

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. 7

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 21 september 2006

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

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

d. ten aanzien waarvan bij die melding een verklaring van burgemeester en wethouders is afgegeven, inhoudende dat daarvoor voor 1 januari 2007 tussen de verhuurder of diens rechtsvoorganger en burgemeester en wethouders afspraken zijn gemaakt, die inhouden dat de woning, bedoeld in de aanhef, onder de werking van dit lid valt.

B

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

1. In het derde lid wordt een volzin toegevoegd, luidende: Onze Minister bepaalt welke gegevens daarbij dienen te worden verstrekt of overgelegd.

2. Het vierde lid wordt als volgt gewijzigd:

a. In de eerste volzin wordt «de juistheid» vervangen door: de juistheid en de volledigheid.

b. In de tweede volzin vervalt: van een andere daartoe door Onze Minister aangewezen deskundige, belast met de controle omtrent de juistheid van de verstrekte gegevens, en een verklaring.

3. In het vijfde lid, onderdeel a, wordt «geen verklaring» vervangen door: geen verklaring van een accountant.

C

In artikel III, onderdeel A, wordt in artikel 13a, tweede lid, onderdeel a, «een huurtoeslag» vervangen door: aan de betreffende huurder huurtoeslag.

D

Artikel IV, onderdeel D, komt te luiden:

D

In artikel 30 wordt na het eerste lid, onder vernummering van het tweede tot en met zevende lid tot derde tot en met achtste lid, een lid ingevoegd, luidende:

2. Indien een bezwaarschrift tegen de bij beschikking vastgestelde waarde is ingediend en degene, bedoeld in artikel 24, derde lid, onderdeel a, een ander is dan degene, bedoeld in artikel 24, derde lid, onderdeel b, stelt de in artikel 1, tweede lid, bedoelde gemeenteambtenaar bij een verondersteld tegengesteld belang van de genoemde personen, de persoon die het bezwaarschrift niet heeft ingediend, indien deze bij de beslissing belang heeft, in de gelegenheid om te worden gehoord voordat op het bezwaarschrift wordt beslist.

E

In artikel IV, onderdeel F, wordt in artikel 40a, onderdeel a, «Wet betaalbaarheidshemming huurwoningen» vervangen door: Interimwet betaalbaarheidshemming huurwoningen.

F

Artikel VI wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:

1. Bij algemene maatregel van bestuur wordt, per gemeente, per gebied dat als een samenhangend geheel kan worden beschouwd of voor de resterende gebieden van Nederland gezamenlijk, bepaald hoeveel woningen in die gemeente, dat gebied of die resterende gebieden in een bij die maatregel te bepalen tijdvak dienen te zijn of worden gebouwd om uitvoering te kunnen geven aan het tweede lid.

2. In het tweede lid wordt «in een gemeente of in een gebied» vervangen door «in een gemeente, in een gebied of in de resterende gebieden van Nederland gezamenlijk» en wordt «in die gemeente of dat gebied» vervangen door: in die gemeente, dat gebied of die resterende gebieden.

G

In artikel VII wordt «is» vervangen door: wordt.

Toelichting

Onderdeel A

In het voorgestelde artikel 247, tweede lid, onderdeel d, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt vooraleerst aangegeven dat de in dat artikelonderdeel bedoelde afspraken ook gemaakt kunnen zijn tussen burgemeester en wethouders en een rechtsvoorganger van de (uiteinde-

lijke) verhuurder van de woning. Het komt immers regelmatig voor dat bijvoorbeeld een projectontwikkelaar hierover afspraken heeft gemaakt met burgemeester en wethouders waarna de betreffende woning wordt overgenomen door de verhuurder.

Voorts vervalt de voorwaarde dat burgemeester en wethouders expliciet moeten instemmen met het opnemen van de betreffende woning in het register. Dit geven burgemeester en wethouders immers al te kennen met het verstrekken van de verklaring waaruit blijkt dat over het te zijner tijd geliberaliseerd verhuren afspraken zijn gemaakt.

Tot slot is nog een redactionele wijziging doorgevoerd.

Onderdeel B

In het voorgestelde artikel 45a, derde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (hierna: Uhw) wordt een volzin toegevoegd, waarmee tot uiting wordt gebracht dat de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer voorts nog kan bepalen welke gegevens bij de melding dienen te worden overgelegd. Te denken valt hierbij aan het in voorkomende gevallen overleggen van een huurovereenkomst of een zogenoemde puntentelling op basis van het woningwaarderingstelsel (Besluit huurprijzen woonruimte) (onderdeel 1).

Het is bij nader inzien niet nodig om bij de controle van de zogenoemde nieuwbouwwoningen, bedoeld in artikel 247, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, een door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aan te wijzen deskundige in te schakelen. Veelal kan op eenvoudigere wijze worden vastgesteld of de woning het vereiste puntenaantal op grond van het zogenoemde woningwaarderingstelsel heeft. Zo zal van een aantal woningen evident duidelijk zijn dat zij over het vereiste puntenaantal van 143 of meer beschikken. De eisen voortvloeiend uit het Bouwbesluit 2003 zullen immers, zeker in combinatie met de huurderswensen in het betreffende huurprijssegment, al snel leiden tot een bepaald aantal punten. Van gemeenten mag vervolgens ook worden verwacht dat zij bij de afspraken over de nieuwbouwwoningen bepaalde eisen zullen stellen. De in eerste instantie opgevoerde deskundige kan dan ook komen te vervallen. Het voorgestelde artikel 45a, vierde lid, tweede volzin, van de Uhw strekt hiertoe. Deze wijziging leidt er overigens toe dat het bij de melding van nieuwbouwwoningen uitdrukkelijk mogelijk is dat meer dan marginaal kan worden getoetst of de woning beschikt over de vereiste woningkwaliteit, uitgedrukt in punten. Tot slot zal deze voorgestelde wijziging leiden tot minder administratieve lasten bij de betreffende melding (onderdeel 2b).

De voorgestelde wijzigingen in artikel 45a, vierde lid, eerste volzin, en vijfde lid, onderdeel a, van de Uhw zijn redactioneel van aard (onderdelen 2a en 3).

Onderdeel C

Met de voorgestelde wijziging in artikel 13a, tweede lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag wordt voorkomen dat de uitzonderingsbepaling ook geldt voor een opvolgende huurder in weliswaar dezelfde woning.

Onderdeel D

Tot deze wijziging is besloten ter verduidelijking van het aanvankelijk voorgestelde artikel 30, tweede lid, van de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ). Op grond van artikel 25, vierde lid, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (hierna: AWR) wordt de belanghebbende, in afwijking van artikel 7:2 van de Algemene wet bestuursrecht

(hierna: Awb) gehoord op zijn verzoek. Tot op heden was er geen reden om de individuele gerichtheid van het bezwaarrecht in zaken aangaande de Wet WOZ uit te breiden door het betrekken van derde-belanghebbers. Zowel huurder als verhuurder hebben in het verleden een fiscaal belang gehad bij een zo laag mogelijke WOZ-waarde voor de waterschap-somslagen, de gemeentelijke belastingen en de inkomstenbelasting. Door het afschaffen van het gebruikersdeel van de onroerendezaakbelasting in 2006 was er voor de huurders zelfs helemaal geen fiscaal belang meer bij de WOZ-waarde.

Vanaf 1 januari 2007 kunnen door het onderhavige wetsvoorstel huurders en verhuurders een tegengesteld belang krijgen ten aanzien van de WOZ-waarde (een hoge dan wel lage WOZ-waarde heeft bijvoorbeeld gevolgen voor de maximale huurprijsgrens). Op grond van het voorgestelde artikel 30, tweede lid, van de Wet WOZ wordt bij een ingediend bezwaarschrift aan beide partijen de mogelijkheid geboden om te worden gehoord, mits de aangevoerde bezwaren de gemeente tot het voornemen brengen een beslissing te nemen waardoor de derde-belanghebbende in een nadeliger positie kan komen te verkeren. Gebruik maken van de gelegenheid om te worden gehoord kan de verhuurder in die gevallen waarin de huurder bezwaar maakt tegen een te hoge WOZ-waarde. Gebruik maken van de gelegenheid om te worden gehoord kan de huurder in die gevallen waarin de verhuurder bezwaar maakt tegen een te lage WOZ-waarde. Zowel de gebruiker als de genothebbende kan als indiener van het bezwaarschrift op grond van artikel 30, eerste lid, van de Wet WOZ waarin artikel 25, vierde lid, van de AWR van overeenkomstige toepassing is verklaard, op verzoek worden gehoord. De huurder of verhuurder die het bezwaarschrift niet heeft ingediend wordt in de gelegenheid gesteld om te worden gehoord op grond van het voorgestelde artikel 30, tweede lid, van de Wet WOZ. Het horen van de andere partij kan echter achterwege blijven wanneer uit een eerste onderzoek blijkt dat de waarde juist is vastgesteld en de gemeente het bezwaarschrift afwijst. In dat geval heeft de andere partij immers geen belang bij de beslissing. Wellicht ten overvloede wordt nog opgemerkt dat voorzover de Wet WOZ geen inbreuk maakt op de artikelen van de Awb deze bepalingen van toepassing zijn.

De rechtsbescherming brengt met zich dat bij de beslissing op bezwaar in beginsel een waarde kan komen vast te staan waardoor één van de belanghebbenden ten opzichte van het bestreden besluit in een nadeliger positie komt te verkeren. Een beroep op met het aanvankelijke besluit door de gemeente opgewekte vertrouwen, kan in die situatie niet baten.

Onderdeel E

In het voorgestelde artikel 40a, onderdeel a, van de Wet waardering onroerende zaken wordt de Wet betaalbaarheidshemming huurwoningen vervangen door de Interimwet betaalbaarheidshemming huurwoningen. Deze redactionele wijziging is ingegeven door de nota van wijziging op het wetsvoorstel, houdende regels met betrekking tot het heffen van een bijdrage van verhuurders van woningen ten behoeve van de uitgaven van het Rijk in het kader van de betaalbaarheid van het wonen (Interimwet betaalbaarheidshemming huurwoningen) (Kamerstukken II 2005/06, 30 410, nr. 26).

Onderdeel F

In het voorgestelde artikel VI, eerste lid, van het voorstel van wet tot 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) (hierna: wetsvoorstel) zijn de

resterende gebieden van Nederland gezamenlijk als aparte categorie ingevoegd. Hiermee wordt bewerkstelligd dat in de daaronder ressorterende algemene maatregel van bestuur een «restcategorie» «Overig Nederland» kan worden opgenomen. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan het advies van de Raad van State van 3 augustus 2006 (No. W08.06.0316/V) ten aanzien van het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte (woningbouwaantallen). In zijn advies stelt de Raad dat de vaststelling van de woningbouwaantallen voor «Overig Nederland» niet kan worden gezien als een vaststelling per gemeente of per gebied dat als een samenhangend geheel kan worden beschouwd. De voorgestelde wijziging in artikel VI, eerste lid, van het wetsvoorstel strekt er in ieder geval toe om voormeld ontwerpbesluit ook op dit punt voldoende grondslag te geven (onderdeel F, onder 1).

De voorgestelde wijzigingen in artikel VI, tweede lid, van het wetsvoorstel lopen hierbij mee (onderdeel F, onder 2).

Onderdeel G

De voorgestelde wijziging in artikel VII van het wetsvoorstel is redactioneel van aard.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker