

32 302 Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wettelijke grondslag verschillende waardering energieprestaties huurwoningen)

NOTA VAN WIJZIGING

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

Artikel I wordt als volgt gewijzigd:

A

Na onderdeel A wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

Aa

In artikel 9a, eerste lid, wordt "de partijen die natuurlijke personen zijn," vervangen door: ten minste de helft van de partijen die een woonruimte huren binnen dat wooncomplex of deel van dat wooncomplex.

B

Er wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

G

Na artikel 16 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

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, de krachtens artikel 12, tweede lid, gestelde regels, zoals die luiden op 30 juni 2010, in acht.
2. Dit artikel vervalt met ingang van 1 januari 2012.

C

Na artikel I wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel Ia

De op het tijdstip van inwerkingtreding van artikel I, onderdeel Aa, van deze wet bij de huurcommissie aanhangige verzoeken als bedoeld in artikel 9a, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals dat lid luidde voor de inwerkingtreding van artikel I, onderdeel Aa, van deze wet, worden behandeld met toepassing van dat lid, zoals dat luidde voor de inwerkingtreding van artikel I, onderdeel Aa, van deze wet.

Toelichting

Onderdeel A

Als gevolg van de tweede nota van wijziging op het wetsvoorstel tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (instelling van een landelijke huurcommissie) (Kamerstukken II 2009/10, 31 903, nr. 21) is artikel 9a in de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte opgenomen. In dat artikel is bepaald dat indien binnen een wooncomplex als bedoeld in artikel 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder sprake is van gelijksoortige of nagenoeg gelijksoortige verzoeken deze door de partijen die natuurlijke personen zijn, collectief kunnen worden ingediend.

Met de thans voorgestelde wijziging die inhoudt dat een collectief verzoek kan worden ingediend door ten minste de helft van de partijen die een woonruimte huren binnen een zodanig wooncomplex of deel daarvan, wordt aangesloten bij de totstandkomingsgeschiedenis van voormeld wetsvoorstel (Handelingen II 2009/10, nr. 27, p. 2444-2460). De kamerleden Depla en Van Bochove hadden in eerste instantie een amendement met een vergelijkbare strekking ingediend (Kamerstukken II 2009/10, 31 903, nr. 11). In reactie hierop is aangegeven dat de mogelijkheid van collectief procederen zou worden opgenomen in een nota van wijziging, waarmee het amendement is ingetrokken.

Onderdeel B

Doel

Het wetsvoorstel voorziet in een wettelijke grondslag voor (een deel van) de voorgenomen aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS) en in overgangsrecht met betrekking tot die aanpassing. Deze aanpassing van het WWS betreft de opname van de waardering van de energieprestatie op basis van het energieprestatiecertificaat.

Deze nota van wijziging beoogt een overgangsmaatregel toe te voegen voor de zogenoemde onderhoudsprocedure op grond van artikel 7: 257 van het BW juncto artikel 16 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: de Uhw)

De onderhoudsprocedure in het kort

Bij achterstallig onderhoud kan de huurcommissie op grond van artikel 16 van de Uhw uitspreken dat een lagere huurprijs in rekening gebracht moet worden.

Die uitspraak houdt in dat de huurcommissie een korting op de overeengekomen huurprijs (als percentage van de maximaal redelijke huurprijs) vaststelt, die in verhouding staat tot de aanwezige gebreken.

Artikel 6 van het Besluit huurprijzen woonruimte bepaalt dat de huurcommissie daarbij een lagere in rekening te brengen huurprijs kan uitspreken, die - afhankelijk van de ernst van de gebreken- minimaal 20%, minimaal 30% of minimaal 40% van de maximale huurprijs kan bedragen.

De voorgestelde overgangsmaatregel voor de onderhoudsprocedure

In het wetsvoorstel is een aantal overgangsmaatregelen opgenomen om de invoeringseffecten van de wijziging van het WWS voor zowel huurders als verhuurders te mitigeren.

Een belangrijk element van deze overgangsmaatregelen is, dat het vigerende WWS tot 1 januari 2012 van toepassing blijft voor woningen waarvan de huurovereenkomst vóór 1 januari 2008 tot stand is gekomen, tenzij voor die woonruimte een energieprestatiecertificaat is afgegeven. Dit betekent, dat bij een procedure bij de huurcommissie steeds bewijsstukken inzake de totstandkomingsdatum van de huurovereenkomst een rol zouden kunnen spelen. Vervolgens zal de huurcommissie deze ingangsdatum en de aanwezigheid van een energieprestatiecertificaat steeds moeten toetsen.

De verwachting is echter dat deze toets bij de onderhoudsprocedure in het merendeel van de gevallen zal leiden tot toepassing van het thans geldende WWS. Gezien de huidige bij de huurcommissie aanhangige onderhoudsprocedures, zal namelijk bij circa 80% van de onderhoudsprocedures sprake zijn van huurovereenkomsten die tot stand gekomen zijn vóór 1 januari 2008. Tegelijkertijd is het niet de verwachting dat verhuurders bij deze woonruimten met onderhoudsgebreken hebben zorggedragen voor een energieprestatiecertificaat.

Voorts is van belang dat het WWS in de onderhoudsprocedure wel een rol speelt, maar voor huurders en verhuurders in die procedure veelal van ondergeschikte aard is. Centrale vraag in de onderhoudsprocedure is immers of gebreken al dan niet aanwezig zijn en wat de ernst is van die gebreken.

Door bij de zogenaamde onderhoudsprocedure tot 1 januari 2012 altijd uit te gaan van het thans geldende WWS wordt dan ook recht gedaan aan deze centrale vraag. Daarbij mitigeert dit in aanzienlijke mate de invoeringseffecten van het aangepaste WWS voor de huurcommissie.

Artikel 16a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte

De krachtens artikel 12, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gestelde regels zijn het Besluit huurprijzen woonruimte en de bijlagen I en II bij dat besluit. Het voorgestelde artikel 16a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte betekent dat de huurcommissie tot 1 januari 2012 het op 30 juni 2010 geldende Besluit huurprijzen woonruimte en de daarbij behorende bijlagen toepast bij de beoordeling van een verzoek op grond van artikel 7:257 van het Burgerlijk Wetboek.

Onderdeel C

Dit artikel regelt dat de op het tijdstip van inwerkingtreding van de voorgestelde wijziging van artikel 9a, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bij de huurcommissie aanhangige verzoeken met toepassing van dat artikel zoals dat luidde voor dat tijdstip worden behandeld. Verzoeken die op grond van het geldende artikel 9a als collectief worden aangemerkt en voor 1 juli 2010 zijn ingediend worden ook na 1 juli 2010 nog als collectief behandeld.

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,