



Eerste Kamer der Staten-Generaal

Centraal Informatiepunt

Den Haag, 6 november 2006

Aan de leden en de plv. leden van de Vaste Commissie
voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

OVERZICHT van stemmingen in de Tweede Kamer betreffende wetsvoorstel:

30595 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)

EINDSTEMMING WETSVOORSTEL: het wetsvoorstel is op 31 oktober 2006 met 72
stemmen voor en 63 stemmen tegen aangenomen door de Tweede Kamer.

Vóór stemmen de leden: Dezentjé Hamming, Van Dijk, Ferrier, Van Fessem, Griffith, De Haan, Van Haersma Buma, Haverkamp, Herben, Hermans, Hessels, Van Hijum, Hofstra, Ten Hoopen, Jager, Joldersma, Jonker, Koopmans, Kortenhorst, De Krom, Lenards, Mastwijk, Van Miltenburg, Mosterd, De Nerée tot Babberich, Nijs, Van Oerle-van der Horst, Omtzigt, Oplaat, Örgü, Ormel, Van Oudenallen, De Pater-van der Meer, Rambocus, Van der Sande, Schippers, Schreijer-Pierik, Smilde, Snijder-Hazelhoff, Spies, Van der Staaij, Stuger, Szabó, Varela, Veenendaal, Verburg, Verhagen, Vietsch, Visser, Van der Vlies, Bibi de Vries, Jan de Vries, Van Vroonhoven-Kok, Weekers, Weisglas, Willemse-van der Ploeg, Van Winsen, Van Aartsen, Aasted Madsen-van Stiphout, Algra, Aptroot, Atsma, Van Baalen, Balemans, Van Beek, Blok, Van Bochove, Van den Brink, Brinkel, Buijs, Van de Camp en Çörüz.

Tegen stemmen de leden: Crone, Van Dam, Depla, Van Dijken, Dijksma, Dijsselbloem, Dittrich, Douma, Dubbelboer, Duyvendak, Eerdmans, Eijsink, Fierens, Van Gent, Gerkens, Halsema, Van der Ham, Hamer, Heemskerk, Van Heteren, Huizinga-Heringa, Irrgang, Kalsbeek, Kant, Karimi, Koenders, Koşer Kaya, Krähe, Kruijsen, Van der Laan, Lambrechts, Marijnissen, Meijer, Noorman-den Uyl, Özütok, Roefs, Samsom, Van Schijndel, Slob, Smeets, Smits, Straub, Tichelaar, Timmer, Tjon-A-Ten, Van Velzen, Vendrik, Verbeet, Verdaas, Vergeer, Klaas de Vries, Waalkens, Wagner, Wilders, De Wit, Wolfsen, Albayrak, Arib, Azough, Bakker, Boelhouwer, Van Bommel en Bussemaker.

Amendementen zijn in de volgorde van stemming – op artikelnummer – weergegeven: allereerst de aangenomen en/of overgenomen amendementen, vervolgens de verworpen of ingetrokken amendementen en tenslotte eventuele moties.

Vervangen amendementen zijn d.m.v. een → aangegeven: bijv. 7 → 8 → 20. Amendement nr. 7 is vervangen door amendement nr. 8, dat op zijn beurt vervangen is door amendement nr. 20. De vette notatie van het stuknummer geeft aan dat dit het definitieve amendement is. De stemmingslijsten worden gemaakt op basis van de ongecorrigeerde draad van de vergadering.

VERWORPEN, INGETROKKEN EN/OF VERVALLEN AMENDEMENTEN

Artikel I, onderdeel A, artikel 247, tweede lid

Artikel II, onderdeel J, artikel 45a

Artikel II, onderdeel J, artikel 45c

20→29 (Depla)

De indiener van het amendement vindt het van groot belang dat er voldoende geïnvesteerd wordt in de bouwproductie. Naast investeringen in betaalbare huur- en koopwoningen is het van groot belang dat er voldoende geïnvesteerd wordt in de bouw van middeldure huurwoningen. Het wetsvoorstel modernisering huurbeleid creëert echter een negatieve prikkel voor investeringen in de middeldure huurwoningen. Op basis van de huidige huurprijsregelgeving zijn de huurprijzen van woningen met een maximale huurprijs hoger dan € 615 vrij vast te stellen door de verhuurder. Deze woningen vallen op basis van de woningwaarderingssysteem in het geliberaliseerde segment. Met invoering van het wetsvoorstel modernisering huurbeleid geldt voor een deel van de deze nieuwbouwwoningen in de grote steden wel een beperking van de maximale huurprijs. Voor woningen die op basis van de WOZ-waarde in het overgangsegment vallen geldt immers een huurprijs en een toeslag op basis van het woningwaarderingssysteem. Juist in de grote stadswijken met lagere gemiddelde WOZ-waarden kunnen deze vrije sector woningen bijdragen aan een meer divers woningaanbod.

Naast het feit dat er een maximale huurprijs kan gelden voor woningen die voor de vrije sector gebouwd zijn, leidt de introductie van de WOZ-waarde als liberalisatiegrens tot onzekerheid bij investeerders over de exploitatie. Investeerders hebben gedurende de planfase van woningen geen zicht op de hoogte van de WOZ-waarde van de te bouwen woningen. Daardoor kunnen woningen die voor het gereguleerde segment gebouwd worden alsnog in het geliberaliseerde segment vallen en woningen die voor de vrije sector gebouwd worden in het gereguleerde segment. Deze onzekerheid zal leiden tot een negatieve prikkel tot het investeren in deze woningen. Deze onzekerheid over het segment waar de woning op basis van de WOZ-waarde in valt zal tevens leiden tot een prikkel te investeren in dure huurwoningen in plaats van in vrije sector woningen met een middeldure huur. Voor grote luxere woningen in wijken met een hoge gemiddelde WOZ-waarde bestaat immers meer zekerheid de woning daadwerkelijk in de vrije sector aan te bieden dan voor middeldure huurwoningen in de minder gewilde wijken. Juist deze middeldure vrije sector woningen zijn van belang de kloof tussen huur- en koopwoningen te verkleinen. Het voorstel niet opgeleverde woningen aan te melden voor het liberalisatieregister lost deze problemen niet op. De negatieve prikkel voor investeringen in het middensegment huurwoningen blijft bestaan.

Het handhaven van de reeds bestaande liberalisatiegrens lost deze problemen wel op: investeerder weten waar ze aan toe zijn doordat het huursegment en de huurprijs al in de planfase vastgelegd kunnen worden.

Verworpen. Voor: GroenLinks, PvdA, D66, ChristenUnie en Groep Van Oudenallen

Artikel II, onderdeel B, artikel 3b, eerste lid

11→16 (Gerkens)

In lijn met de conclusies van het parlementaire onderzoek naar het integratiebeleid is het wenselijk dat in gemeenten, of samenhangende gebieden, met een laag aandeel sociale huurwoningen minder of in het geheel geen woningen geliberaliseerd worden.

In verband daarmee wordt voorgesteld de «kan-bepaling» in dit artikel te vervangen door een «moet-bepaling».

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks en PvdA

Artikel II, onderdeel B, artikel 3b, tweede lid

12→17 (Gerkens)

In lijn met de conclusies van het parlementaire onderzoek naar het integratiebeleid is het wenselijk dat in gemeenten, of samenhangende gebieden, met een laag aandeel sociale huurwoningen minder of in het geheel geen woningen geliberaliseerd worden.

In verband daarmee wordt voorgesteld de «kan-bepaling» in dit artikel te vervangen door een «moet-bepaling».

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks en PvdA

Artikel II, onderdeel B, artikel 3b, tweede lid

13→18 (Gerkens)

In lijn met de conclusies van het parlementaire onderzoek naar het integratiebeleid is het wenselijk dat in gemeenten, of samenhangende gebieden, met een laag aandeel sociale huurwoningen minder of in het geheel geen woningen geliberaliseerd worden.

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks en PvdA

Artikel II, onderdeel E, artikel 10, eerste lid, onderdeel a

21→30 (Depla)

De indiener van het amendement vindt het van groot belang dat de basis van het woningwaarderingstelsel een wettelijke grondslag krijgt.

Op dit moment wordt het gehele stelsel voor woningwaardering uitgewerkt in lagere regelgeving. Het parlement kan zodoende haar stem doen gelden over de basiskenmerken van de woningwaardering.

De minister stelt voor een aantal van deze basiskenmerken van de woningwaardering te wijzigen. De punten die in het stelsel worden toegekend voor woonomgeving en woonvorm worden geschrapt. Ook komen de aftrekpunten voor hinderlijke situaties te vervallen. In plaats hiervan zal de WOZ-waarde van de woning rechtstreeks van invloed zijn op de hoogte van de maximale huurprijs.

De indiener van het amendement stelt dat de introductie van de WOZ-waarde van individuele huurwoningen grote bezwaren oplevert. De maximale huurprijzen van een groot deel van de huurwoningen zal daarnaast fors stijgen.

Het amendement heeft tot doel de voor wijze van waardering van woonomgeving, woonvorm en hinderlijke situaties vast te houden aan de huidige regelgeving zoals nu uitgewerkt in het besluit huurprijzen woonruimte bijlage 1. Wel wordt de wijze waarop het aantal punten voor de woonomgeving vastgesteld wordt aangepast.

In het vigerende woningwaarderingstelsel geldt dat er maximaal 25 punten worden toegekend aan de woonomgeving. De indiener van het amendement stelt voor dat deze grens van 25 punten voor de woonomgeving gehandhaafd blijft. Het aantal punten voor de woonomgeving wordt gekoppeld aan de gemiddelde WOZ-waarde per postcode gebied.

De gewildheid van de buurt krijgt daarmee een plaats in de woningwaardering, zonder dat de maximale huurprijzen van een groot deel van de woningen fors stijgen.

De Huurcommissie kan op basis van de door de gemeenten aangeleverde gemiddelde WOZ-waarden per postcode gebied lokale puntenboeken opstellen. Uitgangspunt hierbij moet zijn de normale verdeling rond de gemiddelde WOZ-waarde in een regio of gemeente. Woningen met een WOZ-waarde rond het gemiddelde krijgen dan 15 punten voor de woonomgeving.

Woningen met WOZ-waarde die fors hoger zijn dan het gemiddelde krijgen meer punten.

Woningen met WOZ-waarden lager dan het gemiddelde krijgen minder punten.

Wanneer er geen lokaal puntenboek is opgesteld gelden de volgende richtlijnen:

Tot WOZ € 130 000: 5 punten

Tot WOZ € 150 000: 10 punten

Tot WOZ € 175 000: 15 punten

Tot WOZ € 195 000: 20 punten

Boven WOZ € 195 000: 25 punten

De indiener van het amendement vertrouwt er op dat de wetgever het voorstel in lijn van deze toelichting zal uitwerken in lagere regelgeving.

Voorts verzoekt de regering het aantal punten dat binnen het woningwaarderingstelsel wordt toegekend aan energiebesparende maatregelen aanpast. De indiener van dit amendement vindt het van groot belang dat het ontbreken van het absoluut minimum aan energiebesparende maatregelen moet leiden tot een korting van de maximale huurprijs. Daarom moeten er aftrekpunten berekend worden voor woningen die niet aan de minimumeisen van energiebesparing voldoen.

Voor woningen die niet aan de basiseisen voor energiebesparing voldoen zal een aftrek van 15 punten gelden. Dit zijn woningen zonder dubbel glas, zonder privé c.v. ketel (met uitzondering van stadsverwarming) en zonder enige vorm van dakisolatie.

Voor woningen die nauwelijks voldoen aan de basiseisen voor energiebesparing geldt een aftrek van 8 punten. Bij deze woningen zijn twee van de drie basiseisen afwezig.

Een uitzondering wordt er gemaakt voor woningen met een monumentenstatus.

Bij deze woningen is het plaatsen van dubbelglas veelal verboden.

De indiener van het amendement vertrouwt er op dat de wetgever de invulling van het woningwaarderingstelsel in de lagere regelgeving in lijn van deze toelichting aanpast.

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks, PvdA, D66 en ChristenUnie

Artikel II, onderdeel E, artikel 10, eerste lid, onderdeel a

19 (Depla)

De indiener van het amendement vindt het van groot belang dat de basiselementen van het woningwaarderingstelsel een wettelijke grondslag krijgen. Op dit moment wordt het gehele stelsel voor woningwaardering uitgewerkt in lagere regelgeving. Het parlement kan zodoende haar stem doen gelden over de basiskennmerken van de woningwaardering.

De basis van het stelsel voor woningwaardering wordt in lagere regelgeving uitgewerkt.

De indiener van het amendement vindt het van groot belang dat verhuurders geprikkeld worden woningen ten behoeve van energiezuinigheid te verbeteren. Op dit moment zijn er nog veel huurwoningen die niet aan de basiseisen voor energiebesparing voldoen.

Duurzame en energiezuinige woningen dragen bij aan lagere energielasten voor huurders en een beter milieu. Daarnaast moet Nederland voor 1 januari 2007 de Europese energie (EDPB) richtlijn geïmplementeerd hebben. Daarvoor moeten er verschillende energiebesparende maatregelen doorgevoerd worden in de bebouwde omgeving.

Op basis van het huidige woningwaarderingstelsel worden ten hoogste 25 punten toegekend aan het totaal van energiebesparende elementen van de woning zoals de aanwezigheid van een hoog rendementsketel en dubbel glas. De indiener van dit amendement vindt het van groot belang dat het ontbreken van het absoluut minimum aan energiebesparende maatregelen moet leiden tot een korting van de maximale huurprijs. Daarom moeten er aftrekpunten berekend worden voor woningen die niet aan de minimumeisen van energiebesparing voldoen.

Voor woningen die niet aan de basiseisen voor energiebesparing voldoen zal een aftrek van 15 punten gelden. Dit zijn woningen zonder dubbel glas, zonder privé c.v. ketel (met uitzondering van stadsverwarming) en zonder enige vorm van dakisolatie.

Voor woningen die nauwelijks voldoen aan de basiseisen voor energiebesparing geldt een aftrek van 8 punten. Bij deze woningen zijn twee van de drie basiseisen afwezig.

Een uitzondering wordt er gemaakt voor woningen met een monumentenstatus. Bij deze woningen is het plaatsen van dubbelglas veelal verboden.

De indiener van het amendement vertrouwt er op dat de wetgever de invulling van het woningwaarderingssysteem in de lagere regelgeving in lijn van deze toelichting aanpast.
Verworpen. Voor: SP, GroenLinks, PvdA, D66 en ChristenUnie

Artikel II, onderdeel E, artikel 10

Artikel V

32 (Depla)

Het wetsvoorstel modernisering huurbeleid biedt onze Minister de ruimte de huren te verhogen tot 3% boven inflatie in het gereguleerde segment en 4% in het overgangsegment in 2009. De indiener van het amendement vindt het van groot belang dat de huren pas verhoogt worden wanneer huurders wat te kiezen hebben op de woningmarkt. Er moeten eerst voldoende woningen bijgebouwd zijn voordat de huren met procenten boven inflatie mogen stijgen. In een woningmarktregio mogen de huren daarom pas stijgen wanneer aan de in woningbouw convenanten vastgestelde bouwafspraken voldaan is. tot die tijd zijn de maximale huurverhogingspercentages gelijk aan het inflatiepercentage.

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks, PvdA, D66 en ChristenUnie

Artikel III artikel 13a

24 (Depla)

Huurders van woningen die op basis van de WOZ-waarde per 1 januari 2007 in het overgangsegment of geliberaliseerde segment vallen hebben geen recht op huurtoeslag. De wet modernisering huurbeleid voorziet in een overgangsrecht voor zittende huurders die in december 2006 reeds recht hebben op toeslag. Er is echter niet voorzien in een overgangsrecht voor zittende huurders waarbij het recht op huurtoeslag pas na januari 2007 ontstaat.

Wanneer huurders van woningen die per januari 2007 in het overgangsegment of geliberaliseerde segment vallen er fors in inkomen op achteruitgaan hebben zij een dubbel probleem. Zij hebben geen recht op huurverhogingen die gelden in het gereguleerde segment. Grote problemen ontstaan wanneer de huurlasten te hoog worden maar zij geen recht hebben op huurtoeslag. Huurders die in financiële problemen komen doordat het recht op huurtoeslag is vervallen worden simpelweg aangeraden een nieuwe woning te zoeken.

Voor huurders in het overgangs- en geliberaliseerde segment die wel toeslag ontvangen geldt dat wanneer ze het recht op toeslag door een inkomensstijging verliezen, bij een mogelijke inkomensdaling in een later stadium het recht op huurtoeslag verspeeld hebben. Dit betekent in de praktijk dat huurders met het accepteren van een tijdelijke baan of extra uren werk er rekening mee moeten houden dat ze de huurtoeslag kunnen verliezen. Wanneer de tijdelijke baan niet in een vaste aanstelling wordt omgezet komt de huurder doordat hij geen recht meer heeft op toeslag alsnog in de problemen.

Dit amendement heeft tot doel gedwongen verhuizingen van zittende huurders uit het overgangsegment en geliberaliseerde segment als gevolg van een inkomensdaling te voorkomen. Huurders die voor 1 januari 2007 een huurwoning in het gereguleerde segment bewonen en die in 2006 nog geen huurtoeslag ontvingen hebben daarom ook na invoering van wetsvoorstel modernisering huurbeleid recht op huurtoeslag.

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks, PvdA en ChristenUnie

Artikel VI, tweede lid, aanhef

23 (Depla)

Op basis van het huidige wetsvoorstel is het mogelijk woningen te liberaliseren wanneer in 2008 aan de bouwafspraken uit de convenanten woningbouwafspraken voldaan is. Met dit amendement komt deze mogelijkheid te vervallen en mogen woningen pas op zijn vroegst in 2010 geliberaliseerd worden.

De mogelijkheid tot liberalisatie in 2007 heeft tot gevolg een groot deel van de liberalisatie van de huurwoningen doorgang vindt terwijl het woningtekort in de regio's dan veelal 2% zal zijn. Liberaliseren in een overspannen markt leidt tot ongelukken en moet dus ten alle voorkomen worden.

Voorts is het van belang dat na de evaluatie van de wet modernisering huurbeleid in 2009 nog voldoende stappen gezet moeten kunnen worden de gevolgen van het vrijgeven van de huren te beperken. Dit is niet mogelijk wanneer het grootste deel van de huurwoningen reeds in 2008 vrijgegeven is.

De huren mogen pas vrijgegeven worden wanneer het woningtekort in 2010 daadwerkelijk is fors is ingelopen en is gedaald tot 1,5% en pas na evaluatie van de modernisering van het huurbeleid.

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks, PvdA, D66 en ChristenUnie

Artikel XI

22→31 (Depla)

Huurders die begin januari 2005 een WOZ-taxatie hebben ontvangen hebben veelal geen bezwaar gemaakt. Het belang van de WOZ-taxatie voor het huurbeleid was op dat moment nog niet bekend. Veel huurders hebben juist geen bezwaar gemaakt doordat zij er van uit gingen dat het belang van de WOZ-taxatie in de toekomst beperkt zou worden. In 2006 is immers het gebruikersdeel OZB afgeschaft.

De indiener van het amendement vindt het getuigen van een gebrekkige rechtsbescherming dat huurders na de introductie van de WOZ-waarde in het huurbeleid niet de mogelijkheid hebben bezwaar te maken. Zeker gezien het feit dat de WOZ-waarde van 2005 bepalend is voor het huursegment waar de woning in valt. Dit segment ligt de komende jaren en heeft gevolgen voor de rechtspositie van de huurder. Dit wordt vastgesteld zonder dat daar een bezwaar tegen mogelijk is. huurders die tussen voorjaar 2005 en december 2006 een woning hebben betrokken krijgen wel een extra mogelijkheid de WOZ-beschikking op te vragen en bezwaar te maken. Er is geen reden voor deze rechtsongelijkheid tussen zittende en nieuwe huurders. Mensen die destijds geen bezwaar hebben gemaakt moeten daarom nogmaals de mogelijkheid krijgen een WOZ-taxatie aan te vragen en bezwaar aan te tekenen.

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks, PvdA en ChristenUnie

MOTIES

25 (Depla) over lokaal maatwerk om voldoende betaalbare huurwoningen te behouden

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks, PvdA en ChristenUnie

26 (Van Gent c.s.) over intrekking van het wetsvoorstel Modernisering huurbeleid 2007

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks, PvdA, D66 en Groep Wilders

33 (Van Bochove c.s.) over de termijn voor het aanbieden van een passend alternatief voor zittende huurders

Aangenomen met algemene stemmen