

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. 20

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 25 april 2016

Tijdens het VSO ontwerpbesluit houdende regels omtrent de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen op 20 april 2016 (Handelingen II 2015/16, nr. 79, VSO ontwerpbesluit houdende regels omtrent de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen (Kamerstuk 34 228, nr. 17))

is een motie ingediend door leden De Vries (PvdA), Bashir (SP) en Van Veldhoven (D66) waarin de regering wordt verzocht in de ministeriële regeling de woonlastenwaarborg verplicht te stellen (Kamerstuk 34 228, nr. 18).

Ik onderschrijf het uitgangspunt van deze leden dat de huurder dient te worden beschermd tegen een (onredelijke) toename van de woonlasten. Met de huidige wettelijke regeling in combinatie met de eisen in het ontwerpbesluit wordt dit naar mijn oordeel voldoende gewaarborgd. Allereerst heeft de verhuurder de instemming van de huurder nodig voor de renovatie van de woning. De huurder zal die instemming onder meer afhankelijk stellen van de gevolgen voor zijn woonlasten en kan de verhuurder desgewenst vragen om een woonlastenwaarborg. Zij zijn namelijk vrij in het afspreken een woonlastenwaarborg. In het ontwerpbesluit is verder, rekening houdend met de keuzevrijheid van de huurder, de uitvoerbaarheid en eenvoud van de wettelijke regeling, een aantal waarborgen opgenomen om te voorkomen dat de verhuurder een onredelijk hoge vergoeding in rekening brengt bij de huurder. Uitgegaan wordt van een betrouwbare en voor de huurder inzichtelijke methodiek. De energieprestatievergoeding is gebonden aan een maximumbedrag per vierkante meter per maand en gekoppeld aan een gegarandeerde opwek van duurzame energie op de woning op basis van de lage warmtevraag van de woning. Deze is berekend op basis van gemiddelde klimaatomstandigheden en een gemiddeld gebruik van de woning. De energieprestaties van de woning dienen te worden gemeten of bepaald aan de hand van een gecertificeerde methodiek. De verhuurder

dient de huurder hierover vooraf te informeren en vervolgens jaarlijks inzicht te geven in de feitelijke energieprestaties van de woning. De huurder kan de huurcommissie zonodig verzoeken te beoordelen of de overeengekomen energieprestatievergoeding redelijk is. Een huurder weet dus van te voren welk energieprestatievergoeding in rekening kan worden gebracht, wat de energieprestaties van de woning zullen zijn, en met welke bewonersgedrag rekening is gehouden. Hij zal niet snel instemmen met renovatie, indien hij erop achteruit zou gaan. Een huurder kan er echter ook voor kiezen genoeg te nemen met hogere woonlasten, bijvoorbeeld omdat de woningverbetering ook leidt tot betere kwaliteit en meer comfort.

Het expliciet verplichten van een woonlastenwaarborg is daarom niet noodzakelijk. Bovendien kleeft aan de vormgeving van een dergelijke verplichting een aantal haken en ogen, waardoor de invoering van de mogelijkheid van de energieprestatievergoeding sowieso zou worden vertraagd.

Een verplichte woonlastenwaarborg dient bij algemene maatregel van bestuur te worden geregeld, omdat het hier gaat om een verplichting die verder gaat dan regels van administratieve aard dan wel uitwerking van details. Om partijen voldoende rechtszekerheid te bieden dient de verplichting zodanig te zijn uitgewerkt dat partijen duidelijk weten wat zij moet afspreken om aan de betreffende voorwaarden te voldoen. Dit is ook nodig om bij een geschil zeker te stellen dat de huurcommissie zal kunnen toetsen of voldaan is aan alle voorwaarden om een energieprestatievergoeding overeen te komen.

Een dergelijke verplichting brengt met zich mee dat de verhuurder inzicht moet hebben in het woongedrag van de huurder wat als een inbreuk op zijn privésfeer kan worden aangemerkt. Bovendien is het niet wenselijk dat de huurder de keuze wordt onthouden voor meer wooncomfort en daarmee verbonden hogere woonlasten te kiezen. De regeling wordt verder bijzonder complex. In voorkomende gevallen zal de huurder aannemelijk moeten maken dat zijn woonlasten zijn toegenomen ten opzichte van de situatie vóór de renovatie en zal de verhuurder zich hiertegen moeten verweren. Bij geschillen zal de huurcommissie moeten toetsen aan vooraf vastgestelde objectieve criteria over de vraag wanneer sprake is van een stijging van de woonlasten, of deze is toe te rekenen aan een verandering in het woongedrag van de huurder, fouten in de door de verhuurder aangebrachte voorzieningen of de klimaatomstandigheden. Dit kan leiden tot bewijsproblemen bij zowel de huurder als de verhuurder en brengt een verhoging van de lastendruk voor alle partijen met zich mee.

Ik moet de motie in de huidige vorm dan ook ontraden.

Bij de behandeling van het wetsvoorstel bij uw Kamer heb ik toegezegd te onderzoeken hoe huurders extra waarborgen kunnen krijgen opdat zij niet een te hoge energieprestatievergoeding betalen, omdat ik de ontwikkelingen omtrent de energieprestatievergoeding nauwlettend in de gaten wil houden. Ik heb u een quick scan toegezegd en ben graag bereid om samen met de betrokken partijen na te denken over de mogelijkheden om woonlastenstijging als gevolg van de energieprestatievergoeding zoveel mogelijk te voorkomen, rekening houdend met de bovengenoemde haken en ogen.

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