

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**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2013-0000465031

Uw kenmerk

Datum 12 augustus 2013
Betreft Vragen over extreme stookkosten in het Hilwiscomplex in
Amsterdam (ingezonden 22 juli)

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de Kamervragen van het lid Jansen (SP) over het bericht over extreme stookkosten in het Hilwiscomplex in Amsterdam. De Kamervragen zijn ingezonden op 22 juli 2013 en hebben als kenmerk 2013Z15326.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

2013Z15326

Vragen van het lid Paulus Jansen (SP) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over extreme stookkosten in het Hilwiscomplex in Amsterdam (ingezonden 22 juli 2013)

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
12 augustus 2013

Kenmerk
2013-0000465031

Vraag 1

Is het u minister bekend dat de huurders van het Hilwiscomplex te Amsterdam, aangesloten op een oliegestookte blokverwarming uit 1930, ten gevolge van het uitponden van hun complex geconfronteerd worden met snel oplopende stookkosten die inmiddels €450 per maand bedragen? 1)

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Is het mogelijk om op grond van de nieuwe Warmtewet de verwarmingskosten over 2012, waarvan de afrekening op 2 juli 2012 is ontvangen, op redelijkheid te laten toetsen?

Antwoord 2

Bij huurwoningen met een gereguleerde huurprijs kunnen huurders het voorschot op en de afrekening van de servicekosten door de huurcommissie laten toetsen. De Huurcommissie bepaalt daarbij tevens of de kosten redelijk zijn. Bij woningen met een geliberaliseerde huurprijs, of indien men niet met het oordeel van de Huurcommissie instemt, kan de rechter uitspraak doen. Op 1 januari 2014 treedt de Warmtewet in werking. Uit hoofde van de Warmtewet is toetsing van de tarieven mogelijk bij een onafhankelijke geschillencommissie. Bij huurwoningen kan dit ook de Huurcommissie zijn.

Recent heeft de Huurcommissie 484 uitspraken over de eindafrekening servicekosten gedaan met betrekking tot het Hilwiscomplex. De zaken hadden betrekking op de jaarafrekening stook- en warmwaterkosten over de jaren 2006 tot en met 2010. De Huurcommissie heeft de betalingsverplichting voor de stook- en warmwaterkosten vastgesteld. Voor de jaren 2007 tot en met 2010 heeft de Huurcommissie doorberekening van 50% van de werkelijke kosten redelijk geacht.

Vraag 3

Zo nee, langs welke andere weg kunnen de huurders de verhuurder dwingen om elementaire maatregelen te nemen om de extreem hoge stookkosten, minstens drie keer zo hoog als gebruikelijk voor dergelijke woningen, terug te brengen tot normalere proporties? 2)

Antwoord 3

Op grond van artikel 243 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek kunnen huurders de verhuurder via de rechter verplichten bepaalde energiebesparende maatregelen aan te brengen, uiteraard wel indien daar een redelijke huurverhoging tegenover staat. Het gaat daarbij ondermeer om het 'ten behoeve van de verwarmingsinstallatie plaatsen van een verwarmingsketel met een opwekkingsrendement van ten minste 80% indien de bestaande verwarmingsketel ten minste tien jaren oud is.' Hiervan is in het voorliggende geval sprake.

Vraag 4

Is het u bekend dat de beheerder huurders die zelf een HR-ketel willen aanschaffen hiervoor slechts toestemming geeft indien zij een verklaring tekenen dat ze de installatie bij beëindiging van het huurcontract om niet overdragen aan de verhuurder? Is deze casus aanleiding om de wettelijke bepalingen (BW 7:215 e.v.) met betrekking tot zelf aangebrachte voorzieningen te herzien, waardoor er altijd een vergoeding dient te worden gegeven bij voorzieningen die de waarde van de woning doen toenemen?

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
12 augustus 2013

Kenmerk
2013-0000465031

Antwoord 4

Op grond van de regeling van artikel 215 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek kan de huurder aan de binnenzijde van de woning zonder toestemming van de verhuurder veranderingen of toevoegingen aanbrengen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Indien de toevoegingen niet zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd dient de verhuurder toestemming te verlenen voor het aanbrengen hiervan, indien die veranderingen de verhuurbaarheid niet schaden dan wel niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde. Het is, indien de verhuurder die toestemming niet verleent, uiteindelijk de rechter die hierover moet oordelen.

Op grond van artikel 216 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is de huurder niet verplicht tot het ongedaan maken van (door verhuurder of rechter) geoorloofde veranderingen en toevoegingen en kan hij ter zake hiervan bij het verlaten van de woning ook vergoeding vorderen voor zover artikel 212 van Boek 6 van het Burgerlijk Wetboek (ongerechtvaardigde verrijking) dat toestaat. Er is in artt. 215 e.v. van Boek 7 van het BW dus al voorzien in het ontvangen van een vergoeding voor voorzieningen die de waarde van de woning doen toenemen en ik zie geen aanleiding daaraan iets te veranderen.

Vraag 5

Is het u bekend dat de beheerder niet mee wil werken aan de plaatsing van een nieuwe HR-ketel die gehuurd wordt van een energiebedrijf, terwijl hierdoor de stookkosten (inclusief de huur van de ketel) meer dan halveren ten opzichte van de bestaande situatie? Valt de plaatsing van een huurketel onder de instemmingsplicht voor zelf aangebrachte voorzieningen (BW 7:215 e.v.)? Indien dit niet vaststaat, bent u bereid om de wet op dit punt te verduidelijken?

Antwoord 5

Alle veranderingen of toevoegingen aan de woning vallen in beginsel onder de regeling van artikel 215 e.v. van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Zoals eerder aangegeven kan de huurder op grond van die regeling aan de binnenzijde van de woning zonder toestemming van de verhuurder veranderingen of toevoegingen aanbrengen die bij het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten kunnen worden ongedaan gemaakt en verwijderd. Het maakt voor de toepasselijkheid van artikel 215 niet uit of de huurder een HR-ketel koopt of huurt.

Vraag 6

Bent u bereid om een aangepaste versie van het in maart 2011 ingetrokken wetsvoorstel 31 992 aan de Kamer voor te leggen, in het bijzonder gericht op het versnellen van rendabele investeringen in energiebesparing in de huursector? Zo nee, op welke andere wijze gaat hij een einde maken aan de systematische obstructie van energiebesparing door sommige verhuurders? 3)

Antwoord 6

Op grond van artikel 243 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek kunnen huurders het aanbrengen van bepaalde energiebesparende maatregelen door hun verhuurder afdwingen. Ik ben niet voornemens het eerder ingetrokken wetsvoorstel, al dan niet in aangepaste vorm, opnieuw in procedure te brengen.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum
12 augustus 2013

Kenmerk
2013-0000465031

- 1) 2009: €2.361; 2010: €3.124; 2011: €2.767; 2012: €5.306.
- 2) Eigenaar heeft bijvoorbeeld geweigerd om mee te werken aan het isoleren van de distributieleidingen en individuele bemetering. De verwarmingskosten worden doorbelast per m² bewoond oppervlak.
- 3) Wijziging van het Burgerlijk Wetboek (initiatiefrecht huurders).