

Vergaderjaar 2022–2023

36 130

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

Nr. 43

AMENDEMENT VAN HET LID VAN BAARLE

Ontvangen 3 maart 2023

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

Artikel 2, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. Na onderdeel b wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
ba. het zich onthouden van het in rekening brengen van een waarborgsom die hoger is dan hetgeen is bepaald in artikel 261b, tweede lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;

2. In onderdeel d wordt na subonderdeel 1° een subonderdeel ingevoegd, luidende:

1a°. indien een waarborgsom, als bedoeld in artikel 261b van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, in rekening wordt gebracht, de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de vordering van de huurder op de verhuurder ten aanzien van de waarborgsom wordt vastgesteld;

II

Na artikel 20 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 20a

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

In artikel 247, aanhef, wordt na « 261 lid 1,» ingevoegd «261b,».

B

Na artikel 261a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 261b

1. In de huurovereenkomst kan worden bepaald dat de huurder een waarborgsom is verschuldigd strekkende tot zekerheid van hetgeen in de huurovereenkomst is overeengekomen.

2. De waarborgsom bedraagt ten hoogste tweemaal de huurprijs, bedoeld in artikel 237 lid 2.

3. De verhuurder restitueert de waarborgsom binnen veertien dagen na beëindiging van de huurovereenkomst, tenzij:

a. sprake is van schade als bedoeld in artikel 218, in welk geval de verhuurder binnen dertig dagen na beëindiging van de huurovereenkomst het restant van de waarborgsom, na verrekening van aantoonbaar gemaakte kosten strekkende tot het herstel van de schade, restitueert;

b. de huurder de verschuldigde huurprijs, bedoeld in artikel 237 lid 2, servicekosten, bedoeld in artikel 237 lid 3 of energieprestatievergoeding, bedoeld in artikel 237 lid 4 nog niet heeft voldaan, in welk geval de verhuurder binnen dertig dagen na beëindiging van de huurovereenkomst het restant van de waarborgsom, na verrekening met deze nog door de huurder verschuldigde kosten, restitueert.

4. De verhuurder stelt de huurder schriftelijk in kennis van een verrekening als bedoeld in het derde lid, waarbij een volledige kostenspecificatie aan huurder wordt verstrekt.

Toelichting

Het voorliggende amendement voorziet in het stellen van regels omtrent de mogelijkheid van een verhuurder om een waarborgsom te innen. Indiener ziet hier aanleiding toe vanwege de berichten¹ over verhuurders die de waarborgsom per definitie terugvragen en hier een verdienmodel in zien. De Woonbond stelt hier ook veel klachten over te krijgen. Op dit moment is wettelijk nog niets geregeld omtrent de waarborgsom. Vanuit het oogpunt van de bescherming van de huurder, acht indiener het daarom wenselijk om dit wettelijk vast te leggen.

De indiener voorziet met dit amendement in een nieuwe bepaling in het Burgerlijk Wetboek, waarin wettelijk de mogelijkheid wordt geïntroduceerd om in de huurovereenkomst te bepalen dat de huurder een waarborgsom is verschuldigd strekkende tot zekerheid van hetgeen in de huurovereenkomst is overeengekomen. Vervolgens wordt geregeld, zoals met de Minister overeengekomen tijdens het plenaire debat, dat de hoogte van de waarborgsom wordt gemaximeerd op tweemaal de huurprijs. Hiermee wordt voorkomen dat de waarborgsom in de praktijk een extra financiële drempel is die de kanselijkheid op de woningmarkt zou kunnen vergroten. Daarnaast was de hoogte van de waarborgsom wettelijk nog niet vastgelegd, zodat met deze bepaling duidelijkheid wordt gecreëerd. Ook wordt vastgelegd wat de termijn is waarbinnen de waarborgsom dient te worden gerestitueerd aan de huurder. Hiermee wordt meer zekerheid geboden voor de huurder. Bepaald wordt, zoals op dit moment in veel gevallen gebruikelijk is, maar nog niet wettelijk bepaald, dat de waarborgsom binnen veertien dagen na de beëindiging van de huurovereenkomst dient te worden gerestitueerd. Dit is tenzij er schade aan de woning wordt geconstateerd waarvan de verhuurder voldoende aannemelijk kan maken dat deze is veroorzaakt door de huurder. In dat geval geschiedt restitutie binnen dertig dagen, na verrekening van de aantoonbaar gemaakte kosten tot het herstel van de schade. Restitutie geschiedt ook binnen dertig dagen na de beëindiging van de huurovereenkomst indien de huurder de verschuldigde huurprijs,

¹ Zie onder andere: <https://nos.nl/artikel/2386388-duizenden-aan-borg-niet-terug-na-einde-huur-verhuurder-probeert-t-gewoon>

servicekosten of energieprestatievergoeding nog niet heeft voldaan. Het restant van de waarborgsom, na verrekening van deze niet door huurder voldane verplichtingen, wordt ook dan binnen dertig dagen na beëindiging van de huurovereenkomst gerestitueerd. Hiermee wordt ook duidelijkheid gecreëerd over welke zaken wél en welke zaken níét mogen worden verrekend met de waarborgsom. Buiten de in dit amendement genoemde zaken (nl. achterstallige huur, servicekosten, energieprestatievergoeding en de schade aan het gehuurde die voor rekening komt van de huurder) mogen géén andere kosten (zoals administratiekosten ed.) met de waarborgsom verrekend worden. Tot slot wordt bepaald dat de verhuurder de huurder schriftelijk in kennis stelt van een verrekening die wordt toegepast op de waarborgsom, waarbij een volledige kostenspecificatie aan huurder wordt verstrekt. Ook dit strekt tot het bieden van meer zekerheid aan huurders.

Daarnaast wordt de Wet Goed Verhuurderschap gewijzigd. Dit gebeurt op twee manieren. Allereerst wordt het niet innen van een te hoge waarborgsom, namelijk niet meer dan tweemaal de kale aanvangshuur, onder de definitie van goed verhuurderschap geschaard. Dit draagt bij aan normstelling op de woningmarkt. Daarnaast zal de waarborgsom komen te vallen onder de informatieplicht in de Wet Goed Verhuurderschap, zodat een verhuurder de huurder dient te informeren over de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de vordering van de huurder op de verhuurder ten aanzien van de waarborgsom wordt vastgesteld.

Van Baarle