

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. 30

GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID DEPLA TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 21

Ontvangen 31 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, afgeleid van de gemiddelde WOZ-waarde in het postcodegebied
 - 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 basis van het woningwaarderingstelsel een wettelijke grondslag krijgt. 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 minister stelt voor een aantal van deze basiskenmerken van de woningwaardering te wijzigen. De punten die in het stelsel worden toegekend voor woonomgeving en woonvorm worden geschrapt. Ook komen de aftrekpunten voor hinderlijke situaties te vervallen. In plaats hiervan zal de WOZ-waarde van de woning rechtstreeks van invloed zijn op de hoogte van de maximale huurprijs.

De indiener van het amendement stelt dat de introductie van de WOZ-waarde van individuele huurwoningen grote bezwaren oplevert. De maximale huurprijzen van een groot deel van de huurwoningen zal daarnaast fors stijgen.

Het amendement heeft tot doel de voor wijze van waardering van woonomgeving, woonvorm en hinderlijke situaties vast te houden aan de huidige regelgeving zoals nu uitgewerkt in het besluit huurprijzen woonruimte bijlage 1. Wel wordt de wijze waarop het aantal punten voor de woonomgeving vastgesteld wordt aangepast.

In het vigerende woningwaarderingstelsel geldt dat er maximaal 25 punten worden toegekend aan de woonomgeving. De indiener van het amendement stelt voor dat deze grens van 25 punten voor de woonomgeving gehandhaafd blijft. Het aantal punten voor de woonomgeving wordt gekoppeld aan de gemiddelde WOZ-waarde per postcode gebied. De gewildheid van de buurt krijgt daarmee een plaats in de woningwaardering, zonder dat de maximale huurprijzen van een groot deel van de woningen fors stijgen.

De Huurcommissie kan op basis van de door de gemeenten aangeleverde gemiddelde WOZ-waarden per postcode gebied lokale puntenboeken opstellen. Uitgangspunt hierbij moet zijn de normale verdeling rond de gemiddelde WOZ-waarde in een regio of gemeente. Woningen met een WOZ-waarde rond het gemiddelde krijgen dan 15 punten voor de woonomgeving. Woningen met WOZ-waarde die fors hoger zijn dan het gemiddelde krijgen meer punten. Woningen met WOZ-waarden lager dan het gemiddelde krijgen minder punten.

Wanneer er geen lokaal puntenboek is opgesteld gelden de volgende richtlijnen:

Tot WOZ	€ 130 000:	5 punten
Tot WOZ	€ 150 000:	10 punten
Tot WOZ	€ 175 000:	15 punten
Tot WOZ	€ 195 000:	20 punten
Boven WOZ	€ 195 000:	25 punten

De indiener van het amendement vertrouwt er op dat de wetgever het voorstel in lijn van deze toelichting zal uitwerken in lagere regelgeving.

Voorts verzoekt de regering het aantal punten dat binnen het woningwaarderingstelsel wordt toegekend aan energiebesparende maatregelen aanpast. 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 woningwaarderingstelsel in de lagere regelgeving in lijn van deze toelichting aanpast

Depla