



> 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**  
2014-0000313825

**Uw kenmerk**  
32757-98/2014D20395

**Bijlage(n)**  
antwoorden feitelijke vragen

Datum 19 juni 2014  
Betreft lijst van feitelijke vragen over de Voorhang wijziging van  
het Bouwbesluit 2012

Op 4 juni 2014 ontving ik de lijst met vragen van uw Kamer over de Voorhang van het Bouwbesluit 2012. In de bijlage bij de voorliggende brief zijn de antwoorden op de gestelde vragen opgenomen.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

#### Vraag 1

Hoe worden de belemmeringen vanwege het instemmingsvereiste van 70% als energiebesparende maatregel in de sociale huursector (die kan leiden tot een huurverhoging) weggenomen?

#### Antwoord 1

Naar aanleiding van een verzoek van Kamerlid Monasch (Algemeen Overleg Energiebesparing van 18 december 2013) om in overleg met belanghebbenden mogelijke belemmeringen bij het energiezuiniger maken van sociale huurwoningen in kaart te brengen heb ik een onderzoek opgedragen. De resultaten van dit onderzoek komen in het derde kwartaal van 2014 beschikbaar. Uw Kamer wordt daarover geïnformeerd.

#### Vraag 2

Kunt u zo concreet mogelijk toelichten wat een bijna-energie neutraal gebouw is?

#### Antwoord 2

Een bijna energieneutraal gebouw is een gebouw dat een hele lage warmte en koudevraag heeft, en waarvan de resterende energievraag voor een substantieel deel met hernieuwbare energie wordt opgewekt. Dit resulteert in een gebouw dat nog maar heel weinig fossiele energie gebruikt. Eerder, in het Plan van Aanpak Bijna Energieneutrale nieuwbouw (september 2012) is aangegeven dat een Bijna Energieneutraal Gebouw een gebouw is met een energieprestatiecoëfficiënt (EPC) van bijna 0. We constateren echter dat richting energieneutraal de EPC niet meer de goede bepalingmethode is. Ik heb daarom toegezegd om voor de zomer van 2014 met voorstellen voor modernisering van de EPC te komen.

#### Vraag 3

Waarom is er een verschil van twee jaar tussen het energieneutraal maken van overheidsgebouwen ten opzichte van andere gebouwen?

#### Antwoord 3

Bij de implementatie van de diverse Europese richtlijnen op het gebied van energiebesparing en duurzaamheid heeft de overheid een belangrijke voorbeeldfunctie. In de EPBD is dan ook bepaald dat nieuwe overheidsgebouwen al vanaf 2018 bijna energieneutraal gebouwd moeten worden.

#### Vraag 4

Kunt u zo concreet mogelijk aangeven welke gevolgen het aanpassen van het woonwaarderingsstelsel heeft voor de huurprijzen?

#### Antwoord 4

Op 1 januari 2015 wordt een nieuwe geactualiseerde bepalingmethode van de energieprestatie van een woning ingevoerd, waarmee ook de laatste technologische ontwikkelingen gewaardeerd worden. Op korte termijn heeft de aanpassing van het woningwaarderingsstelsel geen effect op de huurprijzen. De energielabels die nu gebruikt worden bij de vaststelling van de huurpunten hebben namelijk een geldigheidsduur van 10 jaar vanaf het moment van afgifte. De overgang zal dus heel geleidelijk verlopen, en daarmee eventuele verschillen in huurpunten ook.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

**Datum**

19 juni 2014

**Kenmerk**

2014-0000313825

Indien er na 1 januari 2015 een energie-index wordt afgegeven voor een woning waarvoor eerder een energielabel was afgegeven dan zijn er drie mogelijkheden:

- De Energie-Index en het eerder afgegeven energielabel leiden tot hetzelfde aantal huurpunten. Er verandert niets.
- De nieuwe Energie-Index leidt tot een hoger aantal huurpunten dan het eerder afgegeven energielabel. Voor zittende huurders verandert er niets. Bij nieuwe huurders is de maximale huurprijs dan hoger en de verhuurder mag een hogere huur vragen.
- De nieuwe Energie-Index leidt tot een lager aantal huurpunten dan het eerder afgegeven energielabel. De maximale huurprijs die de verhuurder mag vragen wordt dan lager, tenzij de verhuurder tijdig aanvullende maatregelen heeft genomen door verbetering van de energieprestatie van de woning. Indien de verhuurder dat heeft nagelaten en de huurder op dat moment meer huur betaalt dan de nieuw vastgestelde maximum huurprijs dan kan dit leiden tot een huurverlaging. Onderzoek heeft laten zien dat dit laatste voor circa 47.000 woningen zou kunnen gelden.

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

**Datum**  
19 juni 2014

**Kenmerk**  
2014-0000313825

Vraag 5

Hoelang zijn de huidige energielabels geldig en wanneer zullen deze zijn aangepast?

Antwoord 5

De huidige energielabels zijn 10 jaar geldig. Bij inwerking treden van de nieuwe energielabelsystematiek op 1 januari 2015 behouden deze energielabels hun geldigheid. Nadat een periode van 10 jaar gerekend vanaf het moment van verstrekken van een dergelijk energielabel is verstreken, moet een nieuw energielabel volgens de op dat moment geldende regels worden vastgesteld en afgegeven. Dit laat onverlet dat iemand op vrijwillige basis eerder een nieuw energielabel volgens de nieuwe systematiek kan laten maken.

Vraag 6

Welke sancties worden precies bedoeld?

Antwoord 6

In de Woningwet zijn op dit moment de last onder bestuursdwang en de last onder dwangsom opgenomen. Verder is inmiddels het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met het versterken van het handhavingsinstrumentarium (invoeren bestuurlijke boete) door de Eerste Kamer aangenomen (Kamerstukken II 2013/2014, 33798).