

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. 60

TWEEDE NADER GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN DE LEDEN PATERNOTTE EN GRINWIS TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 50

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)

1. 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 2028 is gestart, met dien verstande dat deze vermeerdering vanaf het moment van ingebruikname na twintig jaar eindigt.

2. Onze Minister zendt voor 1 juli 2027 aan de Staten-Generaal een verslag over de noodzaak van de vermeerdering bedoeld in het eerste lid, waarbij wordt ingegaan op de eventuele noodzaak voor een voorzetting van deze vermeerdering. Die voortzetting kan bij of krachtens de algemene maatregel van bestuur, bedoeld in artikel 10, eerste lid, worden bepaald.

Toelichting

Dit amendement strekt ertoe de nieuwbouwopslag als instrument niet tot en met 2026, maar tot 2028 onderdeel van de wet te maken, en tegelijk te borgen dat deze opslag niet permanent wordt toegepast maar na twintig jaar stopt.

In het concept voor het Besluit 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 zal blijven bestaan.

Daarnaast kent de in het concept-Besluit 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 20 jaar te stoppen. Na afloop van de twintig jaar is de huur daarmee gelijk aan de voorgeschreven huur conform het woningwaarderingstelsel. 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 20 jaar voor alle woningen dezelfde huurprijsbescherming geldt voor huurders.

Er is tevens voorzien in een evaluatiemoment in 2027, zodat vastgesteld kan worden of verlenging van de nieuwbouwopslag gewenst is.

Paternotte
Grinwis