

Vergaderjaar 2006–2007

30 595

Wijziging van artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enkele andere wetten als gevolg van de modernisering van het huurbeleid vanaf 1 januari 2007 (Wet modernisering huurbeleid 2007)

Nr. 19

AMENDEMENT VAN HET LID DEPLA

Ontvangen 26 oktober 2006

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

In artikel II, onderdeel E, komt artikel 10, eerste lid, onderdeel a, te luiden:

- a. de waardering van de kwaliteit van een woonruimte aan de hand van;
- 1°. de oppervlakte van de woningen en privé buitenruimten;
 - 2°. de kwaliteit van de keuken;
 - 3°. de aanwezigheid en kwaliteit van het sanitair;
 - 4°. aanwezigheid en kwaliteit van energiebesparende maatregelen;
 - 5°. de aanwezigheid van de voorzieningen, bedoeld in artikel 7:255, lid 1 onder a van het Burgerlijk Wetboek;
 - 6°. de woonvorm;
 - 7°. de woonomgeving;
 - 8°. de aanwezigheid van hinderlijke situaties;
 - 9°. de aanwezigheid van bijzondere voorzieningen, en

Toelichting

De indiener van het amendement vindt het van groot belang dat de basiselementen van het woningwaarderingstelsel een wettelijke grondslag krijgen. Op dit moment wordt het gehele stelsel voor woningwaardering uitgewerkt in lagere regelgeving. Het parlement kan zodoende haar stem doen gelden over de basiskenmerken van de woningwaardering. De basis van het stelsel voor woningwaardering wordt in lagere regelgeving uitgewerkt.

De indiener van het amendement vindt het van groot belang dat verhuurders geprikkeld worden woningen ten behoeve van energiezuinigheid te verbeteren. Op dit moment zijn er nog veel huurwoningen die niet aan de basiseisen voor energiebesparing voldoen.

Duurzame en energiezuinige woningen dragen bij aan lagere energielasten voor huurders en een beter milieu. Daarnaast moet Nederland voor 1 januari 2007 de Europese energie (EDPB) richtlijn geïmplementeerd hebben. Daarvoor moeten er verschillende energiebesparende maatregelen doorgevoerd worden in de bebouwde omgeving.

Op basis van het huidige woningwaarderingssysteem worden ten hoogste 25 punten toegekend aan het totaal van energiebesparende elementen van de woning zoals de aanwezigheid van een hoog rendementsketel en dubbel glas. De indiener van dit amendement vindt het van groot belang dat het ontbreken van het absoluut minimum aan energiebesparende maatregelen moet leiden tot een korting van de maximale huurprijs. Daarom moeten er aftrekpunten berekend worden voor woningen die niet aan de minimumeisen van energiebesparing voldoen.

Voor woningen die niet aan de basiseisen voor energiebesparing voldoen zal een aftrek van 15 punten gelden. Dit zijn woningen zonder dubbel glas, zonder privé c.v. ketel (met uitzondering van stadsverwarming) en zonder enige vorm van dakisolatie.

Voor woningen die nauwelijks voldoen aan de basiseisen voor energiebesparing geldt een aftrek van 8 punten. Bij deze woningen zijn twee van de drie basiseisen afwezig.

Een uitzondering wordt er gemaakt voor woningen met een monumentenstatus. Bij deze woningen is het plaatsen van dubbelglas veelal verboden.

De indiener van het amendement vertrouwt er op dat de wetgever de invulling van het woningwaarderingssysteem in de lagere regelgeving in lijn van deze toelichting aanpast

Depla