

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Ministerie voor Wonen en Rijksdienst
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Amsterdam, 26 november 2014

Inzake: Internetconsultatie Wijziging Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte i.v.m. de mogelijkheid voor verhuurder en huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen.

Mijne dames en heren,

Ondergetekenden, allen advocaat en gespecialiseerd in het huurrecht, hebben kennisgenomen van de Internetconsultatie voor het voornemen de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte te wijzigen om het overeenkomen tussen verhuurder en huurder van woonruimte van een nieuw in te voeren berekeningsmethodiek, de Energieprestatievergoeding (EPV), mogelijk te maken.

Onderstaande reactie is geen in alle onderdelen afgewogen advies. Het betreft onze eerste reactie op het voorontwerp voor bovenbeschreven wetsvoorstel en de Memorie van Toelichting, zoals deze op het internet zijn geplaatst.

Conclusie

Wij stellen voorop dat wij het streven naar een energieneutrale gebouwde omgeving delen en evenzeer de noodzaak onderkennen om daarvoor zo spoedig mogelijke gunstige condities te scheppen.

Onze conclusie is echter dat het onderhavige voorontwerp nog onvoldoende is doordacht om in deze vorm als een wetsvoorstel aan de Tweede Kamer aan te bieden. Eerst moet betere afstemming komen met de civielrechtelijke aspecten, in het bijzonder de huurrechtelijke aspecten en meer in het bijzonder het huurprijzenrecht woonruimte.

Voorts is onvoldoende doordacht of de voorgestelde regeling in de praktijk werkbaar, technisch uitvoerbaar en financieel haalbaar is.

Er kan niet over dit voorgenomen wetsontwerp worden geadviseerd zo lang geen zicht is op wat de consequenties van het wetsvoorstel zullen zijn, zoals deze consequenties in lagere regelgeving zullen worden vastgelegd. Zolang niet duidelijk is wat de in te voeren AmvB's zullen gaan inhouden, en niet duidelijk is in welke gevallen en onder welke voorwaarden een EPV kan worden overeengekomen en wat een redelijke vergoeding voor de investering zal zijn, kan geen oordeel over het wetsvoorstel worden gegeven. In de betaalbaarheid van het wetsvoorstel, noch voor verhuurder noch voor huurder, is inzicht gegeven.

Deze internetconsultatie is te vroeg uitgezet.

Kritische kanttekeningen: hoofdlijnen

- De voorgestelde wetswijziging om verhuurder en huurder van woonruimte een Energieprestatievergoeding (EPV) te kunnen laten overeenkomen, maakt het vaststellen van de huurprijzen voor woonruimte en de vaststelling van de (eind-)afrekening servicekosten bij verhuur van woonruimte nog ingewikkelder dan het reeds is. Dit is in strijd met het streven van de Minister naar vereenvoudiging.
- De voorgestelde wetswijziging is in strijd met het systeem van vaststelling huurprijzen woonruimten zoals dat sedert 1 juli 1979 geldt.
- In het verlengde daarvan: de voorgestelde wetswijziging is in strijd met titel 7.4 BW, in het bijzonder artikel 7:237 BW, waarin de definities van (prijs), (huurprijs) en (servicekosten) zijn vastgelegd. Wijziging van alleen de Uhpw volstaat niet (los van andere wet systematische bezwaren); ook het BW zal moeten worden gewijzigd indien een EPV-berekeningsmethodiek gewenst wordt geacht.
- Het voorgestelde wetsvoorstel neemt de belemmeringen in de huurrechtelijke wet- en regelgeving niet weg om zeer energiezuinige woningen ('nul-op-de-meter-woning') te kunnen verhuren tegen een redelijke huurprijs. Het wetsvoorstel creëert nieuwe belemmeringen en complicaties.
- In het licht van het streven van de Minister naar eenvoud en naar niet teveel gewijzigde regelgeving tegelijkertijd is invoering per 1 juli 2015 (streefdatum) onwenselijk.

Doelstelling en voorgestelde oplossing (EPV) van de wetgever

Het achterliggende doel van het voorgenomen wetsvoorstel is het streven naar meer energiezuinige, zo enigszins mogelijk energieneutrale woningen. Het hoofddoel van het voorgenomen wetsvoorstel is dan ook niet invoeren van een EPV-berekeningsmethodiek, maar het zoeken naar oplossingen om belemmeringen in de wet- en regelgeving voor het kunnen bouwen en het kunnen exploiteren van energieneutrale woningen te faciliteren.

Wij onderkennen dat de huidige systematiek van regulering van huurprijzen woonruimte¹ hier nog onvoldoende ruimte voor biedt.

De wetgever stelt dit op te lossen met de invoering van een *gefixeerde vergoeding* (EPV), vrijwillig overeen te komen tussen verhuurder en huurder, als (extra) vergoeding voor de hogere kwaliteit van de 'nul-op-de-meter' woning (een energiezuiniger woning dan gebruikelijk), en deze vergoeding niet af te rekenen in de 'kale' huurprijs, maar als ware het een meegeleverde zaak/dienst en derhalve in de servicekosten.

Wij menen echter dat de voorgestelde wetswijziging in strijd komt met het geldende systeem van vaststelling huurprijzen woonruimten en afrekening servicekosten, namelijk om naast de vergoeding die de huurder betaalt voor het enkele gebruik van de woonruimte (artikel 7:237 lid 1 BW) een andersoortige vergoeding voor het enkele gebruik van de woonruimte te kunnen overeenkomen.

¹ De huurprijsensystematiek is -kort gezegd- vastgelegd in een gemaximaliseerde 'kale' huurprijs, die bepaald wordt door het woningwaarderingssysteem, en een gereguleerde afrekening van servicekosten.

Voorgestelde oplossing

Wij menen dat het gestelde doel binnen de bestaande systematiek kan worden bereikt met een minder ingrijpende wijziging van de regelgeving.

Aanpassing woningwaarderingstelsel

Indien een verhuurder extra investeert in een woning, en wel zodanig dat hij aan zijn huurder kan garanderen dat deze slechts een maximale hoeveelheid energie zal gebruiken, behoort de verhuurder voor deze extra kwaliteit een vergoeding te ontvangen in de zogenaamde "kale" huurprijs, dat wil zeggen in het bedrag dat de verhuurder ontvangt voor het enkele gebruik van de woonruimte (artikel 7:237 lid 2 BW). In het woningwaarderingstelsel behoort deze extra kwaliteit tot uitdrukking te komen, hetgeen kan worden bereikt door óf aanpassing van het aantal woningwaarderingpunten voor een bepaald label óf door separaat punten toe te kennen aan de desbetreffende bijzondere energiebesparende (onroerende) voorzieningen in de woonruimte. In geval van nieuwbouw zal de aanvangshuurprijs kunnen stijgen. Ingeval van renovatie (verbetering van het gehuurde tijdens de duur van de huurovereenkomst) kunnen verhuurder en huurder een verhoging van de huurprijs overeenkomen. De verhuurder behoort ten alle tijden een redelijke vergoeding te ontvangen voor de door hem bestede kosten voor de aangebrachte energiebesparende maatregelen.

Verhoging huurprijsliberalisatiegrens voor 'nul-op-de-meter' woningen

Het is in strijd met de wet c.q. in strijd met de wetsystematiek om *in de servicekosten*, ook als deze worden gepresenteerd als een EPV, *een vergoeding voor het enkele gebruik van de woonruimte c.q. de bij de gehuurde woonruimte behorende onroerende aanhorigheden op te nemen*. De vergoeding voor onroerende aanhorigheden behoort geheel te zijn verdisconteerd in de 'kale' huurprijs. Het lijkt erop dat de EPV berekeningsmethodiek uitsluitend is gekozen om 'nul-op-de-meter' woningen binnen de sector sociale huurwoningen te kunnen houden. Om dat te bereiken kan de wetgever ook overwegen om de huurprijsliberalisatiegrens voor dit soort specifieke woningen, namelijk woningen waarvoor een 'nul-op-de-meter' certificaat is afgegeven, te verhogen. Energievoorzieningen, die een onroerende aanhorigheid vormen, kunnen op deze wijze in de 'kale' huurprijs worden opgenomen zonder de wetsystematiek voor huurprijzen woonruimten geweld aan te doen. De huurtoeslaggrens hoeft niet te worden verhoogd, waardoor er ook geen druk op de begroting hoeft te zijn. Huurders behoeven wat betreft hun woonlasten immers niet duurder uit te zijn, indien de hogere huurprijs ook daadwerkelijk gecompenseerd wordt door lagere energiekosten².

Vergelijk: overheveling oneigenlijke servicekosten 1 juli 1987

In het verleden werden stichtingskosten weleens kunstmatig laag gehouden door de kosten van aanleg groenvoorziening, cv-installaties, warmte-isolatie, parkeerfaciliteiten e.d. niet in de stichtingskosten op te nemen en niet te laten doorwerken in de 'kale' huurprijs, maar de aanlegkosten voor deze onroerende voorzieningen in de servicekosten te verdisconteren, de

² Uiteraard zal doorgerekend moeten worden of dit in de praktijk van het individuele geval ook werkelijk juist is (en niet alleen op macro niveau).

zogenaamde oneigenlijke servicekosten. Dit is per 1 juli 1987 gecorrigeerd door de invoering van de mogelijkheid deze aanlegkosten alsnog over te hevelen naar de 'kale' huurprijs³. De regeling is met ingang van 1 augustus 1995 weer afgeschaft⁴. Het zou onwenselijk zijn, indien de wetgever een vergelijkbare vergissing zou maken door in de wet op te nemen dat vergoedingen voor de aanleg van onroerende aanhorigheden in de servicekosten zouden kunnen worden verdisconteerd.

Nog enkele kanttekeningen bij de MvT

- Het achterliggende en voornaamste doel is ons inziens: het bereiken van een energie neutrale gebouwde omgeving, en met dat doel voor ogen het stimuleren van en het rendabel maken van de bouw en exploitatie van 'nul-op-de-meter' woningen. Het doel is niet: het invoeren van een EPV. Het invoeren van een EPV-systeem kan een mogelijkheid zijn om dat doel te bereiken. (Het middel wordt op grond van wetsystematische bezwaren, namelijk strijd met het huurprijzenrecht, niet door ons ondersteund).
- De MvT gaat er bij abuis van uit dat een EPV een *nutsvoorziening* is in plaats van een *vergoeding* voor een specifieke nutsvoorziening
Volgens de definitie van het wetsvoorstel houdt een energieprestatievergoeding in een vergoeding voor zowel de concrete energiebesparende en energieleverende voorzieningen als de abstracte garantie dat de gehuurde woning een bepaalde energieprestatie levert. Beide vergoedingen horen thuis in de 'kale' huurprijs.
- Blijkens de concept MvT is de bestaande regelgeving en wetsystematiek van het huurprijzenrecht woonruimte onderkend, maar -zoals gezegd- desondanks is niet gekozen voor een vergoeding voor een door de verhuurder te leveren zaak (energiebesparende voorzieningen) binnen het door de wetgever reeds gekozen systeem. De verhuurder moet een juiste, de investering dekkende vergoeding ontvangen voor de energiebesparende voorzieningen van de verhuurde woning (extra WWS-punten?), en de huurder heeft het voor- en nadeel van meer of minder energiekosten (of deze energie nu wordt geleverd door de verhuurder of door een energiemaatschappij).
- De hoge kwaliteit van de 'nul-op-de-meter' woning zal zich ook vertalen in de WOZ-waarde, en op die wijze krijgt de verhuurder een extra vergoeding (via het WWS) voor zijn investeringen. Het is de vraag of de wetgever dat heeft onderkend.
- Indien de kwaliteit van de gehuurde woning niet voldoet aan hetgeen de verhuurder heeft gegarandeerd (nul-op-de-meter), zal er sprake zijn van een gebrek in de zin van de wet (art. 7:2014 lid 2 BW). De wet verbindt gevolgen (BW art. 7:204 e.v.) aan de aanwezigheid van een gebrek, zeker in het geval de afwezigheid van het gebrek door de verhuurder is gegarandeerd. Een wetswijziging is niet nodig om de verhuurder aan zijn afspraken te houden.
- Het EPV is volgens de MvT een bijzondere berekeningsmethodiek. Die berekeningsmethodiek zal voor een gemiddelde huurder niet te begrijpen zijn, laat staan te controleren. Dit is in strijd met het streven van de Minister naar vereenvoudiging. Het woningwaarderingsstelsel is juist gericht op eenvoud en begrijpelijkheid.

³ Zie Huurbeleid 1987, TK 19 823 nr 4

⁴ Zie Staatsblad 1995, 215

- De onderliggende lagere regelgeving, waarin de normen en prijzen zullen worden vastgelegd, kan volgens de MvT vrij snel worden bijgesteld. Dit zal tot gevolg hebben dat het voor zowel de verhuurder als de huurder *juist niet* gegarandeerd is wat de vergoeding voor de investering c.q. wat de hoogte van de woonlasten zal zijn. Ook dit is in strijd met het streven van de Minister naar vereenvoudiging.
- Het is niet aannemelijk dat in de praktijk de energierekening ooit op nul zal uitkomen. Er zal altijd moeten worden bijbetaald of terugbetaald. De huurder zal altijd ook een contract met een energieleverancier moeten sluiten voor het geval de opgewekte energie niet voldoende blijkt te zijn. Ook dit zal het niet eenvoudiger maken.
- Er wordt in de MvT niet aangegeven dat er ook naar de Warmtewet is gekeken. Een koppeling met de Warmtewet ontbreekt.
- Een huurder die reflecteert op een te huur aangeboden 'nul-op-de-meter' woning zal in de praktijk niet kunnen kiezen voor een prijs zonder een EPV berekeningsmethodiek. Immers, een verhuurder die een EPV certificaat voor zijn woning heeft verkregen zal uitsluitend met de EPV-systematiek willen verhuren (tenzij de verhuurder in het nieuwe systeem verlies lijdt, maar dan is het systeem niet juist en zal de onderliggende regelgeving naar verwachting snel worden aangepast, volgens de MvT. In een huurmarkt met schaarste (de sociale woningvoorraad) zal een huurder bij het huren van een woning niet kunnen kiezen voor een huurovereenkomst zonder EPV.

Boven weergegeven gezichtspunten zijn niet volledig en geschreven op persoonlijke titel. Deze reactie mag openbaar worden gemaakt.

Met vriendelijk groet,

mede namens

mr. M.F.A. Evers,

mr. H.M. Hielkema

mr. J.W. Koekebakker,

mr. H.M. Meijerink,

mr. H.J. ter Meulen,

mr. H.J. van Smaalen,



mr. J.K. Six-Hummel

(allen als advocaat werkzaam en in het huurrecht gespecialiseerd)

werkadres: Boekel De Nerée N.V.

Gustav Mahlerplein 2,

Postbus 75510

1070 AM Amsterdam

Tel: 020-7953291

karen.six-hummel@boekel.com