

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. 27

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 oktober 2006

In de tweede termijn van de behandeling van wetsvoorstel 30 595 (Wet modernisering huurbeleid) heb ik de Kamer toegezegd schriftelijk te reageren op de door de Kamer ingediende amendementen en moties. In deze brief treft u deze reactie aan.

Amendementen 30 595, nr. 16, 17 en 18

Met de voorgestelde amendementen stelt mevrouw Gerkens voor de bepalingen die zich richten op de vaststelling van de WOZ-grenswaarden te wijzigen zodat niet verschillende grenzen «kunnen» maar hogere grenzen «moeten» worden vastgesteld. Met amendement nr. 18 wordt bovendien voorgeschreven dat de gemeentelijke gereguleerde voorraad tenminste 50% van de gereguleerde regionale voorraad moet zijn. Aanvaarding van de amendementen wordt ontraden.

Met het wetsvoorstel wordt geborgd dat landelijk tenminste 75% van de huurwoningvoorraad in het gereguleerde segment valt. Dat betekent dat er voldoende gereguleerde woningen zijn voor de aandachtsgroep. Voor de vaststelling van de grenzen per regio is vervolgens ook rekening gehouden met de omvang van de aandachtsgroep in de regio.

Naast de formele vaststelling van de grenswaarden is van belang hoe gemeenten en corporaties in de regio met de vastgestelde grenzen omgaan in geval van (opkomende) knelpunten. Er is voldoende instrumentarium beschikbaar voor lokale partijen, ik noem met name de prestatiecontracten en vrijwillige regulering. Het echte maatwerk kan alleen geleverd worden op lokaal niveau met partijen die erover gaan. Ik herhaal daarbij mijn toezegging om in de sfeer van de Huisvestingswet het instrumentarium te verbeteren om de problematiek tussen de centrum en randgemeenten aan te kunnen pakken.

Als sluitstuk voorziet het wetsvoorstel bovendien in een regeling om in bijzondere gevallen maatwerk per gemeente toe te passen. Voor een gemeente kan een afwijkende grens worden vastgesteld wanneer een gemeente door het hanteren van de regionale grens onvoldoende kan

voorzien in de huisvesting van personen die door hun inkomen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting (artikel 3b lid 2 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte)¹.

Aan deze laatste bepaling is ruimhartig invulling gegeven bij de vaststelling van de grenswaarden in het Besluit huurprijzen woonruimte (Staatsblad 2006, 452). Ook wanneer gemeenten afspraken over de invulling van het huurbeleid binnen de regio of met corporaties nog niet hadden afgerond, is in sommige gevallen overgegaan tot aanpassing van de grenzen. Uiteindelijk is voor 31 gemeenten van de 67 gemeenten die inhoudelijk gereageerd hebben, een afwijkende grens ten opzichte van de regio is vastgesteld.

Amendement 30 595, nr. 19

Met amendement 30 595, nr. 19 van de heer Depla wordt voorgesteld in het woningwaarderingstelsel (opgenomen in een algemene maatregel van bestuur) een voorziening op te nemen voor energiebesparende maatregelen. Het ontbreken van een absoluut minimum aan energiebesparende maatregelen zou tot een korting op de maximale huurprijs moeten leiden.

De strekking van het amendement is sympathiek. Met de heer Depla deel ik dat energiebesparing een belangrijk element is. Het is echter nog te vroeg om dat nu al in het woningwaarderingstelsel op te nemen. Er is meer tijd nodig om dat zorgvuldig uit te werken. De Tweede Kamer mag van mij initiatieven verwachten op dit punt. Een aantal elementen zit ook al in de planning, bijvoorbeeld bij de uitwerking van de Europese energie-richtlijn (EPBD).

Een ander punt van dit amendement betreft de opname in de wet van de elementen van het woningwaarderingstelsel dat nu in een algemene maatregel van bestuur is uitgewerkt. In de toelichting geeft de heer Depla aan het van groot belang te vinden dat de basiselementen van het woningwaarderingstelsel een wettelijke grondslag krijgen.

De algemene opdracht om regels vast te leggen voor de kwaliteit van woonruimte (het woningwaarderingstelsel) is opgenomen in artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte².

Dit artikel biedt voldoende ruimte om de door de heer Depla genoemde elementen mee te nemen. Een verdere specificering in de wet zou mijns inziens tot een te grote detaillering in de wet leiden.

Het is de goede gewoonte beleidsvoorstellen aan de Kamer voor te leggen. Er is geen reden daarvan af te wijken bij een uitwerking van het woningwaarderingstelsel in een algemene maatregel van bestuur. Ik ontraad aanvaarding van het amendement.

Amendement 30 595, nr. 20

Het door de heer Depla ingediende amendement 30 595, nr. 20 komt er neer dat voor alle nieuwbouwwoningen die na 1 januari 2007 worden gebouwd het oude stelsel blijft gelden. Ik ontraad aanvaarding van dit amendement.

Ik hou vast aan de betrokkenheid van de gemeente voor de vraag of het wenselijk is nieuwbouw geliberaliseerd te verhuren. Door uw Kamer is eerder gepleit voor het borgen van voldoende (sociale) woningenbouw in (rand)gemeenten en de bereikbaarheid van de VINEX-woningbouw voor de doelgroep. Ook de heer Van Bochove heeft er bij zijn inbreng in tweede termijn op gewezen dat niet elke nieuwbouwwoning automatisch geliberaliseerd zou moeten worden. Met de betrokkenheid van het gemeentebestuur zoals voorgesteld in mijn brief kan daar invulling aan worden gegeven. Door aan de woonvisie vast te houden wordt in de woorden van de heer Van Bochove bereikt dat er een goed samenspel en een evenwichtige ontwikkeling op de woningmarkt in iedere gemeente kan ontstaan.

¹ Artikel II, onderdeel B van het wetsvoorstel.

² Artikel II, onderdeel E van het wetsvoorstel.

Met het onderhavige wetsvoorstel is een principiële keuze voor de WOZ-waarde gemaakt als maatstaf om te beoordelen in welk segment een woning valt. Vanwege een overgangssituatie van het ene systeem naar het andere ben ik bereid daar tijdelijk van af te wijken maar dan wel met voldoende waarborgen. Met de heer Depla ben ik dan ook van mening dat het wenselijk is investeringen extra te ondersteunen door nog uit te gaan van de huidige systematiek maar dan wel met betrokkenheid van de gemeente. In mijn brief van 25 oktober 2006 heb ik de mogelijkheid om nieuwbouw onder het oude stelsel te laten vallen uitgebreid tot 2010. Langer is niet nodig; wanneer er voldoende is gebouwd vervalt het overgangssegment. Het grootste deel van de nieuwbouw zal dan vanzelf – op basis van de WOZ-waarde – in het geliberaliseerde segment vallen. Een «dubbel» systeem is dan niet meer nodig.

Tijdens de tweede termijn van de Kamer werd door de heer Depla naar voren gebracht dat het amendement alleen gericht is op particuliere investeerders. Het amendement blijft daar echter niet toe beperkt. Volgens de huidige redactie valt ook een nieuwbouwwoning van een corporatie, mits voldaan wordt aan de criteria, na 1 januari 2007 in het geliberaliseerde segment. Beperking van de regeling tot alleen particuliere verhuurders is mijn inziens overigens – vanwege de rechtsongelijkheid – juridisch niet houdbaar.

Een laatste punt bij dit amendement betreft de rechtszekerheid voor huurder en verhuurder. Door voor nieuwbouw te kiezen voor een ander systeem naast de WOZ is het voor huurders en verhuurders noodzakelijk zekerheid te hebben over de van toepassing zijnde regels voor de woning. De WOZ-waarde is bij deze nieuwbouwwoningen immers niet maatgevend maar de vraag wanneer de woning is opgeleverd. Dit is bij verhuur van een woning niet altijd duidelijk. Daarom is inschrijving in een register geboden. Daar kan immers uit worden afgeleid of voor een woning een specifiek regime geldt. Het amendement voorziet echter niet in inschrijving in het register. Zou dit punt alsnog aan het amendement worden toegevoegd dan maakt dit het wetsvoorstel nauwelijks eenvoudiger vergeleken met de huidige opzet van het wetsvoorstel.

Amendement 30 595, nr. 21

Dit amendement van de heer Depla beoogt in het woningwaarderingsstelsel (opgenomen in een algemene maatregel van bestuur) de WOZ-waarde van de buurt een rol te laten spelen bij de waardering van de woonomgeving in plaats van de WOZ-waarde van de individuele woning.

Ik ontraad aanvaarding van dit amendement. De woonvoorkeuren komen zo onvoldoende tot uiting. Een meting per buurt is daarvoor te onnauwkeurig. De woonomgeving kan immers per straat of zelfs per woning verschillen. Huurder en verhuurder worden op deze manier voor de WOZ-buurtpunten ook nog eens afhankelijk van bezwaren tegen de WOZ-waarde van andere huurders of verhuurders uit de buurt. Een dergelijk stelsel zal tot een buitengewoon ingewikkeld systeem leiden.

Amendement 30 595, nr. 22

Amendement 30 395, nr. 22 van de heer Depla geeft de mogelijkheid aan alle huurders en verhuurders die nog niet eerder bezwaar hebben gemaakt, om bezwaar te maken tegen de WOZ beschikking over het tijdvak 2005/2006.

In mijn brief van 25 oktober jl. heb ik al aangegeven dat iedereen – huurder en verhuurder – in 2005 al de mogelijkheid heeft gehad bezwaar aan te tekenen. Alleen diegenen die dat niet eerder konden doen omdat ze

nog geen huurder en of eigenaar waren op het moment dat er bezwaar kon worden gemaakt, hebben op basis van het oorspronkelijke wetsvoorstel de mogelijkheid een beschikking op te vragen en bezwaar te maken. In genoemde brief heb ik tevens onderkend dat er een categorie huurders en verhuurders is, met een WOZ-waarde rond de regionale grenswaarde, waarbij het maken van bezwaar in 2005 of 2006 niet tot een bijstelling van de WOZ-waarde heeft kunnen leiden. Artikel 26a van de wet WOZ bepaalt immers dat de oorspronkelijke waarde blijft gelden wanneer bij een beslissing op bezwaar de WOZ waarde niet meer dan 5% (tot 200 000,-) c.q. 4% afwijkt (tot 500 000,-) afwijkt van de oorspronkelijke waarde. Zonder deze regel zouden juist de huurders en verhuurders met een WOZ-waarde rond de regionale grenswaarde een kans hebben van segment te veranderen (bijvoorbeeld van gereguleerd naar overgangssegment of vice versa). Daarom krijgt deze categorie opnieuw de mogelijkheid om bezwaar aan te tekenen tegen de WOZ-waarde 2005/2006. De categorie die alsnog bezwaar kan maken tegen de WOZ-waarde 2005/2006 wordt daartoe uitgebreid met de categorie waarbij de WOZ-waarde binnen 5% van de regionale grenswaarde ligt (grens gereguleerd/overgangssegment en grens overgangs/geliberaliseerd segment). Ik ontraad dan ook aanvaarding van het amendement.

Amendement 30 595, nr. 23

Dit amendement van de heer Depla heeft de strekking het overgangssegment per regio niet in 2008 te beëindigen na voldoende bouwproductie maar pas in 2010.

Ik ontraad aanvaarding van dit amendement. 2008 is het eerste moment om te bezien of de woningbouwaantallen gehaald zijn. Zo is dat ook aan uw Kamer geschreven in verschillende brieven waaronder recent de brief van 17 maart 2006 (Kamerstukken II 2006/2007, 27 926, nr. 91), waar in paragraaf i. het volgende is opgenomen: *«Is er in 2008 dan wel 2010 voldoende gebouwd voor de regio dan geldt in die regio geen maximum van WWS+10% meer. Zittende huurders blijven echter te allen tijde beschermd door het gestelde plafond aan de jaarlijkse huurverhogingen (...).»*

Amendement 30 595, nr. 24

Met amendement 30 595, nr. 24 van de heer Depla wordt voorgesteld ook zittende huurders in het overgangs- en geliberaliseerde segment in aanmerking te laten komen voor huurtoeslag (bijvoorbeeld vanwege een inkomensachteruitgang). In reactie daarop het volgende.

Er is gekozen voor de WOZ-waarde voor de indeling van de woningmarkt in drie segmenten: gereguleerd, overgangs- en geliberaliseerd segment. 75% Van de voorraad blijft gereguleerd en toegankelijk voor huishoudens die op huurtoeslag zijn aangewezen. Dit is een kwalitatief goede voorraad van 2,25 miljoen woningen. Komt een huishouden in de problemen dan kan worden teruggevallen op deze voorraad (waar ook met voorrang een beroep op kan worden gedaan). Daarbij heeft de huurder – net als vergelijkbare situaties in de koopsector – ook een eigen verantwoordelijkheid. De overheid borgt – door het vaststellen van de WOZ-grenzen – dat deze voorraad aanzienlijk is (75%). Bovendien verwacht ik dat door de samenwerking tussen gemeente en corporaties in de praktijk oplossingen worden gevonden via óf vrijwillige regulering, waarbij huurtoeslag mogelijk is, óf het aanbieden van passende huisvesting.

Ik ontraad aanvaarding van het amendement en wijs er bovendien op dat een financiële dekking van het voorstel ontbreekt.

Motie 30 595, nr. 25

De heer Depla heeft een motie ingediend waarbij de regering – kort gezegd – wordt verzocht er bij de uitwerking van de voorstellen voor de corporatiesector zorg voor te dragen dat de verhuur van door corporaties vrijwillig gereguleerde woningen als sociale activiteit worden getypeerd. De strekking van de motie komt er op neer dat voor deze activiteiten staatssteun mogelijk is.

In de brief van mijn ambtsvoorganger van 21 september jl. (kamerstukken II, 29 453, 2006/2007, nr. 55) is voorgesteld de activiteiten waarvoor staatssteun toegestaan is, substantieel uit te breiden: ook voor verhuuractiviteiten in het overgangssegment is staatssteun mogelijk. Daarmee wordt aan de motie tegemoet gekomen. Maar de grens moet wel de WOZ-waarde blijven omdat dit een objectief vast te stellen grens is en niet de vraag of de woning vrijwillig gereguleerd is. Om deze reden ontraad ik de motie.

Motie 30 595, nr. 26

Met motie 30 595, nr. 26 vraagt mevrouw Van Gent de regering op het wetsvoorstel in te trekken. Tijdens het wetgevingsoverleg van 23 oktober jl. heb ik op een vraag van mevrouw Van Gent het wetsvoorstel met één zin samengevat: «geen luxe, maar noodzaak». Het mag dan ook duidelijk zijn dat ik aanvaarding van de motie krachtig ontraad.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
P. Winsemius