

Vergaderjaar 2009–2010

32 302

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

Nr. 7

VERSLAG

Vastgesteld 2 april 2010

De algemene commissie voor Wonen Wijken en Integratie¹, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave

	blz.
1. Algemeen	1
2. De voorgenenen aanpassing van het WWS	3
3. Het tot 1 januari 2012 waarderen van woningen bij zittende huurders	6
4. Het tot 1 januari 2012 beperken van huurprijsverlagingen bij zittende huurders tot huurprijsbevrozing	8
5. De regeling voor de toets bij de jaarlijkse huurprijsverhoging door de huurcommissie waar dit de energieprestatie betreft op basis van het energieprestatiecertificaat	9
6. Administratieve lasten en effecten voor de rijksbegroting	10

1. Algemeen

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Op zich heeft het bevorderen van maatregelen om het energiegebruik in woningen terug te dringen, zoals ook al eerder uitgesproken, de instemming van deze leden.

De leden van de CDA-fractie vragen zich overigens af of bestaande wetgeving niet voldoende mogelijkheden biedt voor het afdwingen van maatregelen.

De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Energiebesparing is goed voor het milieu en goed voor de woonlasten van huurders. Daarom steunen de leden van de PvdA-fractie het wetsvoorstel dat wijziging van het woningwaarderingstelsel (hierna: WWS) mogelijk maakt, zodat het voor verhuurders aantrekkelijk is om te investeren in energiebesparing. Met de belangen

¹ Samenstelling:

Leden: Staaij, C.G. van der (SGP), Gent, W. van (GL), Voorzitter, Arib, K. (PvdA), Poppe, R.J.L. (SP), Weekers, F.H.H. (VVD), Ondervoorzitter, Dijsselbloem, J.R.V.A. (PvdA), Depla, G.C.F.M. (PvdA), Ham, B. van der (D66), Koopmans, G.P.J. (CDA), Mastwijk, J.J. (CDA), Bochove, B.J. Van (CDA), Vietsch, C.A. (CDA), Sterk, W.R.C. (CDA), Krom, P. de (VVD), Algra, R.H. (CDA), Verdonk, M.C.F. (Verdonk), Burg, B.I. van der (VVD), Ortega-Martijn, C.A. (CU), Wolbert, A.G. (PvdA), Jansen, P.F.C. (SP), Thieme, M.L. (PvdD), Fritsma, S.R. (PVV), Bouchibti, S. (PvdA), Dijk, J.J. van (SP) en Vacature, (SP).

Plv. leden: Vacature, (SGP), Dibi, T. (GL), Timmer, A.J. (PvdA), Kant, A.C. (SP), Blok, S.A. (VVD), Bouwmeester, L.T. (PvdA), Kraneveldt-van der Veen, M. (PvdA), Pechtold, A. (D66), Bilder, E.J. (CDA), Haersma Buma, S. van (CDA), Haverkamp, M.C. (CDA), Willemse-van der Ploeg, A.A.M. (CDA), Blanksma-van den Heuvel, P.J.M.G. (CDA), Meeuwis, CLM (VVD), Eski, N. (CDA), Neppérus, H. (VVD), Zijlstra, H. (VVD), Voordewind, J.S. (CU), Heijnen, P.M.M. (PvdA), Wit, J.M.A.M. de (SP), Vacature, (PvdD), Bosma, M. (PVV), Leerdam, J.A.W.J. (PvdA), Ulenbelt, P. (SP) en Karabulut, S. (SP).

van huurders en verhuurders wordt op evenwichtige wijze rekening gehouden in het wetsvoorstel, omdat verhuurders een overgangperiode krijgen om energiebesparende maatregelen te nemen en zo huurverlaging kunnen ontlopen.

De leden van de PvdA-fractie zijn verheugd over het feit dat er gekozen is voor een WWS dat energiebesparing van ambitieuze omvang faciliteert en dat er niet is gekozen voor een beleidsneutrale aanpassing. Door de energieprestatie van woningen onder te brengen in het WWS worden verhuurders gestimuleerd woningen energiezuiniger te maken. Dit is niet alleen goed voor het milieu, maar ook voor de portemonnee van huurders. De kosten van energie zijn de komende jaren alleen maar gestegen en zullen ook de komende jaren blijven stijgen. Energie wordt steeds duurder en er zijn forse energiebesparende maatregelen nodig om energie in de toekomst betaalbaar te houden.

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel. Deze leden onderschrijven het belang van het verminderen van het energieverbruik van de Nederlandse woningen. Dit wetsvoorstel ziet alleen maar op het bevorderen van de energiebesparing bij huurwoningen in het niet-geliberaliseerde segment. Welke maatregelen denkt de regering te nemen ter bevordering van de energiebesparing bij geliberaliseerde huurwoningen en welke bij de koopsector? Is de doelstelling dat alle segmenten van de woningmarkt naar rato bijdragen aan de besparingsdoelstelling? Zo nee, waarom niet? Zo ja, kan onderbouwd worden hoe deze gelijkwaardige bijdrage gerealiseerd gaat worden?

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel. Alvorens deze leden een standpunt bepalen, willen zij graag van de regering een goed onderbouwd antwoord op onderstaande kritische vragen en opmerkingen. De leden van de VVD-fractie merken hier in het algemeen op dat zij uiteraard voorstander zijn van het stimuleren van het treffen van energiebesparende maatregelen in de gebouwde omgeving, maar dat dit naar hun mening veeleer moet plaatsvinden door innovatie en «verleiden» («win-win-situatie») en niet door bij voorbaat te straffen.

Het wetsvoorstel regelt de wettelijke grondslag voor aanpassing van het WWS. De nadere uitwerking vindt plaats bij algemene maatregel van bestuur. De leden van de VVD-fractie zouden graag geïnformeerd willen worden over de inhoud van die Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB). Wat wordt er precies geregeld? Wordt die AMvB nog aan de Kamer voorgelegd? Als die AMvB niet wordt voorgehangen, willen de leden van de VVD-fractie graag goed geïnformeerd worden over de inhoud van die AMvB.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van voorliggend wetsvoorstel dat beoogt het WWS zo aan te passen dat de energieprestatie zwaarder gaat meewegen bij de vaststelling van de maximale huurprijs. Deze leden hebben over het wetsvoorstel een aantal vragen.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel. Deze leden steunen de inspanningen die worden verricht om te werken aan verbetering van de energieprestatie van woningen, maar vragen zich af of het wetsvoorstel voldoende recht doet aan de status van lopende huurovereenkomsten.

2. De voorgenomen aanpassing van het WWS

De leden van de CDA-fractie merken op dat de bij het Convenant Energiebesparing Corporatiesector betrokken partijen – Aedes, de Woonbond, IVBN en Vastgoed Belang – betrokken zijn bij het tot stand komen van de door de regering gemaakte keuze voor een aanpassing van het WWS met ingang van 1 juli 2010, dat een energiebesparing van ambitieuze omvang faciliteert. Niet duidelijk is of de afzonderlijke partijen ook hebben ingestemd met het voorliggende wetsvoorstel. Waarom is op dit punt wel een convenant met Aedes en de Woonbond to stand gekomen en is kennelijk nagelaten om zowel de IVBN als Vastgoed Belang bij het convenant te betrekken, dan wel met hen een separaat convenant aan te gaan? De leden van de CDA-fractie worden graag nader geïnformeerd over de afzonderlijke standpunten van de vier hierboven genoemde partijen.

De leden van de CDA-fractie merken op dat in 2007 de Woningwet is aangepast. Hierdoor wordt het mogelijk om voor bestaande woningen tot zelfs op het niveau van nieuwbouw eisen te stellen op o.a. het terrein van energiezuinigheid. Omdat de Woningwet voorziet in een redelijkheidstoets kunnen onrendabele investeringen niet worden gevraagd. Is het voorliggende wetsvoorstel, waarbij toch sprake is van «verplichte» en mogelijk onrendabele investeringen, daarmee niet in strijd? Door de in 2007 gewijzigde Woningwet is toch al voorzien in een dwanginstrument (voor gemeenten) om redelijke investeringen in bestaande woningen af te dwingen? Waarom dan nu nog een voorstel tot wijziging van het WWS? De leden van de CDA-fractie vragen of een verhuurder in staat is om bij het voorliggende wetsvoorstel, maar feitelijk bij het aanpassen van het WWS, in voldoende mate investeringen terug te verdienen met een huurverhoging. Terugverdienen betekent dat de afschrijving en rente van de investering moet kunnen worden betaald uit de opbrengst (de lagere stookkosten of hogere huur). Is dit niet een redelijk verlangen en biedt de toepassing van de Woningwet (redelijkheidstoets) hiervoor geen ruimte? Is het voorliggende wetsvoorstel en feitelijk de voorgestelde aanpassing van het WWS hiermee niet in strijd? Heeft de regering 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 basis daarvan is aanpassing van het WWS toch niet nodig?

De leden van de SP-fractie vragen zich af of het energielabel in de context van het WWS de beste maat is voor de energiezuinigheid van een woning. De toegekende punten staan voor een maandelijks bedrag aan huur, dat is een absolute maat. Het energielabel staat echter voor de relatieve positie van de woning op een schaal van energiezuinigheid. Waarom wordt er niet voor gekozen om de WWS-punten te koppelen aan, bijvoorbeeld, het normatief jaarlijks gasverbruik per m² woonoppervlak? Dat is een meer absolute maat voor de energiekosten van de woning. Sinds de verbeteringen van het energielabel per 1 januari 2010 is het genormeerd energieverbruik bekend voor alle woningen die een energielabel hebben en ook het genormeerd woonoppervlak is al bekend op basis van het huidige WWS.

De leden van de SP-fractie merken op dat het Amsterdams Steunpunt Wonen, ABF Research onderzoek heeft laten doen naar de effecten van de invoering van het nieuwe WWS in het kader van dit wetsvoorstel, op het relevante deel van de Amsterdamse huurwoningenvoorraad. De meest in het oog springende conclusies van deze steekproef zijn dat:

- De gemiddelde maximale huurprijs in Amsterdam licht stijgt, daar waar de leden van de SP-fractie en anderen op basis van de mindere kwaliteit van de voorraad (veel oudere woningen) juist een gemiddeld lagere maximale huurprijs verwacht hadden.

- De gemiddelde huurprijs voor een woning met B-label (het gewenste niveau) stijgt met € 90 per maand ofwel ruim € 1000 per jaar. De leden van de SP-fractie vragen zich af of deze mate van isolatie voor de huurder een verlaging van de energielasten genereert die opweegt tegen deze potentiële stijging.
- Er niets verandert voor woningen zonder enige isolatie. Er komen geen punten bij en er gaan er geen af. Terwijl er voor woningen met beperkte isolatie vaak wel punten af gaan.

De leden van de SP-fractie zouden graag een reactie van de regering krijgen op bovenstaande conclusies.

De leden van de SP-fractie hebben in eerder overleg over de hoofdlijnen van het voorliggende wetsvoorstel gesuggereerd om in de waarderings-schaal aftrekpunten toe te passen voor woningen die in de laagste schaal vallen. Deze leden zijn 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. Omdat het uitgangspunt van het wetsvoorstel is dat de wijziging van het WWS budgettair neutraal moet zijn, zou een lagere waardering van het G-label gepaard moeten gaan met een hogere waardering van de hogere schalen. Deze leden overwegen om op dit punt een amendement in te dienen. Waarom is hier niet voor gekozen? De leden van de SP-fractie hebben bij het bovengenoemde overleg gesuggereerd om de waardering van de energetische kwaliteit van de woning niet uit te drukken in een absoluut aantal punten, maar als vermenigingsvuldigingsfactor op het genormeerd woonoppervlak. Zij zijn van mening dat bij deze opzet een betere relatie gelegd wordt tussen kosten (extra huur) en baten (lagere energierekening). In de opzet van het wetsvoorstel krijgt een appartement van 40m² precies evenveel punten als een appartement van 100m² met een gelijk label, terwijl de besparing op energiekosten in het laatste geval in de orde van een factor twee hoger is.

De leden van de SP-fractie zijn van mening dat de administratieve lasten van hun suggestie niet hoger zijn dan bij het wetsvoorstel, terwijl er wel sprake is van een betere balans tussen baten en lasten voor de huurder. Waarom heeft de regering deze suggestie niet overgenomen? Kan een overzicht worden gegeven van het aantal appartementen respectievelijk eengezinswoningen in het niet-geliberaliseerde segment per grootte-klasse: < 40m², 40–50, 50–60, 60–70, 70–80, 80–90, 90–100, > 100m²? Onderschrijft de regering dat de energiekosten voor woningen van verschillende woningen maar een gelijk label sterk uiteen kunnen lopen? De leden van de SP-fractie hebben zich verbaasd over het feit dat het wetsvoorstel niet is voorzien van aanhangige onderliggende regelgeving. Dit wetsvoorstel creëert een grondslag die de weg vrij moet maken voor aanpassing van het WWS. Kan de regering uiteenzetten waarom het wijzigingsvoorstel voor het WWS niet samen met het wetsvoorstel aan de Kamer is gestuurd? De leden van de SP-fractie stellen het op prijs – zo snel mogelijk, en uiterlijk voorafgaand aan de plenaire behandeling – kennis te kunnen nemen van de voorgenomen aanpassingen van het WWS.

De leden van de SP-fractie merken op dat in het convenant energiebesparing corporatiesector met de woningcorporaties is afgesproken dat de energieprestatie van woningen wordt verbeterd met twee labels of minimaal tot label B wordt gebracht. Het aantal punten kan bij een hoger label fors oplopen. De leden van de SP-fractie spreken hun zorg uit over het mogelijke effect dat als gevolg van de gewijzigde puntentelling een groot aantal momenteel niet-geliberaliseerde woningen straks wel boven de liberalisatiegrens uitkomt. Verwacht de regering dat voorheen niet-geliberaliseerde woningen na wetswijziging en wijziging WWS alsnog geliberaliseerd zullen worden als gevolg van hoger puntenaantal door een hoger energielabel? Kan de regering inzichtelijk maken hoeveel woningen

bij mutatie er in totaal zullen verschuiven van niet-geliberaliseerde naar geliberaliseerde huur, wanneer de energieprestatie van de huidige sociale huurwoningvoorraad wordt verbeterd met twee labels? Waarom wordt het liberalisatieplafond van 142 WWS-punten niet naar rato verhoogd met de puntenstijging?

De leden van de VVD-fractie merken op dat het wetsvoorstel regelt dat de huidige waardering van verwarmingswijze en warmte-isolatie zal komen te vervallen. Daarvoor in de plaats komt een waardering van de energieprestatie, zoals die met het energieprestatiecertificaat (energielabel) wordt vastgesteld. De leden van de VVD-fractie vernemen graag hoe de energieprestatie van een woning wordt bepaald. Ook willen zij graag weten hoe recente investeringen in energiebesparende maatregelen en warmte-isolatie worden meegeteld. Worden daarbij ook investeringen meegenomen die door de overheid zijn gesubsidieerd?

Wat telt bij het bepalen van de energieprestatie nu wel en niet mee? Hoe worden in het verleden aangebrachte voorzieningen gewaardeerd? Aan de hand van voorbeelden zouden de leden van de VVD-fractie hierin graag meer inzicht in krijgen.

Overigens vragen de leden van de VVD-fractie zich af wanneer de beloofde rapportage over het energieprestatiecertificaat naar de Kamer wordt verzonden. Zij zijn zeer benieuwd naar die rapportage, omdat het energieprestatiecertificaat de basis van het onderhavige wetsvoorstel is. Is de regering het met de leden van de VVD-fractie eens dat eerst de werking en betrouwbaarheid van het vernieuwde energieprestatiecertificaat boven alle twijfel moet zijn verheven alvorens er een wetsvoorstel op te baseren? Zo neen, waarom niet? Zo ja, is het dan niet zaak hierover eerst met de Kamer te spreken op basis van de eerder beloofde rapportage over het energieprestatiecertificaat?

Zien de leden van de VVD-fractie het goed dat het wetsvoorstel er toe zal leiden, dat verhuurders die in het verleden niet geïnvesteerd hebben, bevoordeeld worden ten opzichte van verhuurders die wel in energiebesparende maatregelen hebben geïnvesteerd? In hoeverre is er sprake van rechtsongelijkheid jegens verhuurders die wel geïnvesteerd hebben, maar niet voor hun inspanningen worden gehonoreerd en daarmee de mogelijkheid verliezen tot rendabele investeringen in energiezuinige maatregelen? Zo ja, hoe wordt daarmee omgegaan?

Is het zo, dat door de systeemwijziging vele verhuurders zes tot veertien punten (tot maximaal 63 euro huur per maand) verliezen voor investeringen in onder andere centrale verwarming en isolerende maatregelen die in het verleden zijn aangebracht? In de memorie van toelichting wordt gesteld dat er overleg heeft plaatsgevonden met IVBN en Vastgoed Belang. De leden van de VVD-fractie hebben echter uit deze hoek vele verontruste e-mailberichten inzake het voorliggende wetsvoorstel gekregen. Deze leden hebben niet de indruk dat, gelet op de inhoud van die e-mailberichten, er naar deze organisaties is geluisterd. In hoeverre is er rekening gehouden met de belangen van verhuurders die zijn aangesloten bij de IVBN dan wel Vastgoed Belang en die in de huursector een andere positie dan de woningcorporaties hebben?

Het is de bedoeling dat de wet op 1 juli 2010 in werking treedt. De leden van de VVD-fractie vragen zich af of deze datum wel haalbaar is, gelet op de parlementaire behandeling en het feit dat huurders voorstellen voor huurverhoging tijdig, twee maanden voor 1 juli van een jaar, moeten ontvangen. Hebben verhuurders nog wel voldoende tijd om de nieuwe wetgeving te implementeren?

Nog niet zo lang geleden is het wetsvoorstel aangenomen dat gaat over de verhuiskostenvergoeding bij renovatie (Kamerstuk 31 528). Hoe verhoudt die wet zich tot het voorliggende wetsvoorstel? Geldt die verhuiskostenvergoeding ook bij tijdelijke uitplaatsing van huurders om energiebesparende voorzieningen aan te brengen? Als dat zo is, vragen

de leden van de VVD-fractie zich af of de investeringen nog wel rendabel zijn, terwijl de besparing bij de huurder terecht komt. Is er op die manier nog wel sprake van het stimuleren van het treffen van energiebesparende maatregelen? De leden van de VVD-fractie zijn benieuwd naar de accreditatie van het verlenen van een energieprestatiecertificaat. Wat is de stand van zaken? Hoe is de accreditatie nu geregeld? Zijn de instellingen die het energieprestatiecertificaat afgeven inmiddels geaccrediteerd? Zo nee, waarom niet?

De leden van de VVD-fractie willen hier ook nog aandacht vragen voor monumentenwoningen. Deze leden vragen zich af hoe de invoering van het energieprestatiecertificaat zich verhoudt tot de monumentenregeling. Wat zijn de gevolgen van de invoering van het certificaat voor de renovatie van monumentenwoningen en voor de huurprijzen van deze woningen?

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering rekening heeft gehouden met de situatie dat de gemeente in casu de welstandscommissie geen vergunning wil afgeven voor aanpassingsmaatregelen als isolatie aan de buitenkant van de gevel en de huurder niet wil meewerken aan isolatie aan de binnenkant van de gevel in verband met overlast of minder ruimte. Is het dan redelijk om een verhuurder die welwillend is, maar door derden wordt tegengewerkt, hier de rekening voor te laten betalen?

De leden van de SGP-fractie vragen 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. Deze leden vragen waarom hierbij niet is gekozen voor het bevriezen van het puntenaantal op basis van het huidige WWS.

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

De leden van de PvdA-fractie vragen zich af 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. Kan de regering de zorg van Vastgoed Belang wegnemen dat ze per 1 januari 2012 te maken kunnen krijgen met huurverlagingen, ook als ze energiebesparende maatregelen hebben genomen?

Ook de leden van de PvdA-fractie signaleren situaties waarbij het nieuwe WWS onredelijk uitpakt. Bijvoorbeeld, een woning van voor 1970 met standaard dubbelglas en geen isolatie krijgt een energielabel G. Voor 12m² krijgt een woning nu 4,8 punten. In de nieuwe berekening vervallen deze, waardoor de woning er 5 punten op achteruit gaat. Ook als deze woning een gewone CV-ketel heeft, heeft dit geen effect op het energielabel. Wel vervallen de 3 punten voor de ketel en de woning gaat in totaal 8 punten achteruit. Voor dezelfde woning zonder CV en zonder dubbel glas verandert niets in de punten. In de eerste situatie heeft de eigenaar van de woning wel geïnvesteerd en gaat het puntenaantal toch omlaag, een goede stimulans om verder te investeren. In de tweede situatie verandert er helemaal niets, ondanks de slechtere energieprestatie en er is geen stimulans om te investeren. Graag een reactie van de regering over dit soort situaties waarbij het nieuwe WWS onredelijk uitpakt en waarbij de stimulans om energiebesparende maatregelen te treffen wegvalt.

De leden van de SP-fractie constateren 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. Hoeveel

huurders hebben een contract dat dateert van vóór 1 januari 2008? Waarom is er voor gekozen om voor deze woningen een overgangspe-riode tot 1 januari 2012 in acht te nemen? Hoe hoog zijn de extra administratieve lasten die gemaakt moeten ten gevolge van deze overgangsregeling?

Door Vastgoed Belang is aangegeven dat «... het wetsvoorstel desastreus uitpakt voor de particulier verhuurders.» Tevens heeft Vastgoed Belang een aantal voorstellen¹ gedaan voor aanpassingen van het wetsvoorstel en een verbeterd flankerend beleid. De leden van de SP-fractie zouden graag een reactie krijgen op deze kritiek en de aangedragen verbeterings-voorstellen.

De leden van de SP-fractie hebben vanuit enkele woningcorporaties vernomen dat bij de voorgenomen aanpassing van het WWS de situatie kan ontstaan dat woningen waarbij substantieel geïnvesteerd wordt in energiebesparing, waardoor ze twee labelklassen verbeteren (bv. G→E of F→D) desondanks de woningwaardering daalt. Klopt dit? Zo ja, is dit een onbedoeld effect en hoe zou dat effect weggenomen kunnen worden?

De herziening van het WWS moet investeringen in energiebesparing door verhuurders aantrekkelijker maken. Dat was echter slechts één van de schakels in een keten van maatregelen, waartoe verder behoren:

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

De leden van de SP-fractie zijn benieuwd hoe het staat met de uitwerking van deze andere schakels. In het bijzonder zijn deze leden benieuwd op welke wijze vastgesteld gaat worden of een investering rendabel en woonlastenneutraal is. Zij wijzen erop dat een goede, objectieve rekenme-thode met draagvlak cruciaal is voor het succes van het energiebespa-ringsbeleid, omdat er anders gemanipuleerd gaat worden met bereke-ningen, wat vervolgens fnuikend is voor het draagvlak onder huurders (en wellicht ook: verhuurders). Kan de regering uiteenzetten hoe de rekenme-thode eruit gaat zien? Zo nee, wanneer kan de Kamer die tegemoet zien? Het lijkt deze leden niet goed mogelijk om de finale behandeling van het wetsvoorstel af te ronden als genoemde informatie nog niet voorhanden is.

De leden van de VVD-fractie merken op dat tot 1 januari 2012 het waarden van de energieprestatie op grond van het gewijzigde WWS niet zal plaatsvinden bij een woonruimte waarvoor geen energieprestatiecerti-ficaat is afgegeven en waarvoor op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen (BEG) geen energieprestatiecertificaat hoeft te zijn afgegeven. Vervolgens wordt in de memorie van toelichting gesteld dat voor woonruimte waarbij aan de genoemde voorwaarden is voldaan tot 1 januari 2012 zal worden uitgegaan van het huidige WWS, waarbij de aanwezige voorzieningen voor verwarming en warmte-isolatie worden gewaardeerd. De leden van de VVD-fractie vragen zich af wat dat betekent voor woningcorporaties en particuliere verhuurders. Wat zijn de gevolgen hiervan voor deze verhuurders?

Voorgesteld wordt om de overgangsmaatregel te laten gelden van 1 juli 2010 tot 1 januari 2012. Het gaat dus om een overgangstermijn van anderhalf jaar. De leden van de VVD-fractie vragen zich af of deze termijn van anderhalf jaar voldoende is. In hoeverre zullen verhuurders in staat zijn om energiebesparende maatregelen te treffen, die ook de instemming van de huurders hebben? Waarom heeft de regering voor 1,5 jaar gekozen en niet voor een langere periode?

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat in het wetsvoorstel voor huurwoningen waarvan de huurovereenkomst is afgesloten op of na 1 januari 2008 en voor 1 juli 2010 een overgangstermijn wordt aange-

¹ Hoe ziet het alternatief van Vastgoed Belang er uit:

- Wijzig het WWS voor nieuwe huurovereen-komsten conform de voorstellen van de regering
- Bevries het puntenaantal voor lopende huurovereenkomsten op basis van het huidige WWS
- Beloon nieuwe investeringen in energiezuig-nigheid in woningen met reeds lopende overeenkomsten middels de «formule huurverhoging woningverbetering» van de Huurcommissie.

Tevens stellen zij ook een aanpassing voor van het flankerende beleid:

- Er dient in samenwerking met de Woon-bond, ministerie VROM (en mogelijk nog andere partijen) een individuele woonlas-tengarantie opgezet te worden
- Bestaande subsidies en fiscale voorzienin-gen dienen (al dan niet in vergelijkbare vorm) ook toegankelijk gemaakt te worden voor particuliere beleggers die hun bezit in box 3 hebben.

houden waarbinnen de huurprijs niet kan worden verlaagd, maar wel kan worden bevroren. Deze leden begrijpen dit vanuit het standpunt dat verhuurders de tijd moeten hebben om te besluiten tot maatregelen om de energieprestatie te verbeteren, maar constateren tegelijkertijd dat hiermee een verschil kan ontstaan tussen huurders van identieke woningen die vlak voor of vlak na 1 juli 2010 een huurovereenkomst sluiten. Deze leden vragen tot welk verschil in huurprijzen dit redelijkerwijs kan leiden in de periode tot 1 januari 2012. Zij geven in overweging dat de betreffende verhuurder hiermee voor contracten afgesloten tussen 1 januari 2008 en 1 juli 2010 bedenktijd krijgt terwijl dat voor overeenkomsten die zijn gesloten na 1 juli 2010 niet meer het geval is. Deze leden vragen daarom waarom niet gekozen is voor de datum van 1 juli 2010 zonder overgangstermijn voor woningen die reeds beschikken over een energieprestatiecertificaat. Deze leden geven daarbij in overweging dat verhuurders op grond van het BEG reeds langer kunnen voorzien dat de huur op basis van het nieuwe WWS mogelijk te hoog kan zijn.

Deze leden constateren dat na beëindiging van het overgangsrecht van rechtswege niet alsnog automatisch een huurprijsverlaging zal plaatsvinden. Wel zal Aedes woningcorporaties vragen dit vrijwillig toe te passen. Betekent dit dat het mogelijk is dat een huurder in dit geval twee keer een procedure bij de huurcommissie moet volgen?

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

De leden van de PvdA-fractie staan positief tegenover de overgangsregeling met betrekking tot het waarderen van woningen van zittende huurders. Het stimuleert woningeigenaren om voor 2012 energieprestatiecertificaten voor hun woningen te realiseren, waardoor de huurders inzicht krijgen in de energieprestatie van hun woning en de eigenaren gestimuleerd worden energiebesparende maatregelen te treffen. Voor woningen waarvoor de huurovereenkomst tot stand is gekomen tussen 1 januari 2008 en 1 juli 2010 is een energieprestatiecertificaat noodzakelijk. Deze woningen vallen onder het nieuwe WWS. De leden van de PvdA-fractie vragen waarom er voor gekozen is dat bij de beoordeling van de huurprijs op basis van het nieuwe WWS, de huren niet kunnen dalen en er alleen sprake kan zijn van huurprijsbevrozing.

De leden van de SP-fractie merken op dat de regering stelt dat zonder de overgangsregeling op het moment van invoering van het wetsvoorstel direct 100 000 woningen in aanmerking zouden komen voor huurverlaging. De leden van de SP-fractie vinden dat een opmerkelijk hoog aantal, omdat de huur van de meeste woningen substantieel onder het huidige wettelijk maximum ligt. Waarop is deze raming gebaseerd? Betreft het voornamelijk particuliere huurwoningen?

Gesteld wordt dat de voorgestane wijziging van het WWS zonder overgangsmaatregel al direct bij de aanpassing zou kunnen leiden tot huurprijsverlagingen bij ongeveer 100 000 woningen. Om wat voor soort woningen gaat het dan, vragen de leden van de VVD-fractie zich af? Om welke bouwjaar? Gaat het om woningen van woningcorporaties of om woningen van particuliere verhuurders? In hoeverre is het bij de vooroorlogse woningen technisch haalbaar om woningen naar een hoger niveau te brengen? Wat betekent de huurbevrozing, en eventueel later, de huurverlaging voor verhuurders in zowel de corporatiesector en de particuliere sector? In hoeverre wordt er rekening gehouden met het feit dat er huurders zijn die geen energiebesparende maatregelen hebben kunnen nemen in verband met de gevolgen van de huurprijsregulering en het inflatievolgende huurbeleid? In welke delen van het land en de

huurwoningenvoorraad is het voorgekomen dat door onvoldoende huuropbrengsten er geen investeringen in energiebesparing hebben kunnen plaatsvinden?

In dit kader willen de leden van de VVD-fractie ook nog graag het volgende aan de orde stellen. Particuliere beleggers die woningen verhuren kunnen veelal geen beroep doen op fiscale stimuleringsmaatregelen en subsidies als het gaat om het aanbrengen van energiebesparende maatregelen. In hoeverre is er daardoor sprake van ongelijkheid tussen de corporatiesector en de particuliere huursector, met alle gevolgen van dien? In hoeverre heeft de particuliere huursector in dit opzicht een ander uitgangspunt? Of zijn er andere voorzieningen voor deze huursector als het gaat om het stimuleren van het aanbrengen van energiebesparende maatregelen?

Het voorgestelde beleid leidt ertoe dat energiezuinige woningen een hogere huur hebben, en woningen die minder energiezuinig zijn te maken kunnen krijgen met huurbevriezing c.q. huurverlaging. In hoeverre is er daarmee sprake van een inbreuk op de bestaande huurovereenkomsten? De leden van de VVD-fractie zouden graag zien dat de regering daar op ingaat.

De leden van de VVD-fractie kunnen zich niet aan de indruk onttrekken dat de regering uitgaat van een budget neutrale 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. Wat zijn daarvan de gevolgen voor investeringen in die laatst genoemde woningen? Uit de huuropbrengsten zullen die investeringen waarschijnlijk niet betaald kunnen worden. Door de huren te bevriezen dan wel te verlagen, wordt de ruimte om te kunnen investeren nog kleiner. De investeringsruimte wordt dan aanzienlijk beperkt. Dit werkt naar de mening van de leden van de VVD-fractie averechts en zal zeker niet leiden tot de gewenste investeringen. Wat wordt daar dan mee bereikt? Waarom straffen en niet stimuleren? In hoeverre draagt dit bij aan energiezuinige en gezonde woningen? Graag leggen de leden van de VVD-fractie de regering ook nog het volgende voor. Heeft de regering overwogen om de wijziging van het WWS alleen te laten gelden voor nieuwe huurovereenkomsten, het puntenaantal voor lopende huurovereenkomsten op basis van het huidige WWS te bevriezen en voorts nieuwe investeringen in energiezuinige woningen voor bestaande huurovereenkomsten te belonen door middel van de «formule huurverhoging woningverbetering» van de huurcommissie? Hoe beoordeelt de regering deze trits van voorstellen? Wat heeft de regering gedaan aan de verbetering dan wel de aanpassing van de «formule huurverhoging bij woningverbetering» om de energiebesparing in de bestaande huursituatie aan te jagen? Waarom is deze formule, ondanks de inbreng van alle marktpartijen, tot op heden nog niet herzien?

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 vragen zich af wat huurders moeten doen als zij twijfelen over de juistheid van het afgegeven energieprestatiecertificaat. Daar waar een huurprijsgeschil ontstaat waarbij andere zaken in combinatie met de juistheid van het energieprestatiecertificaat aan de orde zijn, kan een huurder naar de huurcommissie. Voor een geschil over alleen de juistheid van het energieprestatiecertificaat kan dit niet. Deze leden vragen op dit punt een reactie van de regering.

Naar de mening van de leden van de VVD-fractie mag er geen twijfel bestaan over de juistheid van het afgegeven energieprestatiecertificaat.

Huurders en verhuurders moeten daar op af kunnen gaan. Hoe is het nu gesteld met de kwaliteit van het certificaat? Is dit nu echt boven alle twijfel verheven? In

hoeverre is het certificaat een realistische weergave van energieprestatie van de woningen? Hoe wordt de nieuwe waarderingswijze, uitmondend in het energieprestatiecertificaat, door huurdersorganisaties en de verhuurdersorganisaties, zowel in de corporatiesector als in de particuliere huursector beoordeeld? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

Eenzijds wordt in de memorie van toelichting gesteld dat het als ongewenst wordt beschouwd dat een huurder een procedure bij de huurcommissie kan starten gericht tegen de jaarlijkse huurprijsverhoging, uitsluitend door de juistheid van een afgegeven energieprestatiecertificaat ter discussie te stellen. Tegelijkertijd, zo wordt gesteld, ligt het in de rede, dat een huurder die meent dat het puntenaantal in zijn geheel, in combinatie met een naar zijn mening lager puntenaantal voor de energieprestatie aanleiding geeft voor een huurprijsverlaging, een huurprijsverlagingsprocedure bij de huurcommissie zal entameren. Dat zal zo nodig kunnen leiden tot een eigen oordeel van de huurcommissie over de energieprestatie. In hoeverre is het nu voor een huurder mogelijk om bij de huurcommissie de juistheid van een afgegeven energieprestatiecertificaat ter discussie te stellen? De regering stelt dat het als ongewenst wordt beschouwd, maar is het ook onmogelijk, zo vragen de leden van de VVD-fractie? Voorts vragen deze leden zich af hoe de huurcommissie zich een oordeel zal vellen over de energieprestatie van een woning? Welke mate van vrijheid heeft de huurcommissie daarbij? Hoe gaat de huurcommissie te werk?

In dit kader willen de leden van de VVD-fractie de regering ook nog het volgende voorleggen. Een verhuurder moet, teneinde een fatsoenlijke huur te krijgen, investeren in de woning. Wat nu als de huurcommissie de huurverhoging afwijst? Hoe verhoudt zich dat tot de rechtszekerheid van de verhuurder en de door de verhuurder gedane investeringen? Is de regering bereid om eventueel het wetsvoorstel aan te passen, opdat die rechtszekerheid wel bestaat?

6. Administratieve lasten en effecten voor de rijksbegroting

Er wordt gesteld dat de extra kosten voor de huurcommissie anderhalf miljoen euro structureel per jaar bedragen. Graag krijgen de leden van de VVD-fractie meer inzicht in die kosten. Waar bestaan die kosten uit?

Ook vragen de leden van de VVD-fractie of Actal advies over het wetsvoorstel heeft uitgebracht. Zo ja, hoe luidt dat advies en is de regering bereid om dat advies aan de Kamer te doen toekomen? Zo nee, waarom heeft de regering Actal niet om advies gevraagd?

De voorzitter van de commissie,
Van Gent

De griffier van de commissie,
Van der Leeden