

*Consultatieverslag wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen.*

### **Toelichting**

Via [www.internetconsultatie.nl](http://www.internetconsultatie.nl) is vanaf 28 oktober 2014 tot en met 26 november 2014 aan een ieder de mogelijkheid geboden te reageren op het wetsvoorstel en de memorie van toelichting. Er zijn 22 reacties binnengekomen, waarvan 15 openbaar zijn. De reacties hebben op onderdelen geleid tot aanvullingen en verduidelijkingen van het wetsvoorstel en de memorie van toelichting.

Onderdeel van de internetconsultatie is de terugkoppeling aan de respondenten van de reacties en van wat daarmee is gedaan. Daartoe dient dit verslag. De tekst van het wetsvoorstel en van het advies van de afdeling advisering van de Raad van State worden pas openbaar nadat het wetsvoorstel is ingediend bij de Tweede Kamer.

Hieronder wordt ingegaan op de belangrijkste reacties. Daarbij worden de reacties onderverdeeld in reacties die betrekking hebben op het doel, de reikwijdte en de uitwerking van het wetsvoorstel.

### **Doel van het wetsvoorstel**

De meeste reacties zijn positief over de doelstelling van dit wetsvoorstel; het stimuleren van de renovatie van zeer energiezuinige woningen door het wegnemen van de huidige wettelijke belemmeringen om een vaste vergoeding overeen te komen voor de energieprestatie van de woning. Wel worden er door verschillende partijen enkele kanttekeningen geplaatst. Zo wordt bepleit dat het wenselijker of kostenefficiënter is met kleinere stappen te renoveren. Daarnaast wordt door verschillende partijen gesteld dat initiatieven als de onderhavige alleen aanvaardbaar zijn, indien deze voor de huurder daadwerkelijk een besparing op de woonlasten opleveren. Volgens enkele reacties vergt het grootschalig invoeren van zonne-energie in woningen een onrendabele investering in het elektriciteitsnet. Tot slot wordt er in enkele reacties op gewezen dat het overbrengen van de energiekosten van de energieleverancier naar de verhuurder, de huurder de mogelijkheid ontnemt zelf invloed uit te oefenen op de hoogte van de energierekening en dat dit de marktwerking verslechtert. In de memorie van toelichting zal nader worden ingegaan op deze kanttekeningen.

### **Reikwijdte van het voorstel**

In meerdere reacties wordt verzocht ook de reikwijdte van het voorstel te vergroten. Zo wordt voorgesteld een energieprestatievergoeding mogelijk te maken bij woningen met gebiedsmaatregelen voor duurzame energieopwekking, zoals aansluiting op duurzame warmtenetten. Op deze situaties is de Warmtewet van toepassing. Bezien wordt nog of de energieprestatievergoeding voor renovaties met een zeer hoge besparingsambitie en duurzame energieopwekking een bruikbaar middel is voor (veelal gestapelde) woningen met een aansluiting die valt onder de Warmtewet.

Een reactie gaat in op de mogelijkheid om een energieprestatievergoeding te kunnen vragen voor een zeer energiezuinige woning waar nog wel sprake is van een CV-ketel op (groen) gas. In de memorie van toelichting is opgenomen dat dit niet in de rede ligt, maar dat dit in de algemene maatregel van bestuur op basis van dit wetsvoorstel nader zal worden bezien.

In enkele reacties wordt gevraagd naar de mogelijkheid om kantoortransities naar woningen onder deze regeling te brengen. De voorgestelde energieprestatievergoeding kan in beginsel ook in rekening worden gebracht bij een woning die tot stand is gekomen door kantoortransitie, mits aan de voorwaarden is voldaan die bij of krachtens dit wetsvoorstel van toepassing zullen worden gesteld voor het in rekening brengen van een energieprestatievergoeding.

### **Uitwerking van het wetsvoorstel**

In een reactie wordt aangegeven dat de introductie van de energieprestatievergoeding in strijd is met de huidige wettelijke systematiek in het BW ten aanzien van de vaststelling van de huurprijzen en de servicekosten en dat deze vergoeding in de kale huurprijs dient te worden meegenomen.

De huidige wettelijke regelingen houden onvoldoende rekening met de technische ontwikkelingen ten aanzien van energielevering door de woning zelf. Dit speelt met name bij (ver)nieuwbouw met

zeer hoge besparingsambities om zeer energiezuinige woningen zoals de nul-op-de-meter woning. Dit wordt in meerdere reacties op het wetsvoorstel onderschreven. Dergelijke gebouwconcepten kunnen alleen worden gerealiseerd bij een combinatie van energiebesparende maatregelen en energieopwekking (en energiezuinige gebruikersapparatuur) die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Aangezien het hier in de eerste plaats gaat om de levering van energie, past een vergoeding ter zake binnen de huidige systematiek waarbij energielevering wordt aangemerkt als een vergoeding voor de kosten van een nutsvoorziening in plaats van als een onderdeel van de kale huurprijs. Het feit dat het hier gaat om duurzaam opgewekte energie en een gegarandeerde warmtevraag doet daaraan niets af.

Mede naar aanleiding van deze reacties is in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting verduidelijkt dat het hier gaat om een nutsvoorziening ten aanzien waarvan een vaste en onbemeterde energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen.

In meerdere reacties wordt gewezen op het belang van een zorgvuldige vaststelling van de criteria over de gevallen waarin de energieprestatievergoeding kan worden overeengekomen en de hoogte daarvan. Ook wordt gevraagd om vast te leggen dat wijzigingen van de maximumbedragen voor de energieprestatievergoeding en/of de criteria niet van toepassing zijn op al bestaande contracten. Deze reacties zullen ter harte worden genomen bij de uitwerking in de lagere regelgeving van deze criteria.