kan worden meegenomen en buiten de huurprijs kan worden gehouden.

Positie van particuliere verhuurders

Particuliere verhuurders zullen de voordelen voor toegelaten instellingen als een nadeel kunnen ervaren in de vorm van meer concurrentie van de toegelaten instellingen. Het werkgebied van toegelaten instellingen wordt immers uitgebreid doordat zij betere woningen kunnen aanbieden voor een in totaal hogere vergoeding (huurprijs plus energieprestatievergoeding).

Ambitieniveau energiebesparing

Een verruiming van de mogelijkheden voor een energieprestatievergoeding zou moeten bijdragen aan een versnelling of vergemakkelijking van verduurzaming in de huursector. Een energieprestatievergoeding voor labelstappen kan leiden tot verlaging van die ambitie.

Relatie met regelingen op basis van de huurprijs.

Een eventuele verlaging van de maximale huurprijs heeft effect op de toepassing van regelingen voor en gebaseerd op de huurprijs. Hierin voorzien zou gevolgen kunnen hebben voor het passend toewijzen, de aftoppings- en liberalisatiegrenzen, de WWS-systematiek, de hoogte van de huurprijs, de jaarlijkse huurprijsverhoging en de huurtoeslag.

Conclusie

Nader onderzoek met inachtneming van de genoemde aandachtspunten is wenselijk, voordat de mogelijkheid van een energieprestatievergoeding voor labelsprongen eventueel kan worden ingevoerd. Onderzocht dient te worden of dit tot significant meer energiebesparing in de huursector leidt ten opzichte van een energieprestatievergoeding voor nul-op-de-meter woningen, en of de voordelen voldoende opwegen tegen de nadelen.