

Vergaderjaar 1996–1997

24 820

Wijziging van de Woningwet (aanschrijving en energiebesparende voorzieningen)

Nr. 4

VERSLAG

Vastgesteld 14 oktober 1996

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹, belast met het voorbereidende onderzoek van het onderhavige wetsvoorstel, heeft de eer als volgt van haar bevindingen verslag uit te brengen.

ALGEMEEN

1. Inhoud van het wetsvoorstel

1.1. Aanschrijving tot verbeteringen

De leden van de PvdA-fractie hebben met gemengde gevoelens kennis genomen van de voorgestelde wetswijziging rond het niet langer verplichten van keuken- en badinrichting.

Deze leden vragen of het Overleg Platform Bouwregelgeving op het wetsvoorstel heeft gereageerd. Zo ja, hoe luidde die reactie?

De leden van de CDA-fractie hebben met gemengde gevoelens kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel tot wijziging van de woningwet. De beperking tot aanschrijving met betrekking tot inrichting van bad-, toilet- en keukenruimte leveren voor de voornoemde leden grote onduidelijkheid over de verhouding tot het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit geeft hierover immers voorschriften. Betekent dit wetsvoorstel, dat hiermee de voorschriften van het Bouwbesluit niet meer gehanteerd hoeven te worden? In de memorie van toelichting geeft de regering aan, dat haar voornemen is deze voorschriften in het Bouwbesluit te laten vervallen. Maar loopt deze wetswijziging daar dan niet op vooruit? Het lijkt deze leden wenselijk om eerst, dan wel gelijktijdig, hierover overleg te plegen. Immers, welke regeling telt dan, totdat het Bouwbesluit is gewijzigd, het nu nog vigerende Bouwbesluit of de gewijzigde woningwet?

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het onderhavige wetsvoorstel. Daarbij blijkt dat tegelijkertijd twee verschillende onderwerpen nieuw worden geregeld, één

¹ Samenstelling:

Leden: Lansink (CDA), Van Erp (VVD), Te Veldhuis (VVD), Van den Berg (SGP), Verspaget (PvdA), Soutendijk-van Appeldoorn (CDA), M. M. van der Burg (PvdA), Versnel-Schmitz (D66), voorzitter, Van Gijzel (PvdA), Verbugt (VVD), Aiking-van Wageningen (groep Nijpels), Poppe (SP), Gabor (CDA), Augusteijn-Esser (D66), Duivesteijn (PvdA), Giskes (D66), Stellingwerf (RPF), Crone (PvdA), M. B. Vos (GroenLinks), Dijksma (PvdA), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), Assen (CDA), Jeekel (D66), Th. A. M. Meijer (CDA).
Plv. leden: Biesheuvel (CDA), Blauw (VVD), O. P. G. Vos (VVD), Van Middelkoop (GPV), Houda (PvdA), Bukman (CDA), Oudkerk (PvdA), Jorritsma-van Oosten (D66), Valk (PvdA), Van Blerck-Woerdman (VVD), Hendriks (HDRK), vacature CD, Leers (CDA), Reitsma (CDA), Huys (PvdA), De Graaf (D66), Leerkes (Unie 55+), Van Heemst (PvdA), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks), Witteveen-Hevinga (PvdA), Keur (VVD), H. G. J. Kamp (VVD), Ten Hoopen (CDA), Van 't Riet (D66), Van de Camp (CDA).

betreft deregulering, de ander juist nadere regulering. Deze leden zijn op zich voorstander van zoveel mogelijk gelijktijdig regelen van diverse onderwerpen via één wetswijziging. Zo hebben zij bij een recente andere wijziging van de Woningwet juist een combinatie met de onderhavige wijziging bepleit. In dit geval is het echter wel opvallend dat op het ene punt gedereguleerd wordt en op het andere punt juist gereguleerd. Is dit een consequente lijn?

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel tot wijziging van de in de Woningwet aan B&W toegekende bevoegdheid om aan te schrijven tot het aanbrengen van verbeteringen aan de woning, waardoor de woning aan de eisen des tijds voldoet. Hoe vaak wordt het aanschrijvingsinstrument door B&W in algemene zin gebruikt, en hoe vaak wordt dit instrument gebruikt waar het keuken-, bad- en toiletruimten betreft?

De leden van de GroenLinks-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel. Deze leden zijn van oordeel dat de verruiming van de aanschrijvingsbevoegdheid tot energiebesparende voorzieningen positief moet worden beoordeeld. Zeker tegen de achtergrond van de regulerende energieheffing is het van groot belang dat verhuurders verplicht kunnen worden om energetisch slechte woningen te verbeteren. Thans worden huurders van deze woningen regelmatig geconfronteerd met het feit dat zij zelf slechts beperkte mogelijkheden hebben om hun energieverbruik te beperken terwijl de verhuurder niet van plan is investeringen in energiebesparende voorzieningen te doen. Deze constatering roept ook een vraag op naar het gebruik van de aanschrijvingsbevoegdheid. In de praktijk wordt deze bevoegdheid door de gemeenten terughoudend en als laatste middel toegepast. Gezien de aard van het instrument is dit op zich begrijpelijk. Gelet op de positie van huurders en de noodzaak van energiebesparing is het echter gewenst dat gemeenten hun aanschrijvingsbevoegdheid daadwerkelijk gaan gebruiken in gevallen waar de verhuurder blijft weigeren tegemoet te komen aan redelijke verzoeken van huurders tot het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen. Hoe denkt de regering over het opnemen van een regel die gemeentebesturen in principe verplicht de aanschrijvingsbevoegdheid te gebruiken indien huurders kunnen aantonen dat verhuurder niet wenst in te gaan op redelijke verzoeken tot het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen? De gemeente zou dan alleen in geval er zwaarwegende argumenten zijn om niet van de aanschrijvingsbevoegdheid gebruik te maken, een verzoek van de huurder(s) gemotiveerd mogen afwijzen.

De leden van de GPV-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel. Deze leden kunnen zich vinden in de intentie van het voorstel, namelijk het bevorderen van duurzaam bouwen.

De leden van de RPF-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel. De leden begrijpen dat het wetsvoorstel onder meer de gemeente de bevoegdheid wil geven woningeigenaren aan te schrijven om een bestaande verwarmingsketel ouder dan tien jaar te vervangen door een ketel met een opwekkingsrendement van minstens tachtig procent. De leden van de RPF-fractie constateren met tevredenheid dat het niet gaat om een verplichting, maar om een bevoegdheid. Verder zijn de leden van mening dat dit voorstel ook past in het beleid dat gericht is op de reductie van CO₂-emissie. Bovendien delen deze leden de opvatting van de regering dat deze energiebesparende voorzieningen zichzelf op termijn terugverdienen.

1.2. Beperking van de aanschrijvingsbevoegdheid

De leden van de PvdA- en VVD-fractie delen de twijfels van de Raad van State omtrent de potentiële verlenging van de levensduur van de inrichting van toilet-, bad- of keukenruimte als gevolg van het niet meer verplicht voorschrijven van toilet-, badkamer- en keukeninrichtingen. Zij wensen derhalve een cijfermatige onderbouwing van de omvang van het aantal vroegtijdige vervangingen van keuken-, toilet- en badkamerinrichtingen door eigenaar/bewoners en huurders bij het betrekken van een nieuwe woning. Ook betwijfelen deze leden of in geval van verhuizing de zelf aangebrachte sanitaire voorzieningen zullen worden meegenomen naar de nieuwe of andere woning, aangezien de afmetingen en vorm van de betreffende ruimten veelal van elkaar verschillen. Zijn er zonnodig geen creatieve maatregelen te bedenken die effectiever zijn? Waarom wordt niet aangedrongen op meer keuzemogelijkheden bij de inrichting?

Bovendien willen de leden van de PvdA-, en D66-fractie inzicht in de financiële gevolgen voor met name de huurder indien deze het toilet, de keuken en badkamer zelf moet inrichten. De reactie van de regering op de hierover gemaakte opmerking van de VNG in de memorie van toelichting vinden deze leden onvoldoende.

Is het overigens waar dat in de Duitse wet- en regelgeving met betrekking tot woningbouw juist een wijziging in omgekeerde richting heeft plaatsgevonden?

Voorts hebben de leden van de PvdA-fractie een meer principieel probleem bij de voorgestelde deregulering. Zij hebben zorgen over de afnemende kwaliteit van nieuwbouwwoningen, vooral aan de onderkant van de woningmarkt. Van de VAC's, de Rijksbouwmeester, en dergelijke vernemen deze leden geluiden over een toenemende minimalisering van de woningkwaliteit uit kosten/huurhoogte-overwegingen.

Destijds is bij de behandeling van de Herziening van de Woningwet in 1991, en bij de bespreking van het Bouwbesluit namens deze leden al de vrees voor deze ontwikkeling naar voren gebracht. De geruststellende woorden van de regering dat het met de mogelijkheid dat bouwers op de minimale eisen van het Bouwbesluit zouden gaan zitten niet zo'n vaart zou lopen, blijken inmiddels mede vanwege de forse huren van nieuwbouwwoningen wel werkelijkheid te worden. Heeft de regering dergelijke signalen ook ontvangen? Vreest de regering niet dat de onderhavige wetswijziging deze toenemende minimaliseringstrend zal versterken? Hebben de leden van de PvdA-fractie het juist dat door deze wijziging het voor gemeentebesturen ook niet meer mogelijk is om tot een aanschrijving over te gaan wanneer sanitaire voorzieningen ontbreken? Zo ja, op welke wijze is deze situatie te voorkomen? Of is de regering van mening dat de markt in deze situaties zijn werking zal hebben?

Het voorstel van de regering om de inrichtingseisen van de betreffende ruimten te laten vervallen volgens de beschrijving in de memorie van toelichting, spreekt de leden van de CDA-fractie aan. Maar er zijn vele onduidelijkheden en vele vooronderstellingen. Is het niet zo, dat wanneer nieuwe bewoners na oplevering hun keuken en badinrichting slopen en vervangen door nieuwe, dit vooral – en misschien wel uitsluitend – het geval was bij premie-koopwoningen, zo vragen de leden van de CDA- en GroenLinks-fractie. Is het niet zo, dat in de vrije-sector keukens meestal als stelpost worden opgenomen en in overleg van te voren al naar eigen wens worden ingericht? Is er trouwens verschil in vervanging van keukens enerzijds, en bad- respectievelijk sanitaire inrichting anderzijds, of worden deze in gelijke mate vervangen?

Waarom denkt de regering dat met het vervallen van de inrichtingseisen bewoners in minder mate hun keuken en sanitair zullen vervangen? Heeft dat niet meer met welvaart, luxe, smaak en hogere eisen te maken dan met inrichtingsregels? Is de regering het met de leden van de CDA-fractie

eens, dat bij bestaande woningen vooral de laatste argumenten de doorslag zullen geven voor nieuwe bewoners om al dan niet tot vervanging over te gaan? Ook in huurwoningen worden keukens en sanitair door huurders zelf vervangen. Deze leden willen weten welke gevolgen het loslaten van de inrichtingseisen zal hebben voor de vervanging van keukens in huurwoningen.

De leden van de VVD-fractie zijn een sterk voorstander van deregulering. Maar zij hebben wel vragen bij deze deregulering. Een woning dient immers niet alleen voorzien te zijn van keuken, toilet en badkamer. Deze ruimten dienen ook zodanig ingericht te zijn dat de woning beschikbaar is zonder nadere investeringen. Hierbij moet toch worden bedacht dat het vooral om huurwoningen zal gaan. Deze leden hebben nog geen kennis genomen van de blijkbaar door de regering gesignaleerde trend dat bewoners wastafels, aanrechtblokken en toiletputten bij de verhuizing zouden meenemen. Zij herkennen dit verschijnsel niet, en het lijkt de leden ook ongewenst om bij de oplevering van met name huurwoningen van «lege» keukens, toiletten en badkamers uit te gaan. Kan de regering op dit punt een duidelijke opheldering verschaffen en daarbij tevens aangeven om hoeveel gevallen het gaat?

Zoals al eerder opgemerkt door de Raad van State komt het ook op de leden van de VVD-fractie vreemd over dat de eigenaar/bewoner of de huurder in veel gevallen nadat hij de woning heeft betrokken al ras overgaat tot sloop van de inrichting van de toilet-, bad- en keukenruimte. Zij vinden de toelichting die de regering in haar nader rapport geeft op het commentaar van de Raad van State niet bevredigend. In de praktijk blijkt juist dat toekomstige eigenaars/bewoners met de bouwafspraken maken over de gewenste inrichting van de desbetreffende ruimten. De leden van de VVD-, en D66-fractie vragen de regering welke publicaties en onderzoeken ten grondslag liggen aan het door de regering gestelde? Hoe recent zijn deze publicaties?

De leden van de VVD-fractie vragen hoe het beleid ten aanzien van de kale oplevering van de toilet-, bad- en keukenruimte in de praktijk voor de huurder zal uitpakken. Wordt de kale oplevering doorberekend in de huurprijs, aangezien de huurder zelf dit meubilair moet aanschaffen? Hierbij moet bedacht worden dat veel huurders hiervoor de financiële middelen niet bezitten en ook niet wensen om zelf voor de inrichting van deze ruimten te moeten zorgen? Of zijn het toch de corporaties respectievelijk woningbedrijven die alsnog dit meubilair aanschaffen zodat er in de praktijk niets verandert voor de huurder? Het enige gevolg van de wetswijziging is dan dat ten aanzien van de inrichtingseisen de corporaties respectievelijk woningbedrijven alle vrijheid hebben omdat deze zijn komen te vervallen. Wat is de reactie van de regering hierop?

Deze leden vragen de regering toe te lichten wat bedoeld wordt met de zinsnede dat «dat de voorwaarde van geldelijke steun voor het aanbrengen van die verbeteringen is gehandhaafd»? Op welke regelingen van geldelijke steun doelt de regering?

De mogelijkheid om aan te schrijven tot inrichting van een toilet-, keuken- en badruimte wordt ingeperkt, wel moet een toilet-, keuken- of badruimte voldoen aan voorschriften krachtens het bouwbesluit om als zodanig te worden aangemerkt. De leden van de D66-fractie vragen of hiermee het recht van de huurder op een deugdelijk aanrecht geen gevaar loopt?

Voor bestaande woningen in verhuurde staat moet volgens deze leden de huurder een beroep kunnen doen op aanschrijving door B&W als de kwaliteit van keuken-, bad- en/of toiletruimte in dermate slechte staat verkeren dat de eigenaar maatregelen ter verbetering zou moeten nemen. Deelt de regering deze mening of vindt zij dat de huurder dit probleem zelf financieel en bouwtechnisch moet oplossen?

De regering meent dat door het niet langer voorschrijven van de inrichting van toilet-, keuken- en badruimten de levensduur van dergelijke ruimten wordt verlengd, en dat daarmee het streven naar duurzaam bouwen wordt gediend. Voor nieuwbouw delen de leden van D66-fractie de visie van de regering. Voor hen is een zeer belangrijk bijkomend element dat de keuzevrijheid van de toekomstige bewoners van de woning toeneemt en daardoor meer rekening wordt gehouden met individuele woonwensen.

De leden van de D66-fractie onderschrijven de mening van de regering dat er sprake is van een meer algemeen probleem, namelijk de geringe mate waarin de toekomstige bewoner betrokken is bij de keuze van de inrichting van de genoemde ruimten. Dat de invloed van de toekomstige bewoner op de inrichting van zijn woning toeneemt, stemt deze leden tevreden.

De leden van de GroenLinks-fractie verzoeken de regering in te gaan op de negatieve effecten van het schrappen van de inrichtingsverplichting voor huurders, waardoor zij met aanzienlijke investeringskosten worden geconfronteerd. Daarnaast kan ook juist het feit dat huurders zelf voor de inrichting moeten zorgen, leiden tot extra sloop van keukens en sanitair. Als deze zaken eigendom zijn van de huurder moet deze bij verhuizing namelijk overeenstemming bereiken met een nieuwe huurder over overname. Als dat niet lukt moet hij tot verwijdering overgaan. En het is maar zeer de vraag of toepassing in de volgende (huur)woning nodig of mogelijk is. Vaak zal in deze woning al een keuken e.d. aanwezig zijn, of is inpassing van de eigen keuken nauwelijks mogelijk.

De leden van de GPV-fractie vragen aandacht voor een mogelijk ongewenst neveneffect van de beperking van de aanschrijvingsbevoegdheid, namelijk dat huurwoningen vaker zonder sanitaire inrichting worden verhuurd terwijl dat niet in de huurprijs wordt verdisconteerd. Bovendien mag niet over het hoofd worden gezien dat huurders in de doelgroep van de volkshuisvesting in veel gevallen niet over de middelen beschikken om voor de (minimaal noodzakelijke) sanitaire inrichting een bedrag ineens neer te tellen. De bescherming van huurders zal op deze punten extra aandacht verdienen. Deze leden vragen op welke wijze het overheidsbeleid aan de genoemde bezwaren tegemoet kan komen.

1.3. Uitbreiding van de aanschrijvingsbevoegdheid

Wat betreft het afdwingen van energiebesparende maatregelen via aanschrijving door de gemeente merken de leden van de PvdA-fractie op dat met dit beleid de gehele verantwoordelijkheid wordt gelegd bij de gemeentebesturen. Is de regering het eens met de zienswijze dat sprake is van een principiële beleidswijziging? Kan de regering enige inschatting geven van de mate waarin gemeentebesturen van dit middel gebruik zullen maken? Hoeveel bedragen de geschatte kosten in tijd (werklast) en geld van deze aanschrijving? Acht de regering het voor de gemeenten mogelijk om via onderzoek bij de aanschrijving exact aan te geven welke maatregelen nodig zullen zijn?

Voor de leden van de CDA-fractie is het onduidelijk wat de regering bedoelt met de passage op bladzijde 3 van de memorie van toelichting, waarin geschreven wordt dat «het instrument van aanschrijving moet worden beschouwd als een uiterste middel (.....) Vrijwilligheid staat voorop.» Welke betekenis heeft aanschrijving als het geen dwangmiddel is, maar een vrijwillige zaak? Wat betekent vrijwilligheid? Kan een eigenaar na aanschrijving weigeren de vervangingen te doen?

De leden van de CDA-, en RPF-fractie onderstrepen het uitgangspunt van duurzaamheid bij de uitbreiding van de aanschrijving voor

vervanging van verwarmingsvoorzieningen. De vraag is echter of het voorstel zoals het nu is geformuleerd – namelijk dat eigenaren verplicht kunnen worden reeds na tien jaar een verwarmingsketel te moeten vervangen, alleen omdat deze niet voldoet aan het nieuwe criterium van tachtig procent – wel past in het beleid van duurzaamheid. Getuigt het niet van onnodige kapitaalvernietiging en veel te vroege herinvesteringen – een verwarmingsketel gaat immers veel langer mee dan tien jaar – zo willen deze leden weten? Woningbouwcorporaties schrijven bijvoorbeeld individuele verwarmingstoestellen over het algemeen in een periode van vijftien jaar af?

De leden van de VVD-fractie kunnen, waar het gaat om thermische isolatie en cv-ketels, volledig instemmen met het nut van betere woning-isolatie en beter renderende cv-ketels. De leden van de VVD-fractie hebben zich ook een sterk voorstander getoond van het «duurzaam bouwen». Het is goed voor het comfort in de woning, voor de energiekosten van bewoners en voor het milieu. Maar deze leden zien geen enkele aanleiding om dit bij het aanschrijfbeleid tot onderhavige wettelijke regeling te laten leiden. Principieel achten zij het nodig om dit over te laten aan verhuurder en huurder, waarbij dan gelijktijdig afspraken kunnen worden gemaakt over de kostenverdeling. Daarnaast zijn er praktische vragen. Hoe weet een gemeentebestuur of een woning goed of slecht is geïsoleerd? Hoe weet een gemeentebestuur hoe oud een cv-installatie is?

Hoe is in het wetsvoorstel de bepaling dat tot verbetering kan worden aangeschreven, indien de bestaande verwarmingsketel in ieder geval ten minste tien jaar oud is, tot stand gekomen? Waarop is deze tien jaar gebaseerd, zo vragen de leden van de VVD-, GroenLinks-, en RPF-fractie?

In de praktijk blijkt dat verwarmingsketels veelal langer meegaan zodat hier sprake kan zijn van kapitaalvernietiging. Wat houdt de kosten-batenafweging in de praktijk nog in, als om deze reden niet wordt afgezien van een aanschrijving, zo vragen de leden van de VVD-fractie? Wat zal in de praktijk de consequentie zijn van de toepassing van artikel 15? Om welke aantallen gaat het en wat verandert er ten opzichte van de oude situatie? Op welke eigenaren heeft dit grosso modo betrekking? Is het niet hebben c.q. niet aanbrengen van energiebesparende voorzieningen een zo zwaarwegend belang dat de B&W middels de aanschrijving kunnen overgaan tot het intrekken van de woonvergunning? Hoe wordt het «zorgvuldig handelen» in de praktijk vormgegeven? Wat zijn de toetsings-criteria?

De doelstelling achter de uitbreiding van de aanschrijvingsbevoegdheid, het inzetten van het wetgevingsinstrument ten einde energiebesparende doelstellingen te realiseren, wordt door de leden van de D66-fractie onderschreven. De regering onderstreept dat het in deze gaat om een bevoegdheid van B&W, en niet om een verplichting, en dat er zorgvuldig overleg moet worden gevoerd en dat kosten en opbrengsten in een redelijke verhouding moeten staan.

Een gevaar waar deze leden op willen wijzen is dat de isolatie van oudere bestaande woningen bij onvoldoende natuurlijke ventilatie kan leiden tot toename van schimmels en huismijt. Is hiermee rekening gehouden met de vaststelling van het prestatieniveau, en zo niet, hoe denkt de regering te voorkomen dat een dergelijke ontwikkeling van verdere isolatie zonder natuurlijke ventilatie uit de hand loopt en zelfs gevaren voor de volksgezondheid zou kunnen gaan opleveren.

Zowel de NWR, het NCIV, als de IVBN wijzen er in hun reactie op dat de levensduur van verwarmingsketels veel langer is dan tien jaar. Hebben de leden van de D66-fractie het goed begrepen dat niet de ouderdom (meer dan tien jaar) maar het opwekkingsrendement (ten minste tachtig procent) het bepalende criterium is voor de aanschrijvingsbevoegdheid van B&W?

Hoe denkt de regering over de door de NWR gedane suggestie om in artikel 10 van de Huurprijzenwet te verankeren wat er in dit verband onder geriefsverbetering moet worden verstaan?

De leden van de GroenLinks-fractie hebben vragen betreffende de ketelvervanging. De cv-ketel moet in het geval van een aanschrijving vervangen worden door een ketel met een opwekkingsrendement van minimaal tachtig procent. De leden van de GroenLinks-fractie begrijpen uit de memorie van toelichting dat aan deze eis voldaan kan worden door het plaatsen van een verbeterdrendements- of hoogrendementsketel. Waarom wordt ook de mogelijkheid van een verbeterdrendementsketel opengelaten? Is het gezien het doel van de regeling en de geringe extra kosten van een hoogrendementsketel ten opzichte van een verbeterdrendementsketel niet voor de hand liggend om de rendementseis zo te stellen dat alleen hoogrendementsketels geplaatst mogen worden?

Volgens de leden van de GPV-fractie stelt het wetsvoorstel dat een verwarmingsketel als «feitelijk afgeschreven» wordt beschouwd als deze tenminste tien jaar oud is. Deze leden zijn van mening dat de mogelijkheid van aanschrijvingen, gericht op de vervanging van feitelijk afgeschreven ketels kan leiden tot kapitaalvernietiging en een onnodige vergroting van de afvalberg. Verwarmingsketels hebben immers in het algemeen een langere levensduur dan tien jaar, wat in het bijzonder geldt voor verwarmingsinstallaties voor blokverwarming. Verdient het aanbeveling om het wetsvoorstel op dit punt aan te passen?

Het uitvaardigen van een aanschrijving tot het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen is een bevoegdheid voor B&W, en geen verplichting. De beslissing om tot aanschrijving over te gaan hangt mede af van hoe de verhouding tussen de kosten en opbrengsten van de aan te brengen voorzieningen wordt beoordeeld. De leden van de GPV-fractie vragen of de conclusie dat het aanschrijvingsbeleid per gemeente zal verschillen gerechtvaardigd is.

De leden van de GPV-fractie zijn van mening dat de memorie van toelichting te wensen overlaat als het gaat over de vraag wanneer er een redelijke verhouding is tussen de kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van een aanschrijving en de daarvan te verwachten opbrengsten. Deze leden vragen om een verduidelijking van de toelichting, waarbij de terminologie beter aansluit bij die van artikel 23 van de Woningwet.

De leden van de RPF-fractie vragen wat onder «opwekkingsrendement» moet worden verstaan.

1.4. Voorwaarde voor geldelijke steun

De leden van de PvdA-fractie vragen of voor het hanteren van de aanschrijvingsbevoegdheid een relatie moeten worden gelegd met de budgetten die in het kader van Duurzaam Bouwen beschikbaar zijn? Zo ja, hoe zal dit dan na 1998 verlopen als hiervoor geen fonds meer beschikbaar zal zijn? Zo nee, zijn het dan de huurders of eigenaar/bewoners die opdraaien voor de kosten? Kan een berekening worden gemaakt van het onrendabele deel van de kosten? Of is er sprake van enig rendement voor de bewoners en hoe hoog zal dit naar verwachting zijn?

De leden van de PvdA-, CDA- en D66-fractie vragen naar de mogelijkheden om het treffen van energiebesparende voorzieningen door te berekenen in de huur. Gaat het nu om geriefsverbetering of niet?

De leden van de CDA- en GPV-fractie vragen waarom de regering, als zij de vervanging van verwarmingsketels op zo korte termijn gerealiseerd wil

zien, niet bereid is hiervoor geldelijke steun uit te trekken. De waardevermeerdering van een woning is als gevolg van het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen niet altijd direct door te berekenen aan de huurder, in verband met de maximaal toegestane huurstijging per jaar. Gemeenten die aanschrijven moeten middelen hebben om het aanschrijvingsbeleid te kunnen effectueren. Is de regering het hiermee eens en is zij bereid hiervoor middelen ter beschikking te stellen?

Energiebesparende voorzieningen verdienen zichzelf normaliter op termijn terug, maar is het de vraag of op plaatsen waar sprake is van slapte in de markt voor huurhuizen een verhoging van de huur, die zich terugbetaalt door lagere kosten voor energiegebruik, niet tot ongewenste leegstand zal kunnen leiden, aldus de leden van de D66-fractie.

De leden van de GPV-fractie plaatsen enkele kanttekeningen bij het achterwege laten van de voorwaarde van geldelijke steun bij een aanschrijving tot het aanbrengen van de in het wetsvoorstel bedoelde energiebesparende voorzieningen. In de eerste plaats zullen energiebesparende voorzieningen zich niet altijd volledig terugverdienen, zoals ook in de memorie van toelichting (bladzijde 3) wordt opgemerkt. In de tweede plaats kan het verplicht aanbrengen van energiebesparende voorzieningen voor de eigenaar een probleem zijn aangezien het gaat om een investering ineens, terwijl de vruchten van die investering pas in de periode daarna worden geplukt.

De leden van de RPF-fractie vragen in hoeverre de verhuurder de extra kosten van zowel isolatie als ketelvervanging via de huurprijs kan doorberekenen, zoals de regering veronderstelt. Deze leden hebben namelijk de indruk dat vervanging doorgaans valt onder gewoon onderhoud, een post waarvoor de verhuurders geen huurverhoging in rekening mogen brengen.

1.5. Het prestatieniveau van de verbeteringen

De leden van de PvdA-fractie vernemen graag het of juist is dat voor bestaande woningen een aanschrijving gebaseerd kan worden op vereisten die gelden voor nieuwbouwwoningen.

Verder vragen zij op welk moment een wijziging met het oog op aanpasbaar bouwen en inbraakbestendig hang- en sluitwerk kan worden verwacht?

2. Notificatie

In het kader van de afstemming op het niveau van de EU wensen de leden van de PvdA-fractie zekerheid te hebben omtrent de positieve mening van de Europese Commissie over de wijzigingen in dit wetsvoorstel om te zijner tijd niet het gevaar te lopen met onverwachte problemen te worden geconfronteerd.

De leden van de CDA-fractie zich af waarom in Nederland een andere meettechniek wordt gehanteerd met betrekking tot rendementsberekening dan de Europese richtlijnen vragen? Waarom worden onze technische specificaties niet daarmee in overeenstemming gebracht? Al heeft de Europese commissie niet een tweede keer gereageerd na de uitleg over

de Nederlandse systematiek, kan de Europese commissie dan toch niet opnieuw bezwaren maken en kunnen de verschillende meettechnieken en berekeningswijzen dan toch niet opnieuw tot onduidelijkheden leiden in verdere wetsvoorstellen?

De voorzitter van de commissie,
Versnel-Schmitz

De griffier voor dit verslag,
Van Luyk