

Van : adviescommissie huurrecht
 Datum : 3 september 2015
 Betreft : **Inzake: Wetsvoorstel 34 228 Wijziging Boek 7 BW en de Uitvoeringswet
 huurprijzen woonruimte i.v.m. de mogelijkheid voor verhuurder en
 huurder een energieprestatievergoeding overeen te komen - 16 juni 2015.**

Conclusie

De consequenties van het onderhavige wetsontwerp -met name die voor het huurprijzenrecht woonruimte- zijn onvoldoende doorgedacht om het wetsvoorstel in deze vorm wet te kunnen laten worden.

Uitwerking in hoofdlijnen

- In de wettekst en de Memorie van Toelichting (MvT) wordt niet duidelijk gemaakt of het wetsvoorstel in de praktijk werkbaar, technisch uitvoerbaar en financieel haalbaar zal zijn. De regels die zullen gaan bepalen onder welke voorwaarden een energieprestatievergoeding (EPV) kan worden overeengekomen moeten nog worden uitgewerkt in lagere regelgeving (AMvB's). Een indicatie wat die regels zullen gaan inhouden is nog niet of nauwelijks gegeven. Het doel van dit wetsontwerp is het kunnen overeenkomen van een redelijke vergoeding voor het bouwen van of renoveren naar een, door verhuurder gegarandeerde, (bijna) energie-neutrale woning. Zonder kennisname van de AMvB's is het onmogelijk om te beoordelen of dit wetsvoorstel aan zijn doel beantwoordt.
- Hoewel in de MvT meerdere malen bedoeld wordt op een 'nul-op-de-meter-woning'¹ staat niet in de wettekst dat deze regelgeving voor (uitsluitend) dergelijke woningen is bedoeld.

Bij een 'nul-op-de-meter-woning' gaat het, volgens de omschrijving in de MvT² om woningen waarin door middel van de woning de verhuurder energie levert aan de huurder.
- Het wetsvoorstel en de MvT maken niet bekend in welke gevallen³ en onder welke voorwaarden een EPV kan worden overeengekomen⁴ en
 - wat straks enerzijds een redelijke vergoeding zal zijn voor de investering van de verhuurder en hoe die vergoeding berekend zal worden, en
 - anderzijds of deze extra woonlasten voor een huurder -met name voor een huurder van een sociale huurwoning- betaalbaar zullen zijn en de woonlasten van de huurder ook daadwerkelijk (vrijwel) gelijk zullen blijven.
- De MvT maakt niet duidelijk waarom de huidige regelgeving voor een verhuurder onvoldoende vergoeding biedt voor energiebesparende investeringen, welke investeringen nu reeds:
 - extra woningwaarderingpunten opleveren op grond van een lage energie-index (EI)⁵ en

¹ O.a. MvT p. 5 en 9.

² MvT p. 2

³ MvT p. 4, sub 4 spreekt van 'daartoe lenende gevallen', maar werkt niet uit welke gevallen zich daartoe lenen.

⁴ MvT p. 6, laatste alinea, spreekt over criteria, maar geeft niet aan welke deze zullen zijn. De kennelijk in de consultatiefase bekendgemaakt tabel maakt -ten onrechte- geen deel uit van de onderhavige wetgevingsfase.

⁵ De Adviescommissie Wetgeving Huurrecht NOvA is niet bekend met de hoogte van investeringsbedragen om een woning energiezuinig te kunnen bouwen. Toch een rekensom als voorbeeld: Een EI voor een eengezinswoning van 0,2 of label A++ levert 44 punten op, een EI van 1,4<EI<1,8≤ of label C 22 punten. En renovatie van label C naar label A++ levert op per maand € 106, 92 tot 1 oktober 2015; € 102,96 vanaf 1 oktober 2015.

○ naar verwachting een hogere WOZ-waarde met extra woningwaarderings-punten⁶, welke extra woningwaarderingspunten⁷ tot een hogere maximale huurprijsgrens leiden. De MvT erkent dat energiebesparende en energieopwekkende voorzieningen kunnen worden aangebracht met de reguliere mogelijkheden⁸.

De MvT geeft niet aan waarom de huidige wettelijke regelingen (met een kleine aanpassing van het WWS) onvoldoende mogelijkheden biedt om energiebesparende maatregelen aan de woning in de huurprijs te verdisconteren en waarom het nodig is de systematiek van de huidige regelgeving te verlaten^{9, 10}.

Indien dit uitsluitend geldt in situaties waarin de verhuurder ook de energie wenst te leveren, moet dat in de tekst van de wet worden opgenomen. 'Nul-op-de-meter' woningen zullen toch ook voor de koopmarkt worden gebouwd, waarbij de kosten van de energiebesparende voorzieningen in de koopprijs zullen worden verdisconteerd?

Een energiezuinige woning met een EPV-afpraak zal een lager aantal WWS-punten hebben dan een identieke woning die wordt verhuurd zonder EPV-afpraak. De gedachte dat onder de huidige wetgeving de *levering* van energie verdisconteerd is in het aantal WWS-punten, gerelateerd aan het energielabel en daarmee in de maximale huurprijs, is niet juist. In de huidige wetgeving is alleen *energiezuinigheid* verdisconteerd in het puntenaantal voor de EI of het E-label, en daarmee in de kwaliteit en de maximale huurprijs¹¹.

- De MvT gaat er kennelijk van uit dat de verhuurder ook *energie* gaat leveren¹² aan de huurder, maar dit element is niet in de concept wettekst van art. 7:237 BW en 19a Uhw opgenomen. Art. 7:237 BW definieert uitsluitend de vergoeding (EPV) voor de door de verhuurder af te geven *garantie* voor de energieprestatie. Art. 19a Uhw werkt uitsluitend uit waarop deze vergoeding (EPV) mag zijn gebaseerd. In de wettekst is niet opgenomen dat een verhuurder ook *energie* kan of misschien zelfs moet leveren.
- Indien een woning eenmaal in de systematiek voor een EPV-afpraak is gebouwd of gerenoveerd, en dus met verplichte energieafname bij de verhuurder, zal deze woning verder door de betreffende verhuurder altijd met EPV-afpraak te huur worden aangeboden en de keuzevrijheid voor een potentiële huurder bestaat dan niet meer (tenzij er voldoende andere energiezuinige woningen worden aangeboden zonder een EPV-afpraak)¹³.
- Indien het wetsontwerp uitsluitend een vergoeding voor woninggebonden energiebesparende voorzieningen voor ogen heeft, welke voorzieningen energie leveren voor speciaal deze gehuurde woning, lijkt er geen enkele reden te zijn waarom de huurder de door zijn woning opgewekte energie door tussenkomst van de verhuurder zou moeten afnemen, en niet rechtstreeks van de gehuurde woning. Uiteraard behoort een huurder wel in de kale huurprijs te betalen voor die

⁶ Per 1 oktober 2015 zal de WOZ-waarde ongeveer 25% van de maximale huurprijs gaan uitmaken. De hoge kwaliteit van de energiezuinige of zelfs 'nul-op-de-meter' woning zal zich ook vertalen in de WOZ-waarde. Op die wijze krijgt de verhuurder een extra vergoeding (via het WWS) voor zijn investeringen. Een stijging van de WOZ-waarde van € 20.000 (stel: een stijging gelijk aan de investering) van een woning van 80 m² levert op per maand 5 WWS-punten, € 42,30 tot oktober 2015, € 23,40 vanaf 1 oktober 2015.

⁷ Indien een EPV-afpraak wordt gemaakt zal het aantal woningwaarderingspunten naar beneden worden bijgesteld (MvT p. 5, 4^e alinea)

⁸ MvT p. 8, 1^e alinea

⁹ MvT p. 9, 2^e alinea: de MvT is niet duidelijk.

¹⁰ Het invoeren van een nieuwe kostenpost/woonlast lijkt overbodig. Er worden onder de huidige wetgeving reeds energieneutrale woningen gebouwd en in de sociale sector verhuurd. Bijvoorbeeld het project van Corporatie Wonion te Ulfst voor energieloze all-electric woningen, verwachte oplevering eind 2015.

¹¹ MvT p. 5

¹² MvT p. 3, p. 4, en p. 6

¹³ MvT p. 8 3^e alinea beschrijft niet de onmacht in een schaarse woningmarkt om zonder EPV-afpraak te huren, maar uitsluitend de betrekkelijke (machts)positie van een zittende huurder om een renovatie te kunnen weigeren. In de MvT wordt ook geen rekening gehouden met de mogelijkheden die art. 7:220 BW een verhuurder biedt om een redelijk voorstel tot renovatie via de rechter af te dwingen.

energieopwekkende voorzieningen, die het netto energieverbruik van deze woning tot vrijwel nul helpen terug te brengen.

- Het wetsvoorstel is in strijd met de systematiek van het huurprijzenrecht woonruimte zoals dat sedert 1 juli 1979 geldt en waarin een gemaximeerde 'kale' huurprijs wordt betaald voor het enkele gebruik van de woning en in welke huurprijs zijn verdisconteerd alle onroerende voorzieningen van de woning en de waardering voor de omgeving¹⁴, en separaat daarvan vergoedingen voor meegeleverde zaken en diensten ('servicekosten') en bemeterde nutsvoorzieningen (bemeterde energie)¹⁵.
Het is in de huidige systematiek niet toegestaan de vergoeding voor onroerende voorzieningen en het verhuurdersonderhoud aan die voorzieningen separaat en buiten de kale huurprijs om aan de huurder in rekening te brengen¹⁶.
Het is in de huidige systematiek niet toegestaan aan een huurder separaat kosten in rekening te brengen voor voorzieningen die geen deel uitmaken van de gehuurde woonruimte en waarvan een huurder niet het genot ontleent aan de huurovereenkomst¹⁷. Met het invoeren van de mogelijkheid een EPV-afspraken te maken, lijkt deze systematiek voor te reguleren huurprijzen te worden verlaten. Het wetsvoorstel is daar niet open over, zolang de berekeningsmethodiek van een toegestane EPV niet duidelijk is gemaakt.
- Praktijklessen uit het verleden: 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 zogenaamde oneigenlijke servicekosten. Dit is per 1 juli 1987 gecorrigeerd door de invoering van de mogelijkheid deze aanlegkosten bij bestaande huurovereenkomsten alsnog over te hevelen naar de 'kale' huurprijs¹⁸. De regeling is met ingang van 1 augustus 1995 weer afgeschaft¹⁹. 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.
- Het wetsvoorstel zegt weliswaar niets over de voorwaarden waaronder een EPV-afpraak zal kunnen worden gemaakt, maar lijkt er wel vanuit te gaan dat investeringen van een verhuurder in gebiedsmaatregelen niet in de berekeningsmethodiek van de EPV zullen kunnen worden opgenomen, of misschien de toekomst toch weer wel als het gestapelde woningen betreft met een aansluiting die nu nog onder de Warmtewet valt²⁰. Wat bedoelt de wetgever?

In de huidige huurprijssystematiek behoren investeringen in de omgeving óf in de kale huurprijs te zijn verdisconteerd (vanaf 1 oktober 2015 in de WOZ-waarde) mits de huurder het genot daarvan aan de huurovereenkomst ontleent en niet aan de openbare bestemming van de voorziening
óf, in het geval het genot aan de openbare bestemming wordt ontleend, via een vorm van belasting, heffing of last die aan iedere burger in rekening wordt gebracht (bijvoorbeeld onroerende zaak belasting of waterschapsheffing) dan wel aan bepaalde aangewezen burgers (bijvoorbeeld eigenaren, beperkt gerechtigden of gebruikers) omdat zij daar baat bij hebben (baatbelasting).

¹⁴ Art. 7:237 lid 2 BW

¹⁵ Art. 7:237 lid 3 BW

¹⁶ Art. 7:265 BW. HR 4 mei 1990, NJ 1990, 677 (De Thuishaven)

¹⁷ HR 9 juni 2000, NJ 2000, 583 (Tuinstadregeling)

¹⁸ Zie Huurbeleid 1987, TK 19 823 nr 4

¹⁹ Zie Staatsblad 1995, 215

²⁰ MvT p. 8, 4^e alinea

- De voor een EPV-afpraak in te voeren, (nog niet bekend gemaakte) afwijkende berekeningsmethodiek lijkt te zijn ingegeven om het aantal WWS-punten en daarmee de maximale huurprijs voor een energiezuinige woning laag te houden en daarmee op papier het aantal betaalbare huurwoningen binnen de sociale sector niet te verminderen en investeringen in energiezuinigheid buiten de huurtoeslag te houden.

Eerzijds wordt een lichte stijging van de woonlasten in het wetsvoorstel (toch) acceptabel geacht, omdat de huurder een comfortabeler woning krijgt (MvT p. 6 en p. 8). In de huidige systematiek is er echter ook reeds sprake van een stijging in geval een energiezuinige woning wordt gehuurd. Indien deze stijging niet meer in de kale huurprijs maar als extra woonlast aan de huurder in rekening wordt gebracht, zal er een vertekend beeld van de sociale sector en de (on)mogelijkheden voor het verkrijgen van huurtoeslag ontstaan. Anderzijds wordt in de MvT onderschreven dat initiatieven als de onderhavige alleen aanvaardbaar zijn als deze daadwerkelijk een besparing van de woonlasten opleveren²¹.

- De EPV zal een vast bedrag zijn²².
 - De Adviescommissie Wetgeving Huurrecht ondersteunt het streven het gebruik van energie te beperken. Dit streven wordt echter niet bereikt met het invoeren van een vaste vergoeding voor te leveren van (een maximale hoeveelheid) energie, welke vergoeding dus niet is gebaseerd op het individuele, daadwerkelijke energiegebruik van de huurder, maar op een berekend (landelijk) gemiddeld gebruik. Een huurder die huurt met een EPV-afpraak wordt niet gestimuleerd energiezuinig te leven.
 - Anderzijds: de onderliggende lagere regelgeving, waarin de normen en prijzen (berekeningsmethodiek) zullen worden vastgelegd, kan volgens de MvT vrij snel worden bijgesteld²³. 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 zullen zijn. De EPV-systematiek zal juist niet de door de wetgever voorgestane zekerheid geven. Er moet kennelijk nog steeds ten gevolge van jaarlijks wisselende wetgeving jaarlijks een wisselend bedrag worden afgerekend²⁴.

Andere bemerkingen

- Met een EPV-afpraak geeft een verhuurder een garantie af. Indien de garantie niet juist blijkt te zijn zal er sprake zijn van een toerekenbare tekortkoming van de verhuurder, en zal de huurder onder meer nakoming en schadevergoeding kunnen vorderen. Het is echter zeer de vraag of een huurder in staat zal zijn de afgegeven garantie, die geheel gebaseerd is op een naar verwachting ingewikkelde berekeningsmethodiek, te controleren, en de daarna aan een juridische procedure verbonden gerechtelijk kosten zal kunnen betalen. Het woningwaarderingssysteem is juist gericht op eenvoud en begrijpelijkheid.
- Het is niet aannemelijk dat in de praktijk de energierekening ooit op nul zal uitkomen, met name niet voor bestaande woningbouw. Een huurder kan zich niet permitteren in een strenge winter of bij gezinsuitbreiding onvoldoende energie te kunnen afnemen. 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: de huurder zal dubbele vaste lasten hebben, zoals dubbele aansluitingskosten.
- Naar alle waarschijnlijkheid zal een geschonden EPV-garantie of de afwezigheid van gegarandeerde energievoorzieningen een gebrek opleveren in de zin van art. 7:204 lid 2 BW, met het recht van de huurder nakoming, huurvermindering en schadevergoeding te

²¹ MvT p. 8, 2^e alinea.

²² MvT 4, sub 2^e alinea; p. 7 laatste alinea.

²³ MvT p. 5, 3^e alinea.

²⁴ Art. 7:261a BW jo art. 7:259 lid 2 BW. MvT p. 5, 2^e alinea.

vorderen.

Aan de wetgever wordt verzocht aan te geven of een dergelijk gebrek ook zal worden opgenomen in het Besluit gebreken²⁵.

- Een huurder die reflecteert op een te huur aangeboden 'nul-op-de-meter' woning zal in de praktijk niet kunnen kiezen voor een woning 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 en berekening naar verwachting snel worden aangepast). In een huurmarkt met schaarste (zoals de sociale woningvoorraad) zal een huurder bij het huren van een woning niet kunnen kiezen voor een huurovereenkomst zonder EPV.
- Praktijkles uit het recente verleden: de Warmtewet ingevoerd 1 januari 2014
De Warmtewet, die vergaande invloed heeft de rechtsverhouding tussen een verhuurder en een huurder indien via een warmtenet aan de huurder door een verhuurder warmte wordt geleverd, blijkt in de praktijk een voorbeeld van technisch slechte wetgeving te zijn. In de uitwerking blijkt de Warmtewet veel onvoorziene, onwerkbare en onredelijke consequenties te hebben en blijkt op technische punten in de uitwerking onvoldoende doordacht te zijn.

De Minister heeft dit inmiddels erkend. Reeds na een half jaar werden de eerste onoverkomelijke knelpunten onderkend, die door een snelle wetswijziging opgelost zullen moeten worden²⁶. Binnen een jaar na invoering heeft de Minister de ACM verzocht op onderdelen niet te handhaven. Voor eind 2016 zal al een wetsvoorstel tot algehele herziening van de Warmtewet komen²⁷.

- Woningen met een geliberaliseerde huurprijs.
De huurder van een woonruimte met een geliberaliseerde huurprijs heeft, anders dan het voorgestelde nieuwe artikel 7: 261a BW veronderstelt, geen toegang tot de huurcommissie²⁸. Zie verder hierna onder 'wetstechnische omissies'. Indien een EPV-afpraak geen levering van energie inhoudt, zoals de voorgestelde wettekst veronderstelt, is het niet nodig de EPV-systematiek ook van toepassing te verklaren op de geliberaliseerde sector, waarin de huurprijs immers vrij is en de verhuurder al zijn investeringen in de huurprijs kan en mag verdisconteren.
- De levering van energie kan een verhuurder van een energiezuinige woonruimte afrekenen door meters aan te brengen, zeker voor het individuele gedeelte. Indien een verhuurder warmte levert, blijft hij (vooralsnog) gebonden aan de maximumprijzen vastgelegd krachtens de Warmtewet.

Uitvoeringslasten en handhavingslasten

Het lijkt te optimistisch en niet reëel ervan uit te gaan dat de voorgestelde wetgeving geen verhoging van kosten met zich mee zal brengen.

- Er zal een instantie moeten komen die elk jaar opnieuw gaat uitrekenen wat voor het komende jaar voor elk soort EPV-woning en elk soort gebruikersprofiel de hoogte van de EPV zal zijn. Ook indien slechts één woning met een EPV-afpraak zal worden verhuurd, zal de overheid verplicht zijn jaarlijks de lagere regelgeving met tabellen voor allerlei soorten woningen aan te passen.

²⁵ Onderdeel van het Besluit huurprijzen woonruimte als Bijlage II.

²⁶ Brief Minister van Economische Zaken aan de Tweede Kamer van 7 juli 2014 (Kamerstuk 32 839 nr. 27)

²⁷ Brief Minister van Economische Zaken aan de Tweede Kamer 1 juli 2015 (Kamerstuk 32 839 nr. 348) Onderkend is dat de regeldruk van de Warmtewet voor kleine warmteleveranciers disproportioneel is. En dat de Warmtewet op bepaalde punten niet nageleefde behoeft te worden.

²⁸ En ook mogelijkheid van beroep tegen een uitspraak van de huurcommissie bij de kantonrechter.

Gezien de inmiddels opgedane ervaringen met de invoering van -eerst- de berekening en vaststelling van Energielabels en vervolgens de geheel gewijzigde rekenmethodiek voor de Energie-index, en de berekening van de kosten welke op basis van de Warmtewet maximaal mogen worden doorberekend, kan de wetgever hier niet uitgaan van lage kosten voor zowel overheid als verhuurders en huurders.

- De huurcommissie krijgt er een taak bij waarvoor zij op dit moment niet de kennis (en de ambtelijke ondersteuning) in huis heeft.
- Er komt een extra categorie huurcommissieprocedures bij. Verhuurders (vaak rechtspersonen) die geconfronteerd worden met een verzoek van hun huurder aan de huurcommissie de redelijkheid van de rekening gebrachte EPV te toetsen moeten leges betalen (thans: € 450). Daarnaast kan de huurprijs, de kosten van bemeterde nutsvoorzieningen en andere servicekosten worden getoetst in separate procedures. Slechts indien het EPV-systeem helder is en voor een verhuurder en huurder eenvoudig zelf te controleren en verifiëren zal zijn, zonder hulp van de huurcommissie, kunnen deze procedures worden vermeden.

Wetstechnische omissies en vragen

ARTIKEL I

- Art. 7:237 lid 4 BW: de definitie gaat uitsluitend uit van een door de verhuurder af te geven garantie voor een (nog te bepalen) energieprestatie. In de definitie is niet opgenomen dat de huurder ook verplicht kan worden energie van de verhuurder af te nemen, en niet vrijelijk van een derde. Slechts uit de MvT blijkt dat in geval van een EPV-afpraak het de bedoeling is dat de verhuurder ook energie gaat leveren tegen een vast bedrag.
- Art. 7:237 lid 4 BW en art. 19a lid 2 Uhw sluiten tekstueel niet op elkaar aan. In art. 19a Uhw is het begrip 'energiebesparend' dat als essentieel element genoemd is in art. 7:237 lid 4 BW, geen vereiste. In art. 19a Uhw wordt, afwijkend van art. 7:237 lid 4 BW, het begrip 'warmtevraag' ingevoerd. Het begrip warmtevraag wordt verder niet gedefinieerd. Waarop zal een EPV nu worden gebaseerd? Art. 19a Uhw is onleesbaar en niet begrijpelijk, zeker niet voor een niet technisch geschoolde huurder van woonruimte.
- Art. 7:261a BW: een huurder van een woning met een geliberaliseerde huurprijs heeft geen toegang tot de Huurcommissie en kan geen rechten ontleen aan de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (Uhw). (zie hieronder: verwijzing naar een reeds bestaand art. 19a Uhw zal niet bedoeld zijn.)
- Art. 7:260 BW: waarom wordt ook dit artikel niet tekstueel aangepast?
- Art. 7:249 BW: de EPV bevat elementen die in de kale huurprijs thuishoren. Waarom wordt aan de huurder niet de mogelijkheid geboden de hoogte van de overeengekomen (lees: door verhuurder opgelegde) EPV binnen zes maanden na de aanvang van de huur bij de huurcommissie op redelijkheid (en juistheid) te laten toetsen, zodat huurder inzage kan krijgen in de samenstelling van de EPV voor de door hem te huren woning?
- Art. 7:258 BW wordt in het wetsvoorstel niet gewijzigd. Niet duidelijk is of voor een woning met energiebesparende (onroerende) voorzieningen met een EPV-afpraak sprake is van een all-in afspraak. Of andersom, is er sprake van een all-in huurprijs indien een verhuurder een art. 7:237 lid 4 BW bedoelde garantie afgeeft zonder daarvoor een vergoeding te vragen?
- Art. 7:259 lid 2 BW wordt niet gewijzigd, terwijl het nieuwe artikel 7:261a BW wel naar deze bepaling verwijst. Om de hoogte van de overeengekomen EPV op redelijkheid te kunnen toetsen zal dit bedrag gesplitst aan de huurder en de huurcommissie moeten worden opgegeven, opdat de verschillende elementen kunnen worden getoetst. Moet de verhuurder jaarlijks een uitgesplitst overzicht verschaffen? De Adviescommissie vraagt zich af of de wetgever dit heeft onderkent.

ARTIKEL II

- Art. 4 lid 2 Uhw: onderdeel 'g' bestaat reeds. Bedoeld zal zijn een onderdeel 'i' in te voeren.
- Art. 19a Uhw bestaat reeds. Bedoeld zal zijn artikelen 19a en b Uhw te vernummeren en een nieuw art. 19a Uhw in te voeren.
- Art. 19a Uhw lid 1: toetst de huurcommissie 'de redelijkheid' of het vaste, overeengekomen bedrag exact aan de normen en tabellen van een nog te ontwerpen AMvB?
- Art. 19a lid 2 Uhw: wat is 'finale energie'? Dit begrip komt nergens in de wet voor en zal gedefinieerd moeten worden in de wet (en niet later in de AMvB).

De Raad van State geeft in haar advies in noot 2 een uitleg: finale energie is de energie die wordt geleverd aan de eindverbruikers.

BTW

- In de internetconsultatie is aan de wetgever de vraag gesteld of een EPV met BTW belast zal zijn. In de MvT is over deze problematiek niets terug te vinden. Een EPV zal -zo blijkt uit de MvT- een vergoeding zijn voor zowel geleverde energie als voor energiebesparende investeringen aan de woonruimte. Indien een verhuurder energie levert behoort deze levering met BTW belast te zijn, ook indien die levering tegen een vast bedrag geschiedt. De vergoeding die een huurder van woonruimte betaalt voor het gebruik van onroerende voorzieningen in en aan de woonruimte²⁹, is niet met BTW belast. Hoe gaat de wetgever dit oplossen?

Conclusie

Zoals aan het begin van dit advies weergegeven zijn de consequenties van het onderhavige wetsontwerp onvoldoende doordacht. De Adviescommissie Wetgeving Huurrecht is van mening dat de wetgever naar eenvoud en naar zo min mogelijk gewijzigde regelgeving dient te streven. Het is algemeen bekend dat veel recente wetgeving onder grote tijdsdruk tot stand komt en in de praktijk niet werkbaar blijkt te zijn. Op grond van het vorenstaande is aanname van dit wetsvoorstel in deze vorm, zonder voorafgaande uitwerking in concept-AMvB's (of uitbreiding van het wetsvoorstel) onacceptabel.

²⁹ Bijvoorbeeld: dubbel glas of isolatie van de spouwmuur