

Vergaderjaar 2009–2010

32 302

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

Nr. 9

TWEEDE NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 20 mei 2010

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel I, onderdeel C, wordt in het eerste lid «totstandkoming» vervangen door: ingang.

B

In artikel I, onderdeel F, komt artikel 14a te luiden:

Artikel 14a

1. Voor zover huurprijsverlaging als bedoeld in artikel 14 mogelijk is op grond van de waardering van de energieprestatie van de woonruimte overeenkomstig de op grond van artikel 10, eerste lid, gegeven regels, en niet op grond van die regels zoals die laatstelijk luiden voor het tijdstip van inwerkingtreding, na tot wet te zijn verheven, van het bij koninklijke boodschap van 29 januari 2010 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wettelijke grondslag verschillende waardering energieprestaties huurwoningen), Kamerstukken II, 32 302, nrs. 1–2, en de huurovereenkomst voor die woonruimte is ingegaan op of na 1 januari 2008, maar voor dat tijdstip van inwerkingtreding, spreekt de huurcommissie in afwijking van artikel 14 uit dat de huurprijs ongewijzigd blijft.

2. Dit artikel vervalt met ingang van 1 januari 2012. Het blijft van toepassing op voorstellen tot verlaging van de huurprijs die in overeenstemming met de wet een datum van ingang voor 1 januari 2012 hebben.

C

In artikel I, onderdeel G, komt artikel 16a te luiden:

Artikel 16a

1. Bij de toepassing van artikel 16, tweede lid, neemt de huurcommissie in geval van een verzoek als bedoeld in artikel 16, eerste lid, in acht de krachtens artikel 12, tweede lid, gestelde regels, zoals die laatstelijk luiden voor het in artikel 14a, eerste lid, bedoelde tijdstip van inwerkingtreding.

2. Dit artikel vervalt met ingang van 1 januari 2012. Het blijft van toepassing op uitspraken van de huurcommissie of van de rechter die leiden tot een datum van ingang van de in rekening te brengen lagere huurprijs voor 1 januari 2012.

D

In artikel IA wordt voor «luidde» telkens ingevoegd: laatstelijk.

E

In artikel II wordt «met ingang van 1 juli 2010» vervangen door: op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Toelichting

1. Inleiding

1.1. Doel van de nota van wijziging

Beoogd wordt, dat de voorgenomen aanpassing van het woningwaarderingstelsel (hierna: WWS) en daaraan verbonden overgangs- en uitvoeringsmaatregelen in werking treden per 1 juli 2010.

Op dit moment is echter niet te voorzien op welke datum de parlementaire behandeling van de noodzakelijke regelgeving is afgerond. Deze nota van wijziging voorziet daarom in een mogelijk latere inwerkingtreding. Daarnaast worden enige technische verbeteringen aangebracht in het wetsvoorstel.

1.2. Uitgangspunten van de nota van wijziging

Eerste uitgangspunt is dat deze nota van wijziging een beperkte strekking heeft. Het voorliggende voorstel van wet regelt niet de aanpassing van het WWS als zodanig en evenmin de specifieke inhoud van de overgangsmaatregelen. Dit voorstel van wet creëert hiervoor slechts de wettelijke grondslagen. Als de parlementaire behandeling leidt tot een gewijzigde aanpassing van het WWS of andere overgangsmaatregelen, zal dit naar verwachting slechts noodzaken tot een wijziging van het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen Woonruimte zoals dat bij brief van 24 maart 2010 (zie Kamerstukken II 2009/2010, 32 302, nr 6) aan het parlement is aangeboden.

Een tweede uitgangspunt is dat het op zich mogelijk is dat de parlementaire behandeling tijdig kan zijn afgerond, zodat de beoogde inwerkingtredingsdatum van 1 juli 2010 kan worden gerealiseerd. De Tweede Kamer zélf heeft immers herhaaldelijk aangedrongen op de nodige voortgang. Voor zover deze inwerkingtredingsdatum niet kan worden gerealiseerd, gaat deze nota van wijziging ervan uit, dat de inwerkingtreding niet later plaatsvindt dan enkele maanden ná 1 juli 2010.

Zoals in de paragrafen hierna wordt aangegeven, zijn de gevolgen van een dergelijke latere inwerkingtreding beperkt. Hierdoor kan, behoudens de datum van inwerkingtreding, de voorgenomen aanpassing van het

WWS worden gehandhaafd en eveneens de inhoudelijk daaraan verbonden overgangs- en uitvoeringsmaatregelen.

2. Gevolgen indien de inwerkingtreding plaatsvindt ná 1 juli 2010

2.1 Mogelijke gevolgen indien de inwerkingtreding plaatsvindt ná 1 juli 2010

In algemene zin zal een latere inwerkingtreding geen gevolgen hebben voor de huurprijzen in Nederland. Het wetsvoorstel leidt immers op geen enkele manier tot wijziging van huurprijzen in lopende huurovereenkomsten.

Wel wordt hierna aandacht besteed aan de gevolgen die de aanpassing van het WWS en het wetsvoorstel kunnen hebben voor de huurprijzen in individuele gevallen in verband met de mogelijkheid tot huurprijsbevrozing, en aan de gevolgen door mogelijk hogere huurprijzen na mutatie.

Tevens wordt aandacht besteed aan mogelijke gevolgen voor beslissingen inzake energiebesparende maatregelen.

2.2 Mogelijke gevolgen voor de huurprijzen

De huurbevrozing is een overgangsmaatregel om tegemoet te komen aan individuele gevallen waar de aanpassing van het WWS leidt tot een huurprijs onder het niveau van de maximale huurprijs.

Door een latere inwerkingtreding dan per 1 juli 2010 zal de gebruikelijke jaarlijkse huurverhoging zijn gerealiseerd, en is een eventuele huurbevrozing per 1 juli 2010 niet aan de orde. Het effect hiervan is een huurverhoging van maximaal 1,2% die anders voor een deel van de huurders achterwege zou zijn gebleven. Dit deel betreft op grond van het overgangsrecht de huurovereenkomsten die zijn ingegaan op of na 1 januari 2008, maar vóór 1 juli 2010. Het betreft hier dan ook slechts een beperkt nadelig gevolg voor de huurders. Hierin voorzien zou in essentie inhoudelijk neerkomen op terugwerkende kracht verbinden aan de wijziging van het WWS, ten nadele van verhuurders. Hiervoor is niet gekozen.

Volstaan wordt dan ook met het onverkort handhaven van deze overgangsmaatregel. Wel wordt het voorgestelde artikel 14a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte aangepast om bij een eventueel latere inwerkingtreding aan te sluiten. De tekst van het artikel is tevens op enkele punten technisch verbeterd. Deze wijzigingen werken door in de voorgestelde tekst van artikel 16a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Eventueel hogere huurprijzen na mutatie op grond van het aangepaste WWS zullen pas mogelijk zijn ná de inwerkingtreding. Het effect van een latere inwerkingtreding is beperkt, indien deze redelijk kort na 1 juli 2010 plaatsvindt. Het effect houdt namelijk verband met het aantal mutaties tussen 1 juli 2010 en de datum van inwerkingtreding. Daarbij zal dit effect zich beperken tot de woningen met een betere energetische prestatie. Opmerking hierbij, is dat het huidige WWS al in veel gevallen de mogelijkheden biedt van een hogere huurprijs na mutatie. Zoals blijkt uit «Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2009», bedraagt de feitelijke huurprijs namelijk gemiddeld 70% van de maximale huurprijs.

Gegeven dit beperkte effect, wordt het niet noodzakelijk geacht om dit te laten leiden tot wijzigingen in het voorstel van wet.

2.3 Mogelijke gevolgen voor de investeringen in energiebesparende maatregelen

Een latere inwerkingtreding dan 1 juli 2010 zal een beperkt effect hebben op investeringen in energiebesparende maatregelen. Investeringsbeslissingen hebben namelijk doorgaans een langere doorlooptijd; de investeringen rondom 1 juli 2010 zullen dus niet direct beïnvloed zijn door het nieuwe WWS.

Een latere inwerkingtreding van het aangepaste WWS doet voorts niet af aan de mogelijkheden die verhuurders hebben om vóór 1 januari 2012 te investeren in energiebesparende maatregelen, om huurverlagingen te voorkomen.

Een latere inwerkingtreding dan 1 juli 2010 hoeft derhalve niet te leiden tot aanpassingen in het voorstel van wet ten behoeve van investeringen in energiebesparende maatregelen.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. van Middelkoop