

Vergaderjaar 2014–2015

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. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

1. Inleiding

Dit wetsvoorstel strekt tot wijziging van het Burgerlijk wetboek (hierna: BW) en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw). Het wetsvoorstel maakt het voor verhuurder en huurder mogelijk om in het kader van het energiezuinig maken van de woonruimte een energieprestatievergoeding aan de verhuurder overeen te komen voor een gegarandeerde energieprestatie van de woning. Enerzijds wordt hiermee de verhuurder meer zekerheid gegeven over hetgeen hij bij een huurder in redelijkheid in rekening mag brengen. Anderzijds wordt de huurder beschermd tegen een te hoge vergoeding die hij voor de geleverde energie aan zijn verhuurder moet betalen.

2. Aanleiding

Het kabinet heeft op 13 september 2013 met ruim 40 partijen in Nederland die actief zijn op het terrein van energiebesparing en duurzame energie-opwekking het Energieakkoord voor duurzame groei gesloten. Het Energieakkoord richt zich op een reductie van 80–95% van de CO₂-uitstoot in 2050 en een aandeel van 16 procent hernieuwbare opwekking in 2023. Energiebesparing in de gebouwde omgeving is een belangrijk onderdeel van het Energieakkoord. Voor gebouwen is in het Energieakkoord afgesproken dat in 2030 wordt gestreefd naar ten minste energielabel A. Alle nieuwe gebouwen moeten volgens de richtlijn EPBD vanaf 2020 bijna-energie neutraal zijn. Hoog niveau renovatie / renovatie naar nieuwbouwniveau (zoals nul-op-de-meter) levert een belangrijke bijdrage aan de mondiale klimaatafspraken en het bereiken van de in het Energieakkoord overeengekomen doelstellingen voor 2020 en 2030.

In de brief «Duurzame ontwikkeling en beleid» aan de Tweede Kamer van 15 november 2013 (Kamerstukken II 2013/14, 30 196, nr. 227) zijn de verschillende maatregelen met betrekking tot de verduurzaming van de gebouwde omgeving geschetst. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat burgers en bedrijven zelf hun verantwoordelijkheid nemen voor investeringen in energiebesparende maatregelen. De rol van de rijksoverheid is

om waar nodig te faciliteren en te stimuleren en beperkende regelgeving aan te pakken. Met name op het gebied van de financiering van energiebesparende maatregelen wordt een impuls gegeven vanuit het Rijk met het revolverend fonds voor energiebesparing van woningen en een subsidie voor verhuurders. Ook komen er extra middelen beschikbaar om gemeenten te ondersteunen bij hun rol om op lokaal niveau energiebesparing te stimuleren en om de eigenaren van woningen een (voorlopig) energielabel te verstrekken. Het doel hiervan is het vergroten van de bewustwording van energiebesparing. In deze brief is tevens aangegeven dat de belemmeringen in de wet- en regelgeving worden weggenomen om de realisatie van bijvoorbeeld nul-op-de-meter woningen mogelijk te maken. Met dit wetsvoorstel wordt daaraan uitvoering gegeven.

Daarnaast wordt door middel van dit wetsvoorstel gestimuleerd om vooruit te lopen op Europees en Nederlands beleid om de energieprestatie van nieuwbouwwoningen per 2020 op het niveau van bijna-energie neutrale nieuwbouw te brengen. Op 19 december 2013 heeft de Tweede Kamer naar aanleiding van een motie van de leden Jansen (SP) en Monasch (PvdA) (Kamerstukken II 2013/14, 30 196, nr. 229) besloten om het huidige ambitieniveau op weg naar een bijna-energie neutrale nieuwbouw vanaf 2020 te handhaven en om in 2015 een tussentijdse aanscherping van de nieuwbouweisen in te voeren. Dit is conform de afspraken in het «Lenteakkoord Energiezuinige Nieuwbouw». Het is ook opgenomen in het Nationaal Plan Bijna-energie neutrale gebouwen dat in de zomer van 2012 naar de Europese Commissie is gestuurd. De Europese ambitie, een volledig energie neutrale gebouwde omgeving in 2050 kan niet worden bereikt zonder de grote stappen die hierboven worden geschetst. Het is belangrijk daar vroegtijdig de condities voor te scheppen zodat de markt deze beweging kan maken.

3. De effecten van de vigerende wet- en regelgeving bij nul-op-de-meter woningen

Bij nul-op-de-meter woningen gaat het om woningen waarbij de verhuurder door middel van de woning energie levert aan de huurder. Daarbij worden energiebesparende voorzieningen zodanig gecombineerd met energieopwekkende voorzieningen dat het netto energiegebruik van een woning praktisch tot nul wordt gereduceerd. Het gaat daarbij om gebouwconcepten waarbij energiebesparende maatregelen en opwekking voor gebouw- en gebruikersgebonden energie onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Indicatieve voorbeelden hiervan zijn:

- Innovatieve (productie-)technieken op het gebied van besparing, leidend tot hoge isolatiewaarden in combinatie met energieopwekking en energieopslag, zoals betonkernactivering, lage-temperatuursverwarming, bodemenergie, warmtepompen en batterijtechnologie.
- Een combinatie van energievoorziening op de eigen woning, zoals zonne-energie, zonneboilers en warmtepompen en opwekking in de directe omgeving, bijvoorbeeld lokaal opgewekte zonne-energie, bodemenergiesystemen, koude warmte opslag en/of windenergie, waarbij de lokaal opgewekte energie een directe relatie heeft met de huurder/verbruiker.
- Innovatieve technieken die meerdere functies vervullen, zoals geïntegreerde zonnepanelen in het glas en dak en betonkernactivering in de gevel.
- Modulair opgebouwde gevels met een geïntegreerd CO₂-gestuurd ventilatiesysteem met warmteterugwinning en voorzieningen voor gelijkstroom en/of wisselspanning in de gevel.

In artikel 7:237 van het BW worden drie betalingsverplichtingen die ter zake van huur kunnen worden overeengekomen, gedefinieerd: huurprijs (lid 2), kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten (lid 3). Onder huurprijs wordt verstaan de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte. Onder kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter wordt verstaan de vergoeding in verband met de levering van elektriciteit, gas en water voor het verbruik in het woonruimtegedeelte van het gehuurde op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter. Onder servicekosten wordt verstaan de vergoeding voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte. De betreffende bepalingen in het BW zien op de privaatrechtelijke verhouding tussen huurder en verhuurder. Op grond van artikel 7:245 van het BW worden vervolgens in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte nadere regels gesteld over huurprijzen en andere vergoedingen. Uitgaande van dit onderscheid kunnen kosten voor het realiseren van een nul-op-de-meter woning als volgt in rekening worden gebracht.

In geval van maatregelen die leiden tot woningverbetering kan de verhuurder zijn investeringen terugverdienen door de huurprijs te verhogen. Voor een zittend huurder bepaalt artikel 7:255 van het BW dat in dat geval de huurprijs vermeerderd wordt met een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten van deze ingrepen. Bij een nieuwe huurder heeft de verhuurder de mogelijkheid een geheel nieuwe huurprijs overeen te komen, daarbij rekening houdend met zijn investeringen in de woning. In beide gevallen is van belang dat energiebesparing leidend tot een beter energielabel kan leiden tot een hogere (maximale) huurprijs, conform het woningwaarderingstelsel in het Besluit huurprijzen woonruimte. Daarbij mag evenwel de maximale huurprijsgrens op grond van dit woningwaarderingstelsel niet worden overschreden.

Daarnaast levert de verhuurder energie aan de huurder voor eigen gebruik. Deze situatie is vergelijkbaar met de situatie waarin de verhuurder warmte levert aan de huurder door middel van blokverwarming. Bij blokverwarming zal de verhuurder een vergoeding kunnen vragen, naast de huurprijs, voor geleverde warmte. Bij elektriciteit kan een verhuurder eveneens een aparte vergoeding vragen. In het geval van bemetering betreft dit een vergoeding voor een nutsvoorziening of bij gebreke van een individuele meter een vergoeding voor servicekosten. De vergoeding belooft het bedrag dat door de huurder en verhuurder is overeengekomen of, bij gebreke van overeenstemming, het bedrag dat in overeenstemming is met de voor de berekening daarvan geldende wettelijke voorschriften of met hetgeen als een redelijke vergoeding voor de geleverde zaken en diensten kan worden beschouwd.

De verhuurder verstrekt de huurder elk jaar een – naar de soort uitgesplitst – overzicht van de in dat kalenderjaar in rekening gebrachte kosten voor nutsvoorzieningen en servicekosten. Indien de huurder en verhuurder geen overeenstemming hebben kunnen bereiken over de vergoeding kan de huurder of verhuurder de huurcommissie verzoeken uitspraak daarover te doen. Er is voorzien in de mogelijkheid dat een verhuurder een voorschotbedrag voor de kosten voor nutsvoorzieningen in rekening brengt.

De hiervoor aangegeven mogelijkheden om de geleverde energie in rekening te brengen bij de huurder zijn niet volledig toegerust op de praktijk van zeer energiezuinige woningen als de nul-op-de-meter woning. Bij deze woningen garandeert de verhuurder een minimale energieopwekking bij een maximale netto warmtevraag van de woning. Deze

minimale energieopwekking is zodanig van omvang dat daarmee gegarandeerd in de energiebehoefte kan worden voorzien van een huishouden met een profiel dat past bij de betreffende woonruimte. Een woning kan daarvoor de beschikking hebben gekregen over een combinatie van diverse energieopwek- en transformatietechnologieën. Het gaat bijvoorbeeld om energie van zonnepanelen voor een CO₂-gestuurd ventilatiesysteem en tegelijkertijd om energie voor gebruik van de televisie. Daarbij zullen er in de praktijk voortdurend wijzigingen optreden: in de hoeveelheid geproduceerde energie en de hoeveelheid gebruikte energie. Tegelijkertijd zal de verhuurder bij een nul-op-de-meter woning structureel kosten hebben, ongeacht een wisselende energievraag van de huurder en een door het jaar heen wisselende energieopwekking door de woning. Het vaststellen van een vergoeding voor de daarbij gemaakte kosten op basis van de huidige wettelijke regeling voor servicekosten en/of kosten voor een nutsvoorziening zou bij een nul-op-de-meter woning dan ook leiden tot het structureel toerekenen van praktisch gelijkblijvende exploitatiekosten aan een wisselende in de praktijk moeilijk te bepalen hoeveelheid aan de huurder geleverde hoeveelheid energie. Dat leidt tot onduidelijkheid voor de verhuurder of hij de door hem gemaakte kosten in rekening kan brengen bij de huurder en bij de huurder leidt dit tot onduidelijkheid of de in rekening gebrachte vergoeding redelijk zou kunnen zijn.

4. Inhoud van het voorstel

Voorgesteld wordt daarom in het BW de mogelijkheid op te nemen dat de verhuurder en de huurder in de zich daartoe lenende gevallen een energieprestatievergoeding overeen komen, waardoor in die gevallen voor die vergoeding eigen regels gaan gelden, terwijl de regels voor de huurprijs, de vergoeding voor nutsvoorzieningen en de servicekosten hier toepassing missen, voor zover de wet niet naar die regels verwijst. Daartoe is artikel 7:237 van het BW van een nieuw vierde lid voorzien, dat wordt uitgewerkt in een nieuw artikel 7:261a van het BW, waarvan het tweede lid enkele bepalingen betreffende servicekosten van overeenkomstige toepassing verklaart, en in artikel 19a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. De energieprestatievergoeding is een vergoeding voor de kosten van de energielevering aan de huurder waarvoor een van de regeling voor de kosten van een nutsvoorziening of servicekosten afwijkende berekeningsmethodiek kan worden gehanteerd.

De huurder en verhuurder zijn in beginsel vrij om de hoogte van de energieprestatievergoeding te bepalen. Ter bescherming van de huurder en om duidelijkheid te geven of de in rekening te brengen energieprestatievergoeding redelijk zou kunnen zijn, zullen evenwel bij algemene maatregel van bestuur nadere regels worden gesteld met betrekking tot de gevallen waarin sprake is van een energieprestatievergoeding. Ook zal met deze algemene maatregel van bestuur een maximaal vast te stellen bedrag worden bepaald voor de energieprestatievergoeding. Uitgangspunt daarbij is dat de maximale hoogte van de energieprestatievergoeding afhankelijk zal zijn van een vaste factor en niet van een fluctuerende warmteproductie en/of duurzaam opgewekte finale energie. De maximale hoogte van de energieprestatievergoeding wordt gebaseerd op de warmtevraag van de woning en de energetische opwekcapaciteit van die woning, in plaats van een variabel bedrag aan de hand van een individuele energiemeter. Daarmee wordt gekeken naar het structureel aanwezige vermogen om energie op te wekken en wordt de verhuurder gestimuleerd om verschillende innovatieve technieken toe te passen om te komen tot zeer energiezuinige woningen. Een belangrijk uitgangspunt bij deze maximale vergoeding is het beperken van de netto warmtevraag.

Om die reden zal worden gezien of de maximale vergoeding lager kan worden vastgesteld als de maximale netto warmtevraag toeneemt. Een ander uitgangspunt betreft het streven naar gelijkblijvende woonlasten van de huurder. Deze bedragen zullen bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld, nadat deze door een onafhankelijk bureau zijn doorgerekend op de consequenties voor de woonlasten van de huurder. Indicatief wordt gedacht aan een tarief van maximaal 1,40 euro per vierkante meter per maand voor een woning die na renovatie een dusdanige lage warmtevraag en een hoge opwekking van duurzame finale energie heeft dat het bij normaal gebruik een energieneutrale woning is, met een energienota van nagenoeg nul.

Indien verhuurder en huurder geen overeenstemming kunnen bereiken over de te betalen energieprestatievergoeding zal de huurder het geschil daarover aan de huurcommissie kunnen voorleggen. De huurcommissie toetst in dat geval de energieprestatievergoeding in een procedure die vergelijkbaar is met de procedure waarin de huurder de servicekosten of nutsvoorziening voorlegt aan de huurcommissie. Dat betekent dat de huurder aan de hand van een jaarlijks door de verhuurder te verschaffen overzicht zich kan wenden tot de huurcommissie. De huurcommissie zal in die procedure toetsen of de verhuurder een energieprestatievergoeding in rekening kan brengen en of deze niet meer bedraagt dan het bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen bedrag.

Uit oogpunt van flexibiliteit is ervoor gekozen om de maximumbedragen bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen. Daarmee kunnen wijzigingen naar aanleiding van nieuwe ontwikkelingen zoals verdere innovatieve toepassingen, worden verdisconteerd in deze bedragen. Dit geldt ook voor de voorwaarden waaronder de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen. In de algemene maatregel van bestuur zal verder worden voorzien in een jaarlijkse indexatie van de maximumbedragen op basis van de consumentenprijsindex.

Aanpassing huurpunten op basis van het woningwaarderingstelsel

De thans vigerende regelgeving brengt met zich mee dat de energieprestatie van de nul-op-de-meter woningen zal leiden tot een zeer lage energie-index. De energielevering aan de huurder zal daarbij worden meegenomen en kan daardoor bij deze woningen leiden tot extra punten op basis van het woningwaarderingstelsel en daarmee bijdragen aan een hogere huurprijs. Om te voorkomen dat deze energielevering bij nul-energie-woningen zowel wordt verdisconteerd in de huurprijs als in de energieprestatievergoeding, zal in het Besluit huurprijzen woonruimte voor deze woningen een correctiefactor op het aantal punten op basis van het woningwaarderingstelsel worden toegepast. De energielevering aan de huurder wordt hierdoor bij deze woningen niet langer verdisconteerd in punten die gerelateerd zijn aan het energielabel en daarmee niet meer in de maximale huurprijs.

5. Relatie met de Warmtewet

Het is niet uitgesloten dat in bepaalde gevallen ook sprake is van warmtelevering als bedoeld in de Warmtewet. Dat betekent dat in die gevallen de verhuurder gebonden is aan de daarvoor gestelde regels in die wet. Dit wetsvoorstel laat die wet onverlet. In de algemene maatregel van bestuur zal worden geregeld dat een dubbele rekening voor geleverde energie (op basis van de Warmtewet en in de vorm van een energieprestatievergoeding) niet mogelijk is. Bezien wordt nog of de energieprestatievergoeding voor renovaties met een zeer hoge besparingsambitie en

duurzame energieopwekking een bruikbaar middel is voor (veelal gestapelde) woningen met een aansluiting die valt onder de Warmtewet.

6. Gevolgen voor de verhuurder en huurder

Zoals uiteengezet, is de energieprestatievergoeding een vergoeding voor de kosten van de levering van energie en maakt deze als zodanig geen onderdeel uit van de kale huur.

De energieprestatievergoeding maakt het mogelijk dat een verhuurder structureel inzicht krijgt 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. Wel is bepalend dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn en blijven voor de doelgroep. Het wetsvoorstel tot wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting¹ voorziet hierin. Ook biedt de wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting wat betreft woningtoewijzing de grondslag om bij algemene maatregel van bestuur toegelaten instellingen nadere verplichtingen op te leggen ten aanzien van het passend toewijzen van woningen aan de doelgroep, teneinde het beroep op de huurtoeslag te kunnen beperken. Het is dan ook niet nodig in dit wetsvoorstel extra maatregelen te treffen om te waarborgen dat er voldoende betaalbare woningen zijn voor de doelgroep.

Over de positie van de huurder kan het volgende worden opgemerkt. Voor renovatie van bestaande woningen zal een verhuurder instemming moeten verkrijgen van de zittende huurders. Het renoveren van woningen tot zeer energiezuinige woningen is voor de huurder aantrekkelijk, indien de woonlasten van de huurder gemiddeld ongeveer gelijk blijven. Het ligt dan ook voor de hand dat huurders hun instemming bij een renovatie om tot een zeer energiezuinige woning te komen mede afhankelijk stellen van de effecten op hun woonlasten. Een huurder heeft voordeel van energiebesparing doordat hij van een relatief slechte woning met een hoge energierekening gaat naar een comfortabele en duurzame woning tegen dezelfde woonlasten. Dit voordeel bestaat uit het saldo van enerzijds een hogere huurprijs als gevolg van de woningverbetering en anderzijds een lagere energierekening. Dit voordeel kan groter zijn als een verhuurder in één keer maatregelen treft om een zeer energiezuinige woning te realiseren in plaats van in meerdere kleine stappen. Uit experimenten uitgevoerd in het kader van EnergieSprong is gebleken dat de investeringen nodig voor nul-op-de-meter woning gemiddeld gelijk kunnen zijn aan de uitgespaarde energiekosten. Dit betekent dat het voor de huurder die deze investering van zijn verhuurder krijgt doorberekend kan betekenen dat hij geen hogere woonlasten heeft dan met de oorspronkelijke woning voor renovatie. Indien verhuurder en huurder tot overeenstemming komen over de in rekening te brengen energieprestatievergoeding, wordt een lichte stijging van de woonlasten overigens acceptabel geacht, omdat de huurder een veel comfortabelere woning krijgt.

Zoals voorts aangegeven zal ter bescherming van de huurder bij algemene maatregel van bestuur een duidelijk plafond worden vastgesteld voor de energieprestatievergoeding.

Het is in de eerste plaats aan de verhuurder om aan te tonen dat de woning aan de criteria voldoet om de huurder een energieprestatievergoeding in rekening te kunnen brengen. Bij geschillen hierover kan de huurder zich wenden tot de huurcommissie. Deze zal toetsen of aan de

¹ Kamerstukken II, 2013/14, 33 966, nr. 3.

criteria om een energieprestatievergoeding overeen te komen is voldaan en of de rekening gebrachte energieprestatievergoeding niet meer bedraagt dan het maximaal in rekening te brengen bedrag.

De gevolgen van het voorstel op het aantal te renoveren zeer energiezuinige woningen, de woonlasten van de huurders (ook met het oog op regelgeving op het gebied van saldering van elektriciteit) en het aantal en de aard van mogelijke geschillen over de energieprestatievergoeding zullen worden gemonitord.

7. Administratieve lasten

Er worden geen nieuwe informatieverplichtingen jegens de overheid in het leven geroepen.

Bestaande wetgeving maakt het voor verhuurders al mogelijk om te renoveren (bijvoorbeeld om energie te besparen) en als gevolg van die renovatie de huurprijs, de servicekosten en/of de vergoeding voor de kosten van nutsvoorziening met een individuele meter te verhogen. Verhuurders maken veel gebruik van deze mogelijkheid, mede om energiebesparingsdoelen uit het Energieakkoord te behalen.

Zoals hiervoor aangegeven, is het doel van de invoering van de energieprestatievergoeding dan ook niet om deze renovatie mogelijk te maken, maar om duidelijkheid te creëren tussen huurder en verhuurder over de redelijkheid van de in rekening te brengen vergoeding. Huurder en verhuurder kunnen als gevolg van dit wetsvoorstel onderling een energieprestatievergoeding afspreken. Tegenover een mogelijke stijging van de nalevingskosten die met een energieprestatievergoeding gepaard gaan, staat de daling van die kosten voor het op de gebruikelijke manier in rekening brengen van de kosten voor een nutsvoorziening met individuele meter. Om deze reden is de verwachting dat dit wetsvoorstel nagenoeg niet leidt tot een verhoging van de uitvoeringslasten van de huurcommissie.

8. Financiële gevolgen

Er zijn geen gevolgen voor de rijksbegroting.

9. Consultatie en adviezen

Via www.internetconsultatie.nl is vanaf 28 oktober 2014 tot en met 26 november 2014 aan een ieder de mogelijkheid geboden te reageren op het wetsvoorstel en de memorie van toelichting. Er zijn 22 reacties binnengekomen, waarvan 15 openbaar zijn². De reacties hebben op onderdelen geleid tot aanvullingen en verduidelijkingen van het wetsvoorstel en de memorie van toelichting.

Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste reacties. Daarbij worden de reacties onderverdeeld in reacties die betrekking hebben op het doel, de reikwijdte en de uitwerking van het wetsvoorstel.

Doel van het wetsvoorstel

De meeste reacties zijn positief over de doelstelling van dit wetsvoorstel; het stimuleren van de renovatie van zeer energiezuinige woningen door het wegnemen van de huidige wettelijke belemmeringen om een vaste vergoeding over een te komen voor de energieprestatie van de woning.

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

In enkele reacties wordt bepleit dat het wenselijker of kostenefficiënter is met kleinere stappen te renoveren. Het wetsvoorstel sluit dit niet uit. Indien verhuurders ervoor kiezen energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen in kleinere stappen aan te brengen, kunnen zij gebruik maken van de reguliere mogelijkheden voor het in rekening brengen van de kosten die daarmee gemoeid zijn. Tegelijkertijd worden met dit wetsvoorstel ook verdergaande energiebesparende en energieopwekkende renovaties en innovatie gestimuleerd.

Er wordt door verschillende partijen aandacht voor gevraagd dat initiatieven als de onderhavige alleen aanvaardbaar zijn, indien deze voor de huurder daadwerkelijk een besparing op de woonlasten opleveren. Deze opmerkingen worden onderschreven. Zoals hiervoor uiteengezet, wordt ervan uitgegaan dat huurders veelal alleen bereid zullen zijn in te stemmen met deze initiatieven indien deze geen of slechts een geringe verhoging van de woonlasten opleveren en zal gemonitord worden wat de effecten zijn van dit wetsvoorstel op die woonlasten.

Tot slot wordt er in enkele reacties op gewezen dat het overbrengen van de energiekosten van de energieleverancier naar de verhuurder, de huurder de mogelijkheid ontnemt zelf invloed uit te oefenen op de hoogte van de energierekening en dat dit de marktwerking verslechtert. In woningen waarvoor de mogelijkheid van een energieprestatievergoeding wordt geïntroduceerd, wordt de energie in beginsel door de woning opgewekt. Zoals hiervoor uiteengezet behoudt de huurder zijn keuzevrijheid omdat de huurder eerst dient in te stemmen met de renovatie en de als gevolg daarvan in rekening te brengen energieprestatievergoeding. In dat verband kan hij de afweging maken of het voor hem gunstiger is een overeenkomst te blijven houden met de energieleverancier. De energieprestatievergoeding is bovendien niet gebaseerd op het daadwerkelijke gebruik van de geleverde energie, maar op de door de verhuurder gegarandeerde duurzaam opgewekt energie op basis van een minimale warmtevraag van de woning. De huurder behoudt dus de vrijheid over zijn energiegebruik en kan desgewenst daarnaast meer energie afnemen van de energieleverancier.

Reikwijdte van het voorstel

In meerdere reacties wordt verzocht ook gebiedsmaatregelen voor duurzame energieopwekking, zoals aansluiting op duurzame warmtenetten, onder de energieprestatievergoeding te brengen. Op deze situaties is de Warmtewet van toepassing. Hiervoor is uiteengezet dat dit wetsvoorstel die wet onverlet laat. Bezien wordt nog of de energieprestatievergoeding voor renovaties met een zeer hoge besparingsambitie en duurzame energieopwekking een bruikbaar middel is voor (veelal gestapelde) woningen met een aansluiting die valt onder de Warmtewet.

Volgens enkele reacties vergt het grootschalig invoeren van zonne-energie in woningen een onrendabele investering in het elektriciteitsnet. Het is echter staand beleid dat de opwekking van meer duurzame energie, waaronder zonne-energie, wordt gestimuleerd. Zeer energiezuinige woningen ten aanzien waarvan een energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen, zullen daaraan bijdragen, hoewel het geen wettelijke vereiste is om deze te realiseren met zonne-energie.

In enkele reacties wordt gevraagd naar de mogelijkheid om kantoortransities naar woningen onder deze regeling te brengen. De voorgestelde energieprestatievergoeding kan in beginsel ook in rekening worden gebracht bij een woning die tot stand is gekomen door kantoortransitie, mits aan de voorwaarden is voldaan die bij of krachtens dit wetsvoorstel

van toepassing zullen worden gesteld voor het in rekening brengen van een energieprestatievergoeding.

Uitwerking van het wetsvoorstel

In een reactie wordt aangegeven dat de introductie van de energieprestatievergoeding in strijd is met de huidige wettelijke systematiek in het BW ten aanzien van de vaststelling van de huurprijs en de servicekosten en dat deze vergoeding in de kale huurprijs dient te worden meegenomen. Zonodig zou de liberalisatiegrens voor deze woningen kunnen worden verhoogd om deze woningen binnen de sociale huursector te behouden. In een andere reactie wordt aangegeven dat de introductie van de energieprestatievergoeding tot misverstanden kan leiden over het karakter hiervan.

Zoals hiervoor uiteengezet, houden de huidige wettelijke regelingen onvoldoende rekening met de technische ontwikkelingen ten aanzien van energielevering door de woning zelf. Dit speelt met name bij de nul-op-de-meter woning. Dit wordt in meerdere reacties op het wetsvoorstel onderschreven. Bekeken is in hoeverre de wettelijke regelingen kunnen worden aangepast binnen de huidige systematiek. Gelet op de levering van energie aan de gebruiker, past een vergoeding ter zake in essentie in de huidige regeling voor de servicekosten of nutsvoorziening. Zoals hiervoor uiteengezet is die regeling bij de nul-energie-woning echter niet toegerust op de praktijk van zeer energiezuinige woningen als de nul-op-de-meter woning. Het feit dat het hier gaat om duurzaam opgewekte energie en een gegarandeerde warmtevraag door aanpassingen aan de woonruimte doet daaraan niets af. Mede naar aanleiding van deze reacties en het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is in het wetsvoorstel in het BW een grondslag opgenomen voor de energieprestatievergoeding, naast de huurprijs, de vergoeding voor nutsvoorziening en de servicekosten, en is in de memorie van toelichting verduidelijkt waarom de energieprestatievergoeding geen deel uitmaakt van de huurprijs.

In meerdere reacties wordt gewezen op het belang van een zorgvuldige vaststelling van de criteria over de gevallen waarin de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen en de hoogte daarvan. Ook wordt gevraagd om vast te leggen dat wijzigingen van de maximumbedragen voor de energieprestatievergoeding en/of de criteria niet van toepassing zijn op al bestaande contracten.

Deze reacties zullen ter harte worden genomen bij de uitwerking in de lagere regelgeving van deze criteria en het moment van inwerkingtreding. De tabel die indicatief in de consultatieversie in de memorie van toelichting was opgenomen wordt in lagere regelgeving vastgelegd. Daar zal ook preciezer worden ingegaan op de gevolgen voor de woonlasten van huurders.

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

De Minister van Veiligheid en Justitie,
G.A. van der Steur