

Vergaderjaar 2010–2011

32 302

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

Nr. 20

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 maart 2011

In het plenair overleg met Uw Kamer op 3 maart 2010 over het wetsvoorstel (32 302) is toegezegd in te gaan op de vraag in hoeverre de aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS) werking heeft op lopende overeenkomsten, in de zin dat de vrijheid van de huurder en/of verhuurder wordt ingeperkt.

De huurprijsregelgeving heeft werking op huurprijzen van lopende huurovereenkomsten. Dit betreft ondermeer de jaarlijkse huurprijsverhoging en het WWS waarmee de maximale huur kan worden vastgesteld. Dit leidt niet van rechtswege tot huuraanpassingen maar biedt de huurder of verhuurder de mogelijkheid daartoe. Zo kan de huurder met de bestaande regelgeving een huurprijsverlaging bewerkstelligen via de huurcommissie (artikel 7: 254 BW). De verhuurder kan via de huurcommissie een huurprijsverhoging bewerkstelligen (artikel 7: 253 BW). In beide gevallen heeft de inbreuk op de overeengekomen huurprijs geen terugwerkende kracht.

De essentie van de hier voorgestelde regelgeving is, dat voor woningen waarvoor energielabels gelden tot 2013 geen huurverlaging kan plaatsvinden maar slechts huurbevrozing. Dit tegen de achtergrond van de reeds bestaande verplichting vanaf 1 januari 2008 om als eigenaar van een huurwoning aan de huurder een energielabel te verstrekken bij nieuwe huurovereenkomsten. Dit vloeit voort uit artikel 120 van de Woningwet jo. het Besluit energieprestatie gebouwen (BEG). Dit is als volgt uitgewerkt in bijgaande nota van wijziging. Het voorgestelde artikel IC regelt dat gedurende de overgangstermijn geen huurverlagingen optreden als gevolg van het energielabel, maar dat slechts sprake zal zijn van huurbevrozing. Het voorgestelde artikel IE regelt dat de overgangstermijn loopt tot 1 januari 2013.

Het voorgestelde artikel IB regelt dat het oude WWS blijft gelden gedurende de overgangstermijn voor woningen waarvoor geen energielabel van toepassing is.

Er zijn dus twee situaties mogelijk:

1. *Lopende huurovereenkomsten zonder energielabel*
Bij huurovereenkomsten van vóór 2008 zonder energielabel blijft gedurende de overgangstermijn het huidige WWS (zonder energielabel) gelden en is er geen puntenverlaging aan de orde. Daardoor kan daaruit ook geen huurverlaging of -bevriezing voortvloeien. Per 1 januari 2013 geldt evenwel het nieuwe WWS met energielabels en kan er sprake zijn van huurverlaging.
2. *Lopende huurovereenkomsten met een energielabel*
Bij huurovereenkomsten vanaf 1 januari 2008 geldt het nieuwe WWS met energielabel. Dit kan tot 1 januari 2013 niet tot neerwaartse aanpassing van de huurprijs leiden, maar hooguit tot huurbevriezing. Vanaf die datum is ook huurverlaging mogelijk.
Woningen met huurovereenkomsten van voor 2008 kunnen ook beschikken over energielabels. In die gevallen geldt hetzelfde als voor woningen met huurovereenkomsten vanaf 1 januari 2008. Dus ook dan kan er tot 1 januari 2013 sprake zijn van huurbevriezing en daarna huurverlaging.

Gehoord de discussie in de Kamer zal de overgangstermijn door middel van deze nota van wijziging (kamerstuk 32 302, nr. 21) met het voorgestelde artikel IE lopen tot 1 januari 2013. Deze nota van wijziging laat onverlet dat ik, zoals aangegeven in het overleg met Uw Kamer, het oordeel over het amendement van Van Bochove (32 302, nr. 11) overlaat aan de Kamer.

Met deze nota van wijziging wordt tevens invulling gegeven aan de toezegging om de leesbaarheid van de regelgeving te vergroten. De regeling is thans in zijn totaliteit opgenomen in de wet. Deze nota van wijziging leidt dus niet tot een inhoudelijke wijziging van het overgangsrecht maar wel tot een inzichtelijker regeling.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner