

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. 10

AMENDEMENT VAN HET LID FLACH

Ontvangen 17 april 2024

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

In artikel I, onderdeel F, wordt in het voorgestelde artikel 23a, derde lid, «een jaar» vervangen door «vijf jaar».

II

In artikel I, onderdeel G, wordt in het voorgestelde artikel 28 «een jaar» vervangen door «vijf jaar».

III

In artikel IV wordt in het voorgestelde artikel 208e, tweede lid, «een jaar» vervangen door «vijf jaar».

Toelichting

In het wetsvoorstel is een overgangstermijn van één jaar voorgesteld voor de toepassing van de wet voor een specifieke categorie huurwoningen. Huurcontracten die qua puntentelling in het toekomstige gereguleerde segment van het woningwaarderingsstelsel (WWS) vallen, maar die momenteel feitelijk zijn geliberaliseerd met een hoger huurbedrag, vallen namelijk één jaar na inwerkingtreding van de wet onder het dwingende karakter van het WWS. Een huurwoning met bijvoorbeeld een huidige huur van € 1.000, maar met een puntenaantal corresponderend met een huur van € 740,14 valt na één jaar terug naar het laatstgenoemde bedrag.

Verhuurders kunnen daardoor plotseling te maken krijgen met een forse huurdaling, terwijl deze huurprijs in sommige gevallen bijvoorbeeld in overleg en met goedkeuring van beide partijen is vastgesteld. Daarbij komt dat veel kleine, particuliere verhuurders met enkele woningen grote

nadelige gevolgen ondervinden van deze korte termijn. Ze hebben nauwelijks tijd om op deze daling te anticiperen, bijvoorbeeld door de woning te verbeteren of de woning te verkopen. Dit alles tast de rechtszekerheid van verhuurders aan. Ook perkt een overgangstermijn van één jaar het eigendomsrecht van verhuurders, naar de mening van de indiener, te veel aan.

Om die reden regelt dit amendement een overgangstermijn van vijf jaar, in plaats van de huidige één jaar. Hiermee wordt uiterlijk na vijf jaar hetzelfde doel bereikt als het huidige wetsvoorstel beoogd, maar wordt verhuurders meer rechtszekerheid en handelingsperspectief geboden.

Flach