

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

2391

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het energiezuiniger maken van woningen wat huurders meer kost* (ingezonden 15 mei 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 12 juni 2018).

Vraag 1

Kent u het bericht «Woning energiezuinig gemaakt? Bewoners: «We betalen juist meer»»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Kunt u verklaren hoe het mogelijk is dat huurders minder lasten worden toegezegd, voorafgaand aan het zeer energiezuinig maken van het huis, maar dat huurders uiteindelijk meer kosten hebben? In hoeverre heeft dit te maken met de benodigde 70% toestemming van bewoners om de renovatie te laten beginnen?

Antwoord 2

Ik kan niet ingaan op de individuele woonlasten van de betrokken huurders, omdat ik de gegevens daartoe niet heb. Wel is bekend dat er nog problemen zijn omdat de energieleverancier soms de voorschotnota niet of beperkt omlaag brengt.

In zijn algemeenheid kan ik stellen dat als er ontevreden bewoners zijn, zij zich tot de verhuurder kunnen wenden. Het is het beste als de betrokkenen met elkaar de situatie analyseren en gezamenlijk tot een oplossing proberen te komen. Mocht een huurder dan nog van mening zijn dat de woning niet aan de strenge eisen van de energieprestatievergoeding (EPV) voldoet dan staat het deze huurder vrij om naar de huurcommissie te stappen. De huurcommissie is bevoegd en in staat om in dit soort gevallen uitspraak te doen.

¹ <https://www.rtvnoord.nl/nieuws/193785/Woning-energiezuinig-gemaakt-Bewoners-We-betalen-juist-meer>

Ik heb een quickscan naar de bewonerstevredenheid en de EPV laten uitvoeren. Deze ontvangt u als bijlage bij deze antwoorden². De bureaustudie heeft betrekking op 19 renovatie- en nieuwbouwprojecten van corporaties, waarin sprake is van zeer energiezuinige of nul-op-de-meter woningen. Ten tijde van de quickscan (pagina 12) waren er bij de huurcommissie nog geen klachten over de EPV binnengekomen. Er waren dus ook nog geen zaken waarin de huurcommissie oordeelde dat er niet aan de eisen van de EPV werd voldaan waar er wel een EPV was overeengekomen. Ik blijf dat in de gaten houden.

Verder heeft de Woonbond een «meldpunt nul-op-de-meterwoningen» ingesteld. De Woonbond heeft bij de quickscan (pagina 12) aangegeven dat er weinig klachten binnenkomen, en heeft geen concrete klachten genoemd.

Vraag 3

Hoe vaak is het in 2016, 2017 en 2018 voorgekomen dat huurhuizen (zeer) energiezuinig zijn gemaakt, maar dat huurders juist meer woonlasten hebben in plaats van minder?

Antwoord 3

Ik registreer niet de hoogte van de EPV, noch de energielasten van individuele huurders. De belangrijkste conclusie van de quickscan wat betreft de financiële tevredenheid van de huurders is dat «*Voor de meeste huurders met EPV blijken bij de jaarafrekening de kosten voor het energiegebruik nul euro of minder te zijn. Indien de hoogte van de EPV is bepaald aan de hand van de kosten voor het energiegebruik in de oude situatie, resulteert een voordelige situatie na de energetisch aanpak. In die zin pakt de regeling goed uit voor de meeste huurders.*» (Pagina 3)

Bij het aangaan van een afspraak over de EPV met een zittende huurder wordt door de partijen van de Stroomversnelling ook daadwerkelijk naar het energiegebruik voor de renovatie gekeken. Daarop wordt doorgaans de hoogte van de EPV afgestemd.

Het onderzoeksbureau concludeert ook dat de ervaringen met de EPV-regeling en met zeer energiezuinige of nul-op-de-meter-woningen (NOM-woningen) nog beperkt zijn. Nog maar weinig huurders hebben hun eerste officiële jaarafrekening EPV ontvangen. Dit betekent dat de voorliggende resultaten over de mate van tevredenheid van de huurder met enige voorzichtigheid moeten worden geïnterpreteerd. In de evaluatie van de wet, welke ik dit jaar uitvoer, zal ik daarom aandacht houden voor de woonlasten van de huurders.

Vraag 4

Bent u van mening dat het belangrijk is dat niet alleen huiseigenaren maar ook huurders moeten kunnen profiteren van een zeer energiezuinig huis, zonder dat zij voor extra kosten hoeven op te draaien? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 4

Ik acht het van belang dat bij verduurzaming naast de positie van de verhuurder ook die van de huurder moet worden gezien: aan de ene kant de investering, aan de andere kant op de langere termijn een voordeel van de verduurzaming. De samenhang is om die reden onderdeel van de verduurzaming en de gesprekken die we met de woningcorporaties voeren in het kader van het Klimaatakkoord en de Woonagenda.

Specifiek voor de EPV heb ik, voorafgaand aan het vaststellen van de maximale hoogte, DGMR Raadgevende Ingenieurs B.V. gevraagd berekeningen uit te voeren naar de woonlasten van huurders. Dit rapport heeft mijn ambtsvoorganger op 8 december 2015 gestuurd als bijlage bij de Nota naar aanleiding van het verslag met betrekking tot de 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 (34 228, nr. 7). Uit de berekeningen van DGMR bleek dat de energieprestatievergoeding, gecombineerd met een correctie op de WWS-punten, redelijk is.

Bewoners profiteren in ieder geval van een nul-op-de-meter-woning via meer comfort en een betere uitstraling van de woning. De maximale hoogte van de

² Ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer

EPV en de vereiste dat de bewoner dient in te stemmen met de overeen komen EPV beschermt hem in financiële zin. Zoals uit het antwoord op vraag 3 blijkt, gaat dat in zijn algemeenheid goed.

Vraag 5

Hoeveel energieprestatievergoedingen (EPV) zijn door huurders en verhuurders overeen gekomen sinds de start in 2016 en wat is de gemiddelde hoogte van de EPV sindsdien? Hoe vaak hebben huurders een lagere EPV gekregen in overleg met hun verhuurder, wat in theorie mogelijk is?

Antwoord 5

Op basis van schattingen door de vereniging Stroomversnelling denk ik dat er inmiddels ongeveer 5000 EPV-vergoedingen zijn afgesloten. Er is in de wet echter geen registratieplicht voor de overeengekomen energieprestatievergoedingen opgenomen. Derhalve kan ik u geen exact gemiddelde aangeven. Mijn beeld is echter wel dat vaak een lagere EPV wordt overeengekomen dan het maximum dat de wet toelaat.

De quickscan geeft aan dat van drie corporaties met relatief veel ervaring met NOM en EPV (met samen 530 van de circa 900 NOM-woningen in de quickscan) bekend is dat zij de EPV voor zittende huurders baseren op het energiegebruik van de huurder in de oude situatie voorafgaand aan de renovatie (pagina 10). Het ligt voor de hand dat de EPV dan dus ook lager kan uitvallen dan het toegestane maximum. Van de overige corporaties met NOM-woningen was hierover geen informatie.

Ook voor nieuwbouwwoningen hoor ik van corporaties dat zij minder EPV vragen dan het toegestane maximum. Het gemiddelde zal dus lager liggen dan het wettelijke maximum.

Vraag 6

Op welke manier(en) wordt er rekening mee gehouden dat huurders minder energieverbruik hebben wanneer hun kinderen het huis uit gaan? Waarom wordt enkel gekeken naar het gemiddeld gebruik op een aantal vierkante meters in voorgaande jaren en niet naar het aantal bewoners, waar bij de invoering van de wet al voor was gewaarschuwd? Bent u bereid dit in regelgeving aan te passen?³

Antwoord 6

De EPV is gebaseerd op het aantal vierkante meters van de woning. De EPV baseren op het aantal bewoners van de woning zou betekenen dat zowel de verhuurder als huurder geen zekerheid hebben over de hoogte van de vergoeding. De vergoeding neemt dan immers toe of af als er een bewoner bijkomt of weggaat.

Daarnaast is het niet uitvoerbaar om de hoogte van de EPV te baseren op het aantal bewoners. Ten eerste is niet altijd eenduidig vast te stellen of iemand als bewoner gerekend dient te worden. Ten tweede is het aantal bewoners van een woning niet altijd bij de verhuurder bekend. De huurder is momenteel niet verplicht om aan de verhuurder te melden als er verandering in het aantal bewoners van de woning plaatsvindt. Dat wil ik ook niet verplicht stellen.

Tegelijkertijd is het een eis dat een EPV alleen in rekening kan worden gebracht indien de woning minimaal een bepaalde hoeveelheid energie levert. Deze eis is onafhankelijk van het aantal bewoners. Het uit huis gaan van kinderen zal daardoor kunnen betekenen dat een huurder minder energie gebruikt en daardoor energie gaat terugleveren aan het energiebedrijf. Dat kan voor hem leiden tot een lagere, of zelfs negatieve, energierekening.

Vraag 7

Hoe vaak wordt door woningcorporaties ervoor gekozen om geen EPV te vragen van huurders, bijvoorbeeld omdat zij het een verkapte huurverhoging vinden waar geen huurtoeslag over mogelijk is, en waar ook over gesproken

³ <http://www.energieoverheid.nl/2016/02/23/energieprestatievergoeding/>

wordt in het eindrapport van een quickscan naar bewonerstevredenheid in zeer energiezuinige woningen met een EPV?⁴

Antwoord 7

Ik registreer de woningen waarvoor een EPV is overeengekomen niet. Noch heb ik een plicht in de wet opgenomen om te melden als een huurwoning aan de eisen van de EPV voldoet. Daardoor zijn mij geen precieze aantallen bekend van het aantal woningen dat aan de eisen van de EPV voldoet maar waarvoor geen EPV is overeengekomen. Ik verwacht dat dit aantal relatief klein is en met name beperkt is tot nieuwbouw een tot corporaties die eerst met nul-op-de-meter woningen ervaring op willen doen. Tot slot is mij bekend dat in de provincie Groningen sommige corporaties momenteel afzien van het overeenkomen van de EPV. Die situatie is uiteraard niet vergelijkbaar met die in de rest van het land.

Vraag 8

Vindt u dat de tekst op de site van de rijksoverheid over de EPV («Ook voor u is dit voordelig. U krijgt een comfortabele en duurzame woning tegen niet of nauwelijks stijgende lasten») een correct beeld geeft van de EPV, aangezien de praktijk uitwijst dat huurders regelmatig (een stuk) duurder uitkomen dan was voorgesteld, woningcorporaties niet altijd positief zijn en dat uit bovengenoemde quickscan blijkt dat huurders de EPV als «ingewikkeld en omvangrijk ervaren»?⁵

Antwoord 8

In zijn algemeenheid zijn de financiële conclusies uit de quickscan van 19 projecten positief. Ik zie daarom geen aanleiding de tekst op rijksoverheid.nl te wijzigen.

Vraag 9

Op welke manieren wordt invulling gegeven aan de woonlastenwaarborg naar aanleiding van de aangenomen motie-de Vries, en hoe pakt dit uit in de praktijk voor huurders omdat de «bewijslast» bij huurders wordt gelegd?⁶

Antwoord 9

Er is nog geen invulling gegeven aan een woonlastenwaarborg naar aanleiding van de motie De Vries. Een ontwerpAMvB is in consultatie gebracht. Naar aanleiding van de reacties uit de consultatie over de hoge administratieve lasten is besloten de AMvB nog niet in te voeren maar eerst de «quickscan» naar de EPV af te wachten. De quickscan geeft geen aanleiding om de woonlastenwaarborg nu in te voeren. Zoals bij het antwoord op vraag 3 is aangegeven zal ik in de evaluatie van de wet verder aandacht hebben voor de woonlasten van de huurders. Op dit moment vinden onder leiding van Diederik Samsom besprekingen plaats over het onderdeel gebouwde omgeving van het Klimaatakkoord. Ook daar vormt totale woonlasten (huur, energie en servicekosten) in relatie tot verduurzaming onderwerp van bespreking. Ik sluit niet uit dat partijen aan de sectortafel gebouwde omgeving hierover ook afspraken zullen maken. Ik wil de resultaten van deze besprekingen afwachten.

Vraag 10

Bent u bereid om het vragen van een energieprestatievergoeding te heroverwegen, omdat het huurders onevenredig op kosten jaagt, omdat huurders daardoor meermaals moeten betalen voor een energiezuinig huis, namelijk via het huurpuntensysteem en via de EPV? Kunt u uw antwoord toelichten?

⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2017/12/11/tussenrapport-huurders-over-epv>

⁵ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/regels-energieprestatievergoeding-epv-huurwoning>

⁶ Motie De Vries, 17 mei 2016, Kamerstuknummer 34 228-22

Antwoord 10

Nee, ik ben niet van plan de EPV te heroverwegen. In zijn algemeenheid zijn de financiële conclusies uit de quickscan van 19 projecten positief. Voorts is de EPV zo vormgegeven dat bewoners niet dubbel betalen. Zij betalen de EPV voor de in, aan of op de woning opgewekte energie. Om te zorgen dat zij hiervoor niet ook in de huurprijs betalen heb ik voor deze woningen het aantal WWS-punten beperkt. Per brief van 27 juni 2016 (Kamerstuk 34 228, nr. 23) heeft mijn ambtsvoorganger aan u aangegeven, dat de nul-op-de-meter woning zelfs minder WWS-punten krijgt dan dat een extern bureau mij adviseerde.