

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. 38**

### **GEWIJZIGD AMENDEMENT VAN HET LID FLACH TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 11**

Ontvangen 22 april 2024

De ondergetekende stelt 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)**

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 er sprake is van woonruimte die na 1 juli 2024 voor het eerst in gebruik wordt genomen 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 2026 is gestart en de maximale huurprijs vijf procent wordt vermeerderd indien de bouw of de verbouw voor 1 januari 2030 is gestart.

#### **Toelichting**

In de Wet betaalbare huur wordt nu voorgesteld dat voor woningen die na inwerkingtreding van de wet voor het eerst in gebruik komen, maar waarvan de start van de bouw voor 1 januari 2026 ligt, verhuurders een nieuwbouwopslag van maximaal 10% kunnen hanteren. Dit amendement regelt dat voor woningen die voor het eerst in gebruik genomen worden na inwerkingtreding van de wet, maar waarvan de start van de bouw na 1 januari 2026 maar voor 1 januari 2030 ligt, een nieuwbouwopslag van maximaal 5% kan worden gehanteerd.

De nieuwbouwopslag is belangrijk om de nieuwbouwproductie op peil te houden. Nu zit er in de wet echter een harde grens tussen woningen die voor en na 1 januari 2026 starten met de bouw. Voor 1 januari 2026 kan er structureel 10% meer huur gevraagd worden, terwijl dat voor woningen na deze datum niet geldt. De indiener verwacht dat tot minimaal 2030 een stevige bouwproductie noodzakelijk is. Daarnaast vindt de indiener deze harde grens (van 10% naar 0%) niet te rechtvaardigen. Met een nieuwbouwopslag van maximaal 5% in de jaren 2026 t/m 2029 kan de nieuwbouwproductie blijvend gestimuleerd worden. Een beperkt hogere huur voor de specifieke categorie woningen is te rechtvaardigen, omdat het alleen betrekking heeft op nieuwe woningen. Deze zijn vaak duurzamer dan oudere woningen, waardoor bijvoorbeeld ook energiekosten lager zijn.

Flach