

## **32302 Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wettelijke grondslag verschillende waardering energieprestaties huurwoningen)**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Met veel belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Wonen, Wijken en Integratie.

Hieronder zal ik ingaan op de specifieke vragen van de leden van de verscheidene fracties, waarbij ik de vragen zoveel mogelijk in onderlinge samenhang zal behandelen conform het verslag van de commissie.

### **1. Algemeen**

#### **1.1 Inleiding**

In de eerste plaats hecht ik eraan om aan te geven, dat het voorliggende wetsvoorstel in combinatie met de voorgenomen wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (Bhw) het woningwaarderingstelsel (WWS) aanpast ter uitwerking van het beleid dat met de Tweede Kamer is besproken.

Zo is de voorgenomen aanpassing van het WWS opgenomen in het Convenant Meer met Minder. Dit convenant is aan de Tweede Kamer toegezonden bij brief van 29 februari 2008, Kamerstukken II 2007/08, 31200 XVIII, nr. 54, en besproken tijdens het Algemeen Overleg energiebesparing gebouwde omgeving van 28 januari 2009.

De uitgangspunten die aan de aanpassing van het WWS ten grondslag liggen, zijn vervolgens opgenomen in het Convenant Energiebesparing Corporatiesector zoals dat in het Algemeen Overleg energiebesparing gebouwde omgeving van 29 januari 2009 aan de orde is geweest.

De uitwerking van deze uitgangspunten heeft vervolgens geleid tot het voorstel van mijn ambtsvoorganger dat met de brieven van 2 juli 2009 en 27 augustus 2009 aan de Tweede Kamer is toegezonden (respectievelijk Kamerstukken II, 2008/09 30196, nrs. 72 en 73). Met deze brieven wordt ingegaan op de wijziging van het WWS om ruimte te geven voor een additionele energiebesparing van 24 PetaJoule, in combinatie met maatregelen om bij bestaande huurovereenkomsten rekening te kunnen houden met de voorgenomen aanpassing van het WWS.

Deze brieven beschrijven concreet de voorgestane wijziging van het WWS en tevens de daaraan verbonden overgangs- en uitvoeringsmaatregelen. Zo is in de brief van 2 juli 2009 de keuze opgenomen om ook bestaande huurovereenkomsten onder het nieuwe WWS te brengen, zij het met overgangsmaatregelen tot 1 januari 2012.

Met de brief van 2 juli 2009 wordt tevens invulling gegeven aan de motie Ortega-Martijn en Depla (Kamerstukken II 2008/09, 31700 XVIII, nr. 41). Met deze motie werd verzocht te onderzoeken of het mogelijk is het Bhw aan te passen zodat onvoldoende energiebesparingsmaatregelen kunnen leiden tot huurverlaging door dit aan te merken als gebrek.

De brieven van 2 juli 2009 en 27 augustus 2009 zijn besproken in het Algemeen Overleg energiebesparing gebouwde omgeving van 15 oktober 2009.

Naar aanleiding van dit Algemeen Overleg is onderzocht of het mogelijk is de vloeroppervlaktmethode toe te passen in het WWS. Daarover is de Tweede Kamer vervolgens bij brief van 8 december 2009 (Kamerstukken II 2009/10, 30196, nr. 91)

geïnformeerd. Daarbij heeft mijn ambtsvoorganger gemotiveerd aangegeven niet de vloeroppervlaktemethode toe te passen en vast te houden aan het voorstel dat in de hiervoor genoemde brieven van 2 juli en 27 augustus 2009 is opgenomen. Het voorliggende wetsvoorstel en de voorgenomen aanpassing van het WWS gaan dan ook uit van het WWS dat vermeld is in de brieven 2 juli en 27 augustus 2009 en niet van de vloeroppervlaktemethode.

## **1.2 Algemeen**

De leden van de CDA-fractie vroegen of bestaande wetgeving niet voldoende mogelijkheden biedt voor het afdwingen van maatregelen.

De wijziging van het WWS is niet gericht op het afdwingen van maatregelen, maar heeft tot doel dat er voor verhuurders stimulansen van uitgaan om de energieprestatie van hun woningen te verbeteren, waardoor de stelselwijziging een positieve bijdrage levert aan de realisatie van de besparingsdoelstellingen.

Het huidige WWS kenmerkt zich door een voorzieninggebonden waardering voor de verwarmingswijze en voor warmte-isolatie. Dat wil zeggen dat met het huidige WWS punten worden toegekend voor de aanwezigheid van specifiek benoemde voorzieningen. Deze wijze van waardering kent beperkingen. De belangrijkste daarvan is, dat het feitelijk slechts een weergave is van de aanwezigheid van specifieke voorzieningen die de verwarmingswijze en warmte-isolatie betreffen. Datgene wat voor de huurder veel directer van belang is, namelijk de energieprestatie die het resultaat is van die voorzieningen, wordt hiermee niet gewaardeerd. Het blijkt dan ook dat in de praktijk de waardering van dezelfde woning aan de hand van de aanwezige voorzieningen tot een heel andere uitkomst kan leiden dan de waardering van de feitelijke energieprestatie op basis van het certificaat. Daarbij komt dat een directe waardering van de daadwerkelijke energieprestatie van de woning door de invoering per 1 januari 2008 van het energieprestatiecertificaat (hierna: energielabel) eenvoudig kan worden gerealiseerd.

De leden van de SP-fractie vroegen welke maatregelen de regering denkt te nemen ter bevordering van de energiebesparing bij geliberaliseerde huurwoningen en welke bij de koopsector. Daarbij vroegen deze leden of de doelstelling is dat alle segmenten van de woningmarkt naar rato bijdragen aan de besparingsdoelstelling.

Op de maatregelen ter bevordering van de energiebesparing is reeds uitvoerig ingegaan tijdens het AO van 15 oktober 2009 en voorts in de brief van 8 december 2009 (Kamerstukken II 2009/10, 30196, nr. 91).

Hierbij zijn genoemd het energiebesparingskrediet, de regeling maatwerkadvies, een gewijzigde groenregeling, de energie-investeringsaftrek, de BTW-verlaging voor isolatiewerkzaamheden, de glasisolatieregeling, en de aanscherping van de EPC voor nieuwbouwwoningen. Voorts is aandacht gegeven aan de massamediale campagne voor energiebesparing in woningen.

De eerste twee maatregelen dienen specifiek ter bevordering van energiebesparing bij eigenaarbewoners, en de overige dienen voor de huur en/of de koopsector, zonder een onderverdeling langs de scheidslijn geliberaliseerde/niet-geliberaliseerde verhuur of de scheidslijn huur/koop.

- De doelstellingen gerelateerd aan de verschillende segmenten van de woningmarkt zijn niet onderverdeeld langs de scheidslijn geliberaliseerd/niet-geliberaliseerd, maar wel evenredig verdeeld over de onderscheiden eigendomsvormen, namelijk:
- 24 PetaJoule:                   bestaande bouw corporaties (gereguleerd en geliberaliseerd; ca. 29% van de voorraad )
- 9 PetaJoule:                    Particuliere verhuurders (gereguleerd en geliberaliseerd; ca. 12 % van de voorraad)
- 43 PetaJoule:                 Eigenaar/bewoners (ca. 57 % van de voorraad)

De leden van de VVD-fractie en SP-fractie vroegen naar de inhoud van de algemene maatregel van bestuur (AMvB) die met dit wetsvoorstel mogelijk wordt gemaakt.

De AMvB betreft het Besluit huurprijzen woonruimte. Het ontwerp van het Bhw is inmiddels bij brief van 24 maart 2010 aan de Tweede en Eerste Kamer voorgelegd.

In hoofdlijn wordt daarin het overgangsregime vastgelegd dat door het voorliggende wetsvoorstel mogelijk wordt gemaakt, en de voorgenomen wijziging van het WWS. Dit betekent voor het overgangsregime:

- het vastleggen, conform de brief van 2 juli 2009 en paragraaf 2.1 van de memorie van toelichting, dat het huidige WWS tot 1 januari 2012 blijft gelden voor woningen met een huurovereenkomst tot stand gekomen vóór 1 januari 2008, indien voor die woningen geen energielabel is afgegeven.

Voor de voorgenomen wijziging van het WWS houdt dit in:

- het in het Bhw vastleggen van het puntenaantal per energielabel voor de meergezins- en eengezinswoning, conform het puntenaantal in de eerdergenoemde brieven van 2 juli 2009 en 27 augustus 2009 aan de Tweede Kamer;
- het conform de brieven van 2 juli 2009 en 27 augustus 2009 aan de Tweede Kamer waarderen van woningen waarvoor het nieuwe WWS gaat gelden en die niet beschikken over een energielabel.

De leden van de SGP-fractie vroegen of het wetsvoorstel voldoende recht doet aan de status van lopende huurovereenkomsten. De leden van de VVD-fractie stelden de vraag in hoeverre het voorgestelde beleid leidt tot een inbreuk op bestaande huurovereenkomsten door de hogere huur voor energiezuinige woningen en huurbevriezing c.q. huurverlaging voor woningen die minder energiezuinig zijn.

Het wetsvoorstel maakt geen inbreuk op bestaande huurovereenkomsten; de door partijen overeengekomen huurprijs wijzigt immers door het wetsvoorstel niet; alleen de maximale huurprijsgrens kan hoger of lager worden. Dat laatste kan wel gevolgen hebben indien de maximale huurprijsgrens door het wetsvoorstel lager wordt dan de overeengekomen huur. Voor deze situatie wordt het overgangsrecht in het leven geroepen, dat inhoudt dat het nieuwe WWS niet gaat gelden voor lopende huurovereenkomsten met een ingangsdatum vóór 1 januari 2008. Voor deze huurovereenkomsten gaat het nieuwe WWS pas gelden per 1 januari 2012. Dit wordt mogelijk gemaakt door het voorgestelde artikel 10a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Voorts houdt het overgangsrecht een huurbevriezing in bij huurovereenkomsten met een ingangsdatum op of na 1 januari 2008 en vóór 1 juli 2010, indien die huurverlaging alleen het gevolg zou zijn van het nieuwe WWS.

## 2. De voorgenomen aanpassing van het WWS

De leden van de CDA-fractie vroegen of IVBN, Vastgoed Belang, Woonbond en Aedes hebben ingestemd met het voorliggende wetsvoorstel.

Voorts vroegen deze leden waarom er wel een convenant met Aedes en de Woonbond tot stand is gekomen en niet met de IVBN of Vastgoed Belang. Daarbij gaven deze leden aan geïnformeerd te willen worden over de afzonderlijke standpunten van de vier hierboven genoemde partijen.

De leden van de VVD-fractie stelden de vraag in hoeverre er rekening is gehouden met de belangen van verhuurders die zijn aangesloten bij de IVBN dan wel Vastgoed Belang. Voorts vroegen de leden van de SP-fractie om een reactie op het recente alternatieve voorstel van Vastgoed Belang.

Belangrijk uitgangspunt is dat de aanpassing van het WWS als zodanig niet leidt tot wijziging van het landelijk maximaal huurprijsniveau. Een dergelijke aanpassing zal immers op zichzelf niet leiden tot enige energiebesparende maatregel, maar wel kunnen leiden tot huurprijsgevolgen. Dit uitgangspunt is dan ook opgenomen in het Convenant Energiebesparing Corporatiesector.

Zoals in de brief van 2 juli 2009 is vermeld, is dit één van de centrale uitgangspunten geweest in de overleggen met de IVBN, Vastgoed Belang, Aedes en de Woonbond. Deze brief geeft tevens aan, dat IVBN en Vastgoed Belang in die overleggen aangaven een aanpassing van het WWS voor te staan waarin de reeds toegekende punten voor verwarmingswijze en isolatie worden gehandhaafd, en extra punten worden toegekend voor het aanwezig zijn van een energielabel én extra punten voor het maken van een labelsprong. Hierom kon met IVBN en Vastgoed Belang dan ook geen convenant worden afgesloten terwijl dat wel kon met Aedes en de Woonbond.

Met de bij dat convenant aangesloten partners, Aedes en de Woonbond, is mijn ambtsvoorganger in een constructief overleg tot een gemeenschappelijk standpunt gekomen over de gewenste aanpassing van het WWS en over de overgangs- en uitvoeringsmaatregelen die aan deze aanpassing worden gekoppeld. Deze partijen kunnen zich dan ook vinden in het voorliggende wetsvoorstel.

In dit verband wil ik tevens ingaan op het recente standpunt van Vastgoed Belang, ook omdat de leden van de VVD-fractie een reactie vroegen naar aanleiding van verontruste e-mailberichten uit de hoek van IVBN en Vastgoed Belang. Voorts stelden de leden van verschillende fracties vragen over de aspecten die Vastgoed Belang aan de orde stelt met dat standpunt.

Daarbij gaat het om het standpunt dat Vastgoed Belang heeft vermeld op de website (<http://www.vastgoedbelang.nl/index.php?nr=744>):

*"Hoe ziet het alternatief van Vastgoed Belang er uit:*

- *Wijzig het WWS voor nieuwe huurovereenkomsten conform de voorstellen van de Minister*
- *Bevries het puntenaantal voor lopende huurovereenkomsten op basis van het huidige WWS*

- *Beloon nieuwe investeringen in energiezuinigheid in woningen met reeds lopende overeenkomsten middels de "formule huurverhoging woningverbetering" van de Huurcommissie.*

*Tevens stellen wij ook een aanpassing voor van het flankerende beleid:*

- *Er dient in samenwerking met de Woonbond, Vrom (en mogelijk nog andere partijen) een individuele woonlastengarantie opgezet te worden voor particuliere beleggers die hun bezit in box 3 hebben.*
- *Bestaande subsidies en fiscale voorzieningen dienen (al dan niet in vergelijkbare vorm) ook toegankelijk gemaakt te worden"*

Ik constateer, dat dit voorstel van Vastgoed Belang het beleid ondersteunt waar dit gaat om de aanpassing van het WWS als zodanig.

Dit voorstel ondersteunt dit echter niet waar het gaat om het beleid inzake de overgangsmaatregelen zoals dat met de Tweede Kamer is gewisseld. Vastgoed Belang bepleit immers een overgang naar het nieuwe WWS in die zin, dat dit uitsluitend van toepassing is voor nieuwe huurovereenkomsten.

In de praktijk woont bijna 50% van de huurders in de sociale sector en bijna 40% van de huurders in de particuliere sector langer dan 10 jaar in dezelfde woning. Een groot deel van de huidige huurovereenkomsten zal dus pas na 2020 worden beëindigd door verhuizing. Dit voorstel van Vastgoed Belang zou er dan ook toe leiden, dat het nieuwe WWS pas rond 2020 voor het grootste deel van de huurwoningvoorraad gaat gelden.

Een dergelijk late toepassing zou echter aanzienlijk afwijken van de wens van de Kamer en het beleid, zoals dat is weergegeven in de brief van 2 juli 2009.

In de tweede plaats stelt Vastgoed Belang met zijn alternatieve voorstel voor om nieuwe investeringen in energiezuinigheid in woningen met reeds lopende overeenkomsten te belonen middels de "formule huurverhoging woningverbetering" van de huurcommissie. Het bestaande artikel 7: 255 BW maakt het echter al mogelijk om investeringen in energiezuinigheid bij lopende huurovereenkomsten te laten leiden tot huurprijsverhogingen. Daarbij bedraagt deze huurverhoging het bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten. De huurcommissie bepaalt dit bedrag met de door Vastgoed Belang aangegeven "formule huurverhoging woningverbetering". Deze formule houdt rekening met de omvang van de investering, de levensduur van de aangebrachte voorziening, en een voor de verhuurder redelijk rendement op de investering. Hetgeen Vastgoed Belang stelt behoeft dan ook geen wijziging van het voorliggende wetsvoorstel.

Ten aanzien van het door Vastgoed Belang voorgestelde flankerend beleid in de vorm van een individuele woonlastengarantie geldt het navolgende.

In het met de Kamer gewisselde beleid is ervoor gekozen om vast te houden aan de verantwoordelijkheid en mogelijkheden die huurders en verhuurders zelf hebben waar het gaat om de keuze van energiebesparende maatregelen en de eventueel daaraan verbonden huurverhoging. Door hieraan vast te houden wordt ook uitgegaan van het noodzakelijke draagvlak onder huurders voor energiebesparende maatregelen.

De wenselijke maatregelen, de daaruit voortvloeiende lagere energierekening en de wenselijk geachte huurprijsverhoging kunnen namelijk sterk verschillen per woning(complex).

Daarbij is van belang, dat een verhuurder een woonruimte in beginsel alleen mag wijzigen ná instemming van zijn huurder. Artikel 7:220 lid 3 BW maakt hierop alleen een uitzondering als 70% of meer van de huurders binnen een complex heeft ingestemd met een renovatie. De voorgestelde wijziging van de Uhw bevat geen verruiming van artikel 7:220 lid 3 BW. Een verhuurder moet zich dan ook blijven richten op het verkrijgen van het nodige draagvlak onder huurders. Het is mogelijk dat het draagvlak ontbreekt doordat huurders twifelen over een woonlastenverlaging na het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. Voor die situatie hebben de Woonbond en Aedes een zogenaamde woonlastengarantie ontwikkeld. Deze voorziet in controle achteraf en een compensatie van teveel betaalde huur en herberekening van de huurprijs op basis van de daadwerkelijke besparing. Het staat Vastgoed Belang uiteraard vrij een vergelijkbare woonlastengarantie te ontwikkelen. Waar Vastgoed Belang voor het flankerend beleid voorstelt bestaande subsidies en fiscale voorzieningen ook toegankelijk te maken voor particuliere verhuurders geldt het volgende. De fiscale stimuleringsregelingen en subsidies maken geen onderscheid tussen particuliere beleggers en corporaties, en zijn dus in beginsel ook toegankelijk voor particuliere verhuurders.

Al met al concludeer ik dat afdoende rekening is gehouden met de belangen van verhuurders die zijn aangesloten bij de IVBN dan wel Vastgoed Belang.

Ook voor deze verhuurders gelden immers de voorgestelde overgangsmatregelen, en de mogelijkheden om huurverhogingen bij lopende huurovereenkomsten te realiseren in het geval van investeringen in energiebesparende maatregelen. Ook de fiscale stimuleringsregelingen en subsidies zijn voor hen in beginsel toegankelijk.

De leden van de CDA-fractie wezen op de mogelijkheden die de in 2007 vernieuwde Woningwet biedt om energiebesparende maatregelen af te dwingen.

Daarbij vroegen zij of het voorliggende wetsvoorstel, uitgaande van "verplichte" en mogelijk onrendabele investeringen, niet in strijd is met de redelijkheidstoets van de Woningwet, en of de voorgestelde aanpassing van het WWS de verhuurder in staat stelt om in voldoende mate investeringen terug te verdienen met een huurverhoging.

Voorts stelden deze leden de vraag of het kabinet heeft overwogen om met gebruik van het dwanginstrument van de Woningwet eigenaren/bewoners en verhuurders, maar ook huurders te dwingen tot redelijke investeringen in energiezuinigheid van woningen. Op grond van artikel 13 van de in 2007 gewijzigde Woningwet kunnen burgemeester en wethouders, indien dit naar hun oordeel noodzakelijk is, voorzieningen verlangen ter verbetering van de energieprestatie van een woning. Dit artikel is echter uitsluitend toepasbaar in bijzondere gevallen. De memorie van toelichting bij deze wijziging van de Woningwet vermeldt immers: "Hoewel het opleggen van een verplichting tot het treffen van aanvullende voorzieningen naar het oordeel van burgemeester en wethouders noodzakelijk moet zijn, hetgeen ook specifiek moet worden gemotiveerd, is sprake van een discretionaire bevoegdheid waarbij evenwel voldaan moet worden aan de ingevolge artikel 3:4 van de Awb vereiste belangenafweging (eerste lid) en de eveneens vereiste toepassing van het evenredigheidsbeginsel (tweede lid). Het noodzakelijkheidsvereiste mag er niet toe leiden dat via het opleggen van dergelijke verplichtingen een hoger kwaliteitsniveau dan het in het Bouwbesluit 2003 opgenomen kwaliteitsniveau voor bestaande gebouwen, bouwwerken of standplaatsen als algemene regel gaat gelden. Het gegeven dat de in het Bouwbesluit 2003 opgenomen voorschriften voor de staat van bestaande gebouwen, andere bouwwerken of standplaatsen daarvoor in beginsel toereikend moeten worden geacht, brengt met zich mee dat de betreffende bevoegdheid per definitie slechts toepasbaar kan zijn op een beperkt aantal bijzondere gevallen."(Kamerstukken II, 2003/04, 29392, nr. 3).

Hiermee biedt de Woningwet dan ook geenszins dezelfde brede stimuleringsmogelijkheden om te komen tot investeringen in de energiezuinigheid van huurwoningen als de voorgenomen aanpassing van het WWS.

De voorliggende aanpassing van het WWS dwingt, behoudens in een beperkt aantal gevallen waarin de energieprestatie van de woning slecht is en de overeengekomen huur relatief hoog, niet tot onrendabele investeringen. Een verhuurder kan ná het verbeteren van de energieprestatie meer huurinkomsten genereren. Hiervoor is voor de voorliggende aanpassing van het WWS aangesloten bij de benodigde investeringskosten om een beter energielabel te realiseren. Deze aanpassing geeft daardoor in de meeste gevallen een duidelijke positieve stimulans tot het treffen van energiebesparende maatregelen. In het beperkte aantal gevallen waarin sprake zou zijn van huurverlaging door de aanpassing van het WWS, geeft de overgangperiode verhuurders de gelegenheid tot 1 januari 2012 om deze huurverlagingen te voorkomen.

De leden van de SP-fractie vroegen om een reactie op de conclusies van het onderzoek dat het Amsterdams Steunpunt Wonen (hierna: ASW) liet uitvoeren.

Het ASW constateert aan de hand van dit onderzoek, dat de gemiddelde huurprijs voor een woning met B-label stijgt met € 90 per maand, en de leden van de SP-fractie vroegen of dit opweegt tegen de verlaging van de energielasten. Voorts constateert het ASW dat er niets verandert voor woningen zonder enige isolatie; er komen geen punten bij en er gaan geen punten af. Tegelijkertijd constateert het ASW dat er voor woningen met beperkte isolatie vaak wel punten af gaan.

Anders dan de leden van de SP-fractie aangaven, betreft het hierbij geen onderzoek door ABF-research. Het onderzoek van het ASW betreft 327 woningen. Hierbij is door de huurteams een puntentelling gemaakt waarna zij die hebben gekoppeld aan de energielabels, opgevraagd via de site van SenterNovem (thans: Agentschap NL). Het ASW geeft zelf over dit onderzoek aan, dat dit niet representatief is.

Los van de representativiteit, blijkt uit dit onderzoek, dat 138 woningen meer punten krijgen, en 177 minder. Per saldo leidt dit tot 0,8 punten meer, hetgeen zeer beperkt is. Bij lopende huurovereenkomsten kan een hogere maximale huurprijs echter niet leiden tot een huurverhoging. Bij nieuwe huurovereenkomsten betekent een hogere maximale huurprijs niet per definitie een hogere huurprijs. Ten aanzien van de verhouding tussen hogere maximale huurprijs en lagere energielasten in het geval van een woning met label B, geldt hierdoor dan ook, dat deze verhouding niet aan de orde is bij lopende huurovereenkomsten. Voor nieuwe huurovereenkomsten is deze verhouding niet aan de orde; het gaat dan immers om de dan overeengekomen huurprijs. Het puntenaantal geeft hiervoor een wettelijk maximum, uitgaande van de totale woningkwaliteit waarvan de energieprestatie deel uitmaakt, en niet uitsluitend de relatie met de energielasten.

Waar het ASW constateert dat beperkte isolatie leidt tot puntenverlies, merk ik op dat dit voortvloeit uit de gekozen aanpassing van het WWS. De gekozen aanpassing van het WWS richt zich immers op het toekennen van meer punten naarmate de energieprestatie beter is. Een beperkte isolatie die niet bijdraagt aan een betere energieprestatie leidt daardoor tot geen of een beperkt aantal punten. In het voorgestelde WWS komen deze woningen op het onderdeel energie daarmee op hetzelfde niveau als woningen die nu in het geheel geen isolatie hebben, aangezien in beide gevallen immers sprake is van dezelfde (slechte) energieprestatie. Het voorgestelde WWS leidt vervolgens wel tot een stimulans, omdat het verbeteren van de energieprestatie zal leiden tot meer punten, en daardoor tot de mogelijkheid van een hogere huurprijs.

De leden van de SP-fractie vroegen waarom niet gekozen is voor aftrekpunten voor woningen die in de laagste schaal vallen. Deze leden waren van mening dat er bij deze woningen feitelijk sprake is van een ernstig gebrek. Indien woningen met een G-label minpunten krijgen, zou de prikkel om juist deze woningen te verbeteren toenemen. Daarbij gaven zij aandacht aan het uitgangspunt dat de wijziging van het WWS budgettair neutraal zou moeten zijn, waardoor een lagere waardering van het G-label zou moeten leiden tot een hogere waardering van de hogere schalen. Mijn ambtsvoorganger heeft in zijn brief van 2 juli 2009 reeds aangegeven dat aftrekpunten voor energielabel F en G ertoe leiden, dat huurders van circa 300.000 woningen verlaging van de huurprijs zouden kunnen vorderen. Vastgoed Belang, IVBN en Aedes hebben aangegeven dat hun leden door een dergelijke aanpassing zwaar in hun exploitatiemogelijkheden worden getroffen. De verwachting is dat met name de verhuurders met een ouder, niet aangepast woningbezit en met name de particuliere verhuurders hierdoor uiteindelijk minder mogelijkheden zullen hebben om te investeren in energiebesparende maatregelen. Door dergelijke ingrijpende financiële gevolgen bestaat het risico dat de aanpassing van het WWS zijn doel voorbij zou schieten.

Zoals de leden van de SP-fractie terecht aanhaalden, zouden, binnen de gehanteerde uitgangspunten, aftrekpunten bij de energielabels F en G moeten leiden tot een hoge puntenwaardering bij de betere labels. Zoals mijn ambtsvoorganger heeft aangegeven in zijn brief van 2 juli 2009 is een groot nadeel van een dergelijke hoge waardering, dat woningen met labels beter dan label D of C moeilijker toegankelijk zouden kunnen worden voor de doelgroep. De maximale huurprijs van deze woningen wordt dan namelijk onevenredig hoog. De leden van de SP-fractie vroegen voorts waarom bij de waardering van de energetische kwaliteit van de woning niet is gekozen voor een aantal punten, als vermenigvuldigingsfactor op het genormeerd woonoppervlak. Deze leden meenden, dat op die wijze een betere relatie wordt gelegd tussen kosten (extra huur) en baten (lagere energierekening). Zij constateerden in dit verband dat een appartement van 40m<sup>2</sup> in het voorliggende voorstel evenveel punten krijgt als een appartement van 100m<sup>2</sup> met een gelijk label, terwijl de besparing op energiekosten in het laatste geval in de orde van een factor twee hoger is.

Naar aanleiding van het AO op 15 oktober 2009 heeft mijn ambtsvoorganger in de brief van 8 december 2009, (Kamerstukken II 2009/10, 30196, nr. 91) al beargumenteerd aangegeven niet te kiezen voor een waardering die rekening houdt met het woonoppervlak. Deze brief gaat in op de gehanteerde uitgangspunten. Eén daarvan is het streven naar een eenvoudig stelsel waarbij zo veel mogelijk recht wordt gedaan aan fundamentele verschillen tussen woningtypen, in het bijzonder tussen eengezins- en meergezinswoningen. Het tweede uitgangspunt is een waardering voor het energielabel gerelateerd aan de investeringskosten om energiebesparende maatregelen aan te brengen. Hiervoor zijn verschillende uitwerkingen gezien, waarna mijn ambtsvoorganger samen met Aedes en de Woonbond heeft gekozen voor uitsluitend een onderscheid tussen de eengezins- en meergezinswoning.

Daarbij heeft hij in zijn brief van 8 december 2009 aangegeven, dat er diverse maatregelen zijn waarvan de kosten (praktisch) niet worden beïnvloed door de oppervlakte van een woning. Dit geldt bijvoorbeeld voor installaties zoals een HR-ketel. Een ander belangrijk voorbeeld is de oppervlakte van de schil, zoals muren en dak. Investeringskosten in de schil komen bij meergezinswoningen, meer dan bij eengezinswoningen, ten goede aan meerdere woningen. Dit betekent dus dat er geen eenduidige relatie bestaat tussen uitsluitend de oppervlakte van de woning en de kostenomvang van energiebesparende maatregelen.

Voorts heeft hij in zijn brief van 8 december 2009 aangegeven dat de eenvoud van het WWS van belang is voor de duidelijkheid die het een huurder en verhuurder moet bieden over de redelijkheid van een huurprijs. De voorgestane aanpassing van het WWS leidt bij kennis van het energielabel direct tot duidelijkheid over het puntenaantal. Een eventuele relatie tussen het puntenaantal voor het energielabel en de oppervlakte verkleint deze duidelijkheid.

De leden van de SP-fractie vroegen voorts naar een overzicht van het aantal appartementen respectievelijk eengezinswoningen in het niet-geliberaliseerde segment per grootteklasse (<40m<sup>2</sup>, 40-50, 50-60, 60-70,70-80,80-90,90-100, >100m<sup>2</sup>). Dit overzicht is als volgt:

<b>Oppervlakte</b>	<b>eengezinswoning</b>	<b>Meergezinswoning</b>	<b>Totaal</b>
- 39 m2	34.000	128.000	162.000
40 - 49 m2	57.000	165.000	222.000
50 - 59 m2	76.000	231.000	307.000
60 - 69 m2	109.000	268.000	377.000
70 - 79 m2	117.000	228.000	345.000
80 - 89 m2	159.000	180.000	339.000
90 - 99 m2	111.000	102.000	213.000
100 + m2	509.000	169.000	678.000
<b>Totaal</b>	<b>1.172.000</b>	<b>1.471.000</b>	<b>2.643.000</b>

Het al dan niet geliberaliseerd zijn, is afhankelijk van de ingangsdatum van de huurovereenkomst, van de liberalisatiegrens (die jaarlijks wordt aangepast), en van de aanvangshuurprijs. De liberalisatiegrens bedraagt per 1 juli 2009 € 647,53 per maand. Aangezien geen gegevens voorhanden zijn over de aanvangshuurprijs en de datum waarop de huurovereenkomst is aangevangen, is dit overzicht geproduceerd op basis van de actuele huurprijs. Enerzijds ontbreekt hierdoor een aantal niet-geliberaliseerde woningen in dit overzicht. Anderzijds is een aantal woningen wel in dit overzicht opgenomen, terwijl dit woningen in het geliberaliseerde segment zijn. In beide gevallen gaat het om beperkte aantallen.

De leden van de SP-fractie vroegen in dit verband of de regering onderschrijft dat de energiekosten van verschillende woningen maar met een gelijk label sterk uiteen kunnen lopen.

Ik onderschrijf dat verschillende typen woningen variërende energiekosten kennen. Het energielabel is er vooral op gericht om handelingsperspectief te bieden voor de verbetering van de energieprestatie. Voor woningen met energielabel G kunnen de energiekosten dus uiteenlopen, maar in alle gevallen zijn er bij deze woningen veel mogelijkheden om de energieprestatie te verbeteren.

De leden van de SP-fractie spraken hun zorg uit dat de aanpassing van het WWS en de afspraken uit het convenant over energiemaatregelen leiden tot meer geliberaliseerde woningen. Zij vroegen zich af of er geen aanleiding is het liberalisatieplafond van 142 WWS-punten te verhogen.

Allereerst zij opgemerkt dat de hoogte van de liberalisatiegrens is gekoppeld aan de maximale huurprijs waarbij nog huurtoeslag mogelijk is, zijnde (momenteel € 647,53). Het ligt dan ook niet in de rede de liberalisatiegrens te verhogen naar aanleiding van de wijziging van het WWS.

Ik verwacht ook niet dat een groot aantal woningen geliberaliseerd zal worden door de wijziging van het WWS. Weliswaar zal het aantal woningen met een maximale huurprijs boven de liberalisatiegrens kunnen toenemen, maar dat heeft in ieder geval geen invloed op de positie van zittende huurders. Pas na het vrijkomen van een woning zou deze eventueel geliberaliseerd verhuurd kunnen worden. Ik verwacht echter niet dat verhuurders daartoe op

grote schaal zullen overgaan. Op grond van het huidige WWS heeft al circa 40% van de woningen een puntenaantal waarmee liberalisatie mogelijk is, terwijl van die mogelijkheid geen gebruik wordt gemaakt. In de praktijk ligt de feitelijke huur gemiddeld op circa 70% van wat maximaal mogelijk is. Corporaties hebben voorts een wettelijke taak om voldoende woningen aan te bieden voor de lage inkomensgroepen en maken daarover veelal ook (prestatie)afspraken met gemeenten.

De leden van de VVD-fractie wilden vernemen hoe de energieprestatie van een woning wordt bepaald. Daarbij gaven zij aan te willen weten hoe recente investeringen en in het verleden aangebrachte energiebesparende maatregelen en warmte-isolatie worden meegeteld, en of daarbij ook investeringen worden meegenomen die door de overheid zijn gesubsidieerd. Ook de leden van de PvdA-fractie informeerden hiernaar en stelden de vraag of de zorg van Vastgoed Belang terecht is, dat in het verleden aangebrachte voorzieningen niet gewaardeerd worden als deze niet leiden tot het juiste energielabel.

De beoogde wijziging van het Bhw bepaalt dat de energieprestatie zal worden vastgesteld aan de hand van het afgegeven energieprestatiecertificaat (energielabel) dat op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen (hierna: BEG) is opgesteld en is afgemeld bij Agentschap NL. Indien geen energielabel is afgemeld, kan worden uitgegaan van het bouwjaar. Daarbij geldt een indeling in bouwjaarklassen, waarbij op basis van de toentertijd geldende bouwweisen is bepaald wat de minimaal aanwezig te achten energieprestatie is op grond van het BEG.

Dit betekent, dat bij de energieprestatie al die investeringen in energiemaatregelen en warmte-isolatie meetellen die op grond van het BEG een rol kunnen spelen. Daar waar een energielabel is afgegeven, tellen dan ook in het verleden aangebrachte voorzieningen mee, zelfs als die onder het huidige WWS niet voor waardering in aanmerking komen. Voorbeelden hiervan zijn de verbeterd-rendementketel, de verschillende soorten HR ketels (HR 100, HR 104 en HR 107 ketel), micro-warmtekrachtkoppeling, de elektrische warmtepomp, de zonneboiler en photovoltaïsche panelen.

Daarnaast zorgt de aansluiting bij het energielabel ervoor, dat een verbinding wordt gerealiseerd tussen bepaalde voorzieningen en de daarmee gerealiseerde verbetering van de energieprestatie. Voorbeelden hiervan zijn de waardering van het dubbel glas. Op grond van het huidig WWS wordt hier veelal 0,4 punt per m<sup>2</sup> toegekend, ongeacht de isolatiewaarde. Het huidig WWS stimuleert daardoor niet om duurder dubbel glas aan te brengen, ook al zou de energetische kwaliteit daarvan aanmerkelijk beter zijn. Bij de bepaling van het energielabel telt dit echter wel mee doordat een onderscheid wordt gemaakt tussen ondermeer het type kozijn (hout/kunststof, metaal/thermisch onderbroken, metaal/niet thermisch onderbroken), het soort glas (drievoudig HR-glas, HR++, HR+, HR met coating, dubbelglas, voorzetraam, enkelglas), en de begrenzing buitenzijde (wel/niet grenzend aan 'buiten/serre'). Met het nieuwe WWS komen hierdoor investeringen in het verleden in HR++ glas beter tot hun recht. Voorwaarde is daarbij overigens wel dat de in het verleden aangebrachte voorzieningen daadwerkelijk bijdragen aan de energieprestatie.

Bij de bepaling van het energielabel speelt geen rol of een investering al dan niet door de overheid is gesubsidieerd.

De leden van de VVD-fractie vroegen wanneer de beloofde rapportage over het energielabel naar de Kamer wordt verzonden. Daarbij vroegen zij of de regering het met de leden van de VVD-fractie eens is, dat eerst de werking en betrouwbaarheid van het vernieuwde energielabel boven alle twijfel moet zijn verheven, alvorens er een wetsvoorstel op te baseren.

Ik ben het er mee eens dat de betrouwbaarheid van het energielabel een belangrijk uitgangspunt is. Daarom zijn er in 2009 ook grootschalige verbeteringen doorgevoerd, waardoor naar mijn overtuiging de betrouwbaarheid voldoende is gewaarborgd. Tevens is het van belang om aan te geven dat de betrouwbaarheid ook gewaarborgd blijft door het dynamisch verbeterproces, waardoor technische ontwikkelingen op het gebied van energiebesparing continu in de energielabelsystematiek worden verwerkt. Bovendien zal het kwaliteitsborgingsysteem per 1 juli 2010 formeel worden geaccrediteerd.

Zoals ook moge blijken uit de brief van 29 maart 2010 aan de Tweede Kamer, zijn Woonbond en Aedes duidelijk voorstander van de voorgestane wijziging van het WWS uitgaande van de waardering van het energielabel. Ook Vastgoed Belang heeft in zijn recente reactie aangegeven voorstander te zijn van de beoogde wijziging van het WWS, zij het dat Vastgoed Belang aangeeft een andere overgangsmethodiek voor ogen te hebben. Gegeven deze reacties en de in 2009 uitgevoerde verbeteringen zie ik dan ook geen reden om te twifelen aan de kwaliteit van het energielabel.

Mijn ambtsvoorganger heeft toegezegd dat, naast de al gerealiseerde verbeteringen, de kwaliteit van het energielabel in de praktijk blijvend zal worden gevolgd. Het eerstvolgende onderzoek door de VROM-Inspectie wordt in april en mei uitgevoerd. In juni 2010 wordt de Tweede Kamer hier naar verwachting verder geïnformeerd.

De leden van de VVD-fractie vroegen eveneens naar de stand van zaken inzake de accreditatie.

De stand van zaken is dat de certificerende instellingen, die een certificaat verlenen aan energielabeladviseurs om energielabels op basis van de beoordelingsrichtlijn te verstrekken, werken op basis van een ontvankelijkheidsverklaring van de Raad voor Accreditatie. De energielabels worden dan ook verstrekt door gekwalificeerde adviseurs.

De planning is dat de formele accreditatie per 1 juli 2010 zijn beslag krijgt, na het validatieonderzoek uitgevoerd naar de kwaliteit en betrouwbaarheid van het vernieuwd energielabel dat verplicht is als onderdeel van een Europese norm voor certificatieregelingen.

De leden van de VVD-fractie vroegen of het wetsvoorstel ertoe zal leiden dat verhuurders die in het verleden niet hebben geïnvesteerd, bevoordeeld worden ten opzichte van verhuurders die wel in energiebesparende maatregelen hebben geïnvesteerd. Daarbij vroegen zij of verhuurders die wel geïnvesteerd hebben, maar niet voor hun inspanningen worden gehonoreerd, daarmee de mogelijkheid verliezen tot rendabele investeringen in energiezuinige maatregelen. Ook de leden van de PvdA-fractie vroegen aandacht voor woningen met standaard dubbelglas en een gewone CV waarvan de punten vervallen, terwijl dit niet gebeurt bij een woning zonder CV en zonder dubbel glas.

Voorts vroegen de leden van de VVD-fractie of het mogelijk is dat vele verhuurders 6 tot 14 punten voor investeringen kunnen verliezen in onder andere centrale verwarming en isolerende maatregelen. De leden van de SP-fractie vroegen of de voorgenomen aanpassing van het WWS ertoe kan leiden dat voor woningen waarbij substantieel geïnvesteerd wordt in energiebesparing, waardoor ze twee labelklassen verbeteren (bv. G->E of F->D), desondanks de woningwaardering daalt.

Die woningen waarin veel is geïnvesteerd in energiebesparende maatregelen zullen in het algemeen in aanmerking komen voor een goed energielabel. De ABF-rapportage "effecten van aanpassing van de energetische punten in het WWS" geeft dit ook aan. Het merendeel van de woningen met 6 tot 14 punten in centrale verwarming en isolerende maatregelen zal dan ook punten krijgen voor een redelijk tot goed energielabel, en dus niet dit puntenaantal verliezen.

Indien woningen wel te maken krijgen met 6 tot 14 punten verlaging, hebben de investeringen in centrale verwarming en isolerende maatregelen kennelijk slechts beperkt geleid tot een betere energieprestatie. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als er lang geleden een centrale verwarming is aangebracht, die een relatief hoog gasverbruik heeft, of als er wel veel isolerende maatregelen zijn aangebracht, maar van slechts matige tot slechte kwaliteit.

In deze situatie zal de puntenverlaging in een groot aantal gevallen niet tot huurverlaging leiden. Een huurverlaging is immers alleen aan de orde, indien de maximale huurprijs door een geringer puntenaantal onder de feitelijke huurprijs komt te liggen. In het merendeel van de gevallen is dit niet aan de orde, zodat de huurinkomsten van de verhuurder zijn gewaarborgd waar het gaat om de lopende huurovereenkomsten.

Voorts doet het wetsvoorstel geen afbreuk aan het in de toekomst rendabel kunnen investeren. Verhuurders die de energieprestatie van een woning verbeteren, kunnen dat namelijk op grond van artikel 7: 255 BW laten leiden tot een huurverhoging. Dit wetsvoorstel brengt hierop geen wijziging aan. Voorts betekent het verbeteren van een eengezinswoning met label G naar een woning met label E tot 8 punten extra. Al met al is hierdoor niet te verwachten, dat verhuurders door een geringer puntenaantal de mogelijkheid verliezen tot het doen van rendabele investeringen.

De leden van de VVD-fractie vroegen of de inwerkingtredingdatum van 1 juli 2010 wel haalbaar is, mede gezien de totale parlementaire behandeling en het feit dat huurders voorstellen voor huurverhoging tijdig, twee maanden voor 1 juli van een jaar, moeten ontvangen.

Het kabinet richt zich op inwerkingtreding per 1 juli 2010. De inmiddels resterende periode tot die datum is krap. De inwerkingtredingsdatum is van doorslaggevend belang voor de uiteindelijke beoordeling van voorstellen voor huurverhoging.

Hierbij merk ik op, dat de voorgestelde wetswijziging leidt tot een beperking van de effecten van de aanpassing van het WWS voor de huurverhoging per 1 juli 2010. Voor een groot deel van de bestaande huurovereenkomsten zal namelijk vooralsnog het bestaande WWS van toepassing blijven. Ook voor de meeste overeenkomsten waar het nieuwe WWS wel gaat gelden, zal dit slechts beperkt effect hebben. De feitelijke huurprijs bedraagt namelijk veelal slechts circa 70% van de maximale huurprijs. Dit betekent, dat het nieuwe WWS tot een aanmerkelijk minder aantal punten moet leiden, voordat de per 1 juli 2010 toegestane huurverhoging van maximaal 1,2% niet redelijk zou zijn.

Verhuurders zijn reeds via verschillende kanalen geïnformeerd over de wijziging van het WWS, het thans lopende overleg met het parlement en de gevolgen daarvan voor de huurverhoging per 1 juli 2010.

Ik heb hen een pragmatische handelwijze aangeboden, waarbij wordt uitgegaan van het puntenoverzicht op basis van oud WWS en daarvan ook bij de huurverhoging wordt uitgegaan. Gezien de voorgenomen aanpassingen in het WWS en de daaraan verbonden overgangsmaatregelen, zal het namelijk in het merendeel van de gevallen mogelijk zijn per 1 juli 2010 een huurverhoging van 1,2% te realiseren.

Zo nodig kan, indien de wijziging per 1 juli 2010 in werking treedt, achteraf een correctie worden nagezonden voor woningen die op 1 juli 2010 een huurbevrozing krijgen op grond van de nieuwe waardering voor energielabels. In een dergelijke correctie kan de verhuurder ook de definitieve regelgeving verwerken, zoals die het gevolg is van het overleg met het parlement.

Een onverhoopt latere inwerkingtreding dan 1 juli 2010 vergt een wijziging van het voorliggende wetsvoorstel. Het wetsvoorstel bepaalt immers met het voorgestelde artikel II

dat de wijziging per die datum in werking treedt. Om zo nodig een latere inwerkingtreding mogelijk te maken, zend ik tegelijkertijd met de nota naar aanleiding van het verslag een nota van wijziging. Deze nota van wijziging bepaalt, dat de inwerkingtreding plaatsvindt per koninklijk besluit.

De leden van de VVD-fractie vroegen voorts of de wettelijke verhuiskostenvergoeding ook geldt bij tijdelijke uitplaatsing van huurders om energiebesparende voorzieningen aan te brengen, en of de investeringen dan nog wel rendabel zijn.

Wanneer een verhuurder een voorstel tot renovatie doet waarbij de uitvoering van de werkzaamheden (tijdelijke) verhuizing van de huurders noodzakelijk maakt, dan is de verhuurder verplicht de huurders een tegemoetkoming in de verhuiskosten te verstrekken. Dat geldt ook voor een renovatie die geheel of gedeeltelijk bestaat uit het aanbrengen van energiebesparende voorzieningen.

Of een dergelijke investering rendabel is, moet de verhuurder beoordelen aan de hand van de door hem te maken kosten, in relatie tot de door hem te vragen huurverhoging na renovatie.

Door het verstrekken van een verhuiskostenvergoeding wordt een investering niet bij voorbaat onrendabel. Ook zal vaak geen noodzaak bestaan om tijdens het treffen van de voorzieningen de woning te verlaten.

De leden van de VVD-fractie vroegen zich af hoe de invoering van het energielabel zich verhoudt tot de monumentenregelgeving. Daarbij vroegen zij naar de gevolgen van de invoering van het certificaat voor de renovatie van monumentenwoningen en voor de huurprijzen van deze woningen.

Het WWS is op grond van artikel 8a Bhw niet van toepassing op monumentenwoningen. Dit betekent dat de huurcommissie wettelijk beleidsvrijheid heeft om binnen de kaders van artikel 8a Bhw te komen tot een huurprijsmethodiek op basis van kosten die gemaakt zijn voor de monumentale waarde. Tot op heden hanteert de huurcommissie daarbij het WWS, met daarbij een toeslag van 30% en 15%.

De huurcommissie heeft nu de gelegenheid om dit beleid te heroverwegen, naar aanleiding van de vraag in hoeverre rekening moet worden gehouden met de voorliggende aanpassing van het WWS. Hierbij is een factor, dat bij monumentenwoningen niet de verplichting voor verhuurders geldt om aan nieuwe huurders een kopie van het energielabel te overhandigen. De huurcommissie zal bij de heroverweging van haar beleid advies vragen aan de door artikel 3 g van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte ingestelde Raad van Advies. In deze Raad van Advies zullen onder meer Aedes, IVBN, Vastgoed Belang en Woonbond zijn vertegenwoordigd.

Daarnaast is de Kamer inmiddels bij brief van 19 februari 2010 (Kamerstukken II 2009/10, 27 926, nr. 146) geïnformeerd over de huurprijsregelgeving voor monumenten. In het vervolg hierop zal ik aandacht geven aan de wijze waarop de energieprestatie bij monumenten moet worden gewaardeerd.

De leden van de VVD-fractie vroegen of het redelijk is dat een welwillende verhuurder de rekening moet betalen, als hij wordt tegengewerkt door derden, zoals ingeval van welstandseisen die de gemeente wil hanteren en waaraan een huurder niet wil meewerken. De aanpassing van het WWS biedt een verhuurder vrijheid in de keuze van de specifieke energiebesparende maatregelen. Voor het puntenaantal is uitsluitend bepalend welke energieprestatie uiteindelijk voortvloeit uit die maatregelen.

Welstandseisen zullen mogelijk in specifieke gevallen een belemmering kunnen vormen voor een beperkt aantal van deze maatregelen, maar daaraan zeker niet in het algemeen in de weg staan. Als de huurder geen medewerking wil verlenen aan een aanpassing conform de eisen van de welstandscommissie, is onder meer artikel 7:220, lid 3, van het Burgerlijk Wetboek (BW) relevant. Dit biedt de verhuurder mogelijkheden in het geval van een complex, waarbij een voorstel tot renovatie redelijk wordt geacht, indien 70% of meer van de huurders daarmee heeft ingestemd. De enkele huurder die niet wil meewerken, zal zich in dat geval binnen 8 weken na de schriftelijke kennisgeving van de instemming van ten minste 70% van de huurders tot de rechter moeten wenden om die renovatie voor zijn woning geen doorgang te laten vinden.

Een verhuurder kan desnoods ook kiezen voor een renovatie van een woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is. In dat geval biedt artikel 7:274 lid 1 sub c jo. artikel 7:274 lid 3 sub a BW hem de mogelijkheid de huur op te zeggen. De rechter zal dan uiteindelijk de belangen van de huurders kunnen afwegen tegen die van de verhuurder. De welwillende verhuurder heeft dan ook voldoende mogelijkheden om ondanks welstandseisen en/of tegenwerking door huurders alsnog energiebesparende maatregelen aan te brengen.

De leden van de SGP-fractie vroegen hoe de regering rechtvaardigt dat vanaf 1 januari 2012 de mogelijkheid ontstaat van huurprijsverlaging bij lopende huurovereenkomsten op grond van criteria, die geen verplichtend karakter hadden op het moment van sluiten van de huurovereenkomst. Zij vroegen waarom hierbij niet is gekozen voor het bevriezen van het puntenaantal op basis van het huidige WWS.

Doelstelling van het beleid is dat het nemen van energiebesparende maatregelen wordt gefaciliteerd. Het beleid is er dan ook op gericht dat de aanpassing van het WWS voor verhuurders leidt tot stimulansen om de energieprestatie van hun woningen te verbeteren. Dit heeft geleid tot de inrichting van het WWS waarbij energetisch slechtere woningen lager worden gewaardeerd. Huurprijsverlagingen bij lopende huurovereenkomsten zijn dan ook te rechtvaardigen vanuit de gewenste energiebesparing. De aanpassing van het WWS beperken tot nieuwe huurovereenkomsten leidt tot een aanzienlijke beperking van deze stimulansen. In paragraaf 2 is reeds ingegaan op het voorstel van Vastgoed Belang dat zich richt op een bevriezing van het puntenaantal voor lopende huurovereenkomsten op basis van het huidige WWS. Zoals daar is aangegeven zou dit in de praktijk ertoe leiden dat het nieuwe WWS pas rond 2020 voor het grootste deel van de huurwoningvoorraad gaat gelden. Een dergelijk late toepassing zou aanzienlijk afwijken van de wens van de Kamer en het besproken beleid, zoals dat is weergegeven in de brief van 2 juli 2009.

Het beleid is voorts niet gericht op het realiseren van huurprijsverlagingen, maar op het voorkomen daarvan. Hiervoor biedt dit wetsvoorstel verhuurders dan ook tot 1 januari 2012 de gelegenheid om te investeren in energiebesparende maatregelen, zodanig dat huurverlagingen daardoor niet meer aan de orde zijn.

### **3. Het tot 1 januari 2012 waarden van woningen bij zittende huurders**

De vragen van de leden van de PvdA-fractie met zorgen over de uitwerking in de praktijk van het nieuwe WWS zijn al beantwoord in paragraaf 2, in het bijzonder naar aanleiding van vragen van de leden van de VVD-fractie.

De leden van de SP-fractie vroegen naar het aantal huurovereenkomsten van vóór 1 januari 2008. Hierover zijn geen exacte cijfers bekend. Gegeven de huidige mutatiegraad is de verwachting dat op 1 juli 2010 circa 2,4 miljoen van de 3,1 miljoen huurwoningen een huurovereenkomst hebben met een ingangsdatum vóór 1 januari 2008.

Daarbij moet overigens rekening worden gehouden met het feit, dat het nieuwe WWS ook van toepassing zal zijn als die woningen, hoewel wettelijk onverplicht, wel over een energielabel beschikken. Dit zal met name gelden voor corporaties, aangezien veel van hen hun woningen in veel gevallen vrijwillig van een energielabel hebben voorzien.

De leden van de SP-fractie vroegen in dit verband hoe hoog de administratieve lasten zijn, die gemaakt moeten worden ten gevolge van de overgangsregeling. In paragraaf 6 ga ik hierop in.

De leden van de SP-fractie vroegen een reactie op de stelling van Vastgoed Belang, dat het wetsvoorstel desastreus uitpakt voor de particuliere verhuurders, en hadden graag een reactie op de door Vastgoed Belang aangedragen verbeteringsvoorstellen.

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2, die reeds uitvoerig ingaat op deze stelling van Vastgoed Belang en op de door Vastgoed Belang aangedragen verbeteringsvoorstellen.

De leden van de SP-fractie vroegen hoe het staat met de volgende maatregelen die zij zien als de verdere schakels in een keten van maatregelen:

- een wettelijk verankerd recht voor huurders om rendabele investeringen in energiebesparing af te dwingen
- een wettelijk verankerde plicht voor huurders om woonlastenneutrale investeringen in energiebesparing te accepteren.

Ten aanzien van de door de leden van de SP-fractie genoemde maatregelen geldt het volgende.

Artikel 7:243 BW biedt huurders al de mogelijkheid om het aanbrengen van een aantal specifiek genoemde energiebesparende maatregelen door de verhuurder af te dwingen. Het gaat hier om het isoleren van gevel, dak en kruipruimte, en om het vervangen van een oude verwarmingsketel door ten minste een VR-ketel.

Een wetsvoorstel, waarmee dit recht wordt uitgebreid tot een algemeen initiatiefrecht voor woningverbetering (Kamerstukken II 2009/10, 31 992), is op 29 juni 2009 bij de Tweede Kamer ingediend en inmiddels controversieel verklaard.

Een wettelijk verankerde plicht voor huurders om woonlastenneutrale investeringen in energiebesparing te accepteren, was opgenomen in het wetsvoorstel voor de Crisis- en herstelwet (Kamerstukken II 2009/10, 32127, nr. 2). Het daarin voorgestelde artikel 2.7 beoogde een dergelijke plicht voor een renovatie van tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen. Daarbij werd een renovatievoorstel vermoed redelijk te zijn voor zover een energie-investeringsaftrek was toegekend op grond van de krachtens artikel 3.42, tweede lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001 vastgestelde ministeriële regeling, de voorgestelde huurverhoging lager was dan de gemiddelde geraamde besparing op de

energielasten, en de werkzaamheden aan of in de individuele woning ten hoogste drie weken zouden duren.

Het door de Tweede Kamer aangenomen amendement Vendrik cs. (Kamerstukken II 2009/10, 32127, nr. 81) heeft dit artikel van de Crisis- en herstelwet laten vervallen. In de toelichting op dit amendement werd ondermeer overwogen dat het voorgestelde artikel 2.7 van de Crisis- en herstelwet de positie van huurders zou verslechteren, waardoor de neiging om werk te maken van energiebesparing niet zou toenemen.

De leden van de SP-fractie vroegen in dit verband tevens naar de rekenmethode om vast te stellen of een investering rendabel en woonlastenneutraal is.

Hiervoor wil ik verwijzen naar paragraaf 2 die reeds ingaat op de door Vastgoed Belang bepleite woonlastengarantie. Zoals daar is aangegeven, is ervoor gekozen om vast te houden aan de verantwoordelijkheden en mogelijkheden die huurders en verhuurders zelf hebben waar het gaat om de keuze van energiebesparende maatregelen en de eventueel daaraan verbonden huurverhoging. De regering zal hiervoor dan ook niet komen met een in beleid of regelgeving vastgelegde rekenmethode.

De leden van de VVD-fractie vroegen naar de gevolgen van het overgangsrecht voor corporaties en particuliere verhuurders en wel met name de overgangsmaatregel om het huidige WWS toe te passen bij woonruimten waarvoor geen energielabel is afgegeven en waarvoor dit op grond van het BEG ook niet is verplicht.

Wat de gevolgen daarvan betreft, is van belang, dat deze toepassing van het huidige WWS plaatsvindt zonder onderscheid tussen corporaties en particuliere verhuurders. Ook het overgangsrecht maakt geen onderscheid tussen deze twee type verhuurders. De gevolgen zijn dus in alle gevallen, zoals beschreven in paragraaf 1.2 naar aanleiding van vragen van de leden van de SGP-fractie.

De leden van de VVD-fractie vroegen of deze overgangstermijn van 1,5 jaar voldoende is om verhuurders energiebesparende maatregelen te laten treffen, die ook de instemming van de huurders hebben.

In de eerste plaats geldt, dat verhuurders al geruime tijd op de hoogte zijn van de voorgenomen aanpassing van het WWS. Vastgoed Belang, IVBN en Aedes zijn immers uitgebreid betrokken geweest bij deze aanpassing. Voorts is aan deze aanpassing en de overgangsmaatregelen uitgebreid aandacht besteed in de brief van 2 juli 2009. Verhuurders kunnen dus in elk geval al sinds 2 juli 2009 rekening hebben gehouden met deze aanpassing van het WWS.

Voorts is de overgangstermijn vooral van belang voor de huurwoningen die onder het voorgestelde WWS voor huurverlagingen in aanmerking komen. Dat betreft 3,2% van de totale huurwoningvoorraad, namelijk circa 100.000 woningen, met name woningen met een laag energielabel. Het is niet de verwachting, dat er bij de betrokken huurders vaak onvoldoende draagvlak aanwezig is om dergelijke woningen vóór 1 januari 2012 te verbeteren.

Het verbeteren van 100.000 woningen vóór 1 januari 2012 is voorts goed mogelijk, gezien het feit dat corporaties de afgelopen 5 jaar in staat waren om gemiddeld 80.000 woningen per jaar te verbeteren.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateerden, dat voor huurwoningen waarvan de huurovereenkomst is afgesloten op of na 1 januari 2008 en voor 1 juli 2010, een overgangstermijn wordt aangehouden waarbinnen de huurprijs niet kan worden verlaagd

maar wel worden bevroren. Zij vroegen in dit verband naar het verschil in huurprijzen, dat redelijkerwijs tot de periode tot 1 januari 2012 kan optreden tussen huurders van identieke woningen als gevolg van het gekozen overgangsrecht. Daarbij gaven zij in overweging dat er een bedenktijd gaat ontstaan voor contracten afgesloten in de periode tussen 1 januari 2008 en 1 juli 2010 en niet voor contracten afgesloten in de periode op en na 1 juli 2010.

Ten aanzien van het verschil in huurprijzen dat hierdoor kan ontstaan tussen huurders van identieke woningen geldt, dat dit maximaal circa 100.000 woningen zal betreffen. De hoogte van het huurprijsverschil bij deze 100.000 is echter niet aan te geven. Het verschil beperkt zich daarbij tot uitsluitend de huurverlagingen die zouden voortvloeien uit de onverkorte toepassing van het nieuwe WWS. De mogelijkheid voor huurverlagingen op andere gronden blijft immers gehandhaafd.

Het huurprijsverschil wordt namelijk veroorzaakt doordat woningen met een slecht energielabel door deze aanpassing van het WWS in zijn algemeenheid minder punten krijgen dan met het huidige WWS. Gegeven de duur van de overgangsperiode, zal dit verschil in huurprijzen zich slechts tot 1 januari 2012 voordoen. Hierbij teken ik aan dat ook los van het voorliggende wetsvoorstel zich verschillen in de huurprijs van identieke woningen kunnen voordoen, vaak afhankelijk van de vraag of het gaat om al lang zittende huurders of nieuwe verhuringen.

De leden van de Christen Unie-fractie constateerden dat na beëindiging van het overgangsrecht niet alsnog van rechtswege een huurprijsverlaging plaatsvindt, maar dat Aedes wel de woningcorporaties zal vragen de huurverlaging vrijwillig toe te passen. Daarbij vroegen zij of dit kan betekenen dat de huurder twee keer een procedure bij de huurcommissie zal moeten volgen.

De aanpassing van het WWS kan ertoe leiden dat een huurprijs daardoor te hoog is. De meest geëigende weg voor de huurder is vervolgens dat hij bezwaar aantekent tegen de huurverhoging per 1 juli 2010. Als de verhuurder dat bezwaar niet honoreert, zal dat vervolgens kunnen leiden tot een procedure bij de huurcommissie op grond van artikel 7:253 BW. In die procedure zal de huurcommissie vervolgens oordelen, dat de voorgestelde huurverhoging niet redelijk is. Daardoor wordt de huurprijs bevroren en hoeft de huurder daarvoor geen specifieke procedure meer te voeren.

Een tweede procedure kan aan de orde zijn na beëindiging van het overgangsrecht, indien de verhuurder nalaat vrijwillig de huurprijs te verlagen naar het prijspeil van 1 juli 2010. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn, indien een verhuurder de energieprestatie wel heeft verbeterd, maar slechts deels. De huurcommissie zal in dat geval uitgaan van het puntenaantal van de woning ná de overgangstermijn. De door de verhuurder aangebrachte energiebesparende maatregelen kunnen in dat geval leiden tot een beperking van de huurprijsverlaging.

#### **4. Het tot 1 januari 2012 beperken van huurprijsverlagingen bij zittende huurders tot huurprijsbevrozing**

De leden van de PvdA-fractie vroegen waarom ervoor is gekozen dat huurovereenkomsten die tot stand gekomen zijn tussen 1 januari 2008 en 1 juli 2010 wel onder het nieuwe WWS gaan vallen, maar dat de huren daarvan niet kunnen dalen.

Voorts vroegen de leden van de fractie van de Christen Unie waarom niet is gekozen voor de datum van 1 juli 2010 zonder overgangstermijn voor woningen die reeds beschikken over een energielabel.

Zoals in paragraaf 1.2 en op de vragen van de leden van de SGP-fractie en de VVD-fractie is aangegeven, is er in het wetsvoorstel naar gestreefd dat zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan lopende huurovereenkomsten. Hiertoe houdt het wetsvoorstel rekening met het feit, dat het energielabel per 1 januari 2008 weliswaar verplicht was voor nieuwe huurovereenkomsten, maar toen nog geen wettelijke betekenis had voor de huurprijsbepaling. Ingevolge het voorgestelde artikel 14a van de Uhw zal daarom tot 1 januari 2012 geen huurverlaging plaatsvinden door het nieuwe WWS bij huurovereenkomsten die zijn tot stand gekomen tussen 1 januari 2008 en 1 juli 2010.

De leden van de SP-fractie vroegen waarop de raming is gebaseerd dat 100.000 woningen in aanmerking zouden komen voor huurverlaging, en vroegen tevens of dit voornamelijk particuliere huurwoningen betreft. In dit verband is tevens de vraag van de leden van de VVD-fractie relevant naar het soort woningen die in aanmerking zouden komen voor huurverlaging. Daarbij vroegen deze leden om welke bouwjaren het gaat, en of dit huurwoningen betreft van particuliere verhuurders of van woningcorporaties.

Deze raming is gebaseerd op de berekeningen die zijn uitgevoerd voor de ABF-rapportage "Effecten van aanpassing van de energetische punten in het WWS". In deze ABF-rapportage is uitgegaan van de module energie van het Woononderzoek Nederland die in het najaar van 2008 beschikbaar is gekomen. Zoals de ABF-rapportage aangeeft, was het niet mogelijk om te kwantificeren hoeveel woningen precies te maken zouden kunnen krijgen met een huurverlaging, in welke sectoren dit met name zijn weerslag zal hebben en welke bouwjaren het zou betreffen. Wel beredeneert deze ABF-rapportage dat huurverlagingen met name zullen voorkomen in de woningen met een laag energielabel en dat het in de particuliere huursector relatief vaker zal voorkomen dat de huur boven de maximale huurprijs uitkomt. Om toch tot het aantal huurverlagingen te bepalen, zijn de gegevens van de ABF-rapportage aangevuld met huurprijsgegevens uit het Woononderzoek Nederland. Daarbij zijn deze huurprijsgegevens gekoppeld op basis van de woningkenmerken. Dit leidde tot de raming van 100.000 woningen die voor huurverlaging in aanmerking zouden komen. Opmerking daarbij is dat het aantal huurverlagingen in de praktijk lager kan uitvallen, doordat in de raming tevens rekening is gehouden met huurverlagingen van zeer beperkte omvang.

De leden van de VVD-fractie vroegen wat voor soort woningen in aanmerking zouden komen voor huurverlaging. Daarbij vroegen zij om welke bouwjaren het gaat, of dit huurwoningen betreft van particuliere verhuurders of van woningcorporaties.

Daarbij vroegen zij tevens in hoeverre het technisch haalbaar is om vooroorlogse woningen naar een hoger niveau te brengen. Voorts vroegen zij, in hoeverre er rekening wordt gehouden met verhuurders die geen energiebesparende maatregelen hebben kunnen nemen in verband met de gevolgen van de huurprijsregulering en het inflatievolgend huurbeleid. In deze paragraaf is reeds ingegaan, naar aanleiding van een vraag van de leden van de SP-fractie, op de raming van 100.000 woningen die voor huurverlaging in aanmerking komen. Ten aanzien van de technische haalbaarheid is van belang, dat de aanpassing van het WWS een verhuurder vrijheid biedt in de keuze van de specifieke energiebesparende maatregelen. Voor het puntenaantal is uitsluitend bepalend welke energieprestatie uiteindelijk voortvloeit uit die maatregelen. Bij vooroorlogse woningen zullen mogelijk in specifieke gevallen belemmeringen zijn voor een beperkt aantal van de mogelijke maatregelen, maar die

belemmeringen zullen zeker niet in het algemeen in de weg staan aan een verbetering van de energieprestatie van een woning.

Ten aanzien van de huurprijsregulering en het inflatievolgend huurbeleid wordt opgemerkt, dat niet is gebleken dat verhuurders daardoor structureel, hetzij in het algemeen, hetzij in bepaalde delen van het land of in bepaalde delen van de woningvoorraad, niet in staat zijn te investeren in energiebesparende maatregelen.

Daarbij moet worden aangetekend, dat de huurprijsregulering in het algemeen nog steeds een redelijke ruimte biedt voor hogere huurprijzen. Zo blijkt uit het rapport "Feiten en achtergronden van het huurbeleid 2009" dat de gemiddelde huurprijs ca. 70% bedraagt van de maximale huurprijs die op grond van het WWS kan worden gehanteerd.

Particuliere/commerciële bedrijven hanteren relatief gezien de hoogste huurprijs, maar die bedraagt nog steeds gemiddeld slechts 84% van de maximale huurprijs. Er is dus gemiddeld nog steeds ruimte voor een huurverhoging na woningverbetering, zelfs als deze niet leidt tot extra punten.

Ten aanzien van de huuropbrengsten is verder van belang dat een hogere energieprestatie na de aanpassing van het WWS zal leiden tot een hoger puntenaantal voor een woning. Het WWS leidt er dus toe dat verhuurders door investeringen in energiebesparende maatregelen tot meer huurinkomsten kunnen komen.

In dit kader vroegen de leden van de VVD-fractie tevens of er verschillen bestaan tussen particuliere beleggers enerzijds en corporaties anderzijds, waar het de fiscale stimuleringsregelingen en subsidies betreft.

Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 2 in relatie tot hetgeen Vastgoed Belang voorstelt als onderdeel van het flankerend beleid.

De leden van de VVD-fractie vroegen in hoeverre het voorgestelde beleid leidt tot een inbreuk op bestaande huurovereenkomsten door de hogere huur voor energiezuinige woningen en huurbevriezing c.q. huurverlaging voor woningen die minder energiezuinig zijn. Op deze vraag ben ik al ingegaan in paragraaf 1 in antwoord op een vergelijkbare vraag van de leden van SGP-fractie.

De leden van de VVD-fractie vroegen naar de investeringsmogelijkheden die het aangepaste WWS biedt voor woningen die niet of minder energiezuinig zijn, en of de aanpassing niet averechts werkt in plaats van bijdraagt aan energiezuinige en gezonde woningen. Daarbij gaven zij aan de indruk te hebben dat de regering uitgaat van een budgetneutrale uitwerking op de totale huursom in Nederland, in die zin dat voor energiezuinige woningen een hogere huur mag worden gevraagd en voor woningen die niet of minder energiezuinig zijn een lagere huur.

De aanpassing van het WWS zal ertoe leiden, dat investeringen in energiebesparende maatregelen worden gestimuleerd. Daarbij is gekozen voor een progressieve waardering: naarmate de energieprestatie beter wordt, wordt er extra gestimuleerd door het toekennen van extra punten. Anders dan de indruk van de leden van de VVD-fractie, gaat het bij de aanpassing van het WWS niet om een gelijkblijvende huursom, maar wel om een gelijkblijven van de gemiddelde maximale huurprijs, met een verschuiving ten gunste van de energiezuinige woningen.

Zoals in paragraaf 2 is aangegeven hebben verhuurders de mogelijkheid dergelijke verbeteringen op grond van artikel 7: 255 BW te laten leiden tot een huurverhoging.

De aanpassing van het WWS versterkt deze mogelijkheid, doordat de maximale huurprijs bij een verbetering van de energieprestatie navenant omhoog gaat. Al met al leidt de

aanpassing van het WWS er toe dat meer mogelijkheden ontstaan om rendabel te investeren in energiebesparende maatregelen.

Voorts vroegen de leden van de VVD-fractie een beoordeling van diverse voorstellen: de wijziging van het WWS alleen laten gelden voor nieuwe huurovereenkomsten, het puntenaantal voor lopende huurovereenkomsten op basis van het huidige WWS te bevriezen, en nieuwe investeringen in energiezuinige woningen voor bestaande huurovereenkomsten te belonen door middel van de "formule huurverhoging woningverbetering" van de huurcommissie.

Daarbij vroegen de leden van de VVD-fractie wat de regering heeft gedaan aan de verbetering dan wel aanpassing van de "formule huurverhoging bij woningverbetering" om de energiebesparing in de bestaande huursituatie aan te jagen.

Ik stel vast, dat de diverse voorstellen overeenkomen met hetgeen door Vastgoed Belang is voorgesteld. Hieraan wordt in paragraaf 2 reeds aandacht besteed in relatie tot de reactie die de leden van de VVD-fractie vroegen naar aanleiding van verontruste e-mailberichten uit de hoek van IVBN en Vastgoed Belang.

Ten aanzien van de criteria voor "de formule huurverhoging bij woningverbetering" geldt, dat die zijn vastgelegd in artikel 7: 255 BW. Binnen deze criteria heeft de huurcommissie uitvoeringsbeleid geformuleerd. Uit bespreking van dit beleid met de diverse partijen van het LOHV is het de huurcommissie gebleken dat een deel van de partijen het door de huurcommissie gehanteerde uitvoeringsbeleid onvoldoende ruimhartig voor de verhuurder vindt. Maar een ander deel – ook vanuit verhuurders – vindt het beleid wel voldoende. De huurcommissie wordt thans de gelegenheid geboden om dit beleid te heroverwegen. De huurcommissie zal bij de heroverweging van haar beleid advies vragen aan de op grond van artikel 3 g van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, zoals die per 1 april 2010 luidt, werkzame Raad van Advies. In deze Raad van Advies zullen onder meer Aedes, IVBN, Vastgoed Belang en Woonbond zijn vertegenwoordigd.

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

De leden van de PvdA-fractie en van de VVD-fractie vroegen in welke gevallen de huurder bezwaar kan aantekenen tegen de juistheid van het energielabel en hoe dat in zijn werk gaat.

In alle procedures bij de huurcommissie waarin de huurprijs aan de orde is, kan de huurder de juistheid van het energielabel aan de orde stellen, ook als hij alleen de juistheid van dat energielabel betwist.

Ingevolge het voorgestelde artikel 13, vijfde lid, van de Uhw is de enige uitzondering hierop de procedure inzake de jaarlijkse huurverhoging. Zoals de memorie van toelichting aangeeft, kan wel de samenloop van de huurprijsverhogings- en een huurprijsverlagingsprocedure zo nodig leiden tot een eigen oordeel van de huurcommissie over de energieprestatie. Ook dan kan een huurder de juistheid van het energielabel betwisten.

Een huurder moet wel belang hebben bij een oordeel over de juistheid van een afgegeven energielabel, dus voor zover de juistheid kan leiden tot een verlaging of bevriezen van de huurprijs.

In deze gevallen waarin de huurcommissie zich een oordeel zal vormen over de energieprestatie, wordt de wijze waarop zij dat moet doen bepaald door de voorschriften op grond van het BEG, successievelijk de Regeling Energieprestatie Gebouwen (REG). De

huurcommissie heeft hierin geen beleidsvrijheid. De huurcommissie zal dus inhoudelijk dezelfde beoordelingsmethodiek gebruiken en ook de voorgeschreven werkwijze hanteren van een gecertificeerd bedrijf. Dit betekent ondermeer dat de huurcommissie gebruik zal maken van de voor de bepaling van de energieprestatie gecertificeerde software.

De leden van de VVD-fractie vroegen naar de kwaliteit van het energielabel. Daarbij vroegen zij of het energielabel een realistische weergave is van de energieprestatie van de woningen. Ook hebben deze leden gevraagd hoe de nieuwe waarderingswijze, uitmondend in het energieprestatiecertificaat, door huurdersorganisaties en de verhuurdersorganisaties, zowel in de corporatiesector als in de particuliere huursector wordt beoordeeld. Op de vragen van de leden van de VVD-fractie over de kwaliteit van het label ben ik reeds in paragraaf 2 ingegaan.

De leden van de VVD-fractie vroegen voorts hoe het zit met de rechtszekerheid van de verhuurder die geïnvesteerd heeft, als de huurcommissie vervolgens de huurverhoging afwijst.

De rechtszekerheid van de verhuurder die heeft geïnvesteerd is gewaarborgd, doordat de huurcommissie een huurverhoging uitsluitend kan afwijzen op grond van wettelijke bepalingen.

Zo kan de huurcommissie de jaarlijkse huurverhoging uitsluitend afwijzen op grond van artikel 13 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, of op grond van artikel 7:250 BW. Artikel 13 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte houdt in, dat de huurcommissie toetst of een huurverhoging zal leiden tot een hogere huurprijs dan de maximale huurprijs op grond van het WWS.

Artikel 7:250 BW houdt in, dat een huurprijsverhoging niet mogelijk is indien de woning ernstige onderhoudsgebreken vertoont. De huurcommissie moet dan wel die onderhoudsgebreken in een eerdere uitspraak hebben laten leiden tot een lagere huurprijs. Een huurverhoging na woningverbetering bij een zittende huurder kan de huurcommissie uitsluitend afwijzen op basis van artikel 7:255 BW. Ingevolge deze bepaling moet de huurcommissie bij die huurprijsverhoging uitgaan van een bedrag dat in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gedane investeringen. Voorts zal de huurcommissie moeten toetsen of de daaruit voortvloeiende huurverhoging niet zal leiden tot een hogere huurprijs dan de maximale huurprijs op grond van het WWS.

Gegeven de voor de huurverhoging geldende wettelijke bepalingen concludeer ik, dat er voldoende waarborgen zijn voor de rechtszekerheid van de verhuurder die heeft geïnvesteerd. Het voorliggende wetsvoorstel wijzigt op geen enkel onderdeel deze waarborgen.

## **6. Administratieve lasten en effecten voor de rijksbegroting**

De leden van de SP-fractie constateerden dat in het wetsvoorstel wordt geregeld dat uitsluitend voor woningen met een huurcontract getekend na 1 januari 2008 de puntentelling gebaseerd is op het energielabel. Zij hebben gevraagd hoe hoog de extra administratieve lasten zijn die optreden ten gevolge van deze overgangsregeling.

Het voorliggend wetsvoorstel leidt op zich niet tot extra administratieve lasten.

Er zijn immers al administratieve lasten als gevolg van de reeds bestaande verplichting om een energielabel te verstrekken bij huurovereenkomsten met een ingangsdatum op of na 1 januari 2008. Zoals de memorie van toelichting aangeeft, regelt het wetsvoorstel dat het gewijzigde WWS van toepassing zal zijn op woonruimte waarvoor een energielabel is afgegeven en op woonruimte waarvoor op grond van het BEG al een energielabel had moeten zijn afgegeven.

De leden van de VVD-fractie vroegen of Actal advies heeft uitgebracht over het wetsvoorstel, en zo ja hoe dat advies luidt en of de Tweede Kamer dat advies kan ontvangen.

Bij de totstandkoming van het wetsvoorstel en de onderliggende wijziging van het Bhw is Actal betrokken geweest, en is ook aan de orde geweest of dit tot een advies van Actal zou moeten leiden. Daarbij zijn de effecten op de administratieve lasten met Actal gewisseld waaraan ook de memorie van toelichting aandacht besteedt. Actal heeft daarop het wetsvoorstel niet geselecteerd voor advies. De leden van de VVD-fractie vroegen naar de structurele extra kosten voor de huurcommissie.

Zoals de memorie van toelichting aangeeft, kunnen de uitvoeringslasten hoger dan nu 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.

Dit betekent dat in de raming van € 1,5 miljoen structurele extra kosten rekening is gehouden met:

- a. extra kosten per onderzoek voor het onderzoeken van de energieprestatie van woningen na een bezwaar tegen het afgegeven energielabel;
- b. een gekapitaliseerd bedrag voor het aanpassen van processen en automatisering bij inwerkingtreding van de wet en na afloop van de overgangsperiode;
- c. een voorziening voor derving van legeskosten voor die gevallen dat de huurcommissie een legesveroordeling achterwege zal laten, omdat een huurder of verhuurder een procedure uitsluitend heeft verloren als gevolg van het eigen oordeel van de huurcommissie over de energieprestatie van de woning.

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,