

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

### **DERDE NOTA VAN WIJZIGING**

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel I, onderdelen C, F en G, vervalt.

B

Vóór artikel IA wordt een artikel ingevoegd, luidende:

#### **ARTIKEL aIA**

In de artikelen IA tot en met IE wordt verstaan onder:

- a. huurcommissie: huurcommissie als bedoeld in artikel 3a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;
- b. huurprijs: huurprijs als bedoeld in artikel 7: 237, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek;
- c. zelfstandige woning: zelfstandige woning als bedoeld in artikel 7: 234 van het Burgerlijk Wetboek.

C

Na artikel IA worden vier artikelen ingevoegd, luidende:

#### **ARTIKEL IB**

Indien de eigenaar van een zelfstandige woning geen, overeenkomstig de op grond van artikel 120 van de Woningwet gegeven regels omtrent de energieprestatie van gebouwen afgegeven, energieprestatiecertificaat aan de huurder heeft verstrekt en daartoe op grond van die regels ook niet verplicht was, vindt, in afwijking van de op grond van artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gegevens regels zoals die komen te luiden na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, de waardering van die woning plaats overeenkomstig de op grond van artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gegeven regels, zoals die laatstelijk luiden voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

#### **ARTIKEL IC**

Indien de eigenaar van een zelfstandige woning, waarvoor een huurovereenkomst tot stand is gekomen voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, een, overeenkomstig de op grond van artikel 120 van de Woningwet gegeven regels omtrent de energieprestatie van gebouwen afgegeven, energieprestatiecertificaat aan de huurder heeft verstrekt, en een huurprijsverlaging als bedoeld in artikel 14 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte mogelijk is op grond van de waardering van de energieprestatie

van die woning overeenkomstig de op grond van artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gegeven regels zoals die komen te luiden na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, en niet op grond van die regels zoals die laatstelijk luiden voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet, spreekt de huurcommissie in afwijking van artikel 14 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte uit dat de huurprijs ongewijzigd blijft.

#### **ARTIKEL ID**

Bij de toepassing van artikel 16 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte neemt de huurcommissie in geval van een verzoek als bedoeld in artikel 16, eerste lid, van die wet, in acht de krachtens artikel 12, tweede lid, van die wet gestelde regels, zoals die laatstelijk luiden voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

#### **ARTIKEL IE**

De artikelen IB, IC en ID van deze wet vervallen met ingang van 1 januari 2013, met dien verstande dat:

- a. artikel IC van toepassing blijft op voorstellen tot verlaging van de huurprijs met een datum van ingang voor 1 januari 2013;
- b. artikel ID van toepassing blijft 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 2013.

#### **Toelichting**

Deze nota van wijziging strekt er in de eerste plaats toe om het zogenoemde overgangsrecht te beëindigen met ingang van 1 januari 2013. Met deze wijziging wordt tegemoet gekomen aan enerzijds het belang van energiebesparing en anderzijds het belang van verhuurders om te kunnen anticiperen op de waardering van de energieprestatie in het woningwaarderingstelsel. Voorts wordt het in eerste instantie in het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (wijziging wijze van waardering van energieprestatie van woonruimte) opgenomen artikel 5a, in het wetsvoorstel opgenomen. De overgangsregeling wordt hierdoor in haar geheel weergegeven in het wetsvoorstel hetgeen het overzicht op de overgangsregeling als geheel vergemakkelijkt.

Tot slot zijn wijzigingen doorgevoerd die in het algemeen de leesbaarheid van het wetsvoorstel ten goede komen. Zo is het in eerste instantie voorgestelde artikel 10a, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw) opgenomen in artikel IB van het wetsvoorstel, het voorgestelde artikel 14a, eerste lid, van de Uhw in artikel IC van het wetsvoorstel en het voorgestelde artikel 16a, eerste lid, van het wetsvoorstel in artikel ID. De voorgestelde artikelen 10a, tweede lid, 14a, tweede lid, en 16a, tweede lid, van de Uhw zijn opgenomen in artikel IE van het wetsvoorstel. Daarbij is niet meer het uitgangspunt of een huurovereenkomst vóór of na 1 januari 2008 tot stand is gekomen, maar het gegeven of een eigenaar van de betreffende zelfstandige woning aan de huurder al dan niet een energieprestatiecertificaat overeenkomstig de op grond van artikel 120 van

de Woningwet gegeven regels, heeft verstrekt, en hij daartoe op grond van die regels niet verplicht was. Daarbij zij vermeld dat die regels zijn opgenomen in het Besluit energieprestatie gebouwen, dat op 1 januari 2008 in werking is getreden.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,