

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. 47

GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID FLACH TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 10

Ontvangen 24 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 «drie jaar».

II

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

III

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

Toelichting

In het wetsvoorstel is een overgangstermijn van één jaar voorgesteld voor de toepassing van de wet voor een specifieke categorie huurwoningen. Sommige huurcontracten die qua puntentelling in het gereguleerde segment van het woningwaarderingstelsel (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.

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 drie jaar, in plaats van de voorgestelde één jaar. Hiermee wordt na maximaal drie jaar hetzelfde doel bereikt als het huidige wetsvoorstel beoogd, maar wordt verhuurders meer rechtszekerheid en handelingsperspectief geboden. Daarbij wijst de indiener erop dat het zeer waarschijnlijk is dat contracten al eerder worden aangepast, doordat verhuurders anticiperen op de verplichte aanpassing van huurcontracten. Na maximaal drie jaar is de positie van huurders gelijk aan wat het voorliggende wetsvoorstel beoogt.

Flach