

Vergaderjaar 2017–2018

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**27 926**

## **Huurbeleid**

**Nr. 310**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 december 2017

Met de brief de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken van 23 november 2017 verzocht u mij te reageren op een bij u ingediend verzoek. Het verzoek aan u richt zich op het bepalen van de maximale huurhoogte bij woonruimte/kamerverhuur van op de wandvast-gemonteerde elektrische radiatoren of elektrische convectoren.

Waar deze woonruimteverhuur zelfstandige woonruimte betreft geldt dat de genoemde radiatoren of convectoren in beginsel kunnen leiden tot een puntenwaardering en daarmee dus tot een hogere maximale huurprijs.

- Deze puntenwaardering vindt plaats door de waardering van de energieprestatie van de woning. Deze wordt bepaald aan de hand van de zogenaamde Energie-Index.
- Ook lokale elektrische verwarming wordt meegerekend en kan dus leiden tot een betere energieprestatie.
- Een betere energieprestatie kan vervolgens leiden tot meer punten en een hogere maximale huurprijs, mits er sprake is van een verbetering die leidt tot een betere Energie-Index.

Bij woonruimteverhuur van kamers is het woningwaarderingssysteem (WWS) van toepassing voor onzelfstandige woonruimte. In dat WWS leidt een verbeterde energieprestatie niet tot puntentoekenning. Wel kunnen specifieke energetische voorzieningen zoals thermostatische ventielen op radiatoren leiden tot puntentoekenning. Wandvast-gemonteerde elektrische radiatoren of elektrische convectoren worden in dat WWS inderdaad niet benoemd.

De wenselijkheid om het WWS voor onzelfstandige woonruimte te wijzigen voor dergelijke voorzieningen is eerder aan de orde geweest, en wel tijdens de discussie om de WOZ-waarde een plek te geven in het WWS voor zelfstandige woonruimte. Vastgoed Belang en Kences noemden daarbij met name de waardering van investeringen in energiebesparende maatregelen. In de brief van de toenmalige Minister voor

Wonen en Rijksdienst van 13 september 2013 (Kamerstuk 32 847, nr. 42) is aangegeven dat Vastgoed Belang het initiatief wilde nemen voor een overleg met Kences, de studentenvakbond Lsvb en de Woonbond over een nieuwe waardering voor onzelfstandige wooneenheden. Bij brief van 18 februari 2014 (Kamerstuk 32 847, nr. 115) heeft de toenmalige Minister voor Wonen en Rijksdienst echter mee moeten delen dat dit overleg niet resulteerde in overeenstemming tussen partijen en dat hij dan ook geen voorstel had ontvangen. Om deze reden is vervolgens het WWS voor onzelfstandige eenheden ongewijzigd gebleven. In dat stelsel is toen dus ook geen betere waarderingmethodiek ingevoerd voor energiebesparende maatregelen.

In het WWS voor onzelfstandige woningen direct punten toekennen voor wandvast-gemonteerde elektrische radiatoren of elektrische convectoren lijkt me niet de voor de hand liggende weg. Een meer voor de hand liggende weg lijkt me om wel punten toe te kennen voor de energieprestatie zoals dat ook geldt voor zelfstandige woningen. Ook bij onzelfstandige woningen gaat het immers niet om de vraag welke technische voorziening aanwezig is maar wat daarvan het effect is. De huidige methodiek ter bepaling van de energieprestatie is echter ontwikkeld voor toepassing bij zelfstandige woningen. Deze methodiek is niet toepasbaar op onzelfstandige woningen en zou dan ook aanpassing behoeven.

Bij brief van 28 november 2016 (Kamerstuk 30 196, nr. 485) bent u geïnformeerd over de invoering van een nieuwe bepalingmethode met het oog op de verplichting uit het Energieakkoord en uit de Europese richtlijn energieprestatie van gebouwen (EPBD, 2010/31/EU) dat alle nieuwe gebouwen Bijna Energie-Neutrale Gebouwen (BENG) zijn in 2021. Omdat de nieuwe bepalingmethode tijdig werkend moet zijn om de definitieve BENG-eisen vast te kunnen stellen en de markt hiervoor voldoende voorbereidingstijd te gunnen, is aangegeven dat de nieuwe bepalingmethode tijdig gereed dient te zijn.

Vervolgens zal bezien worden hoe deze nieuwe bepalingmethode een rol kan spelen in het WWS voor zelfstandige woningen en welke toepassing gevonden kan worden voor onzelfstandige woningen en wat de effecten hiervan zijn.

Met een separate brief informeer ik u over de ontwikkelingen ten aanzien van de bepalingmethode.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
K.H. Ollongren