

Vergaderjaar 2022–2023

36 130

Regels ter bevordering van goed verhuurderschap en het voorkomen en tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken (Wet goed verhuurderschap)

Nr. 27

GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN DE LEDEN KLAVER EN NIJBOER TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 17

Ontvangen 22 februari 2023

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

I

In artikel 2, tweede lid, wordt na onderdeel b een onderdeel ingevoegd, luidende:

ba. dat de woon- of verblijfsruimte geen gebrek heeft als bedoeld in artikel 241a, tweede lid, van Boek 7 van het Burgerlijk wetboek;

II

Na artikel 20 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 20a

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 241 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 241a

1. De verhuurder is verplicht het verhuurde goed te isoleren, waarbij gebruik wordt gemaakt van de best beschikbare technieken. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen hiervoor nadere maatstaven worden gesteld.

2. Het niet goed geïsoleerd zijn van het verhuurde wordt als gebrek als bedoeld in artikel 241 aangemerkt.

B

In artikel 242, tweede lid, wordt «en 230» vervangen door «, 230 en 241a».

Artikel 20b

Na artikel 10a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 10b

Voor de toepassing van deze wet wordt de huurprijs die volgt uit de waardering van de kwaliteit als bedoeld in artikel 10, eerste lid, van de woonruimte verlaagd met, indien de energieprestatie blijkt het voor die woonruimte, overeenkomstig de op grond van artikel 120 van de Woningwet gegeven regels omtrent de energieprestatie van gebouwen, afgegeven energieprestatiecertificaat is aangeduid met:

- a. de letter C: € 50;
- b. de letter D of E: € 100;
- c. de letter F of G: € 150.

III

Artikel 28 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. In afwijking van het eerste lid treden artikel 2, tweede lid, onderdeel ba, artikel 20a en artikel 20b in werking zes maanden na de datum van uitgifte in het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst, waarbij geldt dat indien artikel 2 op dat moment nog niet in werking is getreden, artikel 2, tweede lid, onderdeel ba, en artikel 20a in werking treden op het moment dat artikel 2 in werking treedt.

Toelichting

Een betaalbaar en fijn huis is een belangrijke basisbehoefte voor iedereen. Met de huidige energie- en klimaatcrisis zijn een goed geïsoleerde woningen geen luxe of een verbetering van de woning, maar slecht geïsoleerde woning een slecht onderhouden woning. Indieners zijn daarom van mening dat een slecht geïsoleerde woning als een gebrek moet worden aangemerkt en daarom zou moeten leiden tot huurverlaging. Door de voorgestelde wetswijziging die met dit amendement wordt beoogd, krijgen huurders van huurwoningen een afdwingbaar recht op goede isolatie van hun woning. Hiermee wordt naast schoon en stromend warm water ook isolatie verankerd als basisbehoefte van een woning. Zo worden bijvoorbeeld dubbelglas, het tegengaan van kieren en vloer-, dak- en spouwmuurisolatie hierdoor de norm. Dit is belangrijk voor het tegengaan van energiearmoede en het draagt bij aan het verder verduurzamen van de gebouwde omgeving. Daarnaast krijgen huurders en gemeenten met het wettelijke recht op goede isolatie een extra middel in handen om verhuurders die weigeren het noodzakelijke isolatieonderhoud van een te verhuren woning uit te voeren een extra (financieel) middel in handen om de verhuurder hiertoe aan te zetten.

Indieners stellen met dit amendement voor om de precieze uitwerking van de wettelijke verplichting tot goede isolatie te regelen bij algemene maatregel van bestuur omdat de exacte normen om te bepalen wanneer een woning goed geïsoleerd is, net als bij de normen voor energielabels,

mede aan de hand van actuele ontwikkelingen, nieuwe inzichten en vernieuwde technische mogelijkheden moeten worden vastgesteld. Het ligt daarom in de rede om dit bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te normeren dan om iedere keer de wet te moeten wijzigen. Indieners zijn van mening dat uiteindelijk energielabel A het uitgangspunt moet zijn voor huurwoningen. Omdat dit uiteraard niet voor alle woningen van vandaag op morgen te realiseren is gaan zij uit van energielabel B als standaard en stellen zij met dit amendement ook voor om huurders van woningen met een lager energielabel dan B een korting op de huur te geven. De regelgeving wordt daarom via dit amendement zo aangepast huurders 50 euro korting krijgen op de huurprijs bij energielabel C, 100 euro korting op de huurprijs bij energielabels D en E en 150 euro korting op de huurprijs bij energielabels F en G. Op deze manier ontstaat er voor verhuurders een prikkel om snel hun woningen te isoleren en wordt voorkomen dat huurders opdraaien voor het achterstallig isolatieonderhoud van de verhuurder.

Klaver
Nijboer