

Vergaderjaar 2020–2021

35 516

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en de Woningwet (tijdelijke huurkorting)

Nr. 12

AMENDEMENT VAN HET LID BECKERMAN

Ontvangen 3 december 2020

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

I

In artikel I wordt voor onderdeel A een onderdeel ingevoegd, luidende:

0A

In artikel 247 wordt na «251,» ingevoegd «252c, 255».

II

In artikel I wordt na onderdeel A een onderdeel ingevoegd, luidende:

Aa

Aan artikel 249 wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Indien het aangaan van de huurovereenkomst het gevolg is van het beëindigen wegens renovatie door de verhuurder, die dezelfde is als de verhuurder waarmee de huurovereenkomst wordt aangegaan en de huurder hierom verzoekt, is de verhuurder verplicht de huur in drie jaarlijkse stappen stapsgewijs naar de in de huurovereenkomst overeengekomen huurprijs te brengen.

III

In artikel I wordt na onderdeel D een onderdeel toegevoegd, luidende:

E

Artikel 255 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het eerste lid wordt een zin toegevoegd, luidende:

Indien de huurder daar om verzoekt, kan de verhuurder de huurprijs enkel in drie jaarlijkse stappen stapsgewijs naar de nieuwe huurprijs brengen.

2. In het tweede lid wordt na «het bedrag» ingevoegd «of de stappen».

Toelichting

Dit amendement zorgt ervoor dat huurgewenning, nadat een huurder met een hogere huurprijs krijgt na sloop, renovatie of een gedwongen verhuizing, een afdwingbaar recht wordt voor alle huurders van gereguleerde, zelfstandige woningen. Vaak worden huurders nadat hun huurwoning is gesloopt en zij een nieuwe huurwoning betrekken geconfronteerd met een hogere huurprijs. Ook in geval van een ingrijpende renovatie is een verhuurder geneigd de huurprijs te verhogen. In deze gevallen krijgt een huurder recht op huurgewenning. Daarnaast zijn er omstandigheden waardoor een huurder wordt gedwongen een andere huurwoning te huren. Wanneer de nieuwe huurprijs hoger ligt dan de eerder huurprijs van de verlaten huurwoning, krijgt de huurder het recht op huurgewenning.

Met dit amendement krijgt de huurder het recht om binnen de eerste drie jaar in stappen naar de nieuwe huurprijs toe te groeien. Een voorwaarde is dus dat huurgewenning in ten minste drie jaarlijkse stappen zal plaatsvinden.

Het recht op huurgewenning is een aanvullend recht voor huurders. Het doet niets af aan en komt niet in de plaats van de bestaande instrumenten en wet- en regelgeving. Wanneer een huurder bijvoorbeeld na sloop een nieuwe huurwoning betreft hoeft de huurder de nieuw voorgestelde huurprijs niet te accepteren, zoals nu ook het geval is. Een huurder kan bezwaar maken, de Huurcommissie inschakelen of in onderhandeling gaan met de verhuurder. Dit amendement maakt mogelijk dat wanneer een huurder de nieuwe, hogere huurprijs accepteert er de mogelijkheid bestaat hierbij huurgewenning te krijgen.

Wanneer een huurder er zelf voor kiest om naar een woning met een hogere huurprijs te verhuizen, is huurgewenning geen afdwingbaar recht. In dit geval geldt de reeds bestaande wet- en regelgeving.

Het is aan de verhuurder en huurders samen om de hoogte van de stappen van de huurgewenning vast te stellen. Ook over de duur huurgewenning moeten de huurder en verhuurder afspraken maken. Wanneer huurders en verhuurders er niet uitkomen, kunnen zij de kwestie voorleggen bij de Huurcommissie. Dit kan ook via bemiddeling van de Huurcommissie gebeuren, zodat de verstandhouding tussen huurder en verhuurder kan verbeteren als dat nodig is.

Beckerman