

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. 34

AMENDEMENT VAN DE LEDEN GRINWIS EN PATERNOTE

Ontvangen 22 april 2024

De ondergetekenden stellen 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 bepaald dat voor de bepaling van de redelijkheid van de huurprijs voor een zelfstandige woonruimte een beperking van het aandeel van de punten voor de waarde van de woning als bedoeld in artikel 22 van de Wet waardering onroerende zaken in de waardering van de kwaliteit van de zelfstandige woonruimte niet wordt toegepast indien de waardering van de zelfstandige woonruimte zonder die beperking lager is dan 147 punten.

Toelichting

Dit amendement strekt ertoe – naast de nieuwe WOZ-cap bij 187 punten – de bestaande WOZ-cap tussen de bestaande gereguleerde sociale huursector en de nieuw te reguleren middenhuursector te behouden, zodat er louter vanwege de ontwikkelingen in de WOZ-waarde geen woningen verdwijnen uit het sociale segment naar het midden-segment.

Voor 2015 telde de WOZ-waarde niet mee in het WWS (woningwaarderingsstelsel). Bij de toevoeging van de WOZ-waarde aan het WWS in 2015 was het uitgangspunt dat de WOZ-waarde landelijk gezien gemiddeld voor 25% zou gaan meetellen in het puntenaantal. Door de grote verschillen in de ontwikkeling van de WOZ-waarde, en het als gevolg hiervan verdwijnen van huurwoningen uit het sociale segment, is vanaf

2022 een cap op de WOZ-waarde van 33% van kracht bij woningen vanaf 142 punten.

In het Besluit betaalbare huur stelt de regering voor de bestaande WOZ-cap te vervangen door een WOZ-cap bij 187 punten van het WWS. Dit heeft tot gevolg dat woningen die op dit moment door de bestaande WOZ-cap in het sociale segment behouden blijven door zullen stijgen naar het segment van de middenhuur. Dit gebeurt terwijl er een grote behoefte aan sociale huurwoningen is, de wachtlijsten eerder langer dan korter worden en het bouwen van huurwoningen in het middensegment vanuit financieel perspectief gemakkelijker te verwezenlijken is dan het bouwen van huurwoningen in het sociale segment. Daarbij geldt dat het loslaten van de bestaande WOZ-cap punten een structurele doorwerking heeft: woningen waarvan de WOZ-waarde in de toekomst stijgt, zullen op dat moment blijvend de sociale huursector ontstijgen. Het argument dat door slechte energielabels middenhuurwoningen terugzakken naar het sociale segment gaat niet structureel op, aangezien alle woningen met slechte energielabels de komende jaren sowieso al beter geïsoleerd dienen te worden. Meer dan voldoende redenen volgens de indieners om de WOZ-cap tussen de sociale huursector en middenhuursector te behouden. Deze WOZ-cap komt conform de liberalisatiegrens bij 879,66 euro (sinds januari 2024) bij 147 punten te liggen, zoals ook gehanteerd in het Wetsvoorstel betaalbare huur.

Grinwis
Paternotte