



WOONBOND

Uw kenmerk:

Uw datum:

Ons kenmerk: V14.0998.DI

Afdeling: Directie

Datum: 25 november 2014

Onderwerp: Woonbondreactie op 'Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen'

Bijlage(n):

Inleiding

De Woonbond ondersteunt de ontwikkeling van nul-op-de-meter (NOM) woningen omdat dit ten goede kan komen aan de betaalbaarheid en kwaliteit van woningen en vanwege de positieve effecten op het milieu. Het stimuleren van de ontwikkeling van deze woningen is ook onderdeel van het SER Energieakkoord, dat de Woonbond mede heeft ondertekend.

De Woonbond denkt echter dat de wetwijziging onvoldoende borgt wat deze beoogt te regelen: de huurder beschermen tegen een te hoge vergoeding en het behouden van de nul-op-de-meter woningen voor de doelgroep¹ om de volgende redenen:

- Voor een huurder en de Huurcommissie is niet na te gaan of de woning terecht in aanmerking komt voor een energieprestatievergoeding (EPV);
- Er is niet onderbouwd waarom de bedragen van de EPV redelijk zijn;
- Dubbeltelling van maatregelen via de huur en de EPV wordt niet voorkomen;
- Huurprijsliberalisatie wordt niet voorkomen

In deze notitie doen wij een aantal suggesties om waarborgen in de wet op te nemen om de huurders te beschermen en de woningen voor de doelgroep te behouden.

Ook is niet duidelijk waarom de ontwikkeling naar nul-op-de-meter voordelig is voor huurders. Zoals nu is doorgerekend (rapport met kenmerk E.2014.0422.02.R001 dat de Woonbond heeft ontvangen ter onderbouwing van de wetwijziging, in opdracht van het ministerie van BZK is opgesteld door DGMR), zijn de woonlasten voor nieuwe huurders vergelijkbaar met de woonlasten voor een woning met label A. In het energieakkoord is afgesproken dat de woonlasten van huurders moeten dalen door investeringen in energiebesparing, ook op lange termijn: *'Er zal de komende jaren meer uitgegaan worden van een integrale benadering van huur en energiekosten (woonlastenbenadering). Investeringsmaatregelen in energiebesparing moeten (ook op de lange termijn) leiden tot lagere woonlasten, onder meer gegarandeerd via een woonlastenwaarborg. Bij beoordeling van investeringsmaatregelen en beleidsmaatregelen wordt hiermee rekening gehouden.'*

Los van de afspraken in het energieakkoord, zou het ook voor het draagvlak onder huurders voor de ontwikkeling naar nul-op-de-meter goed zijn als er direct en op lange termijn lagere

woonlasten zijn voor deze woningen. De Woonbond denkt dat als wettelijk geregeld wordt dat verhuurders een woonlastenwaarborg afgeven aan zittende huurders voor nul-op-de-meter woningen, dit het draagvlak voor deze ontwikkeling kan vergroten.

Bescherming van de huurder tegen een te hoge vergoeding

Voorwaarden niet controleerbaar

Het woningwaarderingssysteem (WWS) bepaalt de maximale huur van woningen. Voor de servicekosten en nutsvoorzieningen gelden heldere regels voor de maximale hoogte van de kosten en wanneer deze in rekening mogen worden gebracht. De voorwaarden om een EPV in rekening te brengen zijn niet controleerbaar. Een huurder kan niet controleren of zijn woning voldoet aan de maximale netto warmtevraag, of aan de minimale EPG van -0,2. Ook de Huurcommissie is niet in staat dit te toetsen, terwijl het wetsvoorstel wel beoogt te regelen dat de Huurcommissie zich hier een oordeel over kan vormenⁱⁱ. De maximale netto warmtevraag kan worden afgeleid uit de berekening van de Energie-Index. Er is echter niet eenvoudig na te gaan of de woning daadwerkelijk maximaal die hoeveelheid warmte nodig heeft.

De problematiek van woningen met warmtepompen illustreert dit probleem. Er zijn heel wat negatieve ervaringen met de toepassing van warmtepompen. Vaak leveren zij niet de prestatie die van te voren is voorgespiegeld, door verkeerde installatie of verkeerd inregelen. De huurder kan dit echter moeilijk bewijzen en de verhuurder wijst het stookgedrag van de huurder vaak aan als oorzaak van het hoge verbruik. De theoretische berekening van de Energie-Index en dus de netto warmtevraag zegt niets over de werkelijke warmtevraag van de woning (los van het stookgedrag van de huurder).

De Woonbond beveelt aan om in de wet of AmvB vast te leggen dat de verhuurder aan moet tonen dat de woning voldoet aan de voorwaarden om een EPV in rekening te brengen.

Bedragen EPV niet onderbouwd

Het is onvoldoende duidelijk of de vergoedingen – die nog vastgelegd moeten worden in een AmvB, maar die in de Memorie van Toelichting bij de wetwijziging zijn opgenomen – redelijk zijn. Er ontbreekt een onderbouwing van de opgenomen bedragen.

De vraag van de Woonbond is dan ook: waar zijn deze bedragen per m² op gebaseerd?

Voorkomen dubbeltelling

In de Memorie van Toelichting bij de wetwijziging is voorzien in een correctiefactor op het aantal huurpunten om te voorkomen dat voor nul-op-de-meter woningen een vergoeding wordt gevraagd voor het energiezuinig maken zowel via de huur als via de EPV. De hoogte van de correctiefactor is echter nog niet vastgelegd.

De Woonbond beveelt aan om de Energie-Index voor deze woningen die meetelt voor het WWS, wordt berekend zónder de maatregelen die via de EPV gewaardeerd worden, zoals in het onderzoek van DGMR dat dient ter onderbouwing van de maatregel.

Behoud van woningen voor de doelgroep

In het wetsvoorstel is niet geborgd dat de woningen die gerenoveerd worden naar het niveau van nul-op-de-meter, ook behouden blijven voor de doelgroep. De verhuurder kan de woning na mutatie alsnog liberaliseren én een EPV in rekening brengen.

De Woonbond beveelt aan om vast te leggen dat een EPV alleen in rekening mag worden gebracht voor gereguleerde huurwoningen (onder de liberalisatiegrens), zodat deze woningen beschikbaar blijven voor de doelgroep, zoals de wetwijziging beoogt.

Tot slot

In de wetwijziging is niets opgenomen over evaluatie en monitoring van de effecten van de energieprestatievergoeding.

De Woonbond beveelt aan om op te nemen dat vanaf het moment van invoering, elk jaar onderzocht wordt hoe hoog de woonlasten van woningen met een EPV zijn, en hoe deze zich verhouden tot de woonlasten van woningen met energielabel A. Aan de hand van de evaluatie kan de AmvB met daarin de hoogte van de vergoeding worden aangepast.

De Woonbond staat positief ten opzichte van de ontwikkeling van nul-op-de-meter woningen, maar ziet op dit moment onvoldoende waarborgen en voordelen voor de huurder om het tot een succes te maken.

De Woonbond is bereid bovenstaande opmerkingen nader toe te lichten.

ⁱ Inleiding Memorie van Toelichting: 'Het wetsvoorstel maakt het voor verhuurder en huurder mogelijk om in het kader van het energiezuinig maken van de woning een energieprestatievergoeding aan de verhuurder overeen te komen voor een gegarandeerde energieprestatie van de woning en die gebaseerd is op de energieprestatie van die woning. Enerzijds wordt hiermee de verhuurder meer zekerheid gegeven over hetgeen hij bij een huurder als energieprestatievergoeding in redelijkheid in rekening mag brengen. Anderzijds wordt de huurder beschermd tegen een te hoge vergoeding die hij voor de geleverde energieprestatie aan zijn verhuurder moet betalen. Bijkomend voordeel hiervan is dat de verhuurder duidelijkheid krijgt over de mogelijkheden een huurprijs te realiseren onder de liberalisatiegrens, waardoor de nul-op-de-meter woningen (zo veel mogelijk) voor de doelgroep kunnen worden gerealiseerd zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen. Bijkomend voordeel zou zijn dat de huurprijs van nul-op-de-meter woningen onder de liberalisatiegrens kunnen blijven, waardoor de woningen voor de doelgroep kunnen worden gerealiseerd zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid en beschikbaarheid van sociale huurwoningen.'

ⁱⁱ Wetswijziging: 'Artikel 18a (Energieprestatievergoeding)
2. De huurcommissie toetst de redelijkheid van de overeengekomen energieprestatievergoeding aan de bij of krachtens het derde en vierde lid gegeven regels.
3. De energieprestatievergoeding is gebaseerd op een door de verhuurder gegarandeerde maximale netto warmtevraag en een gegarandeerde minimale productie van duurzaam opgewekte finale energie en bedraagt ten hoogste een bij of krachtens algemene maatregel van bestuur vastgesteld bedrag.
4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gegeven met betrekking tot de gevallen waarin en de voorwaarden waaronder de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen en de redelijkheid van de vergoeding.'