Tweede Kamer der Staten-Generaal

2

Vergaderjaar 2023–2024

36 496 Wijziging van de Wet goed verhuurderschap, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en enige andere wetten in verband met de regulering van huurprijzen en de bescherming van rechten van huurders (Wet betaalbare huur)

Nr. 15

AMENDEMENT VAN HET LID BECKERMAN

Ontvangen 19 april 2024

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

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

Ja

Na artikel 10b wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 10c (punten voor de WOZ-waarde)

Bij of krachtens de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 10, eerste lid, wordt ten minste gewaarborgd dat voor de bepaling van de redelijkheid van de huurprijs voor een woonruimte met een kwaliteit van meer dan 186 punten het aandeel van de punten voor de waarde van de woning als bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken niet groter is dan 20 procent.

Toelichting

De indiener is van mening dat het van belang is de invloed van de WOZ-waarde van de woning op de maximaal toegestane huur te beperken. Op 1 mei 2022 is een WOZ-cap ingevoerd op 142 punten. In het conceptwetsvoorstel wordt hierop een aanpassing voorgesteld. Hierbij wordt de WOZ-cap verlegd van 142 naar 187 punten. Hiermee geldt de WOZ-cap alleen als bescherming voor de zogenaamde middenhuur ten opzichte van de vrije sector. Dat betekent ook dat de woningen die bij de invoering van de cap voor de sociale sector zijn behouden of gewonnen, naar het duurdere middensegment verschuiven. In het wetsvoorstel wordt niet nader ingegaan op de omvang van dit effect. De indiener wil wijzen op de bevindingen van de Woonbond dat bij invoering van de cap op 142 punten het ministerie aangaf hiermee 23.000 woningen voor de sociale sector te behouden en er 15.000 bij mutatie terug te winnen voor de sociale sector. Een effect van 38.000 woningen. De indiener vindt het onverstandig geen inzicht te hebben in dit effect, daar er een enorm tekort

kst-36496-15
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2024

is aan sociale huurwoningen en het kan niet de bedoeling zijn dat een significant deel hiervan verdwijnt uit de bestaande voorraad. Het weghalen van de cap op 142 punten gaat er sowieso voor zorgen dat er sociale huurwoningen boven de sociale huurgrens gaan worden verhuurd. Het wetsvoorstel zorgt er in de huidige vorm voor dat woningzoekenden onderling tegenover elkaar uitgespeeld gaan worden. Immers zal voor woningzoekenden met een lager en middeninkomen de kans op een sociale huurwoning afnemen en voor woningzoekenden met een hoger inkomen op een zogenaamde midden huurwoning toenemen. De indiener is dan ook van mening dat het voorstel niet toereikend is en stelt een generieke WOZ-cap voor van 20% op alle woningen tot 187 punten. De invloed van de WOZ-waarde mag daarmee maximaal 20 procent van de WWS-punten zijn van het totaal per woning in het gereguleerde segment. Hiermee hanteert de overheid een simpele grens, die te begrijpen is voor huurders en verhuurders en wordt voorkomen dat op verschillende manieren naar de WOZ-waarde wordt gekeken binnen één systeem. Ook zorgt dit, anders dan het simpelweg verleggen van de cap, niet tot het laten weglopen van sociale huurwoningen naar een hoger prijssegment. Het beperken van de invloed van de WOZ-waarde in het puntenstelsel zorgt er eveneens voor dat er geen concentratie lage inkomens plaatsvindt in de buurten met de laagste WOZ-waardes. Dit is van belang om de leefbaarheid van buurten te beschermen en huurders met een laag inkomen ook de kans te geven op een woning in buurten met een hogere WOZ-waarde.

Beckerman