

Vergaderjaar 2015–2016

34 373

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wetten in verband met het stellen van nadere huurmaatregelen tot verdere bevordering van de doorstroming op de huurmarkt (Wet doorstroming huurmarkt 2015)

Nr. 41

GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID RONNES TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 11

Ontvangen 4 februari 2016

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

In artikel VI wordt na onderdeel A een onderdeel ingevoegd, luidende:

Aa

In artikel 44a wordt het eerste lid als volgt gewijzigd:

1. Aan het slot van onderdeel b vervalt: en.

2. Onder verlettering van onderdeel c tot onderdeel d wordt na onderdeel b een onderdeel ingevoegd, luidende:

c. de omvang van investeringen in nieuw te bouwen woningen met een huurprijs die lager is dan het krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgestelde bedrag, voor zover die investeringen voortvloeien uit prestatieafspraken als bedoeld in artikel 54, derde lid, en.

II

In artikel VI, onderdeel D, wordt artikel 54, tweede lid, als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef vervalt: woningen.

2. In onderdeel a wordt voor «waarvoor» ingevoegd: woningen.

3. In onderdeel b wordt voor «die» ingevoegd: woningen.

4. In de onderdelen c en d wordt voor «waarvan» ingevoegd: woningen.

5. Na onderdeel d wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
da. indien op laatstgenoemde datum tussen een verhuurder en een huurder geen huurovereenkomst als bedoeld in artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is afgesloten en op eerstgenoemde datum tussen die verhuurder en die huurder wel een huurovereenkomst als bedoeld in dat artikel is afgesloten, het gedeelte van de tussen partijen geldende huurprijs dat meer bedraagt dan het krachtens artikel 3, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen vastgestelde bedrag;

6. In onderdeel e wordt voor «die» ingevoegd: woningen.

7. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Het gedeelte van de huurstijging boven de liberalisatiegrens als bedoeld in het tweede lid, onderdeel da, kan worden gebruikt voor investeringen in nieuwe sociale huurwoningen mits dit in prestatieafspraken als bedoeld in artikel 43, eerste lid, is vastgelegd.

Toelichting

De indiener wil met dit amendement dat in situaties waar woningen worden geliberaliseerd, alleen dat deel van de huuraanpassing tot de liberalisatiegrens wordt meegeteld in de huursom. Het bedrag dat boven de liberalisatiegrens gaat, telt dan niet mee in de huursom en moet worden geoormerkt voor investeringen in nieuwe sociale huurwoningen als dit lokaal in prestatieafspraken is vastgelegd.

In de wet staat dat bij de bepaling van de huursom de huurharmonisatie bij mutatie volledig meetelt. Dit geldt ook als een woning wordt geliberaliseerd (i.c. een woning met een huurprijs onder de liberalisatiegrens gaat naar een huurprijs boven de liberalisatiegrens). Door deze huurharmonisatie bij liberalisatie in zijn geheel (het volledige bedrag) in de huursom mee te tellen, zal er veel minder ruimte beschikbaar zijn voor huuraanpassingen bij sociale huurwoningen, waardoor de bedoelde werking van de huursombenadering wordt ingeperkt. Doel van de huursombenadering is immers de huurprijs meer in lijn te brengen met de kwaliteit van de woning.

Doel van het opnemen van het volledige bedrag van de liberalisatie in de huursom is het beperken van liberalisatie. Daardoor ontstaat echter de situatie dat woningen waarvoor qua kwaliteit een huurprijs boven de liberalisatiegrens gerechtvaardigd is, veel langer een huurprijs blijven houden onder de liberalisatiegrens. En daardoor komen er minder financiële middelen beschikbaar om juist in de sociale woningvoorraad woningen toe te voegen met de daar gewenste kwaliteit en bijbehorende betaalbare huurprijs.

De keuze voor en de mate waarin sociale huurwoningen geliberaliseerd worden dient lokaal bepaald te worden en in prestatieafspraken te worden vastgelegd. Daarbij zijn de vraag en het aanbod van zowel sociale huurwoningen als vrije sectorhuurwoningen de bepalende factoren. En welke kwaliteit deze woningen dienen te hebben.

Het huurbeleid in Nederland wordt vastgesteld voor de gereguleerde voorraad. Het is dan ook zuiverder om alleen dat deel van de huuraanpassing in de huursom te betrekken dat betrekking heeft op de gereguleerde voorraad en het deel dat boven de liberalisatiegrens ligt buiten de huursom te houden.

Ronnes