

Vergaderjaar 1995–1996

**24 820**

## **Wijziging van de Woningwet (aanschrijving en energiebesparende voorzieningen)**

**Nr. 3**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

#### **I. ALGEMEEN**

##### **1. Inhoud van het wetsvoorstel**

###### *1.1. Aanschrijving tot verbeteringen*

Het voorliggende wetsvoorstel strekt tot wijziging van de in artikel 15 van de Woningwet aan burgemeester en wethouders toegekende bevoegdheid om aan te schrijven tot het aanbrengen van verbeteringen aan woningen. Verbeteringen die in dat artikel limitatief zijn opgesomd. Het aanbrengen van verbeteringen heeft in het algemeen betrekking op de bruikbaarheid van de woning. Daarbij gaat het om het verbeteren van het woongerief, waardoor de woning aan de eisen des tijds voldoet. Eisen des tijds die feitelijk essentiële eisen zijn voor een verantwoorde volkshuisvesting.

###### *1.2. Beperking van de aanschrijvingsbevoegdheid*

Aan de ene kant leidt de voorgestelde wijziging van artikel 15 tot een beperking van de huidige in dat artikel genoemde verbeteringen tot alleen het maken van een binnen de woning gelegen toilet-, bad- en keukenruimte. Daarmee vervalt de mogelijkheid om aan te schrijven tot het inrichten van die ruimten. Onder het inrichten van die ruimten wordt bedoeld op het te plaatsen sanitair en aanrecht.

Een toilet-, bad- of keukenruimte zal, wil die ruimte als zodanig kunnen worden aangemerkt, moeten voldoen aan bij of krachtens het Bouwbesluit daarvoor gegeven voorschriften. Deze voorschriften hebben in elk geval betrekking op het in die ruimten aanwezig moeten zijn van aansluitpunten op de voorziening voor drinkwater en op de voorziening voor de afvoer van afvalwater en faecaliën.

Verder zullen die ruimten moeten voldoen aan eisen, verband houdend met de voorziening voor elektriciteit, gas (alleen de keukenruimte), luchtverversing en de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rook (alleen de keukenruimte). In het kader van vereenvoudiging en vermindering van regelgeving moet er van worden uitgegaan dat, wanneer een binnen de woning gelegen ruimte geschikt is gemaakt voor toilet-, bad- of keukenruimte, de eigenaar/bewoner of de huurder uit eigen

beweging de inrichting van die ruimten zal verzorgen. Dit past ook binnen het streven naar duurzaam bouwen. Het niet langer voorschrijven van de inrichting van genoemde ruimten leidt tot een potentiële verlenging van de levensduur van die inrichting. De eigenaar/bewoner of huurder kan nu ten tijde van het (opnieuw) in gebruik nemen van de woning zelf kiezen voor een door hem of haar gewenste inrichting van die ruimten. Het ligt dan ook in het voornemen om de in het vigerende Bouwbesluit gegeven inrichtingseisen te laten vervallen. Daardoor zullen die eisen geen onderwerp van toetsing meer zijn bij een aanvraag om bouwvergunning en dus ook niet meer bij de gereedmelding van de bouw van een tot bewoning bestemd gebouw. In de praktijk tot nu toe, zo blijkt uit publicaties en onderzoek, wordt de inrichting van de toilet-, bad- en keukenruimte in veel gevallen al ras gesloopt nadat de eigenaar/bewoner of de huurder de woning heeft betrokken en door een andere inrichting vervangen.

Gedoeld wordt hier met name op het moment na oplevering van de woning. Het sloopafval komt veelal terecht op de afvalberg, terwijl voor de nieuwe inrichting nieuwe materialen en daarmee grondstoffen moeten worden aangewend. Een deel van het sloopafval zal wel opnieuw kunnen worden gebruikt, maar het geschikt maken van dat sloopafval voor hergebruik kost in de regel ook energie.

Uit het oogpunt van duurzaam bouwen is het dan ook gewenst dat vroegtijdige sloop van de inrichting van genoemde ruimten zoveel mogelijk wordt voorkomen. Dit kan worden bereikt door bedoelde inrichtingseisen te laten vervallen waardoor de keuze van het te plaatsen sanitair en het aanrecht bij de bewoner van de woning komt te liggen en niet langer bij de bouwer. Het bouwplan, wil daarvoor een bouwvergunning kunnen worden verleend, moet immers tot nu toe ook voldoen aan de in het Bouwbesluit neergelegde inrichtingseisen. Wanneer de bewoner zijn of haar eigen keuze heeft kunnen maken, is het risico van vroegtijdige vervanging beperkt. Hiermee wil overigens niet zijn gezegd dat de bewoner, ondanks het feit dat hij of zij zelf heeft kunnen kiezen, toch na verloop van tijd besluit het sanitair of het aanrecht te vervangen. Het al dan niet vroegtijdig vervangen van de inrichting van een toilet-, bad- of keukenruimte staat op zichzelf beschouwd overigens los van het feit of er inrichtingseisen zijn gesteld.

Niet uitgesloten moet worden geacht dat het sanitair en het aanrecht meer het karakter van meubilair gaat krijgen en dat een bewoner bij verhuizing naar een andere woning het door hem of haar gekozen sanitair of aanrecht meeneemt naar de nieuwe woning.

Het tevens laten vervallen van de eisen, zoals hiervoor beschreven, waaraan een toilet-, bad- of keukenruimte moet voldoen volgens het Bouwbesluit, wil die ruimte als zodanig kunnen worden aangemerkt, zou daarentegen haaks staan op het streven naar duurzaam bouwen. Immers, het na de oplevering van een woning alsnog aanbrengen van de aansluitpunten op de voorziening voor drinkwater, gas, elektriciteit, afvalwater en faecaliën, luchtverversing en voor de toevoer van verbrandingslucht en de afvoer van rook gaat normaliter gepaard met hak- en breekwerk. Het daardoor vrijkomende sloopmateriaal levert de hierboven geschetste gevolgen op voor de afvalberg en leidt tot het aanwenden van energie voor het geschikt maken ervan voor hergebruik.

Het binnen de woning brengen van de toilet-, bad- en keukenruimte is uit het oogpunt van volkshuisvesting van zodanig essentieel belang en grijpt zodanig in het eigendomsrecht in dat de voorwaarde van geldelijke steun voor het aanbrengen van die verbeteringen is gehandhaafd.

### *1.3. Uitbreiding van de aanschrijvingsbevoegdheid*

Aan de andere kant leidt de voorgestelde wijziging tot uitbreiding van

de verbeteringen waartoe burgemeester en wethouders kunnen aanschrijven. Deze uitbreiding geldt niet alleen voor bestaande woningen, maar ook voor bestaande woongebouwen en bestaande niet tot bewoning bestemde gebouwen, die ten behoeve van het gebruik door mensen worden verwarmd. Het gaat daarbij om het thermisch isoleren van de uitwendige scheidingsconstructie (gevels en dak) en van de begane-grondvloer van die gebouwen. Verder gaat het om het vervangen van een feitelijk afgeschreven verwarmingsvoorziening door een voorziening met een hoger opwekkingsrendement, zoals een verbeterd- of (waakvlamloze) hoogrendementsketel.

Gegeven het feit dat het uitvaardigen van een aanschrijving tot het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen een bevoegdheid is voor burgemeester en wethouders en geen verplichting, zal een gemeente, overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht, zorgvuldig moeten handelen alvorens een aanschrijving tot het aanbrengen van verbeteringen als bedoeld in artikel 15 of 17a van de Woningwet uit te vaardigen. Daartoe behoort onder meer zorgvuldig overleg met de eigenaar/bewoner en huurder van het gebouw en een zorgvuldige afweging of in het gegeven geval wel tot aanschrijving moet worden overgegaan dan wel daarvan (voorlopig) moet worden afgezien. Bij die afweging kunnen bijzondere omstandigheden een rol spelen. Daarbij kan onder meer worden gedacht aan omstandigheden van sociaal-maatschappelijke aard van de eigenaar of van de huurder van het gebouw. Ook de kosten van de aan te brengen verbeteringen spelen daarbij een rol. Die kosten dienen in redelijke verhouding te staan tot de daarvan te verwachten opbrengsten. Wanneer burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat dit niet het geval is, zullen zij namelijk volgens de artikelen 23 en 24 van de Woningwet de eigenaar de keuze moeten laten tussen het aanbrengen van de verbeteringen en het (doen) staken van het gebruik of zelfs het slopen van het gebouw. Aan het laten van zo'n keuze kunnen ook voor een gemeente de nodige gevolgen zijn verbonden. Immers, wanneer wordt overgegaan tot een aanschrijving die alleen is gericht op het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen en de kosten van die voorzieningen staan niet in redelijke verhouding tot de daarvan te verwachten opbrengsten, zullen burgemeester en wethouders de keuze als hiervoor beschreven moeten laten, waarmee het risico wordt gelopen dat een op zichzelf beschouwd voor het overige goede woning aan de woningvoorraad wordt onttrokken indien de eigenaar kiest voor het (doen) staken van de bewoning. De in de wet gebezigde terminologie dat de kosten van de aan te brengen voorzieningen in redelijke verhouding moeten staan tot de daarvan te verwachten opbrengsten betekent dat burgemeester en wethouders de keuze voor het aanbrengen van de voorzieningen of het (doen) staken van de bewoning niet al moeten laten indien vaststaat dat het aanbrengen van de voorzieningen niet rendabel is. Die terminologie betekent dat, ook al is er sprake van niet rendabele voorzieningen, er toch sprake kan zijn van een redelijke verhouding tussen kosten en opbrengsten. De hiervoor bedoelde keuze behoeft niet te worden gelaten indien de aan te brengen energiebesparende voorzieningen naar het oordeel van burgemeester en wethouders rendabel zijn.

Het instrument van aanschrijving moet worden beschouwd als een vorm van een uiterste middel. Het zal dan ook niet te pas en te onpas moeten worden gehanteerd. Vrijwilligheid staat voorop. Het instrument van aanschrijving draagt meer het karakter van een stok achter de deur. Vooral bij een projectmatige aanpak zal de aanschrijving uitkomst kunnen bieden om onwillige eigenaren of huurders te dwingen medewerking te verlenen. In zo'n geval spelen kosten voor realisatie van het project ook een rol.

#### *1.4. Duurzaam bouwen*

De hiervoor bedoelde aanschrijvingsmogelijkheden passen ook binnen het streven naar duurzaam bouwen. Met het aanbrengen van deze verbeteringen wordt het nodige aan energie bespaard, terwijl bovendien het (woon)comfort wordt verbeterd. Daarnaast heeft energiebesparing een positief effect op onder meer het terugdringen van de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

#### *1.5. Voorwaarde van geldelijke steun*

Aan het uitvaardigen van een aanschrijving tot het aanbrengen van de hiervoor bedoelde energiebesparende voorzieningen is, in tegenstelling tot de andere verbeteringen van artikel 15, niet de voorwaarde van geldelijke steun verbonden.

De reden hiervoor is dat deze energiebesparende voorzieningen zichzelf normaliter terugverdienen. Enerzijds zal een eigenaar/verhuurder een op de kwaliteit van het gebouw afgestemde huurprijs in rekening kunnen brengen aan de huurder en anderzijds zal de eigenaar/bewoner of huurder te maken krijgen met een lagere energierekening. Dit laatste wordt nog versterkt doordat, vooruitlopend op EU-regelgeving, reeds is voorzien in een wettelijke regeling inzake energieheffing voor klein-verbruikers.

Wanneer de algehele staat van het gebouw zodanig slecht is, zal er in de regel sprake zijn van een situatie dat de kosten, verbonden aan het aanbrengen van verbeteringen en het treffen van voorzieningen, niet in redelijke verhouding staan tot de daarvan te verwachten opbrengsten. Hiervan zal zeker sprake zijn indien vaststaat dat de woning binnen afzienbare tijd zal worden gesloopt. In dat geval zullen de energiebesparende voorzieningen zichzelf niet gauw terugverdienen.

Die omstandigheid zal bij de afweging die burgemeester en wethouders maken mede bepalend zijn voor het al dan niet in meer of mindere mate overgaan tot aanschrijving. Met dit laatste doel ik op het feit dat burgemeester en wethouders in zo'n geval besluiten slechts aan te schrijven tot het treffen van de hoogst noodzakelijke voorzieningen ten einde de woning geschikt te laten zijn voor bewoning tot het tijdstip waarop de woning wordt gesloopt. Bij die situatie valt niet aan te nemen dat tot het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen wordt aangeschreven. Het niveau van de te treffen voorzieningen en aan te brengen verbeteringen is dan bepalend voor de vraag of de kosten van de te treffen voorziening in redelijke verhouding staan tot de daarvan te verwachten opbrengsten en daarmee voor de vraag of in de aanschrijving de keuze moet worden gelaten tot het treffen van de voorzieningen of het (doen) staken van de bewoning.

#### *1.6. Het prestatieniveau van de verbeteringen*

Uitvoering geven aan een aanschrijving is «bouwen» in de zin van artikel 1, eerste lid, onderdeel a, van de Woningwet. Het gaat daarbij immers om het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk in casu een gebouw. In beginsel gelden voor het aanbrengen van de verbeteringen, waartoe volgens dit wetsvoorstel kan worden aangeschreven, de daarop van toepassing zijnde voorschriften van het Bouwbesluit, betrekking hebbend op te bouwen woningen, woongebouwen en niet tot bewoning bestemde gebouwen. In de aanschrijving kunnen burgemeester en wethouders overeenkomstig artikel 6 van de Woningwet in verbinding met artikel 406 e.v. van het Bouwbesluit rekening houden met de mogelijkheden tot verlening van vrijstelling. Dit betekent dat in de aanschrijving bijvoorbeeld kan worden bepaald dat het thermisch isoleren van de uitwendige scheidingsconstructies van een gebouw zodanig moet geschieden dat wordt voldaan aan een warmteweerstand van 1,3 m<sup>2</sup>.k/W of een hogere waarde, maar

niet hoger dan de waarde die voor nieuw te bouwen gebouwen geldt, te weten: 2,5 m<sup>2</sup>.k/W. Burgemeester en wethouders kunnen derhalve bij de vaststelling van het te realiseren prestatieniveau onder meer rekening houden met het feit dat het gaat om een bestaand gebouw. Het spreekt voor zich dat het nieuwbouwniveau zo dicht mogelijk moet worden benaderd. Het in de aanschrijving aan te houden prestatieniveau zal dan ook in die aanschrijving moeten worden gemotiveerd. Dit vloeit voort uit de in de Algemene wet bestuursrecht neergelegde motiveringsplicht.

## **2. Inspraak**

Het wetsvoorstel is ter kennisneming voorgelegd aan de Raad voor de volkshuisvesting en aan de Raad voor het milieubeheer, omdat het wetsvoorstel geen hoofdlijn van beleid omvat. Verder is het wetsvoorstel aan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) voorgelegd, opdat zij haar zienswijze daarover kenbaar kan maken. De VNG onderschrijft het inzetten van het wetgevingsinstrument ten einde de energiebesparingsdoelstelling te realiseren. Zij is echter van mening dat, wil de regeling maatschappelijk geaccepteerd worden, moet vaststaan wat de financiële gevolgen ervan zijn. Als de gemeente aanschrijft tot een niet-gesubsidieerde verbetering moet vaststaan dat de daaruit voortvloeiende investering lonend of nagenoeg lonend is. Een investering moet derhalve budgettair neutraal zijn. Over de vraag of het aanbrengen van thermische isolatie en het plaatsen van een energiezuinige cv-ketel op zichzelf lonend is, bestaat naar mijn mening geen twijfel. Overigens wijs ik er op dat het uitgangspunt van de Woningwet dat de kosten van de aan te brengen verbeteringen in redelijke verhouding moeten staan tot de daarvan te verwachten opbrengsten niet betekent dat er sprake moet zijn van lonendheid/budgettaire neutraliteit. Of in een individueel geval sprake is van een situatie dat de kosten van de aan te brengen voorzieningen in redelijke verhouding staan tot de daarvan te verwachten opbrengsten hangt echter niet alleen van die voorziening op zichzelf af, maar ook van andere factoren, zoals bijvoorbeeld de algehele staat van de woning, de te verwachten instandhoudingstermijn van die woning en maatschappelijke omstandigheden van de eigenaar/bewoner of de huurder. Redenen waarom in het wetsvoorstel, zoals bij artikel 14 van de Woningwet het geval is, niet is voorzien in een verplichting tot aanschrijving voor burgemeester en wethouders, maar in een bevoegdheid.

Het instrument van wetgeving kan volgens de VNG ook op een andere manier worden ingezet. Daarbij denkt zij aan het verhogen van de eisen voor de bestaande voorraad, zoals neergelegd in het Bouwbesluit. Dit acht ik echter geen begaanbare weg. In dat geval zal namelijk een belangrijk deel van de bestaande voorraad niet aan de voor de bestaande bouw geldende eisen van het Bouwbesluit voldoen en geldt er volgens artikel 14 van de Woningwet een verplichting voor burgemeester en wethouders om de eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het aanbrengen van de voorzieningen aan te schrijven tot het treffen van voorzieningen, opdat het gebouw aan de eisen voor bestaande bouw voldoet. In dit geval zou er dan feitelijk sprake zijn van een situatie dat de woning in strijd is met de eisen voor bestaande bouw en als zodanig ongeschikt voor bewoning is. In dat geval zou de woning volgens de systematiek van de Woningwet onbewoonbaar moeten worden verklaard, tenzij de woning door het treffen van voorzieningen alsnog geschikt gemaakt kan worden voor bewoning.

Een geheel andere wijze van benaderen derhalve die niet past binnen de systematiek van de Woningwet in verbinding met het Bouwbesluit.

De VNG vroeg zich verder af of een door de huurder ongewenste verbetering kan worden doorberekend in de huurprijs. Gegeven het feit dat het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen is aan te merken als een aanpassing van de woning aan eisen des tijds die kan

worden beschouwd te behoren tot de essentiële eisen voor een goede volkshuisvesting en er bovendien een algemeen belang mee is gediend, zal het aanbrengen van deze voorzieningen in de huurprijs kunnen worden doorberekend, zoals dat al jaar en dag het geval is.

De VNG is voorts van mening dat het schrappen van de aanschrijvingsmogelijkheid, betrekking hebbend op de inrichting van onder meer de keuken op een misverstand berust. Dat bij nieuwbouw de inrichting vroegtijdig werd vervangen werd veroorzaakt door de systematiek van de premiekoopregeling. Om voor een premie in aanmerking te komen mochten de stichtingskosten een bepaald bedrag niet te boven gaan. Deze regeling is inmiddels ingetrokken. De VNG neemt daarom aan dat de markt dit probleem inmiddels heeft opgelost. Ik ben echter van mening dat het een meer algemeen probleem betreft, namelijk de geringe mate waarin de toekomstige bewoner betrokken is bij de keuze van de inrichting van genoemde ruimten. Zo staat vast dat de inrichting van toilet-, bad- en keukeninrichting in het bestek vaak als sluitpost en ook wel als stelpost werd gehanteerd. Dit deed zich niet alleen voor bij de gesubsidieerde bouw, maar ook bij de vrije-sectorbouw. Die situatie is, ook na het vervallen van de premiekoopregeling, niet veranderd. Op grond van het vigerende Bouwbesluit moet een toilet-, bad- en keukenruimte van een nieuw te bouwen woning voldoen aan bepaalde inrichtingseisen. Een opdrachtgever tot bouwen moet dan ook nog steeds een keuze maken omtrent de inrichting van die ruimten. Indien de opdrachtgever de toekomstige bewoner van de te bouwen woning is, zal deze in de regel zelf zijn of haar keuze voor de inrichting van genoemde ruimten bepalen. Is de opdrachtgever niet zelf de toekomstige bewoner van de woning, dan is de individuele toekomstige bewoner in het algemeen minder betrokken bij de keuze van de inrichting van genoemde ruimten. De keuze van inrichting valt dan meestal op een projectinrichting. Juist in deze gevallen vindt aanpassing naar eigen inzicht van de bewoner nadat deze de woning heeft betrokken, plaats.

Het schrappen van de mogelijkheid van aanschrijving tot het vervangen van de inrichting van genoemde ruimten kan naar de mening van de VNG aan de onderkant van de woningmarkt tot ongewenste situaties leiden. Voor deze gesuggereerde ongewenste situaties vrees ik echter niet. Immers, indien de bestaande inrichting van de toilet-, bad- en keukenruimte zodanig slecht is dat die bijvoorbeeld gevaar voor de gebruikers ervan oplevert dan wel oorzaak is voor ongewenste situaties, zoals lekkage, kunnen burgemeester en wethouders de eigenaar of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het treffen van voorzieningen aanschrijven die gevaarlijke of ongewenste situaties op te heffen.

In zo'n geval kan op grond van artikel 14, eerste lid, worden aangeschreven wegens strijd met bij of krachtens het Bouwbesluit gegeven voorschriften dan wel uit anderen hoofde. De mogelijk van aanschrijving tot het vervangen van een bestaande inrichting van meergenoemde ruimten, waarvan wordt voorgesteld deze te laten vervallen, heeft betrekking op het vervangen van die inrichting, ongeacht of die, technisch gezien, aan vervanging toe is; deze mogelijkheid van aanschrijving is namelijk gericht op aanpassing aan eisen des tijds. Zo zal niet langer meer kunnen worden aangeschreven tot het vervangen van bijvoorbeeld een op zichzelf nog steeds goed functionerend lavet of granieten aanrecht door een moderne douche-inrichting of een modern aanrechtblad.

### **3. Notificatie**

Op grond van de richtlijn van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 28 maart 1983 betreffende een informatieprocedure op het gebied van normen en technische voorschriften (83/189/EEG, PbEG L 109), zoals gewijzigd bij richtlijn 88/182/EEG, en richtlijn 94/10/EG, dienen de

lid-staten normen en technische voorschriften, die zij voornemens zijn vast te stellen, bij de Europese Commissie aan te melden. De bedoeling van deze procedure is, dat de Commissie en de overige lid-staten kunnen nagaan of die normen en voorschriften zullen leiden tot handelsbelemmeringen. Indien de Commissie of één van de overige lid-staten binnen een termijn van drie maanden na aanmelding van de normen en technische voorschriften gemotiveerd te kennen geeft dat die normen of voorschriften naar haar of zijn mening een belemmering vormt voor het vrije verkeer van goederen binnen de Europese Unie, dan dient de betrokken lid-staat ervoor te zorgen dat de inwerkingtreding van die normen of voorschriften gedurende een periode van zes maanden, gerekend vanaf de datum van aanmelding, wordt opgeschort. Die periode is bedoeld voor het wegnemen van gerechtvaardigde bezwaren. Ingevolge deze procedure is het wetsvoorstel bij de Europese Commissie aangemeld. Deze aanmelding was met name gericht op de technische specificaties waaraan een nieuw te plaatsen cv-ketel volgens dit wetsvoorstel ten minste moet voldoen. De Commissie heeft om nadere informatie gevraagd, omdat zij de indruk had dat de technische specificaties voor de cv-ketel in strijd zijn met richtlijn 92/42/EEG inzake rendementseisen cv-installaties. De Commissie is duidelijk gemaakt dat voor het bepalen van een opwekkingsrendement van een verwarmings-toestel verschillende methoden bestaan. Naast een onderscheid in vollastrendement en deellastrendement zijn dat rendementen bepaald op calorische onderwaarde en bepaald op calorische bovenwaarde van de gestookte brandstof. In Nederland worden conventionele ketels en VR-ketels volgens de keuringseisen voor gastoestellen gekeurd bij vollastrendement. HR-ketels worden volgens die keuringseisen daarentegen gekeurd op basis van deellastrendement.

Richtlijn 92/42/EEG gaat uit van rendementen, gemeten op basis van en uitgedrukt in calorische onderwaarde. Dit betekent dat de getallen uit richtlijn 92/42/EEG moeten worden vermenigvuldigd met een bepaald quotiënt ten einde de getallen te kunnen vergelijken. Het laagste rendement dat op basis daarvan volgens richtlijn 92/42/EEG is toegestaan, uitgedrukt in Nederlandse grootheden, is 76,85%. Het wetsvoorstel eist ten minste 80%. Op grond van het wetsvoorstel mogen er dus geen cv-ketels worden geplaatst die een lager rendement hebben dan de richtlijn voorschriften. De Commissie is naar aanleiding van deze uitleg niet meer op de notificatie teruggekomen. Hieruit mag worden afgeleid, te meer daar de hierboven bedoelde termijn van drie maanden inmiddels is verstreken, dat tegen het technisch voorschrift van het wetsvoorstel geen bezwaren bestaan.

#### **4. Deregulering**

Het wetsvoorstel voorziet in een uitbreiding van een reeds bestaande bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot het uitvaardigen van een aanschrijving tot het aanbrengen van verbeteringen. De verbeteringen waartoe kan worden aangeschreven zijn enerzijds ingeperkt en anderzijds verruimd. De beperking vloeit voort uit het voornemen om de in het vigerende Bouwbesluit gegeven inrichtingseisen voor toilet-, bad- en keukenruimte af te schaffen. De uitbreiding sluit aan bij het terugdringen van het energieverbruik en daarmee van de CO<sub>2</sub>-uitstoot.

## II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### Artikel I

#### *Onderdeel A*

In dit onderdeel is voorzien in de in het algemeen deel van deze memorie beschreven wijziging van artikel 15.

Het eerste lid geeft aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid om aan te schrijven tot het aanbrengen van verbeteringen aan een woning of woongebouw.

De in dit lid gegeven bevoegdheid is ten opzichte van de vigerende Woningwet uitgebreid tot een woongebouw.

Het tweede lid noemt de verbeteringen waartoe kan worden aangeschreven. In dit lid is zowel de beperking als de uitbreiding van de aan te schrijven verbeteringen aan een woning of een woongebouw neergelegd, zoals beschreven in het algemeen deel van deze memorie.

Het derde lid regelt voor welke verbeteringen de voorwaarde van geldelijke steun geldt, wil er een aanschrijving kunnen worden uitgevaardigd. De geldelijke steun behoeft evenwel niet per se te zijn gebaseerd op de Woningwet of de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing. De geldelijke steun kan dus ook ter beschikking worden gesteld uit andere middelen die de gemeente ter beschikking staan.

Het vierde lid, dat op zichzelf beschouwd niet is gewijzigd, regelt dat, indien voor de uitvoering van de aanschrijving de indeling of de constructie van de woning wijziging behoeft, die wijziging van rechtswege geldt. Dit zal in elk geval nodig zijn wanneer een binnen de woning gelegen verblijfsruimte, zoals bijvoorbeeld een (slaap)kamer, moet worden opgeofferd voor de te maken toilet-, bad- of keukenruimte.

Het vijfde lid, dat op zichzelf beschouwd evenmin is gewijzigd, regelt de mogelijkheid om de aanschrijving in fasen uit te voeren. Hierdoor kan, zo nodig, worden voorkomen dat de bewoners tijdelijk naar een andere woonruimte moeten verhuizen.

#### *Onderdeel B*

In dit onderdeel is in de artikelen 17a en 17b de in het algemeen deel van deze memorie beschreven regeling neergelegd voor het aanbrengen van energiebesparende verbeteringen aan verwarmde, niet tot bewoning bestemde gebouwen.

In artikel 17a, eerste lid, is de bevoegdheid tot aanschrijving geregeld. In het tweede lid van dit artikel zijn de energiebesparende verbeteringen, waartoe kan worden aangeschreven, opgesomd. Deze zijn gelijk aan die voor een woning of een woongebouw. In het derde lid van dit artikel is de regeling neergelegd dat de aanschrijving, zo nodig, in fasen ten uitvoer mag worden gebracht. Denkbaar is dat op enig moment thermisch moet worden geïsoleerd en op een later moment de bestaande ketel moet worden vervangen.

Artikel 17b regelt dat, zoals dat voor tot bewoning bestemde gebouwen in artikel 16 is geregeld, indien wordt aangeschreven tot het aanbrengen van energiebesparende verbeteringen aan een niet tot bewoning bestemd gebouw, in die aanschrijving gelijktijdig mogelijk te treffen voorzieningen tot het opheffen van achterstallig onderhoud moeten worden meegenomen. Dit geldt ook voor de omgekeerde situatie. Deze gecombineerde

aanschrijvingsregeling hangt samen met de in artikel 25 gegeven regeling dat ten aanzien van hetzelfde gebouw in beginsel niet wederom binnen drie jaren een aanschrijving tot het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen mag worden uitgevaardigd.

Dit dwingt een gemeente tot een adequaat aanschrijvingsbeleid, mede om te voorkomen dat een eigenaar steeds opnieuw met een aanschrijving wordt geconfronteerd.

*Onderdelen C en D*

In deze onderdelen zijn enkele, meer technische aanpassingen aan de invoering van de artikelen 17a en 17b neergelegd.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
D. K. J. Tommel