

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**

**B**

### **VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT / ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING<sup>1</sup>**

Vastgesteld 23 februari 2016

#### **1. Inleiding**

De leden van de **VVD**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorstel. Wel hebben zij enkele vragen.

De leden van de **PVV**-fractie hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de **SP**-fractie hebben met belangstelling en waardering kennisgenomen van het wetsvoorstel. Zij hebben nog enkele vragen.

#### **2. Aanleiding**

Het is verheugend, zo menen de leden van de **VVD**-fractie, dat de bouwsector het vernieuwende idee van nul-op-de-meter (NOM) woningen en een energieprestatievergoeding (EPV) wil gaan realiseren. Naar verluidt zijn er thans nog kinderziektes en aanloopverliezen. Gaat de regering ervan uit dat de bouwsector en de corporaties dit concept geheel op eigen kracht zullen ontwikkelen? Of is er steun van de zijde van de overheid nodig? Zijn er soortgelijke initiatieven in het buitenland?

<sup>1</sup> Samenstelling:

Engels (D66) (*voorzitter*), Nagel (50PLUS), Ruers (SP) (*vice-voorzitter*), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Ten Hoeve (OSF), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Strik (GL), De Vries-Leggedoor (CDA), Flierman (CDA), Knip (VVD), Barth (PvdA), De Graaf (D66), Schouwenaar (VVD), Van Strien (PVV), Gerkens (SP), Bikker (CU), Van Hattem (PVV), Köhler (SP), Lintmeijer (GL), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Verheijen (PvdA), Vreeman (PvdA), Van Weerdenburg (PVV)

### **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. Weliswaar is dit toegelicht in de nota naar aanleiding van het verslag, p. 6, maar toch wordt het deze leden niet duidelijk. Worden de hoeveelheden uitgedrukt in geld of in andere rekeneenheden? Geldt deze bepaling uitsluitend voor duurzaam opgewekte energie? Wat is finale energie? Wie staat feitelijk garant? De bouwer of de verhuurder?

In de nota naar aanleiding van het verslag (p. 6, laatste alinea) wordt gesproken over de trias energetica. Zou ons niet iets meer bescheidenheid passen, althans voorlopig? En zou een begrijpelijk Nederlands woord niet de voorkeur verdienen?

Kan de regering voor de leden van de **PVV**-fractie aangeven hoeveel nul-op-de-meter woningen er inmiddels zijn gerealiseerd in Nederland? En kan zij daarbij aangeven hoe vaak het nieuwbouw betrof en hoe vaak er sprake was van een bestaande woning die aangepast werd?

De leden van de **PVV**-fractie maken zich zorgen over de berichten waaruit blijkt dat er geregeld problemen ontstaan met nul-op-de-meter aanpassingen aan woningen. Zo was daar het project in Tilburg waar mensen in de winter hun huis warm moesten stoken met straal- en petroleumkachels. Er zijn meer signalen dat de techniek nog niet goed werkt; in de zomer is het vaak te warm en in de winter vaak te koud in huis. Dit heeft een enorme impact op het welzijn en het woongenot van de bewoners. Is de regering bekend 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? Zo nee, is de regering bereid om zo'n inventarisatie onder huidige bewoners te laten uitvoeren?

Natuurlijk begrijpen de leden van de **PVV**-fractie dat elke innovatie in de bouw gepaard gaat met kinderziektes, waar men gaandeweg oplossingen voor zal vinden. Zo was de innovatie met warmte-terugwin-installaties ook omstreden in het begin. De gruwelijke verhalen uit de wijk Vathorst, waarbij mensen massaal ziek werden van hun WTW-systemen liggen ons nog vers in het geheugen en mede om die reden vinden de aan het woord zijnde leden het onverantwoord om nu 110.000 nul-op-de-meter woningen te realiseren wanneer er nog zoveel kinderziektes in deze techniek zitten. Is de regering bereid om te wachten met het laten bouwen van die 110.000 nul-op-de-meter woningen totdat de techniek via pilotprojecten is doorontwikkeld en de «kinderziektes» eruit zijn? Zo nee, waarom niet?

### **4. Inhoud van het voorstel**

De leden van de **VVD**-fractie stellen de volgende vragen. Is er een periodieke controle voorzien of de berekeningswijzen en de grondslagen daarvan nog juist zijn? Is er tijdens de looptijd van de EPV-overeenkomst tussentijdse correctie mogelijk? Zo ja, wie betaalt zo'n correctie?

Bij energiebesparende maatregelen die tot labelsprongen leiden, kunnen extra **WWS**-punten worden toegekend. Dit kan leiden tot huurverhoging, die op haar beurt weer tot hogere huurtoeslag aanleiding kan geven, terwijl de huurverhoging reeds gecompenseerd werd door lager energie-

verbruik. Dit verschijnsel treedt bij EPV niet op. Overweegt de regering een herziening van de huurtoeslagberekening ter vermindering van extra verhoging van de huurtoeslag? Zou dit ervoor pleiten een «EPV-systematiek» niet alleen bij NOM maar ook bij labelsprongen te introduceren?

Energiebesparende maatregelen en de bijbehorende huurverhogingen kunnen er ook toe leiden dat de aftoppingsgrens overschreden wordt. Daardoor zou een woning niet meer passend kunnen worden toegewezen aan de doelgroep. Bij EPV speelt dit geen rol. Mogen de leden van de VVD-fractie hieruit afleiden dat EPV het passend toewijzen kan bevorderen en dat EPV ook om die reden aanbeveling verdient?

De leden van de **SP**-fractie stellen vast dat het wetsvoorstel, dat een gecompliceerde materie betreft, inhoudt dat in artikel 19bis, tweede lid, Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte met betrekking tot de energieprestatievergoeding bepaald wordt dat de EPV gebaseerd is op een door de verhuurder gegarandeerde minimale productie van duurzaam opgewekte finale energie op basis van een gegarandeerde maximale netto warmtevraag en ten hoogste een bij of krachtens algemene maatregel van bestuur (AMvB) vastgesteld bedrag. En voorts dat in artikel 19bis, derde lid, Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaald wordt dat bij of krachtens een AMvB nadere regels kunnen worden gegeven met betrekking tot de gevallen waarin en de voorwaarden waaronder de EPV kan worden overeengekomen.

Dat betekent naar de mening van de leden van de SP-fractie dat op een aantal essentiële onderdelen van het wetsvoorstel de Kamer onvoldoende inzicht heeft in en zich geen voldoende beeld kan vormen van de strekking en reikwijdte van het wetsvoorstel als zodanig. De leden van de SP-fractie stellen verder vast dat uit de Handelingen blijkt dat de regering in de Tweede Kamer op vele concrete vragen geen afdoende antwoord heeft gegeven, maar vaak verwezen heeft naar toekomstige AMvB's. Hiermee heeft de regering volgens de leden van de SP-fractie het parlement onvoldoende in staat gesteld om zijn wetgevende functie naar behoren te vervullen. Daar komt bij dat de regering geen steekhoudende argumenten heeft gegeven voor deze handelwijze. Evenmin heeft zij aangegeven waarom zij het nodig acht om de voor het wetsvoorstel essentiële AMvB's nu niet aan het parlement kenbaar te maken.

Het normale vereiste van goed wetgevingsbeleid brengt naar de mening van de leden van de SP-fractie met zich mee dat de regering een wetsvoorstel voldoende onderbouwt en het parlement in de gelegenheid stelt om zich op basis daarvan een oordeel te vormen over het gehele voorstel. Van dat uitgangspunt is de regering in casu afgeweken. Derhalve verzoeken de leden van de SP-fractie de regering om hetzij nu reeds de Kamer te informeren over alle AMvB's 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 AMvB's de zogenaamde zware voorhangprocedure zal toepassen.

## 5. Overig

In een recent verschenen proefschrift van Erdal Aydin (Tilburg, 13 januari 2016) wordt gewaarschuwd voor het «rebound-effect». Dat houdt in dat mensen na energiebesparende maatregelen circa een derde méér energie gaan verbruiken. Is hiermee rekening gehouden, zo vragen de leden van de **VVD**-fractie.

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning wacht met belangstelling de antwoorden van de regering af en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na vaststelling van dit voorlopig verslag.

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

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