

Vergaderjaar 2015–2016

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

30 196

Duurzame ontwikkeling en beleid

Nr. 23

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 27 juni 2016

Tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel inzake de energieprestatievergoeding (Kamerstuk 34 228, nr. 6) op 13 januari 2016 is door verschillende leden gevraagd naar de mogelijkheden voor verbreding van de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding (EPV) overeen te komen. Daarbij was de vraag of de EPV-systematiek kan worden uitgebreid naar woningen die niet volledig nul-op-de-meter worden, maar die bijvoorbeeld wel voor een deel in energieopwekking voorzien.

In het plenaire debat heb ik aangegeven dat ik later dit jaar met een aanvullende reactie zou komen. Zoals ook toegezegd in het algemeen overleg van 1 juni 2016 treft u met deze brief mijn reactie aan.

Tevens ga ik met deze brief in op de vraag of passend toewijzen niet betrekking zou moeten hebben op de totale woonlasten in plaats van alleen de kale huurprijs. Deze vraag kwam aan de orde tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel inzake de energieprestatievergoeding (Kamerstuk 34 228, nr. 6) op 13 januari 2016 maar ook in het algemeen overleg van 1 juni 2016.

Daarnaast bericht ik u dat, conform de toezeggingen in het Algemeen Overleg van 25 mei 2016 over de Staat van de Volkshuisvesting en in mijn brief van 18 mei 2016 (Kamerstuk 30 196, nr. 457), de wijzigingen in de STEP-regeling zijn gepubliceerd (Stcrt. 2016, nr. 27473).

Tenslotte bericht ik u dat ik u voor eind oktober zal informeren op welke wijze de uitwerking van de motie van Albert de Vries c.s. (Kamerstuk 34 228, nr. 22) over de woonlastenwaarborg het beste vorm te geven is, en of dat wijziging noodzaakt van de algemene maatregel van bestuur.

Labelsprongen

In mijn brief van 7 december 2015 (Kamerstuk 30 196, nr. 6) heb ik al een aantal voor- en nadelen geschetst van een verdere verbreding van de

mogelijkheid van een EPV voor labelstappen. Daarbij heb ik aangegeven dat de mogelijkheid van een vergoeding voor energieopwekking dient te passen in de systematiek van de huurwetgeving.

In het huurrecht in het Burgerlijk Wetboek wordt woningverbetering, dus ook isolatie, meegenomen in de huurprijs, zijnde het bedrag dat de huurder betaalt voor het enkele gebruik van de woning. Daarvan afgeleid wordt deze ook betrokken in het Woningwaarderingstelsel (WWS). Dit betekent dat geen EPV mogelijk is voor een woning waarbij energietechnische verbeteringen uitsluitend hebben geleid tot isolatie. Een uitbreiding van de EPV voor deze situaties vergt een te ingrijpende wijziging van de systematiek van de huurwetgeving en het Burgerlijk Wetboek.

Alleen energieopwekking kan onder omstandigheden als EPV in rekening worden gebracht, naast de huurprijs. Wanneer daar invulling aan wordt gegeven, moet voorkomen worden dat de energieopwekking ook onderdeel uitmaakt van het WWS. De verhuurder zou dan immers zowel een hogere maximale huurprijs kunnen hanteren als ook een EPV in rekening kunnen brengen.

Daarom is in het ontwerp van het Besluit energieprestatievergoeding huur dat op 22 februari 2016 (Kamerstuk 34 228, nr. 16) bij uw Kamer is voorgehangen, een aanpassing aangebracht in het WWS. Voor woningen die voldoen aan de eisen van dit ontwerpbesluit is de hoeveelheid duurzame energie die de woning opwekt precies gedefinieerd en dient deze gemeten en gegarandeerd te worden. In die gevallen was de aanbeveling van Atrivé Consulting om niet de Energie-Index (EI) van de woning te herbepalen maar om het aantal punten van een (gemiddelde) eengezinswoning af te toppen op 36 en het aantal punten van een meergezinswoning op 32. In het ontwerpbesluit is uitgegaan van een aftopping van 32, respectievelijk 28 punten, omdat bij grotere woningen een grotere aftopping nodig is dan bij een gemiddelde woning. Zo wordt de aftopping eenvoudig en begrijpelijk gehouden voor huurders. Deze methodiek betekent dat er geen aparte controle per geval nodig is en dat volstaan kan worden met de vaststelling dat een energieprestatievergoeding is overeengekomen. Dit heb ik u ook bericht in mijn antwoorden op uw vragen op het ontwerpbesluit (Kamerstuk 34 228, nr. 17). Wanneer de mogelijkheid van een EPV ook voor andere gevallen (voor niet volledige nul-op-de-meter woningen) van toepassing zou worden, zou een verdere aanpassing in het WWS nodig zijn om dubbeltellingen te voorkomen.

Door onderzoeksbureau Atrivé is vorig jaar onderzocht of voor woningen die net niet voor een EPV in aanmerking komen compensatie gevonden zou kunnen worden in het WWS. De conclusies van dit onderzoek blijken bij nadere beschouwing ook relevant voor de vraag of een EPV voor labelstappen mogelijk is. Bijgevoegd rapport geeft inzicht hoe deze aanpassing in het WWS vormgegeven kan worden in het geval energieopwekking via een EPV in rekening zou kunnen worden gebracht¹. Atrivé onderzocht of er een verschil optreedt tussen enerzijds EPV-woningen en anderzijds woningen met zonnepanelen, welke niet voor een EPV in aanmerking komen. Hiervoor onderzocht Atrivé of en hoe energielevering bij het gebruik van zonnepanelen nu meetelt in het WWS. Zonnepanelen vormen immers bij huurwoningen de meest gebruikelijke methode om duurzame energie te leveren.

Uit het rapport van Atrivé blijkt dat een meer algemene correctie in het WWS voor alle opwek van energie op de woning complex is. Atrivé geeft aan dat de EI van de woning dan op een andere manier zou moeten worden bepaald. De EI zou dan zodanig vorm gegeven moeten worden

¹ Raadpleegbaar via www.tweedekamer.nl

dat opwek van energie op de woning buiten de EI wordt gehouden. Met de huidige vormgeving van de EI is dit niet mogelijk. Er is door Atrivé ook onderzocht of een correctie plaats zou kunnen vinden op het aantal WWS-punten wanneer de opwek van energie middels zonnepanelen op de woning via een EPV in rekening wordt gebracht. Atrivé constateert dat het aantal zonnepanelen dat benodigd is om een sprong in de EI-klasse te maken (wat bepalend is voor het aantal WWS-punten) verschillend is per EI-klasse. Hiermee rekening houden zou dus een complex correctiemechanisme vergen.

Gelet op deze conclusies acht ik een aanpassing van het WWS waarbij het stelsel geschoond wordt van energieopwekking en overheveling van de opwek van energie door de woning plaatsvindt naar de EPV op korte termijn geen begaanbare weg.

Dat neemt niet weg dat ik voor de langere termijn wil bezien hoe vormen van energieopwekking (op de woning dan wel collectief nabij de woning) via een EPV in rekening kunnen worden gebracht. Daartoe is het echter wel noodzakelijk dat er gelijktijdig zicht is op de gevolgen van de benodigde aanpassingen in het WWS.

Ik ben bereid om te verkennen of aanpassing van de EI en het gebruik van die aangepaste EI binnen het WWS mogelijk is. Dit is geen makkelijke opgave omdat er verschillende financiële regelingen op nationaal en regionaal niveau zijn gekoppeld aan de EI en dezelfde bepalingmethode ook gebruikt wordt voor de minimumeisen (EPC) en energielabels. Bovendien moet rekening worden gehouden met nieuwe regelgeving van de Europese Unie op het gebied van energiebesparing. In 2017 wordt naar verwachting de besluitvorming rond de herziening van de Europese EPBD-richtlijn afgerond. Ook wordt naar verwachting in het komend jaar een Europese bepalingmethode vastgesteld, waarmee de EU-lidstaten rekening dienen te houden.

Ik verwacht dan ook dat deze verkenning daarvan niet eerder dan in de loop van 2017 tot conclusies zal leiden. Daar zal ik Uw Kamer tegen die tijd over berichten.

Alternatieve technieken binnen het wetsvoorstel

Zoals eerder in deze brief geschetst is geen EPV mogelijk voor een woning waarbij energetische verbeteringen uitsluitend hebben geleid tot isolatie. Dit neemt niet weg dat het ontwerpbesluit energieprestatievergoeding huur voor de energieprestatievergoeding de ruimte biedt om, binnen de in de AMvB aangegeven kaders, bij ministeriële regeling ook een energieprestatievergoeding toe te staan voor nieuwe technologische ontwikkelingen en/of gebruik van ook andere dan duurzame energie in combinatie met de opwek van duurzame energie op de woning. Ik onderzoek thans de mogelijkheden daartoe en ben daarover met partijen in gesprek waarbij ik verwacht dat dit leidt tot reële en uitvoerbare voorstellen. Ik vertrouw erop dat dit daarna kan leiden tot een snelle uitwerking bij ministeriële regeling. Daarmee kan flexibel ingespeeld worden op nieuwe technologieën hetgeen bij een thema als energiebesparing bij uitstek wenselijk is.

Passend toewijzen van woningen op basis van de totale woonlasten.

De met de herziene Woningwet opnieuw ingevoerde passendheidsnorm heeft een directe relatie met de aftoppingsgrenzen die van toepassing zijn in het kader van de huurtoeslag. Binnen de huidige systematiek dient de norm om betaalbaar wonen voor huishoudens met de laagste inkomens te waarborgen, maar ook om de huurtoeslaguitgaven beheersbaar te houden. Deze norm kan dan ook niet worden losgezien van het huurtoe-

slagbeleid. Op dit moment neemt de huurtoeslagregelgeving voor het bepalen van de hoogte van de huurtoeslag de kale huurprijs als basis, tezamen met enkele servicekostenposten voor gemeenschappelijke ruimten. De energielasten van de individuele woonruimte en ook de EPV blijven voor de huurtoeslag buiten beschouwing.

Momenteel wordt voor de passendheidsnorm uitgegaan van de kale huurprijs van een woning. Bezien is wat de gevolgen voor deze systematiek zouden zijn als in plaats daarvan de passendheidsnorm geënt zou worden op de woonlasten.

Als door het omvormen van de passendheidsnorm een woning met een hoge huur en lage energielasten net zo passend zou worden als een – qua totale woonlasten even dure – woning met een lage huur en hoge energielasten, zou dat leiden tot steeds hogere huurtoeslaguitgaven naar mate de energieprestatie van de woningvoorraad toeneemt. Dat past niet in mijn streven naar beheersing van de huurtoeslaguitgaven.

Ik zie daarom op dit moment geen aanknopingspunten om voor de passendheidsnorm uit te gaan van een norm gebaseerd op de totale woonlasten in plaats van de kale huurprijs, zonder een gelijktijdige herziening van het huur- en huurtoeslagbeleid.

In het rapport van het interdepartementaal beleidsonderzoek sociale huur, dat u dit najaar zult ontvangen, zal nader in worden gegaan op de beheersbaarheid en houdbaarheid op langere termijn van de huurtoeslag.

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