

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. 29

GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID DEPLA TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 20

Ontvangen 31 oktober 2006

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

In artikel I, onderdeel A, komt artikel 247, tweede lid, te luiden:

2. De volgende artikelen van deze onderafdeling zijn, behoudens de artikelen 249, 251, 259, 261 lid 1 en 264, eveneens niet van toepassing op een overeenkomst van huur en verhuur, indien die betrekking heeft:

- a. op een zelfstandige woning, ten aanzien waarvan bij de aanvang van de bewoning een huurprijs geldt, die, indien nodig herleid tot een bedrag per jaar, hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 13 lid 1 onderdeel a van de Wet op de huurtoeslag,
- b. die voor 1 januari 2007 nooit bewoond is geweest, en
- c. die door de verhuurder tijdig op grond van artikel 45a lid 1 aanhef en onder a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte is gemeld zonder dat tijdig de in artikel 45c lid 1 of 2 van die wet bedoelde mededeling is gedaan.

II

In artikel II, onderdeel J, wordt artikel 45a als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel b, wordt de zinsnede «onder a, c en d» vervangen door: onder a en b.
2. In het vierde lid vervalt de laatste volzin.
3. In het vijfde lid, onder b, wordt «verklaringen» vervangen door: verklaring.

III

In artikel II, onderdeel J, wordt artikel 45c, als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt de zinsnede «onder a, c en d» vervangen door: onder a en b.

2. In het derde lid wordt de zinsnede «onder a, c en d» vervangen door: onder a en b.

Toelichting

De indiener van het amendement vindt het van groot belang dat er voldoende geïnvesteerd wordt in de bouwproductie. Naast investeringen in betaalbare huur- en koopwoningen is het van groot belang dat er voldoende geïnvesteerd wordt in de bouw van middeldure huurwoningen. Het wetsvoorstel modernisering huurbeleid creëert echter een negatieve prikkel voor investeringen in de middeldure huurwoningen.

Op basis van de huidige huurprijsregelgeving zijn de huurprijzen van woningen met een maximale huurprijs hoger dan € 615 vrij vast te stellen door de verhuurder. Deze woningen vallen op basis van de woningwaarderingstelsel in het geliberaliseerde segment.

Met invoering van het wetsvoorstel modernisering huurbeleid geldt voor een deel van de deze nieuwbouwwoningen in de grote steden wel een beperking van de maximale huurprijs. Voor woningen die op basis van de WOZ-waarde in het overgangsegment vallen geldt immers een huurprijs en een toeslag op basis van het woningwaarderingstelsel. Juist in de grote stadswijken met lagere gemiddelde WOZ-waarden kunnen deze vrije sector woningen bijdragen aan een meer divers woningaanbod.

Naast het feit dat er een maximale huurprijs kan gelden voor woningen die voor de vrije sector gebouwd zijn, leidt de introductie van de WOZ-waarde als liberalisatiegrens tot onzekerheid bij investeerders over de exploitatie. Investeerders hebben gedurende de planfase van woningen geen zicht op de hoogte van de WOZ-waarde van de te bouwen woningen. Daardoor kunnen woningen die voor het gereguleerde segment gebouwd worden alsnog in het geliberaliseerde segment vallen en woningen die voor de vrije sector gebouwd worden in het gereguleerde segment. Deze onzekerheid zal leiden tot een negatieve prikkel tot het investeren in deze woningen. Deze onzekerheid over het segment waar de woning op basis van de WOZ-waarde in valt zal tevens leiden tot een prikkel te investeren in dure huurwoningen in plaats van in vrije sector woningen met een middeldure huur. Voor grote luxere woningen in wijken met een hoge gemiddelde WOZ-waarde bestaat immers meer zekerheid de woning daadwerkelijk in de vrije sector aan te bieden dan voor middeldure huurwoningen in de minder gewilde wijken. Juist deze middeldure vrije sector woningen zijn van belang de kloof tussen huur- en koopwoningen te verkleinen. Het voorstel niet opgeleverde woningen aan te melden voor het liberalisatieregister lost deze problemen niet op. De negatieve prikkel voor investeringen in het middensegment huurwoningen blijft bestaan.

Het handhaven van de reeds bestaande liberalisatiegrens lost deze problemen wel op: investeerder weten waar ze aan toe zijn doordat het huursegment en de huurprijs al in de planfase vastgelegd kunnen worden.

Depla