

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. 28

TWEEDE NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 31 oktober 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 die melding in overeenstemming is met het geldende gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

B

In artikel I, onderdeel A, komt artikel 247, derde lid, vanaf «is vastgesteld,» te luiden: die hoger is dan de grenswaarde, vastgesteld krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet woonruimte, geldend op de dag van ingang van de huur dan wel, indien die overeenkomst op 31 december 2006 bestond, geldend op 1 januari 2007.

C

In artikel I, onderdeel B, komt artikel 247a, eerste lid, vanaf «is vastgesteld,» te luiden: die gelijk is aan of lager is dan de grenswaarde, vastgesteld krachtens artikel 3 lid 2 van de Uitvoeringswet woonruimte, geldend op de dag van ingang van de huur dan wel, indien die overeenkomst op 31 december 2006 bestond, geldend op 1 januari 2007, doch hoger is dan de grenswaarde, vastgesteld krachtens artikel 3a lid 2 van laatstgenoemde wet, geldend op de dag van ingang van de huur dan wel, indien die overeenkomst op 31 december 2006 bestond, geldend op 1 januari 2007.

D

In artikel II, onderdeel J, wordt in artikel 45a, vierde lid, eerste volzin, «de juistheid en de volledigheid van de verstrekte gegevens» vervangen door: de rechtmatigheid, de juistheid en de volledigheid van de bij die melding verstrekte gegevens.

E

Artikel XI wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

2. In het eerste lid (nieuw) wordt «uitsluitend voor de toepassing van deze wet» vervangen door: uitsluitend voor de toepassing van de wettelijke voorschriften over de huur van woonruimte,.

3. Er worden twee leden toegevoegd, luidende:

2. Op een in 2007 gedaan verzoek van de verhuurder of de huurder die voor 1 januari 2007 de hoedanigheid, bedoeld in artikel 24, derde lid, onderdeel a of b, van de Wet waardering onroerende zaken, heeft en die ten aanzien van de desbetreffende woning een beschikking houdende de vaststelling over het tijdvak 2005–2006 van de waarde in het kader van die wet van die woning heeft ontvangen, maakt de gemeenteambtenaar, bedoeld in artikel 1, tweede lid, van die wet, uitsluitend voor de toepassing van de wettelijke voorschriften over de huur van woonruimte, binnen acht weken na het verzoek de laatstelijk vastgestelde waarde voor het tijdvak 2005–2006 bekend bij voor bezwaar vatbare beschikking, indien:

a. de laatstelijk vastgestelde waarde voor het tijdvak 2005–2006 ten hoogste 5 procent afwijkt van de grenswaarde, bedoeld in artikel 3, tweede lid, of 3a, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, en

b. tegen de in de aanhef bedoelde beschikking geen bezwaar is gemaakt, daartegen een bezwaar of beroep aanhangig is, of op een bezwaar of beroep daartegen onherroepelijk afwijzend is beslist op grond van artikel 26a van de Wet waardering onroerende zaken.

3. Op de in het eerste en tweede lid bedoelde beschikkingen is, uitsluitend voor de toepassing van de wettelijke voorschriften over de huur van woonruimte, artikel 26a van de Wet waardering onroerende zaken niet van toepassing.

F

Na artikel XI wordt een artikel ingevoegd, luidende:

ARTIKEL XIa

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer zendt in 2009 voor 1 april aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

Toelichting

Onderdeel A

Met de voorgestelde wijziging in artikel 247, tweede lid, onderdeel d, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden de mogelijkheden verruimd om na 1 januari 2007 gereedgekomen woningen geliberaliseerd te verhuren. Daartoe vervalt de voorwaarde dat afspraken over die geliberaliseerde verhuur al op 1 januari 2007 moeten zijn gemaakt.

Daarvoor in de plaats komt de voorwaarde dat bij de melding van die woningen een verklaring van burgemeester en wethouders wordt afgegeven, die inhoudt dat de melding in overeenstemming is met het geldende gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Verwacht wordt dat dat beleid wordt vastgelegd in een woonvisie. Bij de vaststelling van dat beleid c.q. woonvisie is per definitie ook de gemeenteraad betrokken. Tot aan de datum waarop de woningen moeten zijn gemeld (welke datum 1 januari 2010 is en niet wijzigt), kan er op dit punt dus lokaal beleid worden gemaakt en uitgevoerd, drie jaar langer dan onder de vervallen voorwaarde. Het ligt in de rede dat hiervan een stimulans voor de bouw van meer woningen uitgaat en daardoor de doorstroming nog beter op gang komt.

Onderdelen B, C en D

De voorgestelde wijzigingen in de artikelen 7:247, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek, 7:247a, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek, en 45a, vierde lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte zijn redactioneel of wetstechnisch van aard.

Onderdeel E

Met het voorgestelde artikel XI, tweede lid, wordt aan huurders en verhuurders die in 2005 of 2006 een WOZ-beschikking hebben ontvangen, maar zich onvoldoende hebben gerealiseerd dat deze waarde in 2007 een rol zou gaan spelen bij het nieuwe huurbeleid, in bepaalde situaties alsnog de mogelijkheid geboden om in bezwaar en beroep te komen tegen de voor het tijdvak 2005–2006 vastgestelde WOZ-waarde.

Deze extra mogelijkheid wordt geopend voor een gedeelte van de huurders en verhuurders van woningen met een vastgestelde WOZ-waarde voor het tijdvak 2005–2006 die maximaal 5 procent naar boven of naar beneden afwijkt van de desbetreffende grenswaarde, opgenomen in het Besluit huurprijzen woonruimte. Het gaat binnen die groep om die huurders en verhuurders die hetzij niet tegen die waarde in bezwaar zijn gegaan, hetzij wel daartegen in bezwaar of beroep zijn gegaan en daarop nog niet is beslist, hetzij wel daartegen in bezwaar of beroep zijn gegaan en daarop onherroepelijk afwijzend is beslist, omdat de vastgestelde waarde ligt binnen de marge, opgenomen in artikel 26a van de Wet waardering onroerende zaken, en de waarde derhalve werd geacht juist te zijn.

De op verzoek verstrekte beschikking, bedoeld in het tweede lid, wordt alleen bekendgemaakt aan de verzoeker en niet aan de andere belanghebbenden en de afnemers die gebruik maken van de ingevolge de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde waarde ten behoeve van de heffing van belastingen. Indien deze beschikking in bezwaar en beroep leidt tot een andere waarde wordt deze uitsluitend bekendgemaakt aan de huurder, de verhuurder en op verzoek aan de huurcommissie voorzover noodzakelijk voor de uitvoering van artikel 6, onderdeel b, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Onderdeel F

In het voorgestelde artikel XIa is bepaald dat de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer begin 2009 een verslag aan beide kamers van de Staten-Generaal zendt over de doeltreffendheid en de effecten van de Wet modernisering huurbeleid 2007 in de praktijk. Deze

evaluatie is meermalen in het overleg met de Tweede Kamer aan de orde geweest en wordt hiermee wettelijk vastgelegd.

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