

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**

**Nr. 17**

**LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN**

Vastgesteld 6 april 2016

De algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst heeft een aantal vragen voorgelegd aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over de brief van 22 februari 2016 inzake het ontwerpbesluit houdende regels omtrent de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen (Kamerstuk 34 228, nr. 16).

De Minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 5 april 2016. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,  
Geurts

De griffier van de commissie,  
Van der Leeden

1

De rekensystematiek voor de energieprestatievergoeding (EPV) is niet gemakkelijk te noemen. Hierdoor is de inzichtelijkheid voor de huurder laag, en kan de energieprestatievergoeding overkomen als een huurverhoging zonder motivatie. Hoe is men van plan de huurder te informeren over de energieprestatievergoeding, en de berekeningen erachter inzichtelijk te maken?

Antwoord

De verhuurder dient voor elke woning waarvoor een energieprestatievergoeding wordt overeengekomen, een bepaalde hoeveelheid op de woning opgewekte duurzame energie op basis van de lage warmtevraag van de woning te garanderen. Het is aan de verhuurder om dit aan te tonen. In de artikelen 4 en 5 van het ontwerpbesluit is een informatieplicht voor de verhuurder jegens de huurder opgenomen op grond waarvan de verhuurder de huurder dient te informeren over de warmtevraag en de hoeveelheid op te wekken duurzame energie op de woning. Ook dient hij de huurder te informeren over de gemiddelde klimaatomstandigheden en het gemiddelde energiegebruik waarop de energieprestatievergoeding is gebaseerd, en de gevolgen voor het energiegebruik, indien hiervan wordt afgeweken. Verder dient de verhuurder de huurder jaarlijks een overzicht te verstrekken van de gemeten opgewekte energie op de woning of het wooncomplex waarvan de woning deel uitmaakt. Voorts zal bij ministeriële regeling worden voorgeschreven welke methode bij het bepalen van de warmtevraag dient te worden gebruikt, zodat het voor de huurder inzichtelijk is te maken op welke wijze de warmtevraag is bepaald (zie hierover het antwoord op vraag 2). Daarnaast kan de huurder bij twijfel over de afgesproken energieprestatie van de woning, de huurcommissie vragen de redelijkheid van de energieprestatievergoeding te beoordelen. De huurcommissie zal een overeengekomen energieprestatievergoeding niet redelijk achten, indien niet aan de gestelde eisen wordt voldaan. Daarbij zal de huurcommissie de hoogte van de energieprestatievergoeding beoordelen op basis van de tabellen in bijlage I bij het ontwerpbesluit en zo nodig de warmtevraag zelf laten bepalen volgens de bij ministeriële regeling aan te wijzen bepalingsmethodiek.

2

Waar is bij in de berekening van de EPV de koppeling tussen de investering van de verhuurder gebleven, aangezien alleen de oude energierekening wordt aangehaald?

Antwoord

De bedragen opgenomen in het ontwerpbesluit zijn niet gebaseerd op door de verhuurder gedane investeringen. De bedragen en de gekozen systematiek van een energieprestatievergoeding per vierkante meter zijn gericht op het bieden van zekerheid aan de verhuurder inzake 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, zoals de bouwtechnische ingrepen en te kiezen installaties, in relatie tot de kosten.

3

Wie of wat stelt de warmtevraag vast waar een EPV op wordt gebaseerd?

Antwoord

In het ontwerpbesluit is voorzien in de grondslag om bij ministeriële regeling regels te stellen over het bepalen van de warmtevraag. Zoals in de nota van toelichting van het ontwerpbesluit is uiteengezet, ben ik voornemens een gecertificeerde bepalingsmethode voor te schrijven die gebaseerd is op NEN7120. Het voorschrijven van de bepalingsmethode

moet worden aangemerkt als een technisch voorschrift waarvoor een Europese notificatieprocedure geldt. De regeling is daartoe ter notificatie gemeld aan de Europese Commissie, voordat deze kan worden vastgesteld. Hiermee wordt aangesloten bij de bepalingsmethode die ten grondslag ligt aan de in het beleid met betrekking tot de energieprestatie van gebouwen gehanteerde berekening van de energieprestatie van woningen.

4

Waarom wordt uitgegaan van kilowatt/ kWh en niet van joule?

Antwoord

Er wordt uitgegaan van kWh en niet van Joule om aan te sluiten bij begrippen die bij zo veel mogelijk huurders bekend zijn. Praktisch elke huurder met een individuele elektriciteitsmeter is bekend met het begrip kWh, terwijl over het algemeen vooral huurders die warmte van een warmtenet afnemen bekend zijn met het begrip GigaJoules.

5

Waarom blijft uitgegaan worden van het oude gasgebruik en het «fossiele denken»?

Antwoord

Uitgangspunt van dit ontwerpbesluit is dat er een zeer lage warmtevraag is, hetgeen het gebruik van energie minimaliseert, en dat er duurzame energie wordt opgewekt. Hiermee draagt dit wetsvoorstel bij aan de verduurzaming van de gebouwde omgeving en het terugdringen van het gebruik van fossiele energie. Zie ook het antwoord op vraag 52.

6

Wat is een gemiddeld huis waarvan wordt uitgegaan bij de berekening van de EPV?

Antwoord

De energieprestatievergoeding is gebaseerd op gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik van de woning. Uit een analyse van onder andere de energiemodule van de WoON 2012 database wordt bepaald wat een gemiddeld gebruiksgebonden elektriciteitsgebruik per vierkante meter in huurwoningen is. Daarbij wordt rekening gehouden met specifieke eigenschappen, zoals dat in woningen met een energieprestatievergoeding veelal op elektriciteit zal worden gekookt. Op deze gegevens zijn de eisen in het ontwerpbesluit voor de door de woning op te wekken hoeveelheid duurzame energie gebaseerd. Vervolgens wordt op basis van NEN7120 de warmtevraag van de woning (na renovatie) bepaald. Dat is een maat voor de benodigde hoeveelheid energie voor de verwarming van de woning bij gemiddelde klimaatomstandigheden.

De energieprestatievergoeding is een vergoeding per vierkante meter voor de zeer hoge energieprestatie van de woning. Door deze vergoeding afhankelijk te maken van de grootte van de woning beweegt deze net zo als de energiekosten indien de woning niet aan de eisen van een energieprestatievergoeding zou voldoen: in grotere woningen zijn de energiekosten immers ook hoger dan in verder vergelijkbare kleinere woningen.

7

Wat is een gemiddeld klimaat, waarvan wordt uitgegaan bij de berekening van de EPV?

Antwoord

Bij de berekening van de warmtevraag wordt gebruik gemaakt van de methode om de energieprestatie van gebouwen te bepalen, NEN 7120 (zie hierover het antwoord op vraag 3). Bij deze bepalingmethode wordt gebruik gemaakt van een referentie-klimaatjaar volgens NEN 5060. Dit referentieklimaatjaar is samengesteld uit klimaatgegevens van de jaren 1986–2005 voor klimaatstation De Bilt en geeft voldoende betrouwbare resultaten voor energieberekeningen.

8

Wat is het gemiddeld verbruik, waarvan wordt uitgegaan bij de berekening van de EPV?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 6.

9

Wat is het gemiddelde verbruik van een eenpersoonshuishouden, en wat is het gemiddelde verbruik voor een vierpersoonshuishouden?

Antwoord

Het gemiddeld verbruik van deze huishoudens (in woningen die niet nul-op-de-meter zijn) bedraagt:

	Electra (Kwh)	Gas incl.warmte (m <sup>3</sup> )
1 persoons huishouden	2.200	1.350
4 persoons huishouden	4.550	1.900

Bron: WoON 2012

10

Hoe wordt bij kamerverhuur omgegaan met het berekenen en verrekenen van de EPV?

Antwoord

Het berekenen van de energieprestatievergoeding en het verrekenen daarvan bij kamerverhuur is niet anders dan bij verhuur van zelfstandige woningen. Het wetsvoorstel en het ontwerpbesluit maken namelijk geen onderscheid tussen verhuur van zelfstandige woningen en van verhuur van onzelfstandige woningen of kamers.

11

Op welke manier(en) houdt dit besluit rekening met stappen in het energielabel?

Antwoord

In het ontwerpbesluit wordt de hoogte van de energieprestatievergoeding gekoppeld aan een gemeten minimale opwek van duurzame energie op de woning op basis van een maximum warmtevraag. De hoogte van de energieprestatievergoeding is dus niet afhankelijk van stappen in het energielabel.

12

Kunt u concrete voorbeelden geven per huishoudenscategorie, zoals ingedeeld door het Nibud, en daarbij aangeven wat de precieze gevolgen zijn van de EPV?

Antwoord

Het NIBUD gebruikt voor de voorbeeldbegrotingen een indeling die gebaseerd is op samenstelling van het huishouden en type woning. Globaal omschreven hanteert het NIBUD daarvoor een onderscheid in verschillende huishoudencategorieën op basis van het aantal volwassenaan, het aantal kinderen en het type en grootte van de woning. Uit de voorbeeldbegrotingen is af te leiden dat er een relatie bestaat tussen de kosten voor het gasverbruik en het type woning. Voor het elektraverbruik is er een sterkere relatie met het aantal bewoners dan met het type woning van het huishouden. Het aantal bewoners van een woning kan echter fluctueren en is daarmee geen goede maatgever om de eisen van de energieprestatievergoeding op te baseren. Tot slot is er een relatie tussen de energielasten en het inkomen.

Het geven van concrete voorbeelden per huishoudencategorie, zoals ingedeeld door het NIBUD, geeft daarom niet de precieze gevolgen aan van de energieprestatievergoeding als zodanig.

De gevolgen van de energieprestatievergoeding op de woonlasten zijn beschreven in het rapport van DGMR van 24 november 2015. Dit rapport is als bijlage meegezonden aan de Tweede Kamer bij de nota naar aanleiding van het verslag inzake het wetsvoorstel (Kamerstuk 34 228, nr. 7). Daarbij gaat het om een onderzoek van verschillende woningtypen: jaren vijftig en jaren zeventig op basis van reëel energieverbruik.

Conclusie van het onderzoek is dat de woonlasten als gevolg van de energieprestatievergoeding niet significant verschillen van de woonlasten indien de woning op meer reguliere wijze, minder ambitieus, energetisch wordt verbeterd. De gevolgen van het ontwerpbesluit zijn verder dat de energieprestatievergoeding leidt tot een voor de huurder voorspelbaar bedrag, met daarbij het nodige inzicht tussen zijn woongedrag en zijn energieverbruik. Elke huishouden, zo ook de huishoudens beschreven door het NIBUD, kan daardoor inzicht krijgen in zijn individuele situatie als gevolg van de energieprestatievergoeding en als gevolg van zijn eigen specifieke energieverbruik.

13

Kunt u concrete voorbeelden geven van de precieze gevolgen van de EPV voor woningen met huurprijzen onder de kwaliteitskortingsgrens, huurprijzen tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrens, en huurprijzen boven de liberalisatiegrens, en daarbij verschillend energiegebruik betrekken?

Antwoord

De energieprestatievergoeding maakt geen deel uit van de huurprijs. De energieprestatievergoeding heeft daardoor geen gevolgen voor de huurprijs van woningen in relatie tot de kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Ook in het geval van wisselend energiegebruik leidt dit ontwerpbesluit niet tot een verband met de huurprijs. Wel voorziet het ontwerpbesluit in een eenduidig aantal huurpunten voor woningen met een energieprestatievergoeding om te voorkomen dat geleverde energie in rekening wordt gebracht via de huurprijs. Zie hierover ook het antwoord op de vragen 11 en 42. Voorts is wel een verband tussen het energieverbruik van een woning en de kenmerken van die woning. Inzake de precieze gevolgen van de energieprestatievergoeding zijn concrete voorbeelden doorgerekend aan de hand van die kenmerken. Voor de berekening van deze voorbeelden in relatie tot de huurprijs, de hoogte van de energieprestatievergoeding, de energielasten en de huurtoeslag wordt verwezen naar het genoemde rapport van DGMR. Samengevat hebben deze berekeningen geleid tot de conclusie dat de huurders door de energieprestatievergoeding geen significant andere woonlasten zullen hebben dan huurders van grondig

gerenoveerde woningen waarbij de energieprestatievergoeding niet wordt overeengekomen.

14

Er wordt voor gekozen om enkel energie die duurzaam in, aan of op de woning is opgewekt in aanmerking te laten komen als energieprestatie. Klopt het dat hierdoor collectief duurzame energie niet meer in aanmerking komt voor de energieprestatie? En klopt het dat het hierdoor in hoogbouw EPV nauwelijks ingezet kan worden? Klopt het bovendien dat collectieve opwekking eerder rendabel is? Zo ja, waarom is dan voor de huidige formulering gekozen?

Antwoord

Het vergt een complexe nadere uitwerking om de energieprestatievergoeding mogelijk te maken voor alle mogelijke collectieve bronnen van energie voor ruimteverwarming en warm tapwater. Bij collectieve opwekking is sprake van een wezenlijk andere fysieke én juridische relatie tussen de woning en de duurzame opwek van energie, waardoor het incorporeren hiervan in de energieprestatievergoeding complex is. Ik werk er wel aan om dit in de toekomst mogelijk te maken in overleg met betrokken partijen. Het klopt dat dit zeer energiezuinige renovaties in de hoogbouw zal vergemakkelijken. Tegelijkertijd is er de wens bij partijen om zo snel mogelijk zekerheid te hebben over de energieprestatievergoeding voor woningen die geen gebruik maken van collectieve bronnen van energie voor ruimteverwarming en warm tapwater. Om die reden ligt het ontwerpbesluit dat dit laatste mogelijk maakt, reeds voor.

Verder sluit het ontwerpbesluit collectieve duurzame energie ook niet uit. In het ontwerpbesluit wordt ervan uitgegaan dat de energieprestatievergoeding op een lager bedrag wordt vastgesteld, indien warmte (bijvoorbeeld collectief opgewekt op een wooncomplex) wordt geleverd door middel van een warmtenet in de zin van de Warmtewet. In die gevallen waar de huurder een rekening ontvangt voor de levering van warmte op basis van de Warmtewet is de energieprestatievergoeding lager om te voorkomen dat de huurder dubbel betaalt voor de levering van die warmte en om te voorkomen dat de wetgever op twee verschillende manieren regels stelt omtrent een redelijke vergoeding voor de geleverde warmte.

Voorts is in het ontwerpbesluit een grondslag opgenomen om bij ministeriële regeling andere gevallen aan te wijzen waarin een energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen. Andere technieken en concepten die vallen binnen de doelstellingen van dit besluit om zeer energie zuinige woningen te realiseren, worden hiermee niet uitgesloten. Uitgangspunten blijven dat de hoeveelheid op te wekken duurzame energie die beschikbaar is voor het gebruik van de huurder voldoende moet zijn voor het gebruik door de huurder bij gemiddelde klimaatomstandigheden en gemiddeld gebruik van de energie, het realiseren van een zeer lage warmtevraag en het maximum bedrag van € 1,40 per vierkante meter per maand. Ook de eis van inzichtelijkheid voor de huurder en huurcommissie of de woning voldoet aan de prestaties waarop de energieprestatievergoeding is gebaseerd, blijft van toepassing.

15

Hoe kan een lagere warmtevraag tot een hogere EPV leiden? Kunt u dit toelichten?

Antwoord

Inzake de maximaal in rekening te brengen energieprestatievergoeding staat voorop dat de energieprestatievergoeding stimuleert om een zeer energiezuinige woning te realiseren met een minimale energievraag. Dit is conform de in de toelichting genoemde «trias energetica» waarbij de

uitgangspunten worden gehanteerd dat eerst de benodigde hoeveelheid energie wordt gereduceerd alvorens te bezien hoe deze duurzaam kan worden ingevuld. Een hogere vraagreductie vergt echter de nodige investeringen aan de woning. 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.

16

Is het op basis van dit besluit voor alle huurders, van wie de woning tot een Nul op de Meter-woning gerenoveerd wordt, mogelijk om bij twijfel over het functioneren van de voorzieningen gebruik te maken van de woonlastenwaarborg, zoals gevraagd in de motie De Vries? Zo nee, waarom niet?

Antwoord

Het ontwerpbesluit sluit niet uit dat verhuurder en huurder naast de waarborgen in het besluit zelf, een woonlastenwaarborg overeenkomen. De huurder kan desgewenst zijn instemming met een renovatie en het overeenkomen van een energieprestatievergoeding afhankelijk maken van een woonlastenwaarborg.

17

Wat is nodig om bij alle Nul op de Meter-renovaties de mogelijkheid te bieden de woonlastenwaarborg te gebruiken?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 16. Er zijn geen additionele maatregelen nodig om bij nul-op-de-meter-renovaties, naast de waarborgen in het ontwerpbesluit, de mogelijkheid te bieden om een woonlastenwaarborg te gebruiken. Die gelegenheid hebben partijen volledig.

18

Is de regeling voor de EPV techniek-neutraal en zou er ook gebruik gemaakt kunnen worden van hybride systemen met gebruik van gas? Waarom is deze keuze gemaakt?

Antwoord

De eisen in het ontwerpbesluit, te weten een zeer lage warmtevraag en een hernieuwbare opwek van duurzame energie, zijn techniek-neutraal geformuleerd. Om zeker te stellen dat technieken en concepten die vallen binnen de doelstellingen van dit besluit om zeer energie zuinige woningen te realiseren, niet worden uitgesloten, is daarnaast voorzien in een grondslag om bij ministeriële regeling gevallen aan te wijzen, waarbij kan worden afgeweken van de in de bijlage bij het besluit opgenomen tabellen om de maximale energieprestatievergoeding te bepalen. Uitgangspunten blijven dat de hoeveelheid op te wekken duurzame energie voldoende moet zijn voor het gebruik door de huurder bij gemiddelde klimaatomstandigheden en gemiddeld gebruik van de energie, het realiseren van een zeer lage warmtevraag en het maximum bedrag van € 1,40 per vierkante meter per maand. Ook de eis van inzichtelijkheid voor de huurder en huurcommissie of de woning voldoet aan de prestaties waarop de energieprestatievergoeding is gebaseerd, blijft van toepassing. Indien wordt aangetoond dat hybride systemen met gebruik van gas passen binnen de voorgenomen regelgeving, is een energieprestatievergoeding ook in die gevallen mogelijk.

19

Hoort door de verhuurder bepaald te worden wat de individuele comfortwensen van de huurders zijn, of die door het nieuwe systeem gerealiseerd kunnen worden en welke gevolgen dit voor de energiekosten heeft? Zo ja, hoe?

Antwoord

Eén van de voorwaarden voor het kunnen overeenkomen van een energieprestatievergoeding is dat de woning aan bepaalde energetische eisen voldoet. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de warmtevraag die zal worden bepaald aan de hand van een bij ministeriële regeling aangegeven bepalingmethode, gebaseerd op NEN 7120. Zie hierover ook het antwoord op vraag 3. Deze bepalingmethode houdt rekening met algemeen geldende eisen, bijvoorbeeld inzake de binnentemperatuur van een woning. Deze norm gaat uit van een standaard binnentemperatuur, en dus een algemeen geldende comfortwens.

Inzake een eventuele individuele comfortwens geldt dat de verhuurder zich daarvan in de eerste plaats rekenschap moeten geven, omdat hij bij woningverbetering de toestemming nodig heeft van de huurder. In de tweede plaats geldt dat de verhuurder op grond van het ontwerpbesluit verplicht is informatie aan de huurder te verschaffen over de energetische prestaties van de woning. Ook moet de verhuurder de gevolgen voor het energiegebruik aangeven, indien de huurder bijvoorbeeld door individuele comfortwensen afwijkt van het gemiddelde energiegebruik, waarop de energieprestatievergoeding is gebaseerd. Deze verplichting is neergelegd in artikel 5 van het ontwerpbesluit.

20

Wordt deze regeling ook algemeen geëvalueerd om te bezien of huurders en verhuurders er in de praktijk goed mee kunnen werken?

Antwoord

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

21

Waarom komen alleen bepaalde energiebronnen in aanmerking voor een energieprestatievergoeding? En hoe verhoudt zich dit tot het streven om alleen te sturen op doel en niet op middelen vanuit de overheid?

Antwoord

Het ontwerpbesluit schrijft geen technieken voor, maar stelt alleen eisen aan de maximale warmtevraag en de minimale opwek van duurzame energie. Het ontwerpbesluit schrijft wel voor dat de woning door het jaar heen, zelf voldoende energie duurzaam opwekt voor gemiddeld gebruik van die woning. Dit is in lijn met de doelstellingen van het kabinet om het aandeel duurzame energie te vergroten. Zie verder het antwoord op vraag 18.

22

Wat wordt precies bedoeld met «de woonlasten van de huurder niet (onredelijk) toenemen»?

Antwoord

Hiermee wordt bedoeld dat de woonlasten van de betrokken huurder ongeveer vergelijkbaar zijn met die van de huurder van een energetisch verbeterde woning die niet voldoet aan de eisen om een energieprestatie-



vergoeding overeen te komen. Daarbij wordt onder woonlasten verstaan het totaal van huurprijs, energielasten en huurtoeslag. In beide gevallen kunnen de woonlasten wijzigen. In essentie is er enerzijds een afname van de woonlasten door een lagere energierekening. Deze afname is het grootst bij een nul-op-de-meter woning. Anderzijds kunnen de woonlasten toenemen door een hogere huurprijs als gevolg van woningverbetering. Bij een nul-op-de-meter woning nemen deze voorts toe als gevolg van de energieprestatievergoeding. Op deze af- en toename is wordt ingegaan in het rapport van DGMR. Zie hierover de antwoorden op vragen 13 en 31.

23

Wat is het maximum aan toename van woonlasten voor de huurder waardoor u het nog redelijk vindt?

Antwoord

Het ontwerpbesluit is gericht op een energieprestatievergoeding die niet leidt tot een grotere toename van woonlasten voor de huurder dan gebruikelijk in de huidige praktijk bij renovaties die een energetische verbetering van de woning realiseren.

Dit laat onverlet dat het aan elke individuele huurder is of en met welke toename van woonlasten hij wil instemmen, mits het in het ontwerpbesluit vastgestelde maximumbedrag niet wordt overschreden. Het wetsvoorstel en dit ontwerpbesluit verhinderen niet dat een huurder kan instemmen met een toename van de woonlasten, bijvoorbeeld omdat de woning hem extra comfort biedt of omdat hij bereid is meer te betalen vanwege de uitstraling van de woning. Een bewuste keuze daarvoor van de huurder acht ik redelijk.

Het wetsvoorstel en dit ontwerpbesluit versterken de mogelijkheden voor een huurder om tot een bewuste keuze te komen doordat hij meer inzicht krijgt in zijn woonlasten. Het ontwerpbesluit leidt namelijk op grond van bijlage I bij het ontwerpbesluit tot een vaste energieprestatievergoeding. Daarnaast leidt de informatieverplichting van de verhuurder op grond van artikel 5 van het ontwerpbesluit tot meer inzicht bij de huurder inzake de energetische prestaties van de woning en zijn invloed op het energiegebruik.

Ten slotte is hierbij van belang dat, anders dan met de systematiek verbonden aan een nutsvoorziening, bij de energieprestatievergoeding sprake is van een maximering.

24

Op welke manieren kunnen huurder en verhuurder tot een woonlastenwaarborg komen? Welke praktijkvoorbeelden heeft u daarvan?

Antwoord

Zoals in antwoord op vraag 16 is opgemerkt, staat het de huurder en verhuurder volledig vrij een woonlastenwaarborg overeen te komen, zoals dat ook kan bij een renovatie met een minder hoge energetische ambitie. AEDES heeft een voorbeelddocument hiertoe op haar website staan.<sup>1</sup>

25

Hoe wordt voorkomen dat een nieuw keurmerk een slager is die zijn eigen vlees keurt?

Antwoord

Het ontwerpbesluit schrijft niet voor dat de woning een bepaald keurmerk moet hebben om een energieprestatievergoeding overeen te kunnen

<sup>1</sup> <http://www.aedes.nl/content/artikelen/bouwen-en-energie/energie-en-duurzaamheid/instrumenten/instrumenten-voor-corporaties--huurgarantie-met-wo.xml>

komen, maar gaat uit van een bepaalde gegarandeerde energieprestatie van de woning die (op gecertificeerde wijze) controleerbaar is. Als partijen een keurmerk willen ontwikkelen voor nul-op-de-meter woningen kunnen zij dat echter wel doen. De verantwoordelijkheid van de kwaliteit van een dergelijk keurmerk ligt dan bij hen. De verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de woning en de gegarandeerde energieprestatie blijft bij de verhuurder liggen. Zie ook de antwoorden op de vragen 26 en 27. Het ontwerpbesluit bepaalt wel dat de warmtevraag moet worden vastgesteld op basis van een bij ministeriële regeling aan te wijzen bepalingmethode. Het gaat daarbij om een bepalingmethode gebaseerd op NEN7120, en een bepaling door gecertificeerde bedrijven. Zie hiervoor ook mijn antwoord op vraag 1 en vraag 3.

26

Wanneer zal wel uitgekristalliseerd zijn of een keurmerk nodig is?

Antwoord

Als er aanhoudend serieuze problemen zouden zijn met bewonerstevredenheid of rechtmatigheid van een betaalde energieprestatievergoeding bij zeer energiezuinige woningen, is dat het moment voor het kabinet om te bepalen of en welke rol er is voor de rijksoverheid om te interveniëren. Of het verplichten van een bepaald keurmerk dan de beste oplossing is, dient dan, afhankelijk van de aard van de problemen, bezien te worden.

27

Wat zullen de kosten zijn van een keurmerk en door wie worden de kosten betaald?

Antwoord

Wat de kosten van een keurmerk zijn is aan de partijen die dat keurmerk ontwikkelen. Het is aan de bouwer en de verhuurder om te bepalen wie de kosten van het keurmerk draagt. De verhuurder kan deze kosten niet via de energieprestatievergoeding doorberekenen aan de huurder, maar wel meenemen in zijn berekening van de business case van de renovatie.

28

Hoe wordt bij de informatieverstrekking over de NOM-renovatie gewaarborgd dat de technische informatie voor alle huurders begrijpelijk is? Hoort de verhuurder hierbij ook informatie te geven over de mogelijke gevolgen van aanpassingen aan de salderingsregeling?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 1. De beoogde informatieplicht van de verhuurder strekt ertoe dat hij de energieprestatie van de woning aan de huurder inzichtelijk dient te maken. Informatie over de werking van de salderingsregeling en mogelijke toekomstige veranderingen daarvan is hierbij niet expliciet genoemd. Het ligt echter voor de hand dat de verhuurder informatie geeft over relevante effecten van wijzigingen in regelgeving. Het is niet op voorhand mogelijk om expliciet en uitputtend te omschrijven op welke toekomstige wijzigingen in welke regelgeving de verhuurder een informatieplicht richting de huurder heeft. Wijzigingen omtrent de salderingsregeling zijn in ieder geval relevant. Immers, indien de huurder minder energie verbruikt dan de verhuurder garandeert, kan deze vooralsnog worden gesaldeerd.

29

Horen de gegevens van de individuele bemetering voor de huurder continue inzichtelijk te zijn, zodat ze weten hoe hun energieverbruik beïnvloed wordt door hun gedrag en de weersomstandigheden?

Antwoord

De woning waarvoor een energieprestatievergoeding wordt overeengekomen, dient te worden voorzien van individuele meters op basis waarvan het energiegebruik kan worden gemeten. Aangezien deze meters zich in de woning bevinden ligt het in de rede dat deze continu uit te lezen zijn door de huurder. Jaarlijks dient de verhuurder voorts een overzicht te verstrekken met in ieder geval gegevens over de opgewekte hoeveelheid duurzame energie voor warmte en warm tapwater, en de opgewekte hoeveelheid duurzame energie die beschikbaar is voor gebruik door de huurder.

30

Waarom is er niet voor gekozen om de hele systematiek van de EPV te scharen onder de Warmtewet, maar dit slechts gedeeltelijk te doen? Wat zijn de voor- en nadelen hiervan?

Antwoord

De mogelijkheid om in het kader van de huur van woonruimte een energieprestatievergoeding overeen te komen is vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek en uitgewerkt in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de onderliggende regelgeving, zoals dit ook is geregeld voor de servicekosten en kosten voor een nutsvoorziening die een huurder aan de verhuurder is verschuldigd.

Zoals in het antwoord op vraag 14 is uiteengezet, is het de ambitie van het kabinet om ook voor warmte die extern, dus niet in, aan of op de woning, wordt opgewekt, de energieprestatievergoeding mogelijk te maken. Dat vergt echter een complexe uitwerking, aangezien voor de verhuurder, huurder en huurcommissie het belangrijk is eenvoudig en helder inzichtelijk te houden dat de woning en de geleverde warmte voldoen aan de eisen die daaraan gesteld worden, zoals op het gebied van duurzaamheid van deze warmte. Wel is het mogelijk dat een woning voldoet aan de eisen om een energieprestatievergoeding overeen te komen en dat tegelijkertijd de geleverde warmte onder de reikwijdte van de Warmtewet valt, bijvoorbeeld bij blokverwarming in een wooncomplex. In die gevallen dienen de kosten voor de levering van de warmte te worden vastgesteld volgens de systematiek van de Warmtewet. Het ontwerpbesluit regelt dat in die gevallen de energieprestatievergoeding lager wordt vastgesteld om te voorkomen dat of de huurder dubbel betaalt voor de geleverde warmte.

31

Waar is het bedrag van 1 euro en 40 cent per vierkante meter per maand op gebaseerd? Graag een nadere uitleg ten opzichte van de gegeven toelichting.

Antwoord

Het bedrag van € 1,40 per vierkante meter per maand is gebaseerd op berekeningen van Energiesprong, het innovatieprogramma van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Energiesprong becijferde dat een dergelijke vergoeding in grote lijnen ongeveer vergelijkbaar zijn met de rekening voor het gebruik van energie in veel naoorlogse huurwoningen en dus redelijk kan uitpakken voor de woonlasten van de huurders. Ook becijferden zij dat de benodigde investering met behulp van een dergelijke vergoeding door een verhuurder gedaan zou moeten kunnen worden. Met een dergelijke vergoedingssystematiek wordt verhuurders de nodige zekerheid gegeven over hun inkomsten als zij investeringen plegen ter realisatie van zeer energiezuinige woningen.

In het eerder genoemde rapport van DGMR is onderzocht wat de gevolgen zijn voor de woonlasten bij een energieprestatievergoeding van € 1,40 per vierkante meter per maand. Uit dit rapport blijkt dat een dergelijke vergoeding, gecombineerd met een correctie op de WWS-punten, redelijk is. Voor de zittende huurder is een eventuele woonlastenstijging afhankelijk van de afspraken die de verhuurder en de huurder daarover maken, waarbij het hen vrij staat een lagere energieprestatievergoeding af te spreken met het oog op de woonlasten van de huurder. Bij nieuwe huur zouden voor een gerenoveerde woning bij een maximale energieprestatievergoeding van € 1,40 per vierkante meter per maand de woonlasten licht kunnen stijgen, uitgaande van eenzelfde huurbeleid als voor een ongerenoveerde woning of een woning welke gerenoveerde wordt met een minder hoge energetische ambitie. Deze stijging verschilt echter niet significant van de stijging van de woonlasten bij een normale, minder ambitieuze renovatie. Ik heb daarom besloten om in het ontwerpbesluit het bedrag van € 1,40 per vierkante meter per maand als maximum op te nemen.

32

Waar is het bedrag van 70 cent per vierkante meter per maand op gebaseerd? Graag een nadere uitleg ten opzichte van de gegeven toelichting.

Antwoord

Dit maximumbedrag kan worden overeengekomen voor woningen die aangesloten zijn bij een warmtenet in de zin van de Warmtewet, bijvoorbeeld woningen met een blokverwarmingssysteem. In die gevallen stelt het ontwerpbesluit geen eisen aan de wijze waarop de kosten voor de geleverde warmte voor ruimteverwarming en warm tapwater in rekening worden gebracht, omdat de Warmtewet dit regelt. Het maximale tarief voor de levering van warmte dient die gevallen in rekening te worden gebracht volgens de systematiek van de Warmtewet. Daarom is voor deze woningen in tabel 2 in bijlage 1 bij het ontwerpbesluit de maximale energieprestatievergoeding op een lager bedrag vastgesteld. De hoogte van deze vergoeding is vastgesteld door de maximale hoogte van de warmterekening van een bewoner te bepalen op basis van de systematiek van de Warmtewet. Daarbij is aangenomen dat deze bewoner evenveel warmte afneemt als een woning die niet onder de Warmtewet zou vallen, zelf dient op te wekken (conform bijlage I tabel 1 bij het ontwerpbesluit).

33

Wie of wat heeft bepaald of de gemiddelde energie-opwekking door zonnepanelen leidt tot een gemiddelde energie-index van 0,65 tot 0,85? Wie controleert dit en hoe vertaalt dit zich in huurpunten?

Antwoord

Het onderzoek naar het effect van energieopwekking op de energie-index is weergegeven in het rapport «de EPV en het WWS» van september 2015 van Atrivé Consulting. Dit rapport is als bijlage meegezonden bij de nota naar aanleiding van het verslag inzake het wetsvoorstel (Kamerstuk 34 228, nr. 7). Dit rapport gaat allereerst in op de vraag of en wat bij een nul-op-de-meterwoning het effect is van energieopwekking. Verder bevat het rapport een aanbeveling hoe op een goede manier met deze energieopwekking rekening kan worden gehouden, zodanig dat de huurder daarvoor niet dubbel kan betalen, namelijk via de energieprestatievergoeding én via een hogere huurprijs doordat de woning extra huurpunten heeft vanwege een hogere energie-index. Atrivé Consulting beveelt aan het aantal punten van een (gemiddelde) eengezinswoning af te toppen op 36 en het aantal punten van een meergezinswoning op 32. In het

ontwerpbesluit is uitgegaan van een aftopping van 32, respectievelijk 28 punten. De nul-op-de-meter woningen krijgen daarmee minder WWS-punten dan Atrivé Consulting adviseert. Hiermee wordt rekening gehouden met het feit dat bij grotere woningen een grotere aftopping nodig is dan bij een gemiddelde woning, waarvan in het onderzoek van Atrivé Consulting is uitgegaan, om alle energieopwek uit de WWS-punten te houden. Anderzijds wordt de aftopping eenvoudig en begrijpelijk gehouden voor huurders. Deze methodiek betekent dat er geen aparte controle per geval nodig is en dat volstaan kan worden met de vaststelling dat een energieprestatievergoeding is overeengekomen.

34

Waarom kunnen de huurpunten niet dusdanig worden verlaagd dat een huurder erop vooruit gaat in plaats van dat de mogelijkheid blijft bestaan dat de huurder te maken krijgt met een stijging van woonlasten?

Antwoord

Het aantal huurpunten verlagen gericht op lagere woonlasten zou betekenen dat een verhuurder in algemene zin minder mogelijkheden heeft tot het terugverdienen van zijn investeringen in energieleverende voorzieningen aan de woning. Een dergelijke aanpassing zou dus betekenen dat verhuurders minder nul-op-de-meter-woningen kunnen realiseren. Dit is ongewenst.

In de tweede plaats zou een dergelijke verlaging in essentie leiden tot een beperking van de keuzevrijheid van de huurder. De huurder zou dan immers niet een bewuste keuze kunnen maken voor hogere woonlasten indien hij meer comfort of een betere uitstraling van de woning wenst. Wel is het aantal punten gecorrigeerd voor een woning waarvoor een energieprestatievergoeding is overeengekomen, zoals in het antwoord op vraag 33 en 35 is uiteengezet.

35

Kan er een nadere uitleg komen waarom het advies van Atrivé niet is overgenomen?

Antwoord

Zoals in het antwoord op vraag 33 is uiteengezet, is Atrivé Consultnig verzocht te onderzoeken op welke wijze dubbeltelling voor de energielevering kan worden voorkomen: het in rekening brengen van energielevering via de energieprestatievergoeding én via de huurprijs. Atrivé Consulting heeft daarop geadviseerd hiervoor een correctie toe te passen door een bovengrens in te voeren in het woningwaarderingstelsel voor woningen met een energieprestatievergoeding. Dit advies is overgenomen.

Atrivé Consulting adviseerde om die bovengrens te stellen op 36 punten voor de eengezinswoning en 32 punten voor de meergezinswoning. Dit puntenaantal komt overeen met het puntenaantal van een woning met een energie-index groter dan 0,8 maar kleiner of gelijk aan 1,2, oftewel een puntenaantal corresponderend met energielabel A, afgegeven voor 1 januari 2015. Daarbij heeft Atrivé Consulting aangegeven, bij deze correctie uit te zijn gegaan van de gemiddelde woning, waar een iets grotere correctie bij een grotere woning op zijn plek zou zijn en bij een kleinere woning een iets kleinere.

Om te borgen dat in alle gevallen dubbeltelling wordt voorkomen, is uitsluitend afgeweken van het advies van Atrivé Consulting inzake de bovengrens. Gelet op deze grotere woningen, en om beter rekening te houden met de in de praktijk grote verschillen bij energielevering door zonnepanelen als gevolg van het type zonnepaneel, de grootte, oriëntatie

en hellingshoek ten opzicht van de zon (plus eventuele effecten van beschaduwing van de panelen), en de overig aanwezige energetische voorzieningen is een bovengrens ingesteld met een puntentelling overeenkomstig aan het puntenaantal horend bij een energie-index groter dan 1,2 maar kleiner of gelijk aan 1,4.

36

Waarom is het voorstel van de PvdA-fractie niet (geheel) uitgevoerd?

Antwoord

Ik ga er vanuit dat bedoeld wordt op de motie van Kamerlid De Vries waarin wordt verzocht om in de AMvB de systematiek van de woonlasten-waarborg op te nemen, zodat bij juist gebruik van de nul-op-de-meter-woning de totale woonlasten niet zullen toenemen (Kamerstuk 34 228, nr. 10). In het ontwerpbesluit is een aantal eisen gesteld die in combinatie met het in het Burgerlijk Wetboek opgenomen instemmingsvereiste van de huurder bij renovatie, waarborgen dat de woonlasten niet (onredelijk) toenemen. Zo worden er eisen gesteld aan de warmtevraag van de woning, de opwek van duurzame energie en is voorzien in een informatie-verplichting van de verhuurder jegens de huurder. Ook voorzie ik een gecertificeerde methode om de warmtevraag van de woning te bepalen. Daarmee zijn de woonlasten van de huurder voldoende gewaarborgd, conform de strekking van de motie. Voorts staat het de verhuurder en huurder vrij om, naast de energieprestatievergoeding, afspraken te maken over de woonlasten van de huurder na de renovatie. Zij kunnen ook desgewenst een woonlastenwaarborg overeenkomen. Zie verder ook de antwoorden op de vragen 16, 17 en 38.

37

Op welke manier wordt rekening gehouden met de huurder die nu al zuinig leeft?

Antwoord

Een energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen met het oog op een gemiddeld energiegebruik door de bewoners en een daaraan gekoppelde opwekkingscapaciteit van de woning op basis van de maximale warmtevraag van de woning. De warmtevraag van de woning is een vast kenmerk van de woning en wordt alleen beïnvloed door de fysieke eigenschappen van de woning zelf. Het gedrag van de bewoner heeft dus geen invloed op de hoogte van deze warmtevraag. Een individuele huurder met een laag energieverbruik kan energie overhouden. Hij kan deze leveren aan de energieleverancier en daarvoor een terugleververgoeding ontvangen. Verder heeft de huurder instemmingsrecht met betrekking tot de renovatie en het daarbij behorende voorstel voor de energieprestatievergoeding. Het is aan de verhuurder om het voor een huurder die relatief weinig energie gebruikt, aantrekkelijk te maken om in te stemmen met de renovatie door bijvoorbeeld een lagere energieprestatievergoeding voor te stellen. De verhuurder kan de hoogte van de voorgestelde energieprestatievergoeding afstemmen op de lagere energiebehoefte. In de praktijk gebeurt dat ook. Zo kijken verhuurders die aangesloten zijn bij de vereniging Stroomversnelling (hierna: Stroomversnelling) naar de woonlasten van de huurder voor renovatie en stemmen zij het voorstel voor de te betalen energieprestatievergoeding hierop af.

38

Kunt u garanderen dat de woonlasten van een huurder die reeds (zeer) zuinig is met energieverbruik en in warmtevraag, er niet op achteruit zullen gaan? Kunt u dit toelichten?

Antwoord

Zoals in het antwoord op vraag 36 is uiteengezet, waarborgt het ontwerpbesluit in combinatie met het instemmingsrecht van de huurder met de renovatie dat de woonlasten niet (onredelijk) toenemen. De informatieplicht van de verhuurder zorgt ervoor dat de huurder inzicht heeft in de gevolgen van een energieprestatievergoeding voor zijn woonlasten, waardoor hij een goed overwogen beslissing kan nemen over zijn instemming met een renovatievoorstel. Ik acht het onwenselijk wettelijk te regelen dat de huurder er in louter financiële termen niet op achteruit mag gaan. Dan ontnem ik de huurder zijn recht om in te stemmen met een renovatievoorstel waarbij hij een betere en comfortabelere woning krijgt.

39

Waarom vergelijkt u een EPV met een gemiddelde energienota van een huurder, aangezien er slecht geïsoleerde huurwoningen zijn?

Antwoord

In de toelichting van het ontwerpbesluit heb ik de vergelijking getrokken met de gemiddelde energienota's van huurders om inzichtelijk te maken dat de maximaal overeen te komen energieprestatievergoeding in ieder geval niet hoger is dan wat veel mensen aan energiekosten hebben. In een slecht geïsoleerde woning zullen huurders gemiddeld genomen vaak een hogere energierekening hebben en kan een voorstel tot renovatie met energieprestatievergoeding dus een voor die huurder aantrekkelijk voorstel zijn. In woningen die reeds redelijk goed geïsoleerd zijn en waarvoor bewoners een lager energierekening hebben, is een dergelijk voorstel minder aantrekkelijk voor huurders en zal de verhuurder de hoogte van de voorgestelde energieprestatievergoeding daarop afstemmen. Overigens gaat het in de praktijk vooral om slecht geïsoleerde jaren »50, »60 en »70 woningen die verhuurders willen renoveren met gebruikmaking van de mogelijkheid van een energieprestatievergoeding.

40

Wat wordt verstaan onder een «energienota van veel huurders» en is het eerlijk om daarvan uit te gaan aangezien veel huurwoningen een laag energielabel hebben?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 39.

41

Waarom is er niet voor gekozen om de berekening voor de EPV op een vast moment te doen (bijvoorbeeld bij een voorstel tot huurverhoging) en dit te voorzien van een boeteclausule indien er niet aan wordt voldaan?

Antwoord

Verhuurder en huurder zullen hiervoor een moment afspreken. Het moment waarop een voorstel tot huurverhoging wordt gedaan, ligt voor de hand, net zoals het nu gebruikelijk is dat de huurder een voorstel voor de servicekosten in de jaarlijkse huurbrief doet. Een boeteclausule acht ik niet nodig in verband met de voor de verhuurder opgenomen verplichting om de energieprestatie van de woning te garanderen. Daarmee ligt het risico volledig bij de verhuurder. Indien de gegarandeerde energieprestatie niet wordt geleverd, zal (een deel van) de energieprestatievergoeding door de verhuurder moeten worden terugbetaald, net zoals dit thans geldt voor de jaarlijkse afrekening van servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen.

42

Waaruit blijkt dat de aanpassing van de huurpunten «redelijk» is en hoe is dat onderbouwd?

Antwoord

Zie de antwoorden op de vragen 33 en 35.

43

Aan welke eigen initiatieven tot verduurzaming denkt u en welke initiatieven zijn er in de praktijk genomen?

Antwoord:

Een huurder kan op grond van artikel 7:243 van het Burgerlijk Wetboek het initiatief nemen tot het aanbrengen van isolatie en het vervangen van een verwarmingsketel die ten minste 10 jaar oud is. Daarnaast kunnen huurdersorganisaties verduurzaming aan de orde stellen in het overleg op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder met de verhuurder en in het lokale overleg om te komen tot prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisatie en de woningcorporatie.

Verder kan worden gewezen op het initiatief van de Woonbond om huurders met een energiebus te bezoeken, bijna altijd op verzoek van huurders zelf en meestal zonder dat er al een plan van de verhuurder ligt om woningen energetisch te gaan verbeteren. De Woonbond schat op basis van haar energiebus bezoeken in dat in ongeveer 33% tot 50% van de gevallen waarin huurders zelf het initiatief nemen om te kijken of de woningen energetisch verbeterd kunnen worden dit tot een positief resultaat leidt.

44

Met de EPV wordt een huurder beschermd tegen stijgingen van de energieprijzen, maar de huurder kan ook niet profiteren van prijsdalingen. Waarom niet?

Antwoord

Stijgingen noch dalingen van energieprijzen hebben invloed op de energieprestatievergoeding. De hoogte van de energieprestatievergoeding is gebaseerd op de op de woning opgewekte duurzame energie en is gekoppeld aan de mate waarin de warmtevraag van de woning is beperkt door bijvoorbeeld toepassing van isolatie. Dit maakt het mogelijk om op langere termijn zekerheid te krijgen over de maximale energieprestatievergoeding en biedt hiermee een stabiel investeringsklimaat voor verhuurders. Ook voor de huurder biedt een vaste vergoeding meer zekerheid over zijn energiekosten over een langere termijn. Gesteld zou kunnen worden dat de huurder bij dalende energieprijzen wellicht financieel beter af zou zijn geweest met een koppeling aan de energieprijzen, maar bij stijgende energieprijzen zal de huurder voordeel hebben van de vaste energieprestatievergoeding.

Het wetsvoorstel belemmert overigens niet dat huurder en verhuurder afspraken maken over de hoogte van de energieprestatievergoeding en de wijze waarop deze kan worden aangepast, zolang deze het maximumbedrag in het ontwerpbesluit niet overschrijdt.

45

Hoe wordt rekening gehouden met de stelling van deskundigen dat de energieprijzen zal dalen en zelfs gratis zal worden?



Antwoord:

Een voorspelling over de ontwikkeling van energieprijzen voor de consument kent een hoge mate van onzekerheid. In de meeste slecht geïsoleerde naoorlogse woningen bestaat de energierekening van bewoners voor het grootste deel uit kosten voor verwarming, dus uit kosten voor gas. Dit zijn ook de woningen waar het het meest voor de hand ligt dat de verhuurder een interessant voorstel voor renovatie van de woning met een energieprestatievergoeding zal doen. Mochten energieprijzen voor langere tijd substantieel dalen dan zal het kabinet bezien of, en zo ja hoe, dit gevolgen voor de energieprestatievergoeding dient te hebben. Ik zal de ontwikkeling van de woonlasten, en dus ook de energieprijzen, in woningen met een energieprestatievergoeding betrekken bij de toegezegde evaluatie in 2018.

46

Wat gebeurt er met het salderen na 2020 aangezien het maar tot 2020 is geregeld?

Antwoord:

Een evaluatie is voorzien in 2017. De Minister van Economische Zaken heeft aangegeven dat er een goede overgangsregeling zal komen, mochten er wijzigingen van de salderingsregeling komen. De investeringszekerheid van verhuurders van nul-op-de-meter woningen en de woonlasten van huurders van deze woningen zijn relevante belangen die daarbij zullen worden betrokken.

47

Worden de maximale bedragen ook herzien als blijkt dat investeringen met deze maxima niet worden terugverdiend door verhuurders?

Antwoord

Het ontwerpbesluit bepaalt alleen dat de maximale bedragen jaarlijks worden geïndexeerd met een inflatiecorrectie. Hiermee wordt zoveel mogelijk duidelijkheid en zekerheid geschapen over wat een redelijke vergoeding die de huurder met de verhuurder kan overeenkomen en tegelijkertijd de verhuurder zekerheid gegeven over de terugverdienmogelijkheden van zijn investering. Bij de voorziene evaluatie van de wettelijke regeling, zal worden bekeken in hoeverre deze in de praktijk werkt. Een directe relatie tussen de maximale vergoeding en de investeringskosten is er echter niet. Een verhoging van de maximumbedragen louter om de businesscase van verhuurder te verbeteren ligt dan ook niet in de rede. Voorts is het de intentie van marktpartijen om de kosten van de renovaties naar beneden te brengen. Woningtypen die nu nog te hoge investeringen vragen moeten daarmee in de tijd een betere businesscase krijgen. Het is aan marktpartijen om deze uitdaging te realiseren.

48

Kan een uitzondering worden gemaakt wanneer de investeringskosten voor de verhuurder evident groter zijn dan de energieprestatievergoeding die zij redelijkerwijs mogen vragen?

Antwoord

Zie het antwoord op vraag 47.

49

In rekenmethodiek gaat men uit van thans gehanteerde methoden, en niet van de EPG en EMG. Is het mogelijk om ook in termen van EPG en EMG de energieprestatie te berekenen, en zo de inzichtelijkheid te vergroten?

Antwoord

Zoals in het antwoord op vraag 3 is uiteengezet, ben ik voornemens om voor het aanwijzen van de bepalingmethode van de warmtevraag van de woning gebruik te maken van de EPG, NEN7120. De warmtevraag is een tussenresultaat bij de bepaling van de EPC, die uit de rekenresultaten wordt afgeleid. Voor de opwek van energie op de woning is ervoor gekozen deze te meten in de woning. Het ligt voor de hand, bij eventuele eisen aan het duurzame gehalte van de warmte, de EMG (NEN 7125) daarvoor te gebruiken.

50

In het consultatie-hoofdstuk valt te lezen dat het programma van de Stroomversnelling achter ligt op de doelstellingen. Hoe ver legt de Stroomversnelling precies achter op de doelstellingen? Ook wordt aangegeven dat het doelstelling in 2020 nog steeds haalbaar is. Hoe groot is de kans dat het doelstelling gehaald wordt? Wat gebeurt er als het doelstelling niet gehaald wordt? Zijn er nu maatregelen te nemen om de haalbaarheid van het doelstelling te vergroten?

Antwoord

Het halen van de doelstellingen van de Stroomversnelling is aan de Stroomversnelling zelf. Het kabinet stimuleert de initiatieven van de Stroomversnelling mede via de introductie van de energieprestatievergoeding. Bij navraag bij de Stroomversnelling wordt aangegeven dat corporaties tot nu toe terughoudend zijn met het renoveren van woningen tot nul-op-de-meter totdat het wettelijk kader met betrekking tot de energieprestatievergoeding is geregeld. Niettemin heeft de Stroomversnelling goede verwachtingen dat uiteindelijk toch de oorspronkelijke doelstelling kan worden gehaald omdat de verbreding van Stroomversnelling (deelname van andere dan de oorspronkelijke initiatiefnemers) sneller gaat dan aanvankelijk werd aangenomen.

51

De energieprijs is het afgelopen jaar met veel meer dan de inflatie verhoogd. Zodoende lijkt het enkel met de inflatie corrigeren van de EPV niet afdoende. Is men van plan teneinde eventuele marktverstoringen te voorkomen, ook de energieprijs mee te nemen in de EPV?

Antwoord

Nee, zie de antwoorden op de vragen 44 en 45.

52

Hoe groot is de bijdrage aan de kabinetsdoelstelling van 14% hernieuwbare energie in 2020 van dit besluit?

Antwoord

In het voorgenomen beleidsscenario in de Nationale Energieverkenning (NEV) wordt verondersteld dat er 111.000 woningen gerenoveerd worden naar nul-op-de-meter in het programma van de Stroomversnelling. De Stroomversnelling hanteert daarbij het voorbehoud dat de wetgeving omtrent de energieprestatievergoeding, waaronder dit besluit, in werking treedt. Berekeningen van ECN schatten de hernieuwbare energieproductie in deze woningen op 2,5 PetaJoule. Dit is iets meer dan 0,1 procentpunt van de 14% doelstelling hernieuwbare energie.

53

Waarom worden de regels aan de energieprestatievergoeding niet helemaal vrijgegeven voor geliberaliseerde woningen?

Antwoord

De materie van de energieprestatie bij woningen met een geliberaliseerde huurprijs wordt overgelaten aan de contractsvrijheid van huurder en verhuurder. Zij kunnen desgewenst dus ook een energieprestatievergoeding overeenkomen bij deze woningen.