

Vergaderjaar 1995–1996

24 820

Wijziging van de Woningwet (aanschrijving en energiebesparende voorzieningen)

A

OORSPRONKELIJKE TEKST VAN HET VOORSTEL VAN WET EN VAN DE MEMORIE VAN TOELICHTING ZOALS VOORGELEGD AAN DE RAAD VAN STATE EN VOOR ZOVER NADIEN GEWIJZIGD

WETSVOORSTEL

Artikel II

Deze wet treedt in werking met ingang van de tweede dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst.

MEMORIE VAN TOELICHTING

1.2. *Beperking van de aanschrijvingsbevoegdheid*

Aan de ene kant leidt de 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 toiletruimte, badruimte en keukenruimte. Daarmee vervalt de mogelijkheid om aan te schrijven tot het inrichten van die ruimten. 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 inrichtingen. De eigenaar/bewoner of huurder kan nu

ten tijde van het opnieuw in gebruik nemen van de woning zelf kiezen voor een door hem gewenste inrichting van die ruimten. Het ligt dan ook in het voornemen om het merendeel van de in het vigerende Bouwbesluit gegeven inrichtings-eisen 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 een bouwwerk. In de praktijk tot nu toe blijkt de inrichting van de toilet-, bad- en keukenruimte in veel gevallen al ras nadat de eigenaar/bewoner of de huurder de woning heeft betrokken, te worden gesloopt en door een andere inrichting te worden vervangen. 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.

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 worden verwarmd. Het gaat daarbij om het thermisch isoleren van de uitwendige scheidingsconstructies (gevels en dak) en 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.

Bedacht moet wel worden dat een gemeente, overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht zorgvuldig moet handelen alvorens over te gaan tot uitvaardiging van een aanschrijving tot het aanbrengen van verbeteringen als bedoeld in artikel 15 of 17a van de Woningwet. 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, dan zullen zij 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. 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.

1.5 Voorwaarde van geldelijke steun

Aan het uitvaardigen van een aanschrijving tot het aanbrengen van de hiervoor bedoelde energiebesparende verbeteringen is, in tegenstelling tot de andere verbeteringen, niet de voorwaarde van geldelijke steun verbonden. De reden hiervoor is, dat deze verbeteringen 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, op niet al te lange termijn zal worden voorzien in een wettelijke regeling

inzake energieheffing voor kleinverbruikers.

Wanneer de 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. In dat geval zullen de energiebesparende verbeteringen zichzelf niet gauw terugverdienen. Die omstandigheid zal bij de afweging die burgemeester en wethouders maken mede bepalend zijn voor het al dan niet tot aanschrijven.

2. Adviezen

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 voorgelegd, opdat zij haar zienswijze daarover kenbaar kan maken.

Paragraaf 3 Deregulering is vernummerd tot paragraaf 4.