
315

Besluit van 23 juni 2011 tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (wijziging wijze van waardering van energieprestatie van woonruimte)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 8 april 2011, nr. 2011-2000113808, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van 20 april 2011, nr. W04.11.0121/I);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 17 juni 2011, nr. 2011-2000196499, Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 1, eerste lid, onderdeel b, wordt «in de Staatscourant» vervangen door: door het Centraal Bureau voor de Statistiek.

B

Bijlage I, onderdeel A. Het waarderingstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woonruimte vormt, wordt als volgt gewijzigd:

I

De tabel wordt als volgt gewijzigd:

1. Rubriek 3 komt te luiden:

3. Verwarming per verwarmd vertrek	2 punten
per overige ruimte	1 punt *

* maximaal 4 punten

2. Rubriek 4 komt te luiden:

4. Energieprestatie overeenkomend met:	Eengezinswoning	Meergezinswoning**
label A++	44	40
label A+	40	36
label A	36	32
label B	32	28
label C	22	15
label D	14	11
label E	8	5
label F	4	1
label G	0	0

Daar waar het energieprestatiecertificaat ontbreekt wordt de energieprestatie in afwijking van vorenstaande tabel bepaald aan de hand van de volgende tabel:

Bouwjaarklasse	Eensgezinswoning	Meergezinswoning**
2002 en later	36 punten	32 punten
2000 t/m 2001	32 punten	28 punten
1998 t/m 1999	22 punten	15 punten
1992 t/m 1997	22 punten	11 punten
1984 t/m 1991	14 punten	11 punten
1979 t/m 1983	8 punten	5 punten
1977 t/m 1978	4 punten	1 punt
1976 of ouder	0 punten	0 punten

** voor de energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning

3. Rubriek 6a wordt vernummerd tot rubriek 7 en komt te luiden:

7. Woonvoorzieningen voor gehandicapten per € 226,89 van de kosten die de verhuurder aan de voorziening heeft besteed	1 punt
---	--------

II

De toelichting wordt als volgt gewijzigd:

1. De «**Inleiding**» wordt als volgt gewijzigd:

a. In de zesde volzin wordt «, isolatie,» vervangen door: en.

b. In de zevende volzin vervalt: isolatie,.

c. De tiende tot en met veertiende volzin vervallen.

2. Onder rubriek «**3. Verwarming**» vervallen de zesde tot en met tiende, twaalfde en dertiende volzin.

3. Rubriek «**4. Warmte-isolatie**» komt te luiden:

4. Energieprestatie

De huurcommissie stelt de energieprestatie in beginsel vast aan de hand van een op grond van artikel 120 van de Woningwet en het Besluit energieprestatie gebouwen voor de woning afgegeven energieprestatiecertificaat.

De huurcommissie kan afwijken van de aangegeven puntenwaardering voor de energieprestatie horend bij A+ en A++. Een dergelijke afwijking is uitsluitend mogelijk indien de gemaakte kosten om deze energieprestatie te bereiken, aanmerkelijk afwijken van hetgeen als gangbaar wordt beschouwd, of indien de energieprestatie aanmerkelijk beter is dan hetgeen als gangbaar bij A++ wordt beschouwd.

Daar waar een energieprestatiecertificaat ontbreekt, wordt volstaan met de waardering van de energieprestatie die een woning geacht wordt minimaal te realiseren op grond van de in het bouwjaar vigerende bouwnormen. Daardoor leidt het niet aanwezig zijn van een energieprestatiecertificaat tot een lager aantal punten dan wanneer zo'n certificaat wel is verstrekt. Immers, het waarderen van de energieprestatie uitgaande van het bouwjaar van de woning houdt geen rekening met het feit dat de energieprestatie van veel woningen door het treffen van energiebesparende voorzieningen in de loop der tijd verbetert. Die verbeteringen komen in een energieprestatiecertificaat wel tot uitdrukking.

4. Rubriek «**6a. Voorzieningen als bedoeld in artikel 255, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (woonvoorzieningen voor gehandicapten)**» wordt vernummerd tot rubriek 7 en komt te luiden:

7. Voorzieningen als bedoeld in artikel 255, eerste lid, onderdeel a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (woonvoorzieningen voor gehandicapten):

Per € 226,89 van door de verhuurder aan ingrepen in of aan de woonruimte ten behoeve van een gehandicapte bestede kosten kan, voor zover deze kosten in een redelijke verhouding staan tot de geboden kwaliteit, één punt worden toegekend. Het moet dan wel gaan om ofwel ingrepen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder g, onderdeel 6°, van de Wet maatschappelijke ondersteuning, ofwel ingrepen als bedoeld in artikel 5, derde lid, van de Wet voorzieningen gehandicapten (inmiddels ingetrokken) ofwel ingevolge een andere wettelijke regeling gesubsidieerde ingrepen die uitsluitend geen woonvoorziening of onderdeel daarvan zijn in de zin van artikel 1, eerste lid, onder c, van de Wet voorzieningen gehandicapten, omdat de kosten het in laatstbedoeld artikel genoemde bedrag te boven gaan. Met deze waardering verkrijgt de verhuurder in een dergelijk geval een redelijke rendementswaarborg voor het door hem geïnvesteerde vermogen (derhalve de kosten van de ingrepen, verminderd met de eigen bijdrage van de huurder en de financiële tegemoetkoming van gemeente of (bij dure woonvoorzieningen) enige instantie die ingevolge een wettelijke regeling die tegemoetkoming verleent).

ARTIKEL II

De volgende besluiten worden ingetrokken:

a. het besluit van 25 september 2006, houdende wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte en het Besluit beheer sociale-huursector

(aanpassingen als gevolg van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007)
(Stb. 452);

b. het besluit van 31 oktober 2006 tot wijziging van het Besluit
huurprijzen woonruimte (bepalingen over het register met betrekking tot
woningen met een geliberaliseerde huurprijs) (Stb. 527), en

c. het besluit van 31 oktober 2006 tot wijziging van het Besluit
huurprijzen woonruimte (woningbouwaantallen) (Stb. 528).

ARTIKEL III

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen
tijdstip.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van
toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 23 juni 2011

Beatrix

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner

Uitgegeven de *achtentwintigste* juni 2011

De Minister van Veiligheid en Justitie,
I. W. Opstelten

Het advies van de Afdeling advisering van de
Raad van State wordt niet openbaar gemaakt
op grond van artikel 26, zesde lid jo vijfde lid,
van de Wet op de Raad van State, omdat het
zonder meer instemmend luidt.

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen

Hoofdstuk 1. Inleiding en achtergrond

1.1 Inleiding

Bij brief van 2 juli 2009 en bij brief van 28 augustus 2009 (Kamerstukken II 2008/09, 30 196, nrs. 72 en 73) is de Tweede Kamer geïnformeerd over de voorgenomen aanpassing van het woningwaarderingstelsel (WWS) door de opname daarin van de energieprestatie, alsmede de daaraan verbonden uitvoerings- en overgangsmaatregelen. Het wetsvoorstel tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (wettelijke grondslag verschillende waardering energieprestaties huurwoningen) (Kamerstukken I 2010/11, 32 302, nr. A) (hierna: het wetsvoorstel) geeft aan deze maatregelen invulling. Voorts zijn in het wetsvoorstel onder meer de volgende overgangsmaatregelen opgenomen (de artikelen IB en IC van het wetsvoorstel):

– Indien de eigenaar van een zelfstandige woning geen energieprestatiecertificaat aan de huurder heeft verstrekt en daartoe ook niet verplicht was, vindt de waardering van die woning plaats overeenkomstig het WWS, zoals dat laatstelijk luidde voor het tijdstip van inwerkingtreding van de wet.

– Indien de eigenaar van een zelfstandige woning, waarvoor een huurovereenkomst tot stand is gekomen voor het tijdstip van inwerkingtreding van de wet, een energieprestatiecertificaat aan de huurder heeft verstrekt, en een huurprijsverlaging mogelijk is op grond van het WWS, zoals dat komt te luiden na het tijdstip van inwerkingtreding van de wet, en niet op grond van het WWS, zoals dat laatstelijk luidde voor het tijdstip van inwerkingtreding van de wet, spreekt de huurcommissie uit dat de huurprijs ongewijzigd blijft.

Deze overgangsmaatregelen eindigen op 1 januari 2014.

Voor een uitgebreide toelichting wordt verwezen naar de memorie van toelichting en de toelichting bij de nota's van wijziging van voormeld wetsvoorstel (Kamerstukken II 2009/10, 32 302, nrs. 3, 5 en 9, en Kamerstukken II 2010/11, 32 302, nr. 21).

Dit besluit bevat de uitwerking van de aanpassing van het WWS door wijziging van bijlage I, onderdeel A, Het waarderingstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woonruimte vormt, bij het Besluit huurprijzen woonruimte (hierna: het Bhw) en voorts een aantal redactionele wijzigingen.

1.2 Achtergrond

Zoals is aangegeven in de brief van 2 juli 2009 is een eerste uitgangspunt bij de waardering van de energieprestatie dat deze mogelijk moet maken dat verhuurders zodanig kunnen investeren dat hierdoor de te realiseren energiebesparing kan worden bereikt. Het convenant Energiebesparing corporatiesector (Kamerstukken II 2008/09, 31 700 XVIII, nr. 4) geeft hierover aan dat het hierbij een additionele gebouw- en installatiegebonden energiebesparing betreft in de bestaande sociale huurwoningenvoorraad van ten minste 24 PetaJoule in de periode 2008–2020.

In die brief is voorts een tweede uitgangspunt opgenomen, inhoudende dat de waardering van de energieprestatie wordt uitgewerkt aan de hand van de volgende, in het convenant Energiebesparing corporatiesector opgenomen, uitgangspunten:

- de bestaande woningwaarderingpunten voor de onderdelen verwarmingswijze en isolatie worden vervangen door een waardering op basis van de energieprestatie van de woning;
- op het moment van omzetting van het oude naar het nieuwe WWS is het totale aantal woningwaarderingpunten voor energieprestatie in de huurwoningenvoorraad op basis van het nieuwe WWS gelijk aan het aantal punten in de voorraad op basis van het oude WWS, waardoor het maximaal toegestane huurprijsniveau van de totale huurwoningenvoorraad bij de omzetting gelijk blijft;
- voor de energieklassen (als bedoeld in bijlage III bij de Regeling energieprestatie gebouwen (REG)) A+ en A++ worden extra punten toegekend;
- de waarderingpunten voor energieprestatie worden zódanig over de labelklassen verdeeld, dat een goede energieprestatie gemiddeld hoger en een slechte energieprestatie gemiddeld lager wordt gewaardeerd ten opzichte van de huidige waardering;
- een eenvoudig stelsel, waarbij wel zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan de fundamentele verschillen tussen woningtypen, in het bijzonder tussen eengezins- en meergezinswoningen.

Hoofdstuk 2. Effecten van de maatregelen

2.1 Effecten op de huurprijzen

Om de effecten te toetsen van het aangepaste WWS is onderzoek verricht door het onderzoeksbureau ABF. Een afschrift van dit rapport is aan de Tweede Kamer verstrekt als bijlage bij voormelde brief van 2 juli 2009. Zoals in die brief is aangegeven, was een belangrijk uitgangspunt dat de wijziging van het WWS als zodanig landelijk niet leidt tot een ander maximaal huurprijsniveau dan het daarvóór bestaande.

Doordat het gemiddeld gewogen totaal vrijwel gelijk blijft, werkt de aanpassing neutraal uit, in die zin dat het landelijk huurprijsniveau ongewijzigd blijft.

Wel blijkt uit het onderzoek van ABF dat in individuele gevallen de wijziging van het WWS kan leiden tot een maximale huurprijs die lager is dan de geldende huurprijs. In die gevallen kan dat leiden tot een huurverlaging. Zoals hiervoor aangegeven zal een dergelijke verlaging tot 1 januari 2014 echter worden beperkt tot een huurbevrozing. Indien een verhuurder hieraan niet wil meewerken, kan de huurder zich daarvoor wenden tot de huurcommissie.

Andersom zijn er individuele gevallen waar de wijziging van het WWS kan leiden tot een hogere maximale huurprijs. Dit zal voor zittende huurders echter geen directe gevolgen hebben voor de huurprijs omdat de jaarlijkse huurverhoging beperkt blijft tot het in de huuraanpassings-tabel genoemde percentage.

2.2 Effecten op de ruimte om te investeren in energiebesparende maatregelen.

Uit het hiervoor aangegeven onderzoek van ABF blijkt dat de aanpassing van het WWS tot ruim voldoende ruimte leidt om de energiebesparing te kunnen realiseren, zoals die met het convenant Energiebesparing corporatiesector is overeengekomen. Met dat convenant is immers uitgegaan van een energiebesparing van 24 PetaJoule, die in de sociale huursector wordt gerealiseerd door middel van een door de woningcorporaties te leveren inspanning. Uit het onderzoek van ABF blijkt dat het aangepaste WWS ruimte biedt om in de huursector een energiebesparing te realiseren van circa 58 PetaJoule door

de energieprestatie van woningen te verbeteren naar het niveau behorend bij energieklassen B.

Van belang hierbij is het principe dat bij kwaliteitsverbetering verbetering van de energieprestatie van een woonruimte kan leiden tot een hogere huurprijs die in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten. Dit principe is neergelegd in artikel 7:255, eerste lid, onderdeel a, van het Burgerlijk Wetboek.

Deze huurprijsverhoging is alleen dan niet mogelijk, indien die verhoging leidt tot een hogere huurprijs dan mogelijk is op grond van het WWS. In het merendeel van de gevallen zal dat echter nu al niet het geval zijn. Landelijk gezien bedraagt de feitelijke huurprijs immers circa 70% van hetgeen wettelijk mogelijk is, zoals blijkt uit de rapportage «Feiten en achtergronden van het huurbeleid» (Kamerstukken II 2008/09, 27 926, nr. 133).

Hoofdstuk 3. Uitvoering

3.1 Gevolgen voor verhuurders

Voor veel verhuurders is het WWS een belangrijk element in het exploitatie-, huur-, en onderhoudsbeleid. In dat kader zullen verhuurders de energieprestatie per woning moeten bepalen, indien zij over een accurate woningwaardering op grond van het WWS wensen te beschikken.

De energieprestatie zal voor verhuurders ook van belang zijn om bij individuele woningen de huurprijs en mogelijk voor te stellen huurprijsverhogingen te kunnen bepalen. Daar waar een verhuurder geen energieprestatiecertificaat heeft aangevraagd, omdat dat niet verplicht is op grond van het BEG, leiden de overgangsmatregelen ertoe, dat een verhuurder tot 1 januari 2014 zijn huidige woningwaardering kan handhaven bij de bestaande huurovereenkomsten.

Na 1 januari 2014 voorziet de aanpassing in een waarderingsmethodiek op basis van het bouwjaar van de woning voor die woningen, waarvan de energieprestatie niet uit een afgegeven energieprestatiecertificaat kan worden afgeleid. In zijn algemeenheid zal dit gegeven reeds bekend zijn bij verhuurders, te meer omdat het bouwjaar tot 1 juli 2004 nog een rol speelde in het WWS, en het bouwjaar ook een element is bij de bepaling van de WOZ-waarde van een woning.

Woningcorporaties zullen overigens naar verwachting per 1 januari 2014, na beëindiging van de overgangsmatregelen, voor het merendeel van hun woningen beschikken over een energieprestatiecertificaat.

Zoals hiervoor en in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is aangegeven, is het mogelijk dat de invoering van het aangepaste WWS leidt tot individuele gevallen waarin de huurder zich wendt tot de huurcommissie om een huurverlaging te realiseren. Mede gezien de overgangsmatregelen is er echter geen reden om aan te nemen dat dit verhuurders bij inwerkingtreding van deze wijziging zal confronteren met een groot aantal extra huurprijsgeschillen. Wel zullen verhuurders er goed aan doen om investeringsbeslissingen te overwegen gericht op extra WWS-punten, opdat huurverlagingen na beëindiging van de overgangsmatregelen niet meer mogelijk zijn.

In structurele zin betekent deze aanpassing een vereenvoudiging voor verhuurders, doordat de aanpassing leidt tot minder elementen die voor waardering in aanmerking komen. Nu komen namelijk diverse vormen van verwarming en van warmte-isolatie in aanmerking. Na de inwerkingtreding van de aanpassing wordt uitsluitend de energieprestatie gewaardeerd.

3.2 Gevolgen huurcommissie

De overgangsmaatregelen zullen voor de huurcommissie tot een aantal extra toetsen leiden, hetgeen de beoordeling van elke individuele zaak zal verzwaren. Anderzijds is de verwachting dat de overgangsmaatregelen tot een beperking zullen leiden van het aantal huurprijsgeschillen op het moment van de inwerkingtreding van dit besluit.

In structurele zin zal de aanpassing voor de huurcommissie deels leiden tot een verzwarening en deels tot een vereenvoudiging.

De verzwarening zal daaruit bestaan, dat de juistheid van een afgegeven energielabel zal kunnen worden betwist, zodat de huurcommissie zelfstandig tot een oordeel zal moeten komen. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan een huurder die gegevens van vergelijkbare woningen verstrekt. Voor een verhuurder ligt het overigens in de rede, dat hij diegene aanspreekt waarvan hij het energieprestatiecertificaat heeft verkregen, indien hij meent dat dit certificaat een verkeerd beeld geeft van de energieprestatie van de woning.

In dit verband is van belang, dat voor de aanvrager van een energieprestatiecertificaat is voorzien in een klachtenregeling. Deze klachtenregeling komt te staan naast de reeds bestaande civielrechtelijke mogelijkheden om een bedrijf aan te spreken met als grond dat het de overeenkomst tot het verstrekken van een energieprestatiecertificaat niet goed zou hebben uitgevoerd. De aanvrager van een energieprestatiecertificaat beschikt dan ook over diverse mogelijkheden om een geschil voor te leggen met als grond dat een onjuist energieprestatiecertificaat zou zijn verstrekt.

Vereenvoudiging zal voor de huurcommissie optreden doordat de aanpassing leidt tot minder elementen die voor waardering in aanmerking komen. Nu komen namelijk diverse vormen van verwarming en van warmte-isolatie in aanmerking. Na inwerkingtreding van de aanpassing wordt uitsluitend de energieprestatie gewaardeerd. Daarbij geldt, dat de huurcommissie in een groot aantal gevallen op eenvoudige wijze de energieprestatie kan vaststellen, ofwel op grond van het afgegeven energieprestatiecertificaat, ofwel door deze te bepalen aan de hand van het bouwjaar.

3.3 Gevolgen huurtoeslag

Zoals is aangegeven in paragraaf 3.2 leidt de wijziging van het WWS niet tot een ander maximaal huurprijsniveau dan het huidige. Evenmin zal de wijziging van het WWS als zodanig direct leiden tot huurprijsverhogingen door investeringen in energiebesparende maatregelen. In structurele zin leidt de wijziging van het WWS dan ook niet tot hogere uitgaven op het gebied van de huurtoeslag.

Hoofdstuk 4. Administratieve lasten en effecten voor de rijksbegroting

4.1 Administratieve lasten

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is reeds ingegaan op de administratieve lasten. De effecten op de administratieve lasten van de onderhavige wijziging van het Bhw zijn daarvan niet los te koppelen. De essentie is dat een aantal directe uitvoeringseffecten, die anders zouden voortvloeien uit een onverkorte directe invoering van een aangepast WWS, worden gemitigeerd. De wijziging van het WWS zou immers zonder het in het wetsvoorstel opgenomen overgangsrecht direct bij inwerkingtreding tot huurverlagingen kunnen leiden, en, als de verhuur-

der dit niet uit zichzelf zou doen, tot procedures bij de huurcommissie. Dit laatste zou een toename van de administratieve lasten voor de huurder en verhuurder betekenen, en een stijging van de uitvoeringslasten voor de huurcommissie.

Eén belangrijk gevolg van het wetsvoorstel is dat huurders tot 1 januari 2014 slechts een huurprijsbevrozing kunnen realiseren waar dit zonder het wetsvoorstel tot een huurprijsverlaging zou kunnen leiden. Dit leidt tot 1 januari 2014 tot een beperking van de huurprijsverlagingsprocedures bij de huurcommissie. Omdat verhuurders voorts deze huurprijsverlagingen vanaf 1 januari 2014 kunnen voorkomen door tijdig te investeren in energiebesparende maatregelen die tot meer punten leiden, kunnen zij daarmee ook vanaf 1 januari 2014 administratieve lasten voorkomen die aan dergelijke procedures verbonden zijn.

Verder leiden noch de aanpassing van het WWS, noch de in het wetsvoorstel geregelde overgangsbepalingen tot een stijging van de administratieve lasten, omdat deze wijziging tot geen enkele aanvullende of structurele verplichting leidt voor verhuurders omtrent registratie en daarop volgende toepassing van het WWS.

4.2 Financiële effecten voor de rijksbegroting

De financiële effecten van deze wijzigingen in het Bhw zijn reeds verdisconteerd in het kader van het wetsvoorstel. Zoals in de memorie van toelichting daarbij is aangegeven, is de verwachting dat de aanpassing van het WWS, in combinatie met de overgangs- en uitvoeringsmaatregelen, uiteindelijk tot circa € 1,5 miljoen extra kosten per jaar bij de huurcommissie zal leiden.

Artikelsgewijs

Artikel I, onderdelen A en B, onder I1 en I2

In artikel I, onderdeel A, is een technische wijziging opgenomen die voortvloeit uit het feit, dat de publicatie van het genoemde inflatiepercentage door het Centraal Bureau voor de Statistiek niet meer in de Staatscourant plaatsvindt.

De wijzigingen in rubriek 3 (tabel en toelichting) van bijlage I, onderdeel A. Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woonruimte vormt, bij het Bhw zijn redactioneel van aard (artikel I, onderdeel B, onder I1 en I2).

Artikel I, onderdeel B, onder I2, II1a, II1b en II3

In voormelde brieven van 2 juli 2009 en 28 augustus 2009 is aangegeven dat de waardering van de energieprestatie van een woning wordt bepaald aan de hand van de volgende tabel:

Grenswaarden Energie-Index (EI)	Corresponderend met energieklassen	aantal punten	
		eengezinswoningen	meergezinswoningen
Kleiner of gelijk aan 0,50	A++	44	40
0,51–0,70	A+	40	36
0,71–1,05	A	36	32
1,06–1,30	B	32	28
1,31–1,60	C	22	15
1,61–2,00	D	14	11
2,01–2,40	E	8	5

Grenswaarden Energie-Index (EI)	Corresponderend met energieklasse	aantal punten	
		eengezins-woningen	meergezins-woningen
2,41–2,90	F	4	1
Groter dan 2,90	G	0	0

Ten aanzien van de punten voor A+ en A++ wordt opgemerkt dat er nu (praktisch) geen huurwoningen zijn met die labels. Met de aanpassing worden hiervoor toch alvast punten toegekend. Hiervoor is het puntenverschil labels A/B toegepast als puntenverschil A/A+ en A+/A++. Om te kunnen anticiperen op technische ontwikkelingen krijgt de huurcommissie voor deze labels tevens de mogelijkheid om van deze punten af te wijken.

Hierbij wordt uitgegaan van de energieprestatie, bepaald met de rekenmethodiek op grond van de REG. Deze energieprestatie ligt ten grondslag aan een energieprestatiecertificaat dat is afgegeven op grond van het Besluit energieprestatie gebouwen (BEG).

In voormelde brieven van 2 juli 2009 en 28 augustus 2009 is tevens aangegeven dat de energieprestatie wordt bepaald aan de hand van het bouwjaar, indien een energieprestatiecertificaat ontbreekt op grond waarmee de energieprestatie kan worden vastgesteld. Tot 1 januari 2014 zal deze wijze van waarden echter alleen van toepassing zijn op zelfstandige woningen waarvan de eigenaar geen energieprestatiecertificaat aan de huurder heeft verstrekt en daartoe ook niet verplicht was.

Hierbij is van belang dat de bouwregelgeving al verschillende voorschriften bevatte die effect hadden op de energieprestatie van een woning.

Zo golden voor woningen gebouwd voor 1971 geen eisen waaraan duidelijke gevolgen voor de energieprestatie waren verbonden. De woningen die vanaf 1971 werden gebouwd, moesten thermisch geïsoleerde daken hebben. Voor de woningen die vanaf 1977 werden gerealiseerd golden iets hogere thermische eisen voor daken en de eis van thermisch geïsoleerde buitenwanden. Een geringe aanscherping van de eisen voor daken en een grotere aanscherping voor buitendaken werd doorgevoerd voor de woningen die vanaf 1981 werden gerealiseerd. Pas vanaf 1984 moeten de begane-grondvloeren van de woningen die vanaf dat moment worden gerealiseerd thermisch worden geïsoleerd. Vervolgens werden de eisen aangescherpt voor de woningen die vanaf 1989, 1992 en 1994 werden gerealiseerd.

Ook van invloed is de mate waarin een woning luchtdicht is. Woningen die gerealiseerd zijn vanaf 1984 moeten zijn voorzien van tochtwering, waardoor de infiltratie van lucht wordt beperkt. Hierbij is ervan uitgegaan dat een woning die is voorzien van tochtwering de minimale luchtdichtheid heeft waarvan de energieprestatienorm (NEN 5028) uitgaat. Een woning die voor 1984 is gerealiseerd hoefde niet te zijn voorzien van tochtwering hetgeen leidt tot een twee keer zo grote infiltratie.

Op basis van de hiervoor aangegeven bouweisen is de energieprestatie berekend volgens de rekenmethodiek op grond van de REG voor de vanaf een bepaald jaar gebouwde woning. Hierbij is tevens nagegaan in welke mate de aldus berekende energieprestatie afhankelijk is van aspecten als de oriëntatie van de woning, de raamoppervlakte en de woonvorm.

Vanaf 15 december 1995 waren er specifieke eisen voor de energieprestatie van woningen.

Woningen die na 1997 tot stand zijn gekomen zullen aan deze, regelmatig aangescherpte, energieprestatie-eis voldoen.

Het vorenstaande heeft geleid tot de navolgende tabel, waarin de energieklassen, genoemd in bijlage III bij de REG, zijn opgenomen en waarvan gegeven de bouweisen verwacht mag worden dat die ten minste aanwezig zullen zijn bij een woning uit een bepaalde bouwjaarklasse:

Bouwjaarklasse	Eensgezinswoning	Meergezinswoning
2002 en later	36 punten	32 punten
2000 t/m 2001	32 punten	28 punten
1998 t/m 1999	22 punten	15 punten
1992 t/m 1997	22 punten	11 punten
1984 t/m 1991	14 punten	11 punten
1979 t/m 1983	8 punten	5 punten
1977 t/m 1978	4 punten	1 punt
1976 of ouder	0 punten	0 punten

Voor de waardering van energieprestatie wordt de duplexwoning gewaardeerd als meergezinswoning. De duplexwoning is immers in hoge mate vergelijkbaar met de meergezinswoning als het gaat om de investeringen die nodig zijn om een betere energieprestatie te kunnen realiseren (artikel I, onderdeel B, onder I2 en I3).

De wijzigingen in de «Inleiding» van bijlage I, onderdeel A. Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woonruimte vormt, lopen hierbij mee (artikel I, onderdeel B, onder II1a en II1b).

Artikel I, onderdeel B, onder I3, II1c en II4

Per 1 januari 2007 verstrekken gemeenten een tegemoetkoming voor woonvoorzieningen aan gehandicapten niet meer op grond van de Wet voorzieningen gehandicapten, maar op grond van de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet maatschappelijke ondersteuning. De wijzigingen in de toelichting bij rubriek 7 (nieuw) van bijlage I, onderdeel A. Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woonruimte vormt, strekken hiertoe (artikel I, onderdeel B, onder II4).

De wijzigingen in de «Inleiding» van bijlage I, onderdeel A. Het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woonruimte vormt, en de vernumming van rubriek 6a tot 7 (tabel en toelichting) zijn redactioneel respectievelijk technisch van aard (artikel I, onderdeel B, onder I3 en II1c).

Artikel II

De genoemde besluiten hielden alle verband met het voorgenomen nieuwe huurbeleid met ingang van 1 januari 2007. In het regeerakkoord van het kabinet-Balkenende IV (Kamerstukken II 2006/07, 30 891, nr. 4, blz. 25) is indertijd afgesproken het nieuwe huurbeleid niet door te zetten.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner