

Vergaderjaar 1995–1996

24 820

## Wijziging van de Woningwet (aanschrijving en energiebesparende voorzieningen)

B

### ADVIES RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Raad van State d.d. 23 oktober 1995 en het nader rapport d.d. 11 juli 1996, aangeboden aan de Koningin door de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Het advies van de Raad van State is cursief afgedrukt.

*Bij Kabinetsmissive van 27 juli 1995, no. 95.005950, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet met memorie van toelichting tot wijziging van de Woningwet inzake aanschrijving en energiebesparende voorzieningen.*

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 27 juni 1995, nr. 95.005950, machtigde Uwe Majesteit de Raad van State zijn advies inzake het bovenvermeld ontwerp van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 24 oktober 1995, nr. W08.95.0389, bied ik U hierbij aan.

De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Staten-Generaal, nadat met zijn opmerkingen rekening zal zijn gehouden.

*1. In paragraaf 1.2 van de memorie van toelichting wordt uiteengezet dat het niet langer voorschrijven van de inrichting van toilet-, bad- of keukenruimte leidt tot een potentiële verlenging van de levensduur van die inrichtingen. De eigenaar/bewoner of huurder kan nu ten tijde van het (opnieuw) in gebruik nemen van de woning zelf kiezen voor een door hem gewenste inrichting van die ruimten. Tot nu toe blijkt in de praktijk de inrichting van de toilet-, bad- en keukenruimte in veel gevallen alras nadat de eigenaar/bewoner of de huurder de woning heeft betrokken, te worden gesloopt en door een andere inrichting te worden vervangen.*

*De Raad van State vraagt zich af of het vorenstaande met zoveel stelligheid beweed kan worden. Naar zijn mening is het tegenovergestelde eveneens verdedigbaar. Als voorschriften ontbreken en dientengevolge de inrichting door de bewoner zelf bepaald kan worden lijkt het meer voor de hand te liggen dat inrichtingen vaker worden vervangen. Immers, de vrijheid van de bewoner zal in dat geval veel groter zijn. Iedere nieuwe bewoner zal de bestaande inrichting willen veranderen naar zijn voorkeur. Het college ziet dan ook niet in waarom het bestaan van inrichtingsvoorschriften zou leiden tot snellere sloop en vervanging en acht het noodzakelijk dat de bedoeling van deze wijziging nader wordt toegelicht.*

1. De Raad van State stelt dat, als voorschriften ontbreken en dientengevolge de inrichting van de toilet-, bad- of keukenruimte door de bewoner zelf

bepaald kan worden, het meer voor de hand lijkt te liggen dat inrichtingen vaker worden vervangen. Deze stelling onderschrijf ik niet. Immers, bij het ontbreken van voorschriften is de keuze van de bewoner bepalend en niet die van de bouwer. In de memorie van toelichting is met name op die situatie gedoeld.

Uit publikaties en onderzoek is komen vast te staan dat, wanneer de keuze van de inrichting is gemaakt door de bouwer, de bewoner sneller overgaat tot sloop van die inrichting.

Het risico dat, ondanks dat de bewoner de keuze voor de inrichting heeft gemaakt, opnieuw tot vervanging van de inrichting wordt overgegaan, is niet ondenkbaar, maar zal naar mijn mening minder snel aan de orde zijn. De vrijheid van de bewoner is in dat geval niet anders dan wanneer er voorschriften omtrent de inrichting van de toilet-, bad- en keukenruimte zijn gesteld, zoals momenteel het geval is. Dat iedere nieuwe bewoner de inrichting naar zijn of haar keuze zal willen veranderen, is een nog al stellige aanname van de Raad, die ik niet onderschrijf. De voorgestelde regeling voorziet er ook niet in en kan daar ook niet in voorzien dat een opvolgende bewoner de inrichting verandert.

Niet uitgesloten moet worden geacht dat de inrichting van de toilet-, bad- en keukenruimte veeleer als meubilair beschouwd zal gaan worden en bij verhuizing door de bewoner wordt meegenomen naar zijn of haar nieuwe woning. De memorie van toelichting heb ik op dit punt aangevuld.

*2. Ingevolge het voorgestelde artikel 15 van de Woningwet zijn verbeteringen waartoe kan worden aangeschreven onder andere het maken van een binnen de woning gelegen toilet-, bad- of keukenruimte. In de memorie van toelichting (paragraaf 1.2) wordt gesproken van het geschikt maken voor toilet-, bad- of keukenruimte van een binnen de woning gelegen ruimte. Het college meent hieruit te kunnen afleiden dat het creëren van een bepaalde ruimte op zichzelf niet voldoende is, maar dat tevens verwacht kan worden dat bepaalde (basis)voorzieningen worden aangebracht. Daarbij denkt de Raad aan aansluitingen voor water, gas en elektriciteit. Het verdient aanbeveling in de memorie van toelichting hieraan aandacht te besteden, opdat duidelijk wordt welke verplichtingen precies ontstaan ten gevolge van een aanschrijving voor degene die als eigenaar of uit anderen hoofde tot het aanbrengen van de verbeteringen bevoegd is.*

2. Het geschikt maken van een binnen de woning gelegen ruimte als toilet-, bad- of keukenruimte impliceert dat in die ruimte bepaalde voorzieningen aanwezig moeten zijn, waarop het te plaatsen sanitair of aanrecht is aan te sluiten.

Met het schrappen van de inrichtingseisen van die ruimten wordt alleen gedoeld op het te plaatsen sanitair en aanrecht. De eisen voor de voorziening voor luchtverversing, de voorziening voor drinkwater en de voorziening voor de afvoer van afvalwater en faecaliën blijven onverkort gehandhaafd. Het aanbrengen van die voorzieningen na oplevering van de bouw is normaliter niet zonder hak- of breekwerk te realiseren. Hak- en breekwerk moet juist uit het oogpunt van duurzaam bouwen worden voorkomen. De memorie van toelichting heb ik op dit punt aangevuld.

*3. In paragraaf 1.5 van de memorie van toelichting wordt – kort samengevat – uiteengezet dat bij de afweging die burgemeester en wethouders maken, het gegeven dat de energiebesparende verbeteringen zichzelf niet terugverdienen, mede bepalend is voor het al dan niet overgaan tot aanschrijven. Hieruit zou kunnen worden opgemaakt dat burgemeester en wethouders slechts de keus hebben tussen aanschrijven tot het aanbrengen van de energiebesparende verbeteringen of niet aanschrijven. Dit zou in tegenspraak zijn met hetgeen uit paragraaf 1.3 van de memorie van toelichting valt op te maken. Daar wordt gesteld dat als burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat de kosten van de aan te brengen verbeteringen niet in redelijke verhouding staan tot de daarvan te verwachten opbrengsten, zij ingevolge de artikelen 23 en 24 van de Woningwet de eigenaar de keuze moeten laten tussen het aanbrengen van de verbeteringen en het (doen) staken van het gebruik of zelfs het slopen van het gebouw. Het komt de Raad onwaarschijnlijk voor dat in de afweging van belangen besloten kan worden tot staken van het gebruik dan wel het slopen*

*van het gebouw indien energiebesparende maatregelen zichzelf niet terugverdienen. Het verdient aanbeveling aandacht te besteden aan de vraag welke bevoegdheden burgemeesters en wethouders hebben in het geval dat de energiebesparende verbeteringen niet rendabel zijn.*

3. In paragraaf 1.5 van de memorie van toelichting is alleen beschreven de afweging die burgemeester en wethouders moeten maken alvorens te besluiten tot het uitvaardigen van een aanschrijving tot het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen. Immers, in artikel 15 van de Woningwet is geen verplichting tot aanschrijving aan burgemeester en wethouders opgelegd. Bij die afweging speelt de redelijke verhouding tussen kosten en opbrengsten van de aan te brengen voorzieningen een rol. Wanneer de aanschrijving alleen betrekking zou hebben op het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen en de kosten daarvan niet in redelijke verhouding staan tot de daarvan te verwachten opbrengsten, dan zullen burgemeester en wethouders, zo mag worden aangenomen, afzien van de aanschrijving. Immers, zouden zij in dit geval overgaan tot aanschrijving, dan zullen zij volgens artikel 23 van de Woningwet inderdaad de keuze moeten laten tot het geven van uitvoering aan de aanschrijving of het staken of doen staken van de bewoning. In dat geval lopen zij het risico dat een op zichzelf beschouwd bruikbare woning aan de woningvoorraad wordt onttrokken. Dit laatste zal bij de afweging tot het al dan niet aanschrijven sterk bepalend zijn. Staan de kosten van de aan te brengen energiebesparende voorzieningen naar het oordeel van burgemeester en wethouders wel in redelijke verhouding tot de daarvan te verwachten opbrengsten, dan behoeven zij in de aanschrijving niet de keuze te laten tot het geven van uitvoering aan de aanschrijving of het staken of doen staken van de bewoning. De memorie van toelichting heb ik op dit punt verduidelijkt.

*4. In paragraaf 2 wordt vermeld dat het wetsvoorstel aan de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is voorgelegd, opdat zij haar zienswijze daarover kenbaar kan maken. Het verdient aanbeveling enige aandacht te besteden aan de inhoud van de reactie.*

4. In paragraaf 2 heb ik aandacht besteed aan de reactie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten op het wetsvoorstel. Die reactie was ten tijde van het vragen van het advies aan de Raad nog niet voorhanden.

*5. Voor enkele redactionele kanttekeningen verwijst het college naar de bij het advies behorende bijlage.*

5. De redactionele kanttekeningen heb ik verwerkt, zij het dat ik in de Woningwet geen definitie van het begrip «woongebouw» heb opgenomen. Een woongebouw is een tot bewoning bestemd gebouw, waarover bij de toepassing van de voorschriften van de Woningwet zelf geen onduidelijkheid zal ontstaan. Met het oog op de toepassing van de bij of krachtens het Bouwbesluit gegeven technische voorschriften is in artikel 1, tweede lid, van dat besluit een definitie van het begrip «woongebouw» gegeven.

Van de gelegenheid heb ik gebruik gemaakt de memorie van toelichting aan te vullen met een paragraaf over de notificatie van het wetsvoorstel bij de Europese Commissie.

*De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat aan het vorenstaande aandacht zal zijn geschonken.*

*De Vice-President van de Raad van State,  
W. Scholten*

Ik moge U verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde ontwerp van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
D. K. J. Tommel

**Bijlage bij het advies van de Raad van State van 23 oktober 1995, no. W08.95.0389, met redactionele kanttekeningen die de Raad in overweging geeft.**

- In de Woningwet een definitiebepaling van het begrip «woongebouw» opnemen.
- In artikel I, onderdeel c, een komma plaatsen vóór «gebruiker van een gebouw» of wel «of» tussenvoegen.
- Ten aanzien van de inwerkingtreedingsbepaling (artikel II) bij voorkeur het model, opgenomen in aanwijzing 178, onder C, van de Aanwijzingen voor de regelgeving volgen.