

## Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

### 2506

Vragen van de leden **Bashir** en **Smaling** (beiden SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *het energiezuinig maken van huurwoningen en het voordeel voor huurders* (ingezonden 12 april 2016).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 11 mei 2016).

#### Vraag 1

Wat is uw reactie op het rapport van de Rekenkamer Amsterdam, die aanbeveelt om specifieke energiebesparende maatregelen te heroverwegen als deze niet grootschalig kunnen worden ingezet door de gemeente?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

In het rapport van de Rekenkamer Amsterdam wordt niet de aanbeveling gedaan om specifieke energiebesparende maatregelen te heroverwegen. De Amsterdamse Rekenkamer beveelt aan om het nut van het inzetten op het energiezuinig maken van woningen bij het beleid gericht op energiebesparing en CO<sub>2</sub> reductie te heroverwegen. De Amsterdamse Rekenkamer komt tot deze aanbeveling omdat de gemeente op dit moment niet over instrumenten beschikt om op eenvoudige wijze grootschalig en doelmatig het energieverbruik in de Amsterdamse woningvoorraad te doen dalen. Het onderzoek had betrekking op Amsterdamse corporatiewoningen.

Het is aan de gemeente Amsterdam om te bepalen welke instrumenten het beste kunnen worden ingezet om energiebesparing bij corporaties te bevorderen.

Het Amsterdamse college geeft in haar reactie op het rapport van de Rekenkamer Amsterdam aan vast te willen houden aan het stimuleren van het energiezuiniger maken van de woningvoorraad, zowel met generieke als specifieke instrumenten, en geeft aan dat het belangrijk is om realistisch te zijn over de te verwachten resultaten.

#### Vraag 2

Hoe gaat u ervoor zorgen dat gemeenten wel over instrumenten beschikken om op eenvoudige wijze grootschalig en doelmatig het energieverbruik in de woningvoorraad te doen dalen, omdat energiebesparing een belangrijk onderdeel is van lokaal- en Rijksbeleid?

<sup>1</sup> <http://www.rekenkamer.amsterdam.nl/afgerond-onderzoek/energiebesparende-maatregelen-in-corporatiewoningen/>

#### Antwoord 2

Gemeenten hebben een grote mate van beleidsvrijheid om hun eigen instrumenten te kiezen en in te zetten. Een belangrijk instrument dat gemeenten ter beschikking staat is de mogelijkheid om op grond van de Woningwet prestatieafspraken te maken met woningcorporaties en huurdersverenigingen. Daarnaast faciliteren financiële instrumenten van Rijkswege zoals de Stimuleringsregeling Energieprestatie Huurwoningen (STEP) en het Fonds Energiebesparing Huursector (FEH) verhuurders om energiebesparende maatregelen te nemen.

#### Vraag 3

Wat is uw reactie op het bericht «Energiezuinig huis levert huurder geen financieel voordeel op» en kloppen de genoemde huurverhogingen per energielabelstap zoals genoemd in Drenthe? Kunt u uw antwoord toelichten?<sup>2</sup>

#### Antwoord 3

Het is bekend dat er verschillen kunnen zijn tussen het theoretisch verwachte energieverbruik en het daadwerkelijk verbruik door bewoners. Enerzijds ligt dat aan de systematiek die uitgaat van normatief verbruik. Anderzijds ligt dat aan het (veranderde) gedrag van bewoners voor en na de renovatie. Het is aan de verhuurders om daar goed over te communiceren met de huurders. Tevens moet de verhuurder de instemming hebben van minimaal 70% van de bewoners van een complex bij renovatie en verduurzaming van de woningen. Dit doet men in de praktijk uitsluitend als kan worden aangetoond dat het huidige energieverbruik zal worden verminderd met de energetische maatregelen. Dat de feitelijke energiebesparing kan afwijken van de eerder verwachte energiebesparing is voor corporaties geen reden om af te zien van energiebesparing.

#### Vraag 4

Kunt u aan de hand van ervaringen in verschillende gemeenten aangeven wat het financiële voor- dan wel nadeel is voor huurders wanneer hun woning energiezuinig wordt gemaakt of een labelstap maakt? Kunt u deze bedragen laten zien met en zonder energieprestatievergoeding? Hoe werkt de Woonlastenwaarborg, die is opgesteld door Aedes en de Woonbond, hierbij?<sup>3</sup>

#### Antwoord 4

Ik kan niet in algemene zin aangeven wat het financiële voor- of nadeel is voor huurders wanneer hun woning energiezuinig wordt gemaakt. Huurders en verhuurders maken afspraken over energiebesparende maatregelen. Dit betreft de specifieke maatregelen, maar ook of en in hoeverre de maatregelen leiden tot een hogere huur. Sommige corporaties beslissen op voorhand deze kosten niet of ten dele in de huur door te belasten, andere doen dit wel volledig. Op lokaal niveau kunnen huurders, verhuurders en gemeenten afspraken maken over betaalbaarheid.

Ook op de ervaringen in verschillende gemeenten met betrekking tot het financiële voor- dan wel nadeel voor huurders met energieprestatievergoeding kan ik nog niet ingaan. Het wetsvoorstel hieromtrent is nog niet in werking getreden.

De gevolgen van de energieprestatievergoeding op de woonlasten zijn beschreven in een rapport van DGMR ingenieursbureau 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 hoger zijn dan de woonlasten indien de woning op meer reguliere wijze, minder ambitieus, energetisch wordt verbeterd.

<sup>2</sup> <http://www.dvhn.nl/drenthe/«Energiezuinig-huis-levert-huurder-geen-financieel-voordeel-op»-21216306.html>

<sup>3</sup> <http://www.aedes.nl/content/artikelen/bouwen-en-energie/energie-en-duurzaamheid/instrumenten/instrumenten-voor-corporaties--huurgarantie-met-wo.xml>

Het wetsvoorstel en het ontwerpbesluit inzake de energieprestatievergoeding houden onverkort vast aan het in het Burgerlijk Wetboek opgenomen instemmingsvereiste van de huurder bij renovatie. Het ligt voor de hand dat een huurder zijn instemming met een renovatie mede afhankelijk zal stellen van de financiële gevolgen daarvan.

Het ontwerpbesluit inzake de energieprestatievergoeding maximeert de energieprestatievergoeding tot een bedrag waardoor de woonlasten niet (onredelijk) toenemen als gevolg de energieprestatievergoeding. Dit ontwerpbesluit leidt voorts tot een informatieplicht van de verhuurder die ervoor zorgt 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.

Het wetsvoorstel en het ontwerpbesluit inzake de energieprestatievergoeding leiden er niet toe dat bij gebruik van een energieprestatievergoeding de woonlasten van individuele huurders onder alle omstandigheden gelijk blijven of afnemen. Ik acht een wettelijke waarborg niet wenselijk. Hierover heb ik uw Kamer per brief op 25 april 2016 (Kamerstuk 34 228, nr. 20) bericht. Een motie (Kamerstuk 34 228, nr. 18 met het verzoek een verplichte woonlastenwaarborg op te nemen voor woningen met een energieprestatievergoeding is op 26 april 2016 aangehouden. Een soortgelijke motie (EK 34 228, H) is op 26 april 2016 bij behandeling van het wetsvoorstel energieprestatievergoeding in de Eerste Kamer ingediend. Stemming over deze motie in de Eerste Kamer is op 17 mei 2016 gepland.

De Woonlastenwaarborg, opgesteld door Aedes en de Woonbond, heeft een vrijwillig karakter en kan desgewenst door huurders en verhuurders in concrete situaties worden overeengekomen. Deze Woonlastenwaarborg kent echter niet zozeer een vaste rekenmethodiek maar is meer een stappenplan, met aandacht voor de specifieke situatie.

#### Vraag 5

Bent u bereid om de Woonlastenwaarborg een verplicht onderdeel te maken bij het overeenkomen van een energieprestatievergoeding? Kunt u uw antwoord toelichten?

#### Antwoord 5

Zie het antwoord op vraag 4.