

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. 61

SUBAMENDEMENT VAN DE LEDEN PATERNOTTE EN GRINWIS

Ontvangen 24 april 2024

De ondergetekenden stellen het volgende subamendement voor:

In het amendement van het lid Flach (stuk nr. 48) wordt in het voorgestelde artikel 10c, eerste lid, voor de punt aan het slot ingevoegd «, met dien verstande dat deze vermeerdering vanaf het moment van ingebruikname na twintig jaar eindigt».

Toelichting

De indieners streven ernaar het amendement van de SGP te omarmen. Wel is het zo dat in het concept-Besluit voorgestelde nieuwbouwopslag – zodra deze bij een woning van toepassing is – geen einddatum kent. Dat is niet nodig en niet wenselijk. Immers:

(1) De nieuwbouwopslag is een prikkel om te investeren. De horizon die investeerders daarvoor hanteren is niet langer dan 20 jaar. Na die 20 jaar is er weliswaar een hogere huur, maar heeft deze hogere huur geen rol meer gespeeld in de bouw van de woning. Derhalve kan worden volstaan met een nieuwbouwopslag voor 20 jaar.

(2) Als de nieuwbouwopslag eeuwigdurend is betekent dit 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. Er ontstaat een cohort woningen dat toevalligerwijs gebouwd is in de jaren 2024–2027 en om die enkele redenen tot in lengte van dagen onder een ander huurprijnsregime valt. 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 20jaar te stoppen. Na afloop van de twintig jaar is de huur daarmee gelijk aan de voorgeschreven huur conform het woningwaarderingssstelsel. 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.

Paternotte
Grinwis