

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**
Directie Bouwen en Energie
Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2023-0000086467

Uw kenmerk
2023Z00702

Bijlage(n)
0

Datum 23 februari 2023
Betreft Vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de minister voor
Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over particuliere
verhuurders van appartementencomplexen die de verlichting
in algemene ruimten (deels) niet willen uitzetten om energie
te besparen

Hiermee bied ik u de antwoorden aan op de vragen van het lid Nijboer (PvdA)
over particuliere verhuurders van appartementencomplexen die de verlichting in
algemene ruimten (deels) niet willen uitzetten om energie te besparen. De vragen
zijn ingezonden op 20 januari 2023.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

2023Z00702

(ingezonden 20 januari 2023)

Vragen van het lid Nijboer (PvdA) over particuliere verhuurders van appartementencomplexen die de verlichting in algemene ruimten (deels) niet willen uitzetten om energie te besparen.

Vraag 1:

Bent u bekend met het feit dat huurders soms te maken krijgen met hoge energiekosten als gevolg van energiegebruik in algemene ruimten, waar ze geen invloed op hebben?

Antwoord:1

Ja, door de recente prijsstijgingen kunnen de energiekosten voor de algemene ruimten hoger zijn dan voorheen voor zowel huurders als eigenaar-bewoners in bijvoorbeeld VvE's.

Vraag 2:

Deelt u de mening dat het wrang is voor huurders dat ze, buiten hun eigen schuld om, op hoge energiekosten kunnen worden gejaagd doordat er door de verhuurder niets wordt gedaan aan energieverspilling in algemene ruimten?

Antwoord 2:

Een verhuurder kan energiekosten voor algemene ruimten in rekening brengen via de servicekosten. De Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (WOHV) verplicht verhuurders te informeren en overleg te voeren met de betrokken huurder, de betrokken bewonerscommissie en de betrokken huurdersorganisatie over onder andere de servicekosten. De WOHV bepaalt voorts dat de verhuurder een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van de servicekosten slechts kan uitvoeren met voorafgaande instemming van de huurdersorganisatie.

Bovendien is het wettelijk niet toegestaan dat een huurder op hoge kosten wordt gejaagd indien die hoge kosten niet redelijk zijn te achten. Artikel 7: 259 BW bepaalt immers dat de vergoeding voor de servicekosten alleen het bedrag kan zijn dat als redelijk kan worden beschouwd voor geleverde diensten. Bij een geschil hierover kan de huurder zich wenden tot de rechter. Bij een huurovereenkomst met een gereguleerde huurprijs kan de huurder zich hiervoor ook wenden tot de huurcommissie.

Vraag 3:

Hoe beoordeelt u het gegeven dat de energiekosten van algemene ruimten niet onder het prijsplafond vallen maar wel aan huurders doorgerekend worden, terwijl huurders geen invloed hebben op het verbruik?

Antwoord 3:

Het prijsplafond is gericht op energieverbruik van huishoudens en geldt voor kleinverbruik aansluitingen waarbij sprake is van een woon- of verblijfsfunctie. Hiermee zijn gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen inderdaad uitgesloten van de regeling. Zoals bij het antwoord op vraag 2 is toegelicht kunnen huurders wel degelijk invloed uitoefenen op de hoogte van de servicekosten.

Vraag 4:

Het blijkt dat sommige huurders meer dan 1000 euro per jaar extra aan energiekosten kwijt zijn als gevolg van het energieverbruik in algemene ruimten. Dat zijn hoge bedragen. Heeft u enig inzicht hoeveel huishoudens door dergelijke extra energiekosten in de financiële problemen komen?

Antwoord 4:

Er is geen landelijke data voor energieverbruik in algemene ruimten en ook geen inzicht in of huishoudens door deze extra energiekosten in financiële problemen komen.

Vraag 5:

Welke acties gaat u ondernemen om verhuurders te stimuleren om het energieverbruik in gemeenschappelijke ruimten te verminderen?

Antwoord 5:

Verduurzaming van de gehele woning en ook de gemeenschappelijke ruimten is belangrijk voor het besparen van energie, en daarmee het beperken van de energiekosten voor de huurder. Daarom zijn er stevige prestatieafspraken met woningcorporaties over het verduurzamen van woningen in het algemeen en bestaat er voor particuliere verhuurders de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen. Op deze manier zullen gehele panden, en daarmee ook de algemene ruimten, verduurzaamd worden en wordt het energieverbruik in gemeenschappelijke ruimten verminderd. Voor de gemeenschappelijke ruimte is het zoals toegelicht voor huurders(organisaties) mogelijk op basis van de WOHV overleg te voeren met de verhuurder over de van de hoogte van de servicekosten.