

Vergaderjaar 2009–2010

32 302

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wettelijke grondslag verschillende waardering energieprestaties huurwoningen)

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

I. Algemeen

1. Inleiding

1.1 Doel van het wetsvoorstel

Het wetsvoorstel beoogt wettelijke grondslagen te creëren voor de voorgenomen aanpassing van het woningwaarderingstelsel (neergelegd in een bijlage bij het Besluit huurprijzen woonruimte) en te voorzien in overgangsrecht met betrekking tot die aanpassing.

1.2 Huurprijzenregelgeving in het kort

De huur van woonruimte is gereguleerd in titel 4, afdeling 5, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (de artikelen 7:232 tot en met 7:282 BW). Het Burgerlijk Wetboek maakt ten aanzien van de huur van woonruimte onderscheid tussen zogenoemde geliberaliseerde woonruimte en niet-geliberaliseerde woonruimte. Bij geliberaliseerde woonruimte is de huurprijs vrij, partijen kunnen die huurprijs zelf vaststellen. Bij niet-geliberaliseerde woonruimte is er sprake van huurprijsregulering.

Die huurprijsregulering is vastgelegd in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de daarop gebaseerde lagere regelgeving. In de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur regels worden gegeven over de waardering van de kwaliteit van woonruimten. Die waardering – het zogenoemde puntenstelsel – is neergelegd in het woningwaarderingstelsel (hierna: het WWS) en is de grondslag voor de bepaling van de huurprijs.

Indien een huurder meent dat hij een te hoge huurprijs betaalt voor zijn woonruimte kan hij de huurcommissie verzoeken om die huurprijs – of beter gezegd de waardering van de kwaliteit van de woonruimte, die aan die huurprijs ten grondslag ligt – te toetsen.

1.3 De voorgenomen aanpassing van het WWS

De Tweede Kamer is meerdere malen geïnformeerd over het voornemen

van de aanpassing van het WWS door daarin de energieprestatie op basis van het energieprestatiecertificaat op te nemen.

Daarvoor is de Tweede Kamer in eerste instantie bij brief van 7 juli 2008 (Kamerstukken II 2007/08, 31 196, nr. 36) het voornemen toegezonden voor een beleidsneutrale aanpassing. Vervolgens is de Tweede Kamer bij brief van 13 oktober 2008 (Kamerstukken II 2008/09, 31 700 XVIII, nr. 4) gemeld, dat uit de reacties van partijen van het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders (hierna: het LOHV) was gebleken dat zij de mogelijkheden willen bezien om met de aanpassing van het WWS een stap verder te zetten dan de hiervoor aangegeven beleidsneutrale aanpassing. In verband met deze reacties is met de betrokken partijen van het LOHV in overleg getreden. Dit betrof enerzijds overleg met de partijen betrokken bij het Convenant Energiebesparing Corporatiesector: Aedes en de Woonbond. Anderzijds is er overleg geweest met IVBN en Vastgoed Belang. Dit overleg heeft geresulteerd in een keuze voor een aanpassing van het WWS met ingang van 1 juli 2010, die een energiebesparing van ambitieuze omvang faciliteert. Hierover is de Tweede Kamer geïnformeerd bij brief van 2 juli 2009 (Kamerstukken II 2008/09, 30 196, nr. 72). Die voorgenomen wijziging van het WWS zal leiden tot een aanpassing van bijlage I bij het Besluit huurprijzen woonruimte, waarbij wordt beoogd die aanpassing per 1 juli 2010 in werking te laten treden.

De voorgenomen wijziging van het WWS houdt in dat de huidige waardering van verwarmingswijze en warmte-isolatie zal komen te vervallen. In plaats daarvan zal een waardering komen van de energieprestatie zoals die met het energieprestatiecertificaat wordt vastgesteld. De daaraan verbonden puntenwaardering zal worden uitgewerkt in het Besluit huurprijzen woonruimte. Tevens zal hierin worden bepaald, dat de energieprestatie bij het ontbreken van een energieprestatiecertificaat kan worden vastgesteld aan de hand van het bouwjaar. Zoals is aangegeven in de brief van 2 juli 2009 (Kamerstukken II 2008/09, 30 196, nr. 72), bevatte de bouwregelgeving van een gegeven jaar immers al diverse eisen met een effect op de energieprestatie van een woning.

Zoals gezegd dient dit wetsvoorstel om aan deze aanpassing een aantal overgangsmaatregelen te koppelen, uitsluitend ter mitigering van de invoeringseffecten van de voorgenomen wijziging van het WWS. Aangezien deze maatregelen specifiek verbonden zijn aan die wijziging van het WWS, wordt er wettelijk in voorzien, dat deze overgangsmaatregelen per 1 januari 2012 weer komen te vervallen. Deze betreffen:

- Het tot 1 januari 2012 waarden van woonruimte waarvoor geen energieprestatiecertificaat is afgegeven en waarvoor het Besluit energieprestatie gebouwen (hierna: het BEG) geen energieprestatiecertificaat voorschrijft.
- Het tot 1 januari 2012 beperken van huurprijsverlagingen bij zittende huurders tot huurprijsbevrozing. Onder zittende huurder wordt daarbij verstaan de huurder die over een overeenkomstig het in het BEG en de Regeling energieprestatie gebouwen bepaalde afgegeven energieprestatiecertificaat beschikt.

De uitwerking van deze overgangsmaatregelen betekent dat het gewijzigde WWS van toepassing zal zijn op woonruimte waarvoor een energieprestatiecertificaat is afgegeven en op woonruimte waarvoor op grond van het BEG een energieprestatiecertificaat had moeten zijn afgegeven. Vervolgens geldt gedurende de duur van de overgangsmaatregelen dat een huurprijsverlaging beperkt wordt tot huurprijsbevrozing indien die uitsluitend het gevolg is van de wijzigingen in het WWS.

Schematisch betekent dit:

	geen energieprestatiecertificaat		wel energieprestatiecertificaat	
	huurovereenkomst met ingangsdatum vóór 1 januari 2008	huurovereenkomst met ingangsdatum in de periode op of na 1 januari 2008	huurovereenkomst met ingangsdatum vóór 1 juli 2010	huurovereenkomst met ingangsdatum op of na 1 juli 2010
welk WWS van toepassing	oud WWS = waardering van isolatie en verwarming	nieuw WWS energieprestatie bepalen op basis van het bouwjaar	nieuw WWS energieprestatie bepalen op basis van het afgegeven energielabel met de mogelijkheid van een eigen oordeel van de huurcommissie	nieuw WWS
beoordeling huurverlaging	huurprijsverlaging mogelijk o.g.v. oud WWS? Zo ja: huurprijsverlaging	huurovereenkomst met ingangsdatum in de periode op of na 1 januari 2008 en vóór 1 juli 2010: huurprijsverlaging uitsluitend mogelijk door het nieuwe WWS? Zo ja: huurprijsbevrozing		huurprijsverlaging mogelijk o.g.v. nieuw WWS? Zo ja: huurprijsverlaging

Daarnaast voorziet dit wetsvoorstel in een heldere regeling voor de toets bij de jaarlijkse huurverhoging door de huurcommissie, waar dit de vaststelling van de energieprestatie betreft op basis van het energieprestatiecertificaat.

2. Het tot 1 januari 2012 waarden van woningen bij zittend huurders

2.1 Woonruimte met een huurovereenkomst totstandgekomen vóór 1 januari 2008

Tot 1 januari 2012 zal het waarden van de energieprestatie op grond van het gewijzigde WWS niet plaatsvinden bij een woonruimte waarvoor geen energieprestatiecertificaat is afgegeven en waarvoor op grond van het BEG geen energieprestatiecertificaat hoeft te zijn afgegeven. Dit laatste betreft woonruimte waarvoor de huurovereenkomst tot stand is gekomen vóór 1 januari 2008. Voor woonruimte waarbij aan de genoemde voorwaarden is voldaan zal tot 1 januari 2012 worden uitgegaan van het huidige WWS, waarbij de aanwezige voorzieningen voor verwarming en warmte-isolatie worden gewaardeerd.

Dit betekent bijvoorbeeld, dat de huurprijs van een woonruimte waarvan de huurovereenkomst tot stand is gekomen in 1999, en waarvoor geen energieprestatiecertificaat is afgegeven, zal worden beoordeeld aan de hand van het thans vigerende WWS.

2.2 Woonruimte met een huurovereenkomst totstandgekomen tussen 1 januari 2008 en 1 juli 2010

Voor woonruimte waarvoor de huurovereenkomst tot stand is gekomen op of na 1 januari 2008 geldt dat op grond van het BEG een energieprestatiecertificaat moet zijn verstrekt. De huurprijs van een woonruimte waarvoor de huurovereenkomst totstandgekomen is op of na 1 januari 2008 zal dan ook in beginsel worden beoordeeld met het gewijzigde WWS. Deze beoordeling kan dan in beginsel leiden tot een huurprijsverlaging. Zoals hierna wordt aangegeven, wordt de huurprijsverlaging die uitsluitend voortvloeit uit de wijzigingen in het WWS, beperkt tot een huurprijsbevrozing bij huurovereenkomsten die totstandgekomen zijn tussen 1 januari 2008 en 1 juli 2010.

3. Het tot 1 januari 2012 beperken van huurprijsverlagingen bij zittende huurders tot huurprijsbevrozing

De voorgestane wijziging van het WWS zou zonder overgangsmaatregel al direct bij de aanpassing kunnen leiden tot huurprijsverlagingen bij circa 100 000 woonruimten, terwijl dat op zich niet het doel van die aanpassing is. Doel van de aanpassing is dat verhuurders ertoe overgaan om in energiebesparende maatregelen te investeren. Op basis van de beschikbare gegevens bleek het niet mogelijk om aan te geven wat de omvang van de huurprijsverlagingen zou zijn, die door de voorgestane wijziging van het WWS mogelijk worden. Wel blijkt uit het onderzoek, dat die wijziging bij een beduidend aantal woningen leidt tot een substantieel lager puntenaantal. Dit betekent dat direct bij de aanpassing aanzienlijke huurprijsverlagingen mogelijk zijn. Van belang hierbij is dat de voorgestane aanpassing met name bij de energetisch slechtere woningen tot een lagere puntenwaardering leidt dan met het vigerende WWS.

Deze overgangsmaatregel heeft tot doel deze huurprijsverlagingen te voorkomen bij zittende huurders tot 1 januari 2012, voor zover aan die huurders een energieprestatiecertificaat had moeten zijn verstrekt op grond van het BEG, terwijl dat energieprestatiecertificaat op dat moment wettelijk geen rol speelde bij de huurprijsbepaling. Het gaat daarbij om huurovereenkomsten die tot stand gekomen zijn tussen 1 januari 2008 en 1 juli 2010. Per 1 juli 2010 zal immers het gewijzigde WWS in werking treden. Wel kan bij deze huurders de huurprijs worden bevroren. Mogelijkheden tot huurprijsverlaging die niet het gevolg zijn van de wijziging van het WWS blijven onverkort mogelijk.

Verhuurders hebben hiermee een beperkte termijn om te besluiten te investeren in energiebesparende maatregelen, zodanig dat de betrokken woningen op 1 januari 2012 hierdoor niet meer voor huurprijsverlaging in aanmerking komen. In combinatie hiermee zal Aedes de toegelaten instellingen oproepen om per 1 januari 2012 vrijwillig een huurprijsverlaging toe te passen als dat op dat moment nog aan de orde is. De betrokken huurders zullen zich in dat geval dus niet meer tot de huurcommissie hoeven te wenden.

Dit betekent dat de volgende situaties zich kunnen voordoen bij de zittende huurders:

	aangepast WWS	vigerend WWS	uitspraak HC
	ja	nee	> huurprijsbevrozing
	ja	ja	> huurprijsverlaging naar de huurprijs horend bij hoogste puntenaantal: als WWS-oud > WWS-nieuw dan WWS-oud anders WWS-nieuw
huurprijsverlaging mogelijk o.b.v. puntenaantal?	>		
	nee	ja	> geen huurprijsverlaging
	nee	nee	> geen huurprijsverlaging

De effecten van deze overgangsmaatregel worden in de hierna volgende voorbeelden aangegeven.

Voorbeeld 1

- Punten nu: de woonruimte heeft met het thans geldende WWS 100 punten, waarvan 10 punten vanwege warmte-isolatie.
- Punten na aanpassing: de woonruimte heeft een energieprestatie behorend bij energieprestatiecertificaat G en krijg daarvoor 0 punten. Het totaal puntenaantal wordt dan 90 punten.
- De huurovereenkomst is ingegaan op 1 juli 2009 en de huurprijs bedraagt € 445,00 per maand.

- Bij de huidige punten (100) is de maximale huurprijs € 445,81 per maand (maximale huurprijsgrens per 1 juli 2009) en is er geen huurprijsverlaging of huurprijsbevrozing aan de orde.
- Na wijziging van het WWS telt de woning 90 punten en is de maximale huurprijs € 397,82 per maand (maximale huurprijsgrens per 1 juli 2009); de huurprijs van € 445,00 is dan te hoog.
- De huurprijs kan niet worden verhoogd of verlaagd; de huurprijs wordt gehandhaafd op € 445,00 per maand (tot 1 januari 2012).

Voorbeeld 2:

- Punten nu: de woonruimte heeft met het thans geldende WWS 40 punten, zonder punten voor verwarming of warmte-isolatie.
- Punten na aanpassing: de woonruimte heeft een energieprestatie behorend bij energieprestatiecertificaat G en krijg daarvoor 0 punten. Het totaal puntenaantal blijft dan 40 punten.
- De huurovereenkomst is ingegaan op 1 juli 2009 en de huurprijs bedraagt € 445,00 per maand
- Na wijziging van het WWS telt de woonruimte nog steeds 40 punten en is de huurprijs van € 445,00 te hoog.
- Bij de thans geldende punten (40) is de maximale huurprijs € 174,92 per maand (maximale huurprijsgrens per 1 juli 2009) en is er ook een huurprijsverlaging aan de orde; de mogelijkheid van huurprijsverlaging is dus niet het gevolg van de wijziging van het WWS.
- De huurprijs kan worden verlaagd naar de maximale huurprijs behorend bij 40 punten, te weten € 174,92 per maand.

Ten aanzien van de duur van de huurprijsbevrozing geldt voorts, op grond van de vigerende regelgeving, het volgende. De door de huurcommissie uitgesproken huurprijsbevrozing heeft in beginsel een blijvend karakter. Die huurprijsbevrozing komt dus niet van rechtswege te vervallen indien de verhuurder energiebesparende maatregelen heeft aangebracht. Hiervoor geldt dat huurprijsverhoging kan plaatsvinden op grond van artikel 7:255 van het BW. Daarbij is in dit verband relevant, dat het aanbrengen van energiebesparende maatregelen doorgaans zal leiden tot een hoger puntenaantal, en daarmee tot een hogere maximale huurprijs. Evenmin zal na beëindiging van het overgangsrecht van rechtswege alsnog een huurprijsverlaging plaatsvinden. Indien over de mogelijkheid van een huurprijsverlaging een geschil ontstaat, kan een huurder zich hiervoor tot de huurcommissie wenden via de geëigende procedure om alsnog die huurprijsverlaging te bewerkstelligen. Zoals hiervoor aangegeven zal Aedes de woningcorporaties oproepen om per 1 januari 2012 vrijwillig een huurprijsverlaging tot te passen als dat op dat moment nog aan de orde is.

4. De regeling voor de toets bij de jaarlijkse huurprijsverhoging door de huurcommissie waar dit de energieprestatie betreft op basis van het energieprestatiecertificaat

4.1 De rol van de huurcommissie in relatie tot de jaarlijkse huurverhoging

In de brief aan de Tweede Kamer van 2 juli 2009 (Kamerstukken II 2008/09, 30 196, nr. 72) is aangegeven dat de huurcommissie bij de jaarlijkse huurprijsverhoging in principe zal volstaan met een oordeel op basis van het afgegeven energieprestatiecertificaat.

Ten aanzien van de juistheid van afgegeven energieprestatiecertificaten zijn voorts van belang de brieven aan de Tweede Kamer van 19 februari 2009 en van 27 mei 2009 (Kamerstukken 2008/09, 30 196, nrs. 48 en 59). Zoals daarin is aangegeven, loopt er een verbetertraject voor het energieprestatiecertificaat dat rond oktober 2009 zal zijn afgerond. Dit verbetertra-

ject zal er dus structureel toe leiden dat er minder twijfels over de juistheid van afgegeven energieprestatiecertificaten hoeven te bestaan. Ondanks geringe risico's van onjuiste energieprestatiecertificaten kan een huurder daarover echter twijfels houden, en vervolgens uitsluitend op grond daarvan bezwaar aantekenen tegen een voorgestelde jaarlijkse huurprijsverhoging.

Daar waar er een huurprijsgeschil ontstaat, is de huurcommissie de instantie voor het beslechten van geschillen. In beginsel is de huurcommissie dus ook de instantie bij huurprijsgeschillen waarbij de energieprestatie ter discussie staat. In die gevallen is het dan ook logisch dat de huurcommissie in staat wordt gesteld om zich bij huurprijsgeschillen (zelfstandig) een oordeel te kunnen vormen over de voor een woning geldende energieprestatie.

Hier wordt met dit wetsvoorstel één uitzondering opgemaakt. In het kader van de huurverhogingsprocedure vormt de huurcommissie zich geen eigen oordeel over de energieprestatie van een woonruimte waarvoor een energieprestatiecertificaat is afgegeven. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

In het kader van de jaarlijkse huurverhoging zal een huurder echter veelal geen inhoudelijk belang hebben bij een bezwaar dat zich uitsluitend richt op de juistheid van een afgegeven energieprestatiecertificaat. In veel gevallen zal een dergelijk bezwaar namelijk geen effect hebben op de redelijkheid van een voorgestelde jaarlijkse huurprijsverhoging. Landelijk heeft een gemiddelde woonruimte immers een huurprijs die slechts circa 70% bedraagt van hetgeen mogelijk is met het WWS zoals moge blijken uit de rapportage «Feiten en achtergronden van het huurbeleid» (Kamerstukken II 2008/09, 27 926, nr. 133). Dit betekent dat de gemiddelde woonruimte een huurprijs heeft van circa € 430,00 en 136 punten telt. Een huurprijs van € 430,00 is al redelijk bij 97 punten (maximale huurprijsgrenzen per 1 juli 2009). Dit houdt in dit geval dus in, dat een huurprijsverhoging voor deze gemiddelde woonruimte waarvoor energieprestatiecertificaat A is afgegeven (36 punten voor een eengezinswoning), zelfs redelijk zou zijn als dat energieprestatiecertificaat G (0 punten) had moeten zijn.

Waar een huurder uitsluitend als bezwaargrond tegen de jaarlijkse huurprijsverhoging de juistheid van een afgegeven energieprestatiecertificaat ter discussie stelt, zal de huurcommissie dan ook in veel gevallen moeten oordelen dat de jaarlijkse huurprijsverhoging als redelijk moet worden beschouwd.

Het wordt dan ook als ongewenst beschouwd, dat een huurder een procedure bij de huurcommissie kan starten gericht tegen de jaarlijkse huurprijsverhoging, uitsluitend door de juistheid van een afgegeven energieprestatiecertificaat ter discussie te stellen. Verhuurders zouden immers daardoor kunnen worden geconfronteerd met hoge administratieve lasten. Daarnaast zou de huurcommissie daardoor in een onnodig groot aantal geschillen tot een eigen oordeel van de energieprestatie moeten komen.

Tegelijkertijd ligt het in de rede, dat een huurder die meent dat het puntenaantal in zijn geheel, in combinatie met een naar zijn mening lager puntenaantal voor de energieprestatie aanleiding geeft voor een huurprijsverlaging, een huurprijsverlagingsprocedure bij de huurcommissie zal entameren. In dat geval zal de samenloop van de huurprijsverlagingsprocedure en huurprijsverhogingsprocedure zo nodig leiden tot een eigen oordeel van de huurcommissie over de energieprestatie.

Overigens zal ook bij de beoordeling van de jaarlijkse huurverhoging gelden, behoudens het overgangsrecht en de daaruit voortvloeiende woningwaardering van woningen waarvan de huurovereenkomst is aangegaan vóór 1 januari 2008, dat de huurcommissie de energieprestatie zal vaststellen aan de hand van het bouwjaar indien een energieprestatiecertificaat ontbreekt.

4.2 Leges bij de huurcommissie

Het is denkbaar dat een huurder of verhuurder een zaak bij de huurcommissie verliest omdat deze huurder of verhuurder bij zijn puntenwaardering uitgaat van een energieprestatiecertificaat, terwijl de huurcommissie tot een andere waardering van de energieprestatie komt.

Het is in die gevallen echter onredelijk dat die huurder of verhuurder vervolgens geconfronteerd wordt met een legesveroordeling voor zover hij de procedure uitsluitend heeft verloren als gevolg van het eigen oordeel van de huurcommissie over de energieprestatie van de woning. Hiervoor bevat dit wetsvoorstel een regeling voor het in dergelijke situaties achterwege laten van een legesveroordeling.

5. Administratieve lasten en effecten voor de rijksbegroting

5.1 Administratieve lasten

Essentie van de wijziging is dat een aantal directe uitvoeringseffecten, die anders zouden voortvloeien uit een onverkorte directe invoering van een aangepast WWS, wordt gemitigeerd.

De voorgenomen wijziging van het WWS zou immers zonder het in dit wetsvoorstel opgenomen overgangsrecht direct per 1 juli 2010 tot huurverlagingen kunnen leiden, en, als de verhuurder dit niet uit zichzelf zou doen, tot procedures bij de huurcommissie. Dit laatste zou een toename van administratieve lasten voor de huurder en verhuurder betekenen, en een stijging van de uitvoeringslasten voor de huurcommissie.

Eén belangrijk gevolg van dit wetsvoorstel is evenwel dat huurders tot 1 januari 2012 slechts een huurprijsbevrozing kunnen realiseren waar dit zonder dit wetsvoorstel tot een huurprijsverlaging zou kunnen leiden. Dit leidt tot 1 januari 2012 tot beperking van het hierboven genoemde gevaar van een toename van de huurprijsverlagingsprocedures bij de huurcommissie. Omdat verhuurders deze huurprijsverlagingen voorts na 1 januari 2012 kunnen voorkomen door tijdig te investeren in energiebesparende maatregelen die tot meer punten leiden worden daardoor ook na 2012 administratieve lasten voorkomen die aan dergelijke procedures verbonden zijn.

In de tweede plaats voorkomt dit wetsvoorstel een mogelijk met de aanpassing van het WWS samenhangende verzwaring van de administratieve lasten en uitvoeringskosten, omdat dit wetsvoorstel de bezwaren van huurders over de jaarlijkse huurprijsverhoging uitsluit voor zover dit uitsluitend het energieprestatiecertificaat betreft. Hierdoor is eenduidig uitgesloten dat een verhuurder in een dergelijke procedure in alle gevallen informatie zou moeten verstrekken over de wijze waarop een energieprestatiecertificaat is verstrekt en over de gegevens die ten grondslag hebben gelegen aan dat certificaat.

Verder leiden noch deze aanpassing van het WWS, noch de in dit wetsvoorstel geregelde overgangsmaatregelen tot een stijging van de administratieve lasten omdat deze wijziging tot geen enkele aanvullende of structurele verplichting leidt voor verhuurders omtrent registratie en daarop volgende toepassing van het WWS.

5.2 Effecten voor de rijksbegroting

Zoals hiervoor aangegeven, zullen de overgangsmaatregelen enerzijds bijdragen aan een vermindering van het aantal huurprijsverlagingsvoorstellen bij de huurcommissie ten opzichte van de situatie dat er geen overgangsmaatregelen zouden worden getroffen. Anderzijds kunnen de uitvoeringslasten hoger uitvallen door de wijziging van het WWS, doordat de huurcommissie in voorkomende gevallen zelfstandig de energieprestatie van een woonruimte zal vaststellen, en doordat de legesveroordeling in een beperkt aantal gevallen achterwege zal blijven. Daarnaast is er een tijdelijke stijging van de uitvoeringslast vanwege de overgangsmaatregelen, omdat de huurcommissie tot 1 januari 2012 twee regelingen naast elkaar zal hanteren.

Strikt genomen is een deel van de financiële effecten niet het gevolg van dit wetsvoorstel maar van de wijzigingen in het WWS die geregeld worden door de voorgenomen wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte. De effecten daarvan zijn echter zodanig verbonden met de effecten van dit wetsvoorstel dat hier de totale effecten worden weergegeven van de wetswijziging inclusief die van de voorgenomen wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte. Per saldo zal bedragen die structureel tot circa € 1,5 miljoen extra kosten per jaar door extra uitvoeringskosten bij de huurcommissie..

II. Artikelsgewijs

Artikel I

Onderdeel A

Het voorgestelde artikel 7, tiende lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalt dat de huurder of de verhuurder die een huurprijsgeschil is gestart, zich voor wat betreft de energieprestatie van de woonruimte heeft gebaseerd op een afgegeven energieprestatiecertificaat en in het ongelijk wordt gesteld omdat de huurcommissie tot een ander oordeel over de energieprestatie van de woonruimte komt, geen leges is verschuldigd. Huurders en verhuurders mogen vertrouwen op de juistheid van een overeenkomstig de daarvoor geldende regels afgegeven energieprestatiecertificaat. Als de huurcommissie ondanks het afgegeven energieprestatiecertificaat tot een ander oordeel over de energieprestatie van de woonruimte komt, is dat oordeel maatgevend voor de beoordeling van het huurprijsgeschil. Desalniettemin is het in die gevallen niet redelijk om partijen, die mochten vertrouwen op de waardering van de energieprestatie van de woonruimte zoals volgend uit het afgegeven energieprestatiecertificaat, te verplichten tot het betalen van leges.

De regels omtrent de energieprestatie van gebouwen, bedoeld in het voorgestelde artikel 7, tiende lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zijn het BEG en de Regeling energieprestatie gebouwen.

Bij de formulering van dit onderdeel is uitgegaan van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zoals die wet komt te luiden nadat het bij koninklijke boodschap van 27 maart 2009 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (instelling van een landelijke huurcommissie) (31 903) na tot wet te zijn verheven in werking is getreden.

Onderdeel B

Omdat het al dan niet beschikken over een energieprestatiecertificaat

geen kwaliteitsaspect van de woonruimte is, voorziet het bestaande artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte niet in de mogelijkheid om dat onderscheid te maken.

Als gevolg van de voorgestelde wijziging van artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte kan in het WWS onderscheid gemaakt worden tussen woonruimte waarvoor een energieprestatiecertificaat is afgegeven en woonruimte waarvoor geen energieprestatiecertificaat is afgegeven.

Voor woonruimte waarvoor een energieprestatiecertificaat is afgegeven, wordt de waardering van de energieprestatie gebaseerd op het afgegeven energieprestatiecertificaat. Voor woonruimte waarvoor geen energieprestatiecertificaat is afgegeven, wordt de waardering van de energieprestatie gebaseerd op het bouwjaar van de woonruimte.

Onderdeel C

Artikel 10a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

Op grond van dit artikel kan in het Besluit huurprijzen woonruimte onderscheid gemaakt worden tussen woningen met een huurovereenkomst die vóór 1 januari 2008 tot stand is gekomen en huurovereenkomsten die op of na 1 januari 2008 tot stand zijn gekomen.

Zoals hiervoor aangegeven sluit dit aan bij de verplichting voor een eigenaar van die woonruimte om al dan niet over een energieprestatiecertificaat te beschikken. Deze wettelijke grondslag is nodig voor het aan de wijziging van het WWS verbonden overgangsrecht zoals aangekondigd in de brief van de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie van 2 juli 2009 (Kamerstukken II 2008/09, 30 196, nr. 72). Dit leidt tot het in het WWS kunnen opnemen van verschillende waarderingen voor woonruimten waarvan de eigenaar wel en woonruimten waarvan de eigenaar niet over een energieprestatiecertificaat hoeft te beschikken.

De mogelijkheid om dit onderscheid te maken is onderdeel van het overgangsrecht bij de voorgenomen wijziging van het WWS. Zoals hiervoor reeds is opgemerkt voorziet dat overgangsrecht in het tot 1 januari 2012 verschillend waarderen van woonruimte waarvoor de huurovereenkomst voor 1 januari 2008 en woonruimte waarvoor de huurovereenkomst op of na die datum tot stand is gekomen.

Omdat deze verschillende waardering mogelijk is tot 1 januari 2012 vervalt het voorgestelde artikel 10a met ingang van die datum.

Onderdeel D

De voorgestelde volzin die wordt toegevoegd aan artikel 13, vijfde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte houdt in dat indien de huurder zich verzet tegen de voorgestelde jaarlijkse huurprijsverhoging en daarbij uitsluitend stelt dat die verhoging niet redelijk is gelet op de energieprestatie van de woonruimte, de huurcommissie bij de beoordeling dient uit te gaan van het energieprestatiecertificaat dat voor die woonruimte is afgegeven. Dit geldt alleen voor woonruimte waarvan de eigenaar voor die woonruimte over een energieprestatiecertificaat beschikt. Indien dat niet het geval is, kan de huurcommissie zelf de energieprestatie van de woonruimte beoordelen. Dit is uiteraard alleen van toepassing indien de energieprestatie van de woonruimte onderwerp is van het geschil (artikel 13, vijfde lid, tweede volzin, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte).

De algemene maatregel van bestuur, bedoeld in de voorgestelde volzin, is het Besluit energieprestatie gebouwen.

Onderdeel E

Als gevolg van de voorgestelde wijziging van artikel 14, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is artikel 13, vijfde lid, derde volzin, van die wet niet van overeenkomstige toepassing bij een verzoek om huurprijsverlaging. In het geval van een verzoek om huurprijsverlaging kan de huurcommissie zich dus wel een eigen oordeel vormen over de energieprestatie van de woonruimte als voor die woonruimte een energieprestatiecertificaat is afgegeven.

Onderdeel F

Artikel 14a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

Dit artikel houdt in dat indien op grond van de waardering van de energieprestatie van de woonruimte op grond van het WWS zoals dat luidt na 1 juli 2010 de huurprijs verlaagd zou moeten worden, maar op grond van het WWS zoals dat gold voor 1 juli 2010 een verlaging niet aan de orde zou zijn, de huurprijs van die woonruimte in plaats daarvan wordt bevroren. De huurprijs van die woonruimte kan dus niet worden verhoogd maar wordt evenmin verlaagd. Dat de huurprijs niet kan worden verhoogd, heeft geen aparte regeling, dat volgt uit het bestaande stelsel van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en het Besluit huurprijzen woonruimte. Dit geldt voor woonruimte waarvoor de huurovereenkomst op of na 1 januari 2008 maar voor 1 juli 2010 tot stand is gekomen. De reden hiervoor is dat weliswaar voor die woonruimten een energieprestatiecertificaat moet zijn afgegeven maar dat dat energieprestatiecertificaat tot 1 juli 2010 geen rol speelde bij de bepaling van de huurprijs.

Als gevolg van deze bepaling krijgen de verhuurders van die woonruimten tot 1 januari 2012 de tijd om te investeren in energiebesparende maatregelen om zo te voorkomen dat ze na die datum geconfronteerd worden met huurprijsverlagingen.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan