

Vergaderjaar 2016–2017

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

K

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 16 december 2016

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning¹ heeft in haar vergaderingen van 8 en 22 november 2016 gesproken over de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 27 oktober 2016 over de uitwerking van de woonlastenwaarborg.²

Naar aanleiding hiervan is op 25 november 2016 een brief gestuurd aan de Minister.

De Minister heeft op 16 december 2016 gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning, Bergman

¹ Samenstelling:

Engels (D66) (*voorzitter*), Nagel (50PLUS), Ruers (SP) (*vicevoorzitter*), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Ten Hoeve (OSF), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD),

Strik (GL), De Vries-Leggedoor (CDA), Flierman (CDA), Barth (PvdA), De Graaf (D66), Schouwenaar (VVD), Van Strien (PVV), Gerkens (SP), Van Hattem (PVV), Köhler (SP), Lintmeijer (GL), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Verheijen (PvdA), Van Weerdenburg (PVV), Klip-Martin (VVD), Sietsma (CU), Sini (PvdA)

² Kamerstukken I 2016/17, 34 228, J.

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING

Aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst

Den Haag, 25 november 2016

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning heeft in haar vergaderingen van 8 en 22 november 2016 gesproken over uw brief van 27 oktober 2016 over de uitwerking van de woonlastenwaarborg.³ Naar aanleiding van deze brief wensen de leden van de fractie van **GroenLinks** enige vragen te stellen.

De leden van de fractie van GroenLinks hebben met interesse kennisgenomen van de brief over het instellen van een verplichte woonlastenwaarborg bij het verbeteren van een woning tot een nul-op-de-meter woning waarvoor een energieprestatievergoeding overeen kan worden gekomen. De door leden van de GroenLinks-fractie in de Eerste Kamer ingediende motie en de aangenomen motie-De Vries in de Tweede Kamer daarover strekken tot dat doel en in die zin zijn deze leden blij dat de Minister hiermee aan de slag gaat. Deze leden hebben hierover nog enkele vragen.

De woonlastenwaarborg garandeert de verhuurder dat de woonlasten na de woningverbetering gelijk zullen zijn aan die voor de verbetering met uitzondering van de variabele energielasten. De Minister gaat ervan uit dat bij normaal gebruik die variabele energielasten na de woningverbetering nihil zijn. De leden van de fractie van GroenLinks zien daarin een tekortkoming omdat het maximum van de EPV op gemiddelden en standaarden is gebaseerd en geen rekening houdt met verschillende leefvormen. Tweeverdieners die beiden de hele dag van huis zijn zullen minder stoken dan een gezin met jonge kinderen of ouderen die met pensioen zijn. Ziet de Minister mogelijkheden om de variabele lasten na de woningverbetering mee te nemen dan wel na twee jaar te evalueren in welke situaties het niet meenemen van deze lasten leidt tot ongewenste hogere woonlasten voor huurders die meer dan gemiddeld aan huis gebonden zijn?

De waarborg gaat als deze leden het goed hebben begrepen alleen gelden voor huurders die al meer dan drie jaar de woning huren. Waarom kiest de Minister voor deze termijn en wat is de reden dat de waarborg niet gaat gelden voor huurders van alle woningen waarvan de energiegegevens minstens over een jaar berekend kunnen worden?

Is de Minister bereid de werking van de woonlastenwaarborg tegen het licht te houden en over de resultaten daarvan de Kamer te informeren indien veranderingen in de regelgeving rond energieverbruik optreden, bijvoorbeeld bij wijzigingen in de salderingsregeling en de regeling rond teruggaaf energiebelasting. Deze kunnen een groot effect hebben op de uitkomst van de berekening van de woonlastenwaarborg. Bij een groot negatief effect op de woonlasten voor huurders zou ook de hoogte van de EPV mee moeten bewegen om de woonlasten betaalbaar te houden.

³ Kamerstukken I 2016/17, 34 228, J.

De leden van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning zien met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangen deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
J.W.M. Engels

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 16 december 2016

Op 25 november hebben de leden van de fractie van GroenLinks vragen gesteld over mijn brief van 27 oktober 2016 over de uitwerking van de woonlastenwaarborg (EK 34 228, J).

De leden van de fractie van GroenLinks zien in de voorgestelde vormgeving van de woonlastenwaarborg een tekortkoming omdat het maximum van de energieprestatievergoeding (EPV) op gemiddelden en standaarden is gebaseerd en geen rekening houdt met verschillende leefvormen. De leden vragen of het mogelijk is ook de variabele lasten na de woningverbetering mee te nemen dan wel na twee jaar te evalueren in welke situaties het niet meenemen van deze lasten leidt tot ongewenste hogere woonlasten voor huurders die meer dan gemiddeld aan huis gebonden zijn.

Zoals ik in mijn brief over de woonlastenwaarborg heb aangegeven zie ik geen mogelijkheden om de variabele energielasten na de woninggreep onderdeel uit te laten maken van de woonlastenwaarborg. De variabele energielasten worden niet alleen bepaald door de huishoudenssamenstelling maar ook door het daadwerkelijke gebruik door het huishouden. Dat kan uiteraard tussen huishoudens verschillen. De verhuurder heeft namelijk geen mogelijkheid om de wijze waarop de woning wordt gebruikt daadwerkelijk te monitoren. Te denken valt aan ramen die al dan niet openstaan, de tijd die mensen onder de douche staan etc. Ik acht dit bovendien, als het al technisch zou kunnen, een vergaande inbreuk op de privacy van de huurder.

De variabele energielasten voor de woninggreep maken overigens wel onderdeel uit van de woonlastenwaarborg. Een huishouden dat weinig energie verbruikt voor de woninggreep zal naar verwachting dan ook een lagere energieprestatievergoeding overeenkomen dan huishoudens die meer energie gebruiken. De huurverhoging als gevolg van woningverbetering en de EPV mag met de voorgestelde vormgeving van de woonlastenwaarborg immers niet meer bedragen dan de variabele energielasten voor de ingreep. Een huurder met een relatief hoog energiegebruik voor verwarming heeft juist meer dan gemiddeld voordeel van de goede isolatie van de woning.

Daarnaast is de huurder geholpen met de regels in het Besluit energieprestatievergoeding huur. Dit besluit verplicht de huurder vooraf informatie te verstrekken over de warmtevraag van de woning, de op te wekken hoeveelheid energie voor warmte en warm tapwater, de op te wekken hoeveelheid energie voor gebruik door de huurder en de klimaatomstandigheden waarop het energiegebruik is gebaseerd. De huurder kan ook lopende het jaar nagaan hoe het staat met zijn energiegebruik.

Bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer is toegezegd in 2018 een evaluatie uit te voeren naar de effecten van de wetswijziging. Ik ben bereid daarbij ook het gebruik van de woonlastenwaarborg te betrekken.

De leden van fractie van GroenLinks vragen voorts waarom de waarborg alleen mogelijk is voor huurders die al meer dan drie jaar de woning huren. De leden vragen waarom de waarborg niet zou kunnen gelden voor huurders van alle woningen waarvan de energiegegevens over een jaar berekend kunnen worden.

De reden om de woonlastenwaarborg te beperken tot huurders die al drie jaar in de woning wonen, is gelegen in de middeling van het energiegebruik over de jaren die dan plaats kan vinden. Bij een beperking van de berekening van de woonlastenwaarborg tot de variabele lasten over één jaar zou de waarborg bij een zachte winter negatief uit kunnen pakken voor de huurder (dan is immers sprake van een laag variabel gebruik voor de ingreep) en anderzijds zou een strenge winter negatief uit kunnen pakken voor de verhuurder (omdat dat ruimte geeft voor een hoog variabel gebruik ná de ingreep). Een periode van drie jaar geeft een meer evenwichtig gemiddeld beeld.

De leden van de GroenLinks fractie vragen naar de bereidheid de werking van de woonlastenwaarborg tegen het licht te houden indien veranderingen in de regelgeving rond energieverbruik optreden, bijvoorbeeld bij wijzigingen in de salderingsregeling en de regeling rond teruggaaf energiebelasting. Bij een groot negatief effect op de woonlasten voor huurders zou ook de hoogte van de EPV mee moeten bewegen om de woonlasten betaalbaar te houden.

Op dit moment vindt de evaluatie van de salderingsregeling plaats. Het onderzoek zal binnenkort worden afgerond en door de Minister van Economische Zaken naar de Tweede Kamer worden verzonden. Daarbij zal ook worden ingegaan op de uitkomsten van de evaluatie en het vervolgproces.

Een gewijzigde salderingsregeling zou gevolgen kunnen hebben voor de woonlasten van de huurder in een woning met een energieprestatievergoeding. Deze gevolgen zijn echter ondermeer afhankelijk van de concrete wijziging, een ter zake vastgestelde overgangsregeling en de stand der techniek, bijvoorbeeld van opslag van energie. De impact van een gewijzigde salderingsregeling op de woonlasten van een huurder met een energieprestatievergoeding valt daardoor nog niet in te schatten. Mochten er grote negatieve effecten zijn op de huurlasten van huurders dan ben ik bereid te bezien of dit een aanpassing van de woonlastenwaarborg vergt.

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