No.W04.15.0017/I 's-Gravenhage, 27 maart 2015

**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**.**

Bij Kabinetsmissive van 30 januari 2015, no.2015000168, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister voor Wonen en Rijksdienst, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen, met memorie van toelichting.

Het wetsvoorstel strekt ertoe de verhuurder en de huurder de mogelijkheid te bieden om in het kader van het energiezuinig maken van de woonruimte een energieprestatievergoeding overeen te komen. De energieprestatievergoeding is een vaste en onbemeterde vergoeding per vierkante meter van de woning voor een gegarandeerd lage warmtevraag en een gegarandeerde minimale productie van duurzaam opgewekte finale energie.[[1]](#footnote-1)

De Afdeling advisering van de Raad van State beveelt aan het voorstel naar de Tweede Kamer te zenden, maar acht een nadere toelichting wenselijk ten aanzien van de vraag waarom de vergoeding voor de kosten van de combinatie van energiebesparende maatregelen en energieopwekking niet onder de huurprijs kan vallen. Indien deze vergoeding niet onder de huurprijs valt, adviseert de Afdeling het wetsvoorstel zodanig aan te passen dat de mogelijkheid voor verhuurder en huurder om een energieprestatievergoeding overeen te komen wordt opgenomen in titel 7.4 van het Burgerlijk Wetboek (BW). De voorgestelde wijziging betreft namelijk de privaatrechtelijke verhouding tussen verhuurder en huurder. De Afdeling adviseert de regeling van de energieprestatievergoeding in dat geval op te nemen naast de reeds bestaande regeling van de ‘kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter’ (artikel 7:237 BW).

1. Stelsel inzake huur van woonruimte

Het voorstel voegt in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte een nieuw artikel 18a in.[[2]](#footnote-2) Daarmee wordt het voor verhuurder en huurder mogelijk om in het kader van het energiezuinig maken van de woonruimte een energieprestatievergoeding overeen te komen. Volgens de toelichting is voor de introductie van deze mogelijkheid geen wijziging in titel 4 van Boek 7 van het BW nodig. In deze titel zijn drie vergoedingen gedefinieerd, die ter zake van huur kunnen worden overeengekomen.[[3]](#footnote-3) Op grond van artikel 7:245 van het BW worden in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte nadere regels gesteld over huurprijzen en andere vergoedingen en gaat artikel 7:259 van het BW specifiek in op de kosten voor de nutsvoorziening, aldus de toelichting.[[4]](#footnote-4) Deze bepalingen bieden volgens de toelichting de ruimte om voor zeer energiezuinige woningen een bijzondere berekeningsmethodiek in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte te hanteren voor het in rekening brengen van de kosten voor nutsvoorzieningen.

De Afdeling merkt op dat in de eerste helft van de jaren negentig van de vorige eeuw herziening van de huurprijsregelgeving noodzakelijk werd geacht, omdat het stelsel in zijn vorm en uitwerking onnodig ingewikkeld was. De bepalingen met betrekking tot huur van woonruimte waren destijds opgenomen in het BW, de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies. De nieuwe opzet moest het stelsel eenvoudiger, overzichtelijker en evenwichtiger maken.[[5]](#footnote-5) Die herziening heeft geresulteerd in een nieuwe titel 7.4 van Boek 7 van het BW[[6]](#footnote-6) voor het huurovereenkomstenrecht inzake woonruimte en een nieuwe wet, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.[[7]](#footnote-7) Onderdeel van de herziening was dat uit de Huurprijzenwet woonruimte de bepalingen die betrekking hebben op de privaatrechtelijke relatie tussen huurder en verhuurder zijn overgeheveld naar de nieuwe titel 7.4 van het BW.

Gelet op het gegeven dat de voorgestelde wijziging betrekking heeft op de privaatrechtelijke verhouding tussen verhuurder en huurder, valt niet in te zien waarom de energieprestatievergoeding buiten de systematiek van het BW wordt gebracht.

Uit de toelichting wordt onvoldoende duidelijk waarom de combinatie van energiebesparende maatregelen en energieopwekking niet kan worden beschouwd als kwaliteitsverbetering van de woning en de vergoeding voor de kosten van deze verhoogde kwaliteit dus niet onder de huurprijs kan vallen.[[8]](#footnote-8)

Voorts is het zo dat op dit moment een voorziening in titel 7 van het BW is getroffen voor de kosten voor nutsvoorzieningen voor het woonruimtegedeelte, die op basis van een zich in dat gedeelte bevindende individuele meter worden vastgesteld. Een voorziening met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen, waarbij een vaste en onbemeterde vergoeding wordt overeengekomen, kwalificeert niet als nadere regelstelling als bedoeld in artikel 7:245 van het BW. De energieprestatievergoeding kan derhalve niet, zoals nu wordt voorgesteld, worden opgenomen in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, waarin nadere regels gegeven worden over huurprijzen en andere vergoedingen.

De Afdeling adviseert nader toe te lichten waarom de vergoeding voor de kosten van de combinatie van energiebesparende maatregelen en energieopwekking niet onder de huurprijs kan vallen. Indien deze vergoeding niet onder de huurprijs valt, adviseert de Afdeling het wetsvoorstel aan te passen in die zin dat de regeling van de energieprestatievergoeding wordt opgenomen naast de regeling van de ‘kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter’ in artikel 7:237 BW.

2. De Afdeling verwijst naar de bij dit advies behorende redactionele bijlage.

De Afdeling advisering van de Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.

De vice-president van de Raad van State,

Redactionele bijlage bij het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State betreffende no.W04.15.0017/I

* Het in artikel I, onderdeel A, voorgestelde artikel 18a, eerste lid, mede gelet op aanwijzing 10 van de Aanwijzingen voor de regelgeving, vereenvoudigen en als volgt formuleren: “1. Verhuurder en huurder kunnen schriftelijk overeenkomen dat de betalingsverplichting van de huurder met betrekking tot de kosten voor de nutsvoorzieningen wordt voldaan in de vorm van een vaste energieprestatievergoeding.”.
* In paragraaf 3 (Inhoud van het voorstel) van de toelichting de passages die concreet invulling geven aan een nog vast te stellen algemene maatregel van bestuur schrappen.
1. Met finale energie wordt bedoeld de energie die wordt geleverd aan de eindverbruiker. [↑](#footnote-ref-1)
2. Daarmee wordt de mogelijkheid voor verhuurder en huurder om een energieprestatievergoeding overeen te komen geplaatst in Hoofdstuk III. Toetsingscriteria en uitspraken huurcommissie, § 8. De betalingsverplichting met betrekking tot de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten. [↑](#footnote-ref-2)
3. In artikel 7:237 worden “huurprijs”, “kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter” en “servicekosten” omschreven. [↑](#footnote-ref-3)
4. Paragraaf 3 (Inhoud van het voorstel) van de memorie van toelichting. [↑](#footnote-ref-4)
5. Kamerstukken II 1995/96, 24 508, nr. 1, blz. 6. [↑](#footnote-ref-5)
6. Stb. 2002, 587. [↑](#footnote-ref-6)
7. Stb. 2002, 589. [↑](#footnote-ref-7)
8. Onder huurprijs wordt verstaan: de prijs die is verschuldigd voor het enkele gebruik van de woonruimte (artikel 7:237, tweede lid, van het BW). Onder woonruimte wordt verstaan: een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen of een standplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden (artikel 7:233 van het BW). [↑](#footnote-ref-8)