

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. 50

NADER GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN DE LEDEN PATERNOTTE EN GRINWIS TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 36

Ontvangen 24 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 (prijsopslag)

Bij of krachtens de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 10, eerste lid, wordt ten minste bepaald dat de maximale huurprijs, behorend bij de kwaliteit van een middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014, met tien procent wordt vermeerderd indien die woonruimte na 1 juli 2024 voor het eerst in gebruik wordt genomen als woonruimte en waarvan de bouw of de verbouw van een ruimte met een andere gebruiksfunctie dan een woonfunctie naar een woonruimte met een woonfunctie voor 1 januari 2031 is gestart, met dien verstande dat deze vermeerdering vanaf het moment van ingebruikname na vijftien jaar eindigt.

Toelichting

Dit amendement strekt ertoe de nieuwbouwopslag als instrument niet tot en met 2026, maar tot en met 2030 onderdeel van de wet te maken, en tegelijk te borgen dat deze opslag niet permanent wordt toegepast maar na vijftien jaar stopt. Bij de reguliere evaluatie van de Wet betaalbare huur na vijf jaar dient vervolgens te worden gezien of de nieuwbouwopslag na 2030 nog nodig is, en zo ja in welke mate.

In het Wetsvoorstel betaalbare huur is voorzien in een nieuwbouwopslag van 10% voor nieuwbouwwoningen waarvan de bouw voor 1 juli 2026 is gestart. Indieners zien bij deze opslag twee problemen. De verwachting is dat de omstandigheden om nieuwe woningen te ontwikkelen en te realiseren na 1 juli 2026 niet eenvoudiger zullen zijn. Dat zet de haalbaarheid van nieuwbouw en transformatieprojecten onder druk, terwijl de woningbouwopgave van ca. 100.000 woningen per jaar nog zeker tot en met 2030 blijft bestaan, en mogelijk ook daarna.

Daarnaast kent de in het Wetsvoorstel voorgestelde nieuwbouwopslag – zodra deze bij een woning van toepassing is – geen einddatum. Dat betekent dat bewoners van deze woningen tot in lengte van jaren een hogere huur zullen betalen, ook al zijn deze woningen na verloop van tijd niet meer te typeren als een nieuwbouwwoning en zal de kwaliteit afnemen. Daarmee ontstaat een langdurige anomalie op de woningmarkt, en staat de huur niet meer in verhouding tot de kwaliteit van de woning. Daarom stellen indieners voor de nieuwbouwopslag na 15 jaar te stoppen. Na afloop van de vijftien jaar is de huur daarmee gelijk aan de voorgescreven huur conform het woningwaarderingsstelsel. Door vooraf duidelijk te maken dat de nieuwbouwopslag niet eeuwigdurend is kunnen institutionele beleggers dit inprogrammeren en ook op de lange termijn rendabel in nieuwe middeldure huurwoningen blijven investeren. Tegelijk zorgt de tijdelijkheid ervoor dat na 15 jaar voor alle woningen dezelfde huurprijsbescherming geldt voor huurders.

Paternotte
Grinwis