

> Retouradres Postbus 20301 2500 EH Den Haag

Aan de Voorzitter van de
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**

Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties

Schedeldoekshaven 100
Postbus 20301
2500 EH Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Kenmerk

DGWWI/ABC 2011040569

Datum 7 maart 2011

Betreft wetsvoorstel 32302: wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen
woonruimte (wettelijke grondslag verschillende waardering
energieprestaties huurwoningen)

In het plenair overleg met Uw Kamer op 3 maart 2010 over het wetsvoorstel (32302) 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 huurbevriezing. 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 huurbevriezing.

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 -bevrozing 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 huurbevrozing. 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 huurbevrozing en daarna huurverlaging.

Gehoord de discussie in de Kamer zal de overgangstermijn door middel van deze nota van wijziging 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, 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

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties

Kenmerk
DGWWI/ABC 2011040569