

Vergaderjaar 2017–2018

34 652

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage

Nr. 17

AMENDEMENT VAN HET LID KOERHUIS TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 14¹

Ontvangen 24 januari 2018

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

In het opschrift wordt voor «de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte» ingevoegd: Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en.

II

Voor artikel I wordt een artikel ingevoegd, luidende:

ARTIKEL 0I

In artikel 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek vervalt: 249,.

III

Na artikel I, onderdeel J, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

J0a

Artikel 11, vierde lid, vervalt onder vernummering van het vijfde lid tot vierde lid.

Toelichting

Er is een verschil tussen sociale huurwoningen en middenhuurwoningen. Die eerste, sociale huurwoningen, zijn alle huurwoningen die verhuurd worden tot een prijs van € 710,68 per maand en waarvan de huurprijs altijd getoetst kan worden aan het woningwaarderingstelsel (WWS). De tweede, middenhuurwoningen, zijn woningen tussen de

¹ Vervanging in verband met een wijziging in de toelichting.

€ 710,68 per maand en een maximale huurprijs die per gemeente vastgesteld kan worden. De huurprijzen in de middenhuursector kunnen op een andere manier gereguleerd worden sinds de inwerkingtreding van het Besluit van 18 april 2017 tot wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening in verband met het aanwijzen van geliberaliseerde woningen voor middenhuur.

Er is een groot tekort aan middenhuurwoningen. Op dit moment kan de huurcommissie tot zes maanden na het tekenen van het huurcontract een middenhuurwoning nog naar de sociale-huursector trekken als de woning minder dan 145 WWS-punten heeft. Dat heeft een aantal ongewenste gevolgen. Ten eerste is het niet rechtvaardig naar de andere potentiële huurders, die overboden zijn door de huurder die het meest heeft geboden en de woning toegewezen gekregen heeft. Dan gaat die huurder namelijk minder betalen, dan die anderen voor deze middenhuurwoning over hadden gehad, en die zijn gepasseerd. Ten tweede geeft dit onzekerheid aan de potentiële particuliere verhuurders. Dit terwijl we een tekort aan betaalbare middenhuurwoningen hebben en willen dat die potentiële verhuurders gaan verhuren in die sector. Door dit aan te passen wordt het in lijn gebracht met het Regeerakkoord dat er meer betaalbare middenhuurwoningen in de vrije sector moeten komen.

In de sociale-huursector is de toetsing door de huurcommissie begrijpelijk, gezien de maatschappelijke functie die door die sector wordt vervuld. Maar in de middenhuursector is dat minder begrijpelijk. Daar bereiken huurder en verhuurder immers samen een akkoord over de huurprijs en leggen dit vast in een contract. Door artikel 249 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek uit de opsomming van artikel 247 van die wet te schrappen, kunnen middenhuurwoningen niet meer door de huurcommissie naar de sociale huursector worden getrokken.

Koerhuis