

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

I **VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG** Vastgesteld 28 juni 2016

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning¹ heeft kennisgenomen van de brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 5 april 2016 met antwoorden op vragen over het Ontwerpbesluit energieprestatievergoeding.² Naar aanleiding hiervan hebben de leden van de **SP**-fractie nog een aantal vragen gesteld aan de Minister op 10 juni 2016.

De Minister heeft op 27 juni 2016 gereageerd.

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

De griffier van de 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) (*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)

² Kamerstukken I 2015/16, 34 228, E.

**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, 10 juni 2016

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning heeft kennisgenomen van uw brief van 5 april 2016 met antwoorden op vragen over het Ontwerpbesluit energieprestatievergoeding.³ Naar aanleiding hiervan wensen de leden van de **SP**-fractie nog de volgende vragen te stellen.

1. De Minister stelt dat er gelukkig heel concrete initiatieven zijn om energiebesparing in huurwoningen mogelijk te maken en dat de Stroomversnelling, waarop de wet en het Ontwerpbesluit zijn gebaseerd, daarvan een voorbeeld is, maar dat er ook andere voorbeelden zijn. Kan de Minister andere voorbeelden noemen?
2. Kan de Minister aangeven waarom hij bij dit wetvoorstel respectievelijk deze wet en het Ontwerpbesluit specifiek gekozen heeft voor de visie en benadering van de Stroomversnelling en waarom niet voor een of meer van de andere mogelijkheden?
3. Is de Minister bekend met de pilot van de Nul-op-de-meter-woning van de woningcorporatie de Kleine Meierij in de Primulastraat in Rosmalen, welke woning op 18 april jl. is opgeleverd?
4. Hoe beoordeelt de Minister het feit dat deze woning, aangeduid als Balanswoning, die het resultaat is van een samenwerking van verschillende bouwkundige en energiepartijen, niet behorende tot de Stroomversnelling, in twee weken is gerenoveerd door middel van eenvoudige energetische aanpassingen en waarbij een enorme verlaging van het energieverbruik is gerealiseerd?
5. En hoe beoordeelt de Minister het feit dat de kosten van deze aanpassingen aan de Balanswoning aanzienlijk lager liggen dan de kosten die gemaakt worden bij de EPV-methode van de Stroomversnelling?
6. Deelt de Minister de mening van de leden van de SP-fractie dat de Balanswoning in Rosmalen op zijn minst aanleiding moet zijn om binnen de EPV-wet en het besluit meer ruimte te bieden voor alternatieven en concurrentie? Zo, nee, waarom niet?
7. De Minister stelt ook dat hij voortdurend benaderd is door corporaties en ondernemers met de vraag «waar blijft de wet?». Kan de Minister aangeven door welke corporaties hij met die vraag benaderd is?
8. Centraal staat in de wet volgens de Minister het behalen van de doelstellingen op het gebied van energiebesparing. De leden van de SP-fractie begrijpen daaruit dat ook voor de Minister het zoveel mogelijk verlagen van het gebruik van fossiele brandstoffen een belangrijk aspect bij de wet is. Kan de Minister aangeven waarom de benadering van de Stroomversnelling aansluit bij die visie indien die visie beoordeeld wordt aan de hand van de maatstaf van zo weinig mogelijk gebruik maken van fossiele brandstoffen?
9. Kan de Minister aangeven hoe de door hem in deze wet gemaakte keuzen passen binnen de zogenaamde trias energetica, bestaande uit 3 stappen, namelijk beperking van het energieverbruik door verspilling tegen te gaan, maximaal gebruik maken van energie uit duurzame bronnen, en zo efficiënt mogelijk gebruik maken van fossiele brandstoffen bij de resterende energiebehoefte. Daarbij is het naar de mening van de leden van de SP-fractie belangrijk dat

³ Kamerstukken I 2015/16, 34 228, E.

stap 1 en 2 met elkaar in evenwicht zijn. Dat betekent dat niet eerst op een rigide wijze stap 1 wordt gezet en daarna pas stap 2, omdat door die volgorde de kosten hoger worden dan nodig. Graag vernemen de leden van de SP-fractie van de Minister of de EPV-wet en het besluit aan die benadering van de trias energetica voldoen en zo ja, waarom.

10. Bij de praktijk gebaseerd op de EPV-wet kan er een prestatievergoeding bij de huurder in rekening worden gebracht, als de energie die die verloren gaat door dak, gevels en vloer onder een bepaalde grens blijft. In de praktijk is die grens zo hoog, dat de investering in isolatie niet rendabel is. Een minder grote isolatie-investering, gekoppeld aan een (iets) hogere investering in installatietechniek, bijvoorbeeld door meer zonnepanelen, heeft dan meer effect, terwijl ook in die situatie het goed mogelijk is om het gebruik van fossiele brandstoffen te voorkomen. De leden van de SP-fractie vernemen graag van de Minister hoe hij over deze benadering oordeelt en waarom deze benadering niet – mede – als uitgangspunt bij de wet en het besluit gehanteerd is.
11. In de Tweede Kamer is op 17 mei jl. de nader gewijzigde motie-De Vries c.s.⁴ aangenomen, waarin de regering wordt verzocht om na inwerkingtreding van de algemene maatregel van bestuur daarin een woonlastenwaarborg op te nemen waarop huurders een beroep kunnen doen als zij aannemelijk kunnen maken dat, ondanks ongewijzigd woongedrag, hun woonlasten als gevolg van de energieprestatievergoeding zijn gestegen. Deelt de Minister het oordeel van de leden van de SP-fractie dat deze motie verstrekkende gevolgen kan hebben voor de betalingsverplichting van de huurder in geval van toepassing van de EPV? Is de Minister bereid om de Kamer te informeren over de wijze waarop hij in de algemene maatregel van bestuur de gevolgen van deze motie zal implementeren en wanneer kan de Kamer die informatie tegemoet zien?
12. Is de Minister bekend met het proefschrift van mevrouw M. Bondrager van 6 april 2016 (TU Eindhoven), waarin de vraag centraal staat hoe men het energiebesparend potentieel van bewoners tijdens en na een energetische ingreep verbetert?
13. Hoe beoordeelt de Minister de conclusie van mevrouw Bondrager dat het verbeteren van de woningvoorraad niet automatisch tot energiebesparing leidt?
14. Mevrouw Bondrager formuleerde de volgende conclusie: «De berekende energiebesparing na een energetische ingreep is gebaseerd op het gedrag van een gemiddeld huishouden. Bewoners realiseren zich vaak niet dat hun gedrag hiervan afwijkt, waardoor de berekende energiebesparing waarschijnlijk niet gehaald wordt zonder gedragsverandering. Als er een huurverhoging gevraagd wordt voor de energetische ingreep, wordt het nog belangrijker voor de bewoner om het energieverbruik te verlagen. Zo kunnen de woonlasten gelijk, of nog liever lager, gehouden worden dan voor de energetische ingreep. Er is potentie voor gedragsverandering van sociale huurders om de energiebesparing te verhogen bij een energetische ingreep. (...) De conclusie van dit onderzoek is dat de verschillende aspecten van een energetische ingreep niet overeen komen met elkaar. De berekende energiebesparing is vaak groter dan de werkelijke besparing. Dit heeft gevolgen voor zowel de bewoners als de woningcorporatie. De bewoners besparen minder dan verwacht, waardoor de huurverhoging een hoger impact op hun woonlasten heeft. De investering van de woningcorporatie is minder effectief dan verwacht. Dit kan verbeterd worden wanneer woningcorporaties het energieverbruik van hun woningvoorraad

⁴ Kamerstukken II 2015/16, 34 228, nr. 22.

gaan monitoren. Het geeft hen meer inzicht in het effect dat de investering heeft. Daarnaast kan de berekening van de energiebesparing hiermee verbeterd worden, zodat de bewoners een eerlijkere huurverhoging krijgen.»

Het komt de leden van de SP-fractie voor dat de door mevrouw Bondrager getrokken conclusies ook van nut kunnen zijn bij EPV-woningen. Deelt de Minister die inschatting, en zo ja, welke gevolgen verbindt de Minister daaraan voor de EPV-wet en het besluit?

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning ziet uw antwoorden met belangstelling tegemoet en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na dagtekening van deze brief.

Voorzitter van de 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, 27 juni 2016

Op 10 juni 2016 heeft u nadere vragen gesteld over het Ontwerpbesluit energieprestatievergoeding (Kamerstukken I 2015/16, 34 228, E). Hierbij treft u de beantwoording van deze vragen aan.

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

1.

De Minister stelt dat er gelukkig heel concrete initiatieven zijn om energiebesparing in huurwoningen mogelijk te maken en dat de Stroomversnelling, waarop de wet en het Ontwerpbesluit zijn gebaseerd, daarvan een voorbeeld is, maar dat er ook andere voorbeelden zijn. Kan de Minister andere voorbeelden noemen?

Antwoord

Door de Rijksdienst voor ondernemend Nederland is vorig jaar een inventarisatie uitgevoerd van voorbeelden van een aantal toonaangevende partijen als het gaat om de ontwikkeling van energiezuinig bouwen. In deze inventarisatie worden ook verschillende voorbeelden beschreven. Deze inventarisatie «Nul op de meter, ervaringen van vernieuwers in de woningbouw» treft u aan op de website van de Rijksdienst voor ondernemend Nederland.

https://www.rvo.nl/sites/default/files/Nul%20op%20de%20Meter_A4_Brochure.pdf

2.

Kan de Minister aangeven waarom hij bij dit wetvoorstel respectievelijk deze wet en het Ontwerpbesluit specifiek gekozen heeft voor de visie en benadering van de Stroomversnelling en waarom niet voor een of meer van de andere mogelijkheden?

Antwoord

Aanleiding voor de wetwijziging en het ontwerpbesluit energieprestatievergoeding is het initiatief van de Stroomversnelling. De gekozen vormgeving is in overleg met onder andere de Stroomversnelling tot stand gekomen, maar niet louter gericht op de visie van de Stroomversnelling.

Zoals in de memorie van toelichting van het wetsvoorstel (TK 34 228, nr. 3) is geschetst gaat het bij het wetsvoorstel om concepten waarbij zeer energiezuinige woningen worden gerealiseerd. Om in aanmerking te komen voor een energieprestatievergoeding (EPV) dient sprake te zijn van een minimale productie aan duurzame opgewekte energie op de woning op basis van een zeer lage warmtevraag van de woning.

Voor elke woning die aan deze voorwaarden voldoet, ook voor andere partijen dan de Stroomversnelling, kunnen verhuurder en huurder een EPV overeenkomen.

3.

Is de Minister bekend met de pilot van de Nul-op-de-meter-woning van de woningcorporatie de Kleine Meierij in de Primulastraat in Rosmalen, welke woning op 18 april jl. is opgeleverd?

Antwoord

Ja.

4.

Hoe beoordeelt de Minister het feit dat deze woning, aangeduid als Balanswoning, die het resultaat is van een samenwerking van verschillende bouwkundige en energiepartijen, niet behorende tot de Stroomversnelling, in twee weken is gerenoveerd door middel van eenvoudige energetische aanpassingen en waarbij een enorme verlaging van het energieverbruik is gerealiseerd?

Antwoord

Ik vind het positief dat de woningcorporatie met verschillende bouwkundige en energiepartijen een verlaging van het energiegebruik heeft kunnen realiseren. Uiteraard acht ik het ook positief dat verschil-

lende partijen, ook anderen dan de Stroomversnelling, werk maken van goede proposities om (huur)woningen zeer energiezuinig te maken. Dat komt het aanbod en de concurrentie ten goede, wat uiteindelijk gunstig is voor zowel de huurder als de te realiseren energiebesparing in de gebouwde omgeving.

5.

En hoe beoordeelt de Minister het feit dat de kosten van deze aanpassingen aan de Balanswoning aanzienlijk lager liggen dan de kosten die gemaakt worden bij de EPV-methode van de Stroomversnelling?

6.

Deelt de Minister de mening van de leden van de SP-fractie dat de Balanswoning in Rosmalen op zijn minst aanleiding moet zijn om binnen de EPV-wet en het besluit meer ruimte te bieden voor alternatieven en concurrentie? Zo, nee, waarom niet?

Antwoord 5 en 6

Ik kan geen oordeel geven over de kosten van deze investering versus de kosten die gemaakt worden door een organisatie die aangesloten is bij de Stroomversnelling. De afweging van de investering hoort wat in eerste instantie bij de eigenaar van het vastgoed, de verhuurder, thuis. De vraag of een woning voor een EPV in aanmerking komt is niet direct gerelateerd aan de investeringskosten van de woning maar aan de vereiste minimale opwek van energie op de woning op basis van een maximale warmtevraag. Zie ook de beantwoording van eerdere vragen over het ontwerpbesluit in het verslag van Uw Kamer van 5 april 2016 (TK 34 228, E, vraag 2).

In het ontwerpbesluit (artikel 3) is met het oog op andere en nieuwe technologische ontwikkelingen die passen binnen de doelstellingen van het ontwerpbesluit, voorzien in de mogelijkheid om bij ministeriële regeling af te wijken van de in de AMvB opgenomen systematiek. Andere technieken en concepten die vallen binnen de doelstellingen van dit besluit om zeer energie zuinige woningen te realiseren, worden hiermee niet uitgesloten. Ik onderzoek ook de mogelijkheden daartoe en wenselijkheid daarvan.

Ik voer dan ook overleg met verschillende partijen die een verbreding van de EPV wenselijk achten, zoals partijen die werken aan de genoemde «balanswoningen». Het gaat verder bijvoorbeeld om partijen die in de lage warmtevraag van de woning met aardgas willen voorzien (gecompenseerd door additionele opwek van duurzame energie op de woning), of door middel van de levering van (duurzame) warmte welke niet op de woning zelf wordt opgewekt.

Ik onderzoek thans de mogelijkheden en verwacht dat dit leidt tot reële en uitvoerbare voorstellen. Ik vertrouw erop dat dit daarna kan leiden tot een snelle uitwerking bij ministeriële regeling. Daarmee kan zoals eerder aangegeven flexibel ingespeeld worden op nieuwe technologieën hetgeen bij een thema als energiebesparing bij uitstek wenselijk is.

7.

De Minister stelt ook dat hij voortdurend benaderd is door corporaties en ondernemers met de vraag «waar blijft de wet?». Kan de Minister aangeven door welke corporaties hij met die vraag benaderd is?

Antwoord

De reden voor partijen om te pleiten voor invoering van de wettelijke mogelijkheid van een EPV is dat daarmee duidelijkheid ontstaat bij het nemen van investeringsbeslissingen en rechtszekerheid voor de huurder over de redelijkheid van de EPV. Ik heb geen overzicht bijgehouden van partijen die aangedrongen hebben op snelle invoering van de wet. In

ieder geval heeft de Stroomversnelling gepleit voor spoedige invoering waarbij de corporaties Portaal, Lefier, Woonwaard, Stadlander, Tiwos en Wonen Limburg zijn aangesloten. Voorts heeft Aedes (waar de overgrote van de woningcorporaties is aangesloten) in haar brief aan de Tweede Kamer van 30 mei 2016 aangegeven het van het grootste belang te vinden dat de motie omtrent de woonlastenwaarborg niet tot verdere vertraging van de EPV zou leiden.

<http://www.aedes.nl/binaries/downloads/energie-en-duurzaamheid/20160601-brief-aedes-ao-energiebesparing-gebouwde-.pdf>

8.

Centraal staat in de wet volgens de Minister het behalen van de doelstellingen op het gebied van energiebesparing. De leden van de SP-fractie begrijpen daaruit dat ook voor de Minister het zoveel mogelijk verlagen van het gebruik van fossiele brandstoffen een belangrijk aspect bij de wet is. Kan de Minister aangeven waarom de benadering van de Stroomversnelling aansluit bij die visie indien die visie beoordeeld wordt aan de hand van de maatstaf van zo weinig mogelijk gebruik maken van fossiele brandstoffen?

Antwoord

Zoals in antwoord op vraag 2 is aangegeven is bij het wetsvoorstel niet specifiek de visie van Stroomversnelling als uitgangspunt gehanteerd. Het beperken van het gebruik van fossiele brandstoffen komt tot uitdrukking in de eisen die in het ontwerpbesluit gesteld zijn ten aanzien van de minimale op de woning opgewekte hoeveelheid duurzame energie om te voorzien in de behoefte aan warmte, warm tapwater en energie voor het gebruik van bewoner.

9.

Kan de Minister aangeven hoe de door hem in deze wet gemaakte keuzen passen binnen de zogenaamde trias energetica, bestaande uit 3 stappen, namelijk beperking van het energieverbruik door verspilling tegen te gaan, maximaal gebruik maken van energie uit duurzame bronnen, en zo efficiënt mogelijk gebruik maken van fossiele brandstoffen bij de resterende energiebehoefte. Daarbij is het naar de mening van de leden van de SP-fractie belangrijk dat stap 1 en 2 met elkaar in evenwicht zijn. Dat betekent dat niet eerst op een rigide wijze stap 1 wordt gezet en daarna pas stap 2, omdat door die volgorde de kosten hoger worden dan nodig. Graag vernemen de leden van de SP-fractie van de Minister of de EPV-wet en het besluit aan die benadering van de trias energetica voldoen en zo ja, waarom.

Antwoord

De trias energetica gaat ervan uit dat eerst gezien wordt of het energieverbruik kan worden beperkt door bijvoorbeeld een compacte gebouwvorm of door isolatie van gevels en daken. Daarna wordt gezien of maximaal gebruik gemaakt kan worden van energie uit duurzame bronnen, zoals wind-, water-, en zonne-energie.

Het wetsvoorstel voldoet hieraan omdat er zowel eisen worden gesteld aan het gebruik (hetgeen tot uitdrukking komt in de maximale warmtevraag) als in een minimale hoeveelheid op de woning op te wekken duurzame energie. Dit houdt in dat de energieprestatievergoeding een verhuurder stimuleert om een zeer energiezuinige woning te realiseren met een minimale energievraag. Om deze reden is voor een woning met een lagere warmtevraag, waar minder energieopwek nodig is, een hogere energieprestatievergoeding mogelijk dan in een woning met een hogere warmtevraag.

Zoals in eerdergenoemde antwoorden van eerdere vragen over het ontwerpbesluit in het verslag van Uw Kamer van 5 april 2016 (TK 34 228, nr. E, antwoord 2) is aangegeven zijn de maximumbedragen van de EPV in het ontwerpbesluit niet gebaseerd op door de verhuurder gedane investeringen. De bedragen en de gekozen systematiek van een EPV per vierkante meter zijn gericht op het bieden van zekerheid aan de verhuurder over zijn inkomsten, indien hij investeert in de realisatie van nul-op-de-meter woningen. Een verhuurder kan hiermee zelf bepalen of en welke keuzes hij maakt bij renovatie, ten aanzien van de bouwtechnische ingrepen en te kiezen installaties, in relatie tot de kosten.

10.

Bij de praktijk gebaseerd op de EPV-wet kan er een prestatievergoeding bij de huurder in rekening worden gebracht, als de energie die verloren gaat door dak, gevels en vloer onder een bepaalde grens blijft. In de praktijk is die grens zo hoog, dat de investering in isolatie niet rendabel is. Een minder grote isolatie-investering, gekoppeld aan een (iets) hogere investering in installatietechniek, bijvoorbeeld door meer zonnepanelen, heeft dan meer effect, terwijl ook in die situatie het goed mogelijk is om het gebruik van fossiele brandstoffen te voorkomen. De leden van de SP-fractie vernemen graag van de Minister hoe hij over deze benadering oordeelt en waarom deze benadering niet – mede – als uitgangspunt bij de wet en het besluit gehanteerd is.

Antwoord

Zoals in het vorige antwoord is aangegeven is er geen directe relatie tussen de investering en de EPV. Primair effect voor verhuurders is dat zij duidelijkheid krijgen wanneer en voor welke bedragen zij investeringen in nul-op-de-meter woningen in rekening kunnen brengen bij de huurders. Hierdoor zal een verhuurder structureel inzicht krijgen 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.

Dat neemt niet weg dat het in de praktijk aantrekkelijk kan zijn om een nul-op-de-meterwoning minder te isoleren zoals aangegeven in de vraag. Het ontwerpbesluit voorziet hierin met tabel 1 in Bijlage I bij het ontwerpbesluit. Zoals hieruit blijkt kan ook een mindere isolatie, leiden tot een EPV mits de netto warmtevraag wel minder bedraagt dan 50 kWh/m².

Zoals in het antwoord op vraag 5 en 6 is aangegeven biedt het ontwerpbesluit daarnaast ruimte om bij ministeriele regeling af te wijken van de gekozen systematiek wanneer het gaat om andere en nieuwe technologische ontwikkelingen die passen binnen de doelstellingen van het ontwerpbesluit. Voorwaarden daarbij zijn dat de op de woning opgewekte hoeveelheid duurzame energie tenminste voldoende is voor gebruik door de huurder en dat het maximumbedrag van de EPV van € 1,40 per vierkante meter niet wordt overschreden. Dit biedt de mogelijkheid om in te spelen op andere varianten van zeer energiezuinige woningen.

11.

In de Tweede Kamer is op 17 mei jl. de nader gewijzigde motie-De Vries c.s. aangenomen, waarin de regering wordt verzocht om na inwerking-treding van de algemene maatregel van bestuur daarin een woonlasten-waarborg op te nemen waarop huurders een beroep kunnen doen als zij aannemelijk kunnen maken dat, ondanks ongewijzigd woongedrag, hun woonlasten als gevolg van de energieprestatievergoeding zijn gestegen. Deelt de Minister het oordeel van de leden van de SP-fractie dat deze motie verstreckende gevolgen kan hebben voor de betalingsverplichting van de huurder in geval van toepassing van de EPV? Is de Minister bereid om de Kamer te informeren over de wijze waarop hij in de algemene

maatregel van bestuur de gevolgen van deze motie zal implementeren en wanneer kan de Kamer die informatie tegemoet zien?

Antwoord

Ik deel de opvatting van de SP niet. De woonlastenwaarborg zoals in de gewijzigde motie De Vries c.s. is een instrument om te borgen dat de woonlasten bij gelijkblijvend woongedrag niet stijgen en in die zin te beschouwen als een extra zekerheid voor de huurder wanneer de renovatie niet aan de verwachtingen voldoet. Ook zonder deze toevoeging zou er mijns inziens afdoende waarborg zijn over de hoogte van de EPV en de woonlasten van de huurder.

De realisatie van een nul-op-de-meter woning gaat gepaard met woningverbetering. Daarover zullen verhuurder en huurder vooraf overeenstemming moeten bereiken. Op grond van artikel 7:220 BW moet de verhuurder daartoe een voorstel doen. In geval van complexgewijze renovatie wordt een voorstel geacht redelijk te zijn wanneer 70% of meer van de huurders heeft ingestemd.

Bij de beoordeling van het voorstel heeft de huurder de mogelijkheid de ingreep af te wegen tegen de te verwachten woonlasten na renovatie (huur, servicekosten en EPV (energie)). De huurder zal dit ook kunnen afwegen bij zijn beoordeling van het voorstel voor woningverbetering van de verhuurder.

Ik verwacht het parlement na de zomer duidelijkheid te kunnen geven over uitvoering van de motie. Overigens vraagt de motie om aanpassing van de algemene maatregel van bestuur na inwerkingtreding daarvan. Het ontwerpbesluit zoals dat thans bij uw Kamer voorligt zal al in werking treden na verwerking van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State.

Momenteel bezie ik de uitwerking van de woonlastenwaarborg. Ik zal de Tweede en Eerste Kamer voor eind oktober informeren op welke wijze deze het beste vorm te geven is, en of dat wijziging noodzaakt van de algemene maatregel van bestuur.

12.

Is de Minister bekend met het proefschrift van mevrouw M. Bondrager van 6 april 2016 (TU Eindhoven), waarin de vraag centraal staat hoe men het energiebesparend potentieel van bewoners tijdens en na een energetische ingreep verbetert?

Antwoord

Ja

13.

Hoe beoordeelt de Minister de conclusie van mevrouw Bondrager dat het verbeteren van de woningvoorraad niet automatisch tot energiebesparing leidt?

14. Mevrouw Bondrager formuleerde de volgende conclusie:

«De berekende energiebesparing na een energetische ingreep is gebaseerd op het gedrag van een gemiddeld huishouden. Bewoners realiseren zich vaak niet dat hun gedrag hiervan afwijkt, waardoor de berekende energiebesparing waarschijnlijk niet gehaald wordt zonder gedragsverandering. Als er een huurverhoging gevraagd wordt voor de energetische ingreep, wordt het nog belangrijker voor de bewoner om het energieverbruik te verlagen. Zo kunnen de woonlasten gelijk, of nog liever lager, gehouden worden dan voor de energetische ingreep. Er is potentie voor gedragsverandering van sociale huurders om de energiebesparing te verhogen bij een energetische ingreep. (...) De conclusie van dit onderzoek is dat de verschillende aspecten van een energetische ingreep niet overeenkomen met elkaar. De berekende energiebesparing is vaak groter

dan de werkelijke besparing. Dit heeft gevolgen voor zowel de bewoners als de woningcorporatie. De bewoners besparen minder dan verwacht, waardoor de huurverhoging een hoger impact op hun woonlasten heeft. De investering van de woningcorporatie is minder effectief dan verwacht. Dit kan verbeterd worden wanneer woningcorporaties het energieverbruik van hun woningvoorraad gaan monitoren. Het geeft hen meer inzicht in het effect dat de investering heeft. Daarnaast kan de berekening van de energiebesparing hiermee verbeterd worden, zodat de bewoners een eerlijkere huurverhoging krijgen.»

Het komt de leden van de SP-fractie voor dat de door mevrouw Bondrager getrokken conclusies ook van nut kunnen zijn bij EPV-woningen. Deelt de Minister die inschatting, en zo ja, welke gevolgen verbindt de Minister daaraan voor de EPV-wet en het besluit?

Antwoord 13 en 14

Ik deel de conclusie van mevrouw Bondrager dat verbetering van de woningvoorraad niet automatisch leidt tot energiebesparing. Zoals ook in de aangehaalde passage uit het proefschrift blijkt, realiseren bewoners zich vaak niet dat hun gedrag afwijkt van de veronderstellingen die gehanteerd zijn bij de ingreep.

Uiteraard dient de huurder vrij te zijn zelf de keuzes te maken ten aanzien het gedrag, ook als dat impact heeft op het energiegebruik. Wel acht ik het van belang dat de huurder geïnformeerd is over de consequenties daarvan. In het ontwerpbesluit (artikel 5) is daarom voorzien dat de verhuurder de huurder in ieder geval informeert over de warmtevraag en de hoeveelheid op te wekken energie voor warmte en gebruik door de huurder. Daarnaast moet de huurder geïnformeerd worden over het gedrag dat past bij het gemiddelde energieverbruik waarop de vergoeding is gebaseerd en gevolgen voor de energierekening van de huurder, indien daarvan wordt afgeweken.

Het is daarnaast ook wenselijk dat de verhuurder en de huurder gedurende het jaar het energiegebruik (kunnen) monitoren. Verhuurder en huurder kunnen daar afspraken over maken hoe dat vorm gegeven wordt. De technische mogelijkheden om dat vorm te geven bijvoorbeeld via «slimme meters» zijn ook voorhanden. Ik acht het niet nodig daar bij algemene maatregel van bestuur nadere regels aan te stellen.

Ik ben zal verder drie jaar na de inwerkingtreding van de mogelijkheid van de energieprestatievergoeding de werking ervan in de praktijk evalueren. Ook zal over een jaar een «quick scan» worden uitgevoerd met betrekking tot de bewonerstevredenheid in deze woningen.