

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**
Directoraat-Generaal Bestuur
en Wonen

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2016-0000654368

Uw kenmerk

Datum 27 oktober 2016
Betreft uitwerking woonlastenwaarborg

Naar aanleiding van de behandeling van het wetsvoorstel over de energieprestatievergoeding is de motie de Vries c.s. (TK 34228, nr. 22) door uw Kamer aanvaard. Deze motie vraagt de regering een woonlastenwaarborg in regelgeving op te nemen bij verbetering van een woning tot een nul-op-de-meter-woning (NOM-woning) waarvoor een energieprestatievergoeding overeen kan worden gekomen. Het gaat daarbij om een regeling die moet borgen dat de totale woonlasten van huurder, bestaande uit huur en energielasten, als gevolg van de verbetering niet zullen stijgen ten opzichte van de situatie voor de verbetering. De motie geeft aan dat de huurder aannemelijk moet maken dat, ondanks ongewijzigd woongedrag, zijn woonlasten als gevolg van de energieprestatievergoeding zijn gestegen. Bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Eerste Kamer is de motie Lintmeijer c.s. ingediend (EK 34228, H). Deze motie vraagt een woonlastenwaarborg in de ministeriële regeling verplicht te stellen. Deze motie is aangehouden.

In deze brief schets ik wijze waarop de ik de woonlastenwaarborg in het Besluit energieprestatievergoeding wil vormgeven (hierna: het Besluit). Met het oog op de aangehouden motie Lintmeijer c.s. informeer ik tevens de Eerste Kamer over de vormgeving van de woonlastenwaarborg.

De invoering van de energieprestatievergoeding in het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte¹ maakt een energieprestatievergoeding mogelijk bij het energiezuinig maken van woningen wanneer er sprake is van een combinatie van energiebesparende en energieleverende voorzieningen aan de woonruimte. Het gaat daarbij om zeer energiezuinige woningen, zoals woningen die tot "nul-op-de-meter" worden verbeterd of nieuw worden gebouwd.

Met de woonlastenwaarborg wordt beoogd de totale woonlasten van de huurder, bestaande uit huur en energielasten voor en na de woningverbetering gelijk te houden of niet te laten toenemen.

¹ wet van 18 mei 2016 tot 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.

Dit kan worden vormgegeven door in het Besluit op te nemen dat de verhuurder bij een voorstel tot woningverbetering waarbij een energieprestatievergoeding overeen wordt gekomen, verplicht is de huurder een woonlastenwaarborg aan te bieden.

Met de waarborg garandeert de verhuurder vervolgens dat de woonlasten na de woningverbetering gelijk zullen zijn aan die voor de verbetering met uitzondering van de variabele energielasten.

Het staat de huurder vrij al dan niet gebruik van te maken van het aanbod. Het afzien van aanspraak op een woonlastenwaarborg kan bijvoorbeeld aan de orde zijn wanneer de huurder niet bereid is inzage te geven in zijn energiegebruik voor de verbetering.

De variabele energielasten na de woningverbetering worden buiten beschouwing gelaten. Het gaat dan om de kosten die de huurder maakt omdat er meer energie wordt gebruikt dan waar in het voorstel van de verhuurder voor de energieprestatievergoeding en huurverhoging rekening mee is gehouden.

Bij een verondersteld standaardgebruik van de woning zullen de variabele energielasten na de woningverbetering nihil zijn. Uitgangspunt is immers dat de woning voldoende energie opwekt voor (standaard) gebruik door de huurder.

Schematisch wordt de woonlastenwaarborg dan als volgt vorm gegeven:

Schema woonlastenwaarborg

Woonlasten na ingreep zijn gelijk aan woonlasten voor ingreep	
Woonlasten voor ingreep	Woonlasten na ingreep
<ul style="list-style-type: none">HuurVaste energielasten (vastrecht etc.) Variabele energielasten	<ul style="list-style-type: none">HuurVaste energielasten (vastrecht etc.)Huurverhoging als gevolg van woningverbeteringEnergieprestatievergoeding (EPV)
= Woonlasten (voor woningingreep)	= Woonlasten (na woningingreep)

Bij deze vormgeving van de woonlastenwaarborg zit de speelruimte in de hoogte van de energieprestatievergoeding (binnen het in het Besluit vastgestelde maximum). De verhuurder kan deze in het voorstel voor de energieprestatievergoeding en de huurverhoging differentiëren en er zo zorg voor dragen dat de totale woonlasten van de huurder voor en na de woningverbetering gelijk zijn. Zoals eerder in deze brief is aangegeven zijn de maximale tarieven voor de energieprestatievergoeding berekend op basis van een gemiddeld gebruik van energie door bewoners. Huishoudens die voor de woningverbetering een lage energierekening hebben door zuinig energiegebruik, zijn er bij de voorgestelde vormgeving van de woonlastenwaarborg van verzekerd dat bij de vaststelling van de hoogte van de energieprestatievergoeding rekening gehouden wordt met het zuinige energiegebruik voor de verbetering.

Datum

27 oktober 2016

Kenmerk

2016-0000654368

Daarnaast moeten de verhuurder en de huurder overeenstemming bereiken over de huurverhoging en de energieprestatievergoeding.

Bij de uitwerking zullen geriefsverbeteringen die niet samen hangen met energiemaatregelen (te denken valt aan een nieuwe keuken) buiten de woonlastenwaarborg worden gehouden. Dit zal in het Besluit worden uitgewerkt. Bij deze uitwerking van de woonlastenwaarborg wordt rekening gehouden met de variabele energielasten vóór de woningverbetering. Omdat alleen bij zittende huurders rekening kan worden gehouden met de variabele energielasten wordt het gebruik van de woonlastenwaarborg beperkt tot huurders die tenminste drie jaar in de woning wonen. Dan kan immers pas goed een gemiddeld energiegebruik bepaald worden dat relevant is voor de hoogte van de energieprestatievergoeding. Wil de huurder aanspraak kunnen maken op de woonlastenwaarborg dan moet hij er mee instemmen inzage te geven in zijn energiegebruik van de afgelopen jaren.

Zoals aangeven worden de variabele energielasten na de woningverbetering buiten beschouwing gelaten. Wanneer er na de woningverbetering toch variabele energielasten resteren dan is er sprake van afwijkend energiegebruik door de huurder dan verondersteld. Dit kan samenhangen met het feit dat de huurder een afwijkend energiegebruik heeft dan bij verondersteld standaardgebruik (bijvoorbeeld door levensstijl of gezinssamenstelling).

De verhuurder is op grond van het Besluit verplicht de huurder vooraf informatie te verstrekken over de warmtevraag van de woning, de op te wekken hoeveelheid energie voor warmte en warm tapwater, de op te wekken hoeveelheid energie voor gebruik door de huurder en de klimaatomstandigheden waarop het energiegebruik is gebaseerd.

Bij de uitwerking van de woonlastenwaarborg in het Besluit zal ik er zorg voor dragen dat de verhuurder de huurder tevens expliciet informeert over het verondersteld energiegebruik van de woning door de huurder. De op te wekken hoeveelheid energie op de woning moet voldoende zijn om dit veronderstelde energiegebruik af te dekken. Aangezien het Besluit de verhuurder ook al verplicht om de woning te voorzien van individuele meters zodat de huurder inzicht heeft in de opgewekte energie en het gebruik, heeft de huurder ook gedurende het jaar inzicht in de ontwikkeling van de energielasten. Zo nodig kan hij zijn energiegebruik daarop aanpassen.

Ik meen dat ik langs deze weg invulling kan geven aan de motie de Vries c.s. om een woonlastenwaarborg te realiseren. Een voorstel voor aanpassing van het Besluit energieprestatievergoeding zal ik op korte termijn in consultatie brengen.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok