

Beantwoording van de 7 vragen uit het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

Het Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving bevat normen waaraan goed beleid of goede regelgeving dient te voldoen. Uitgebreide informatie vind je op www.naarhetiak.nl (klik dan op de tekst "Naar het IAK" in de linker kolom).

1. Wat is de aanleiding?

Dit wetsvoorstel is één van de door het kabinet bij brief van 15 november 2013 (Kamerstukken II 2013/14, 30 196, nr. 227) aan de Tweede Kamer aangekondigde maatregelen in het kader van de energiebesparing in de gebouwde omgeving. Dit beleid is onderdeel van het Energieakkoord dat het kabinet op 13 september 2013 heeft gesloten met 40 partijen die in Nederland actief zijn op het terrein van energiebesparing en duurzame energieopwekking.

2. Wie zijn betrokken?

Verhuurders en huurders.

3. Wat is het probleem?

De huidige wettelijke mogelijkheden om in het kader van een renovatie waarbij energiebesparende en energieleverende voorzieningen worden aangebracht, de huurprijs te verhogen en een betalingsvergoeding voor een nutsvoorziening of servicekosten overeen te komen zijn onvoldoende toegerust op gebouwconcepten van zeer energiezuinige woningen als de nul-op-de-meter woning. Deze woningen garanderen structureel een maximale netto warmtevraag en een minimale hoeveelheid opgewekte energie, waardoor de verhuurder structureel kosten heeft, ongeacht een wisselende energievraag van de huurder en een door het jaar heen wisselende energieopwekking door de woning. Een woning kan daarvoor de beschikking hebben gekregen over een combinatie van diverse energieopwek- en transformatietechnologieën, die zich niet eenduidig laten vertalen in huurverhoging voor de energiebesparende voorzieningen en een vergoeding voor de nutsvoorziening aan de hand van een energiemeter.

Het vaststellen van een betalingsvergoeding op basis van de huidige wettelijke regeling zou in een dergelijke situatie leiden tot het structureel toerekenen van praktisch gelijkblijvende exploitatiekosten aan een wisselende hoeveelheid aan de huurder geleverde hoeveelheid energie. Dat leidt tot onduidelijkheid voor de verhuurder en de huurder of de in rekening gebrachte vergoeding redelijk zou kunnen zijn. Om deze reden wordt voorgesteld in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte de mogelijkheid om een energieprestatievergoeding overeen te komen expliciet op te nemen en te bepalen op welke wijze de huurcommissie de redelijkheid daarvan dient vast te stellen, indien verhuurder en huurder daar geen overeenstemming over kunnen bereiken en een van beiden het geschil daarover aan de huurcommissie voorlegt. De energieprestatievergoeding is een nutsvoorziening waarvoor een specifieke berekeningsmethodiek wordt gehanteerd, indien de woning aan bepaalde criteria voldoet.

4. Wat is het doel?

Het wetsvoorstel maakt het voor verhuurder en huurder mogelijk om in het kader van het energiezuinig maken van de woning een energieprestatievergoeding aan de verhuurder overeen te komen voor een gegarandeerde energieprestatie van de woning en die gebaseerd is op de energieprestatie van die woning. Enerzijds wordt hiermee de verhuurder meer zekerheid gegeven over hetgeen hij bij een huurder als energieprestatievergoeding in redelijkheid in rekening mag brengen. Anderzijds wordt de huurder beschermd tegen een te hoge vergoeding die hij voor de geleverde energieprestatie aan zijn verhuurder moet betalen. Bijkomend voordeel hiervan is dat de verhuurder duidelijkheid krijgt over de mogelijkheden een huurprijs te realiseren onder de liberalisatiegrens, waardoor de nul-op-de-meter woningen (zo veel mogelijk) voor de doelgroep kunnen worden gerealiseerd zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid en

beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

5. Wat rechtvaardigt overheidsinterventie?

De belemmeringen in de wet- en regelgeving worden weggenomen om de realisatie van energieneutrale woningen mogelijk te maken. Ter bescherming van de huurder is het nodig enkele randvoorwaarden te stellen. Zie verder vraag 4.

6. Wat is het beste instrument?

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is nodig om een energieprestatievergoeding mogelijk te maken.

7. Wat zijn de gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

De energieprestatievergoeding is een nutsvoorziening en maakt als zodanig geen onderdeel uit van de huurprijs. De energieprestatievergoeding maakt het mogelijk dat een verhuurder structureel inzicht krijgt in de exploitatiemogelijkheden voor zeer energiezuinige woningen. Dit vergroot de mogelijkheden van verhuurders, in het bijzonder corporaties, om de exploitatiemogelijkheden te bepalen van een dergelijke woning binnen de sociale sector.

Een huurder heeft voordeel van energiebesparing doordat hij van een relatief slechte woning met een hoge energierekening gaat naar een comfortabele en duurzame woning tegen dezelfde woonkosten. Dit voordeel bestaat uit het saldo van enerzijds een hogere huurprijs als gevolg van de woningverbetering en anderzijds een lagere energierekening.

Er worden geen nieuwe informatieverplichtingen (administratieve lasten) jegens de overheid in het leven geroepen. Tegenover een mogelijke stijging van de nalevingskosten die met een energieprestatievergoeding gepaard gaan, staat de daling van die kosten voor het op de gebruikelijke manier in rekening brengen van de kosten voor een nutsvoorziening met individuele meter.

Het kabinet heeft op 13 september 2013 met ruim 40 partijen in Nederland die actief zijn op het terrein van energiebesparing en duurzame energieopwekking het Energieakkoord voor duurzame groei gesloten. Het Energieakkoord richt zich op een reductie van 80-95% van de CO₂-uitstoot in 2050 en een aandeel van 16 procent hernieuwbare opwekking in 2023. Energiebesparing in de gebouwde omgeving is een belangrijk onderdeel van het Energieakkoord. Hoog niveau renovatie/renovatie naar nieuwbouwniveau (zoals nul-op-de-meter) levert een belangrijke bijdrage aan het bereiken van de in het Energieakkoord overeengekomen doelstellingen op het gebied van energiebesparing. Met dit wetsvoorstel wordt dit gestimuleerd.