

Vergaderjaar 2002–2003

**28 721**

## **Wijziging van de artikelen 215 en 244 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (zelfwerkzaamheid aan de buitenzijde van gehuurde woonruimte en onderhuur van een gedeelte van de verhuurde woonruimte)**

**A**

### **ADVIES RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT<sup>1</sup>**

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Raad van State d.d. 4 december 2002 en het nader rapport d.d. 5 december 2002, aangeboden aan de Koningin door de minister van Justitie. Het advies van de Raad van State is cursief afgedrukt.

*Bij Kabinetsmissive van 28 november 2002, no. 02.005412, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister van Justitie, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet met memorie van toelichting tot wijziging van de artikelen 215 en 244 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.*

*Het wetsvoorstel, een novelle, brengt twee inhoudelijke wijzigingen aan in het voorstel van wet tot vaststelling van de nieuwe huurtitel in het Burgerlijk Wetboek (BW).<sup>2</sup> Het wetsvoorstel dat de nieuwe huurtitel bevat is op 19 november 2002 door de Eerste Kamer der Staten-Generaal aangenomen, nadat de regering twee wijzigingen had toegezegd. Eén wijziging heeft betrekking op het recht van de huurder van woonruimte om veranderingen aan te brengen aan de buitenkant van de woning, de andere wijziging maakt de bepaling dat de huurder mag onderverhuren aan een kamerbewoner tot regelend recht. De Eerste Kamer heeft de stemming over de invoeringswet van de nieuwe huurtitel aangehouden, in afwachting van de toegezegde novelle.<sup>3</sup> Met het nu voorliggende voorstel worden de toegezegde wijzigingen doorgevoerd.*

*De Raad van State maakt opmerkingen over de regeling voor het aanbrengen van veranderingen aan de buitenkant van huurwoningen en over de regeling van de onderverhuur van kamers. Hij is van oordeel dat de memorie van toelichting in verband daarmee nader moet worden aangevuld.*

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 28 november 2002, nr. 02.005412, machtigde Uwe Majesteit de Raad van State zijn advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen.

De Raad van State geeft u in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met zijn opmerkingen rekening zal zijn gehouden.

*1. Veranderingen aan de buitenkant van de huurwoning  
In de nieuwe huurtitel wordt geregeld of, en onder welke voorwaarden, de huurder veranderingen mag aanbrengen in het gehuurde (artikel 215 van Boek 7 BW). De huurder moet de verhuurder om toestemming vragen, tenzij het gaat om veranderingen die zonder noemenswaardige kosten ongedaan*

<sup>1</sup> De oorspronkelijke tekst van het voorstel van wet en van de memorie van toelichting zoals voorgelegd aan de Raad van State is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

<sup>2</sup> Kamerstukken I 2000/01, 26 089, nr. 267.

<sup>3</sup> Handelingen I 2002/03, blz. 164–165.

Invoeringswet: Kamerstukken I 2001/02, 28 064, nr. 325.

kunnen worden gemaakt. De verhuurder kan de toestemming niet weigeren als de voorgenomen veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden, dan wel niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde. Als de verhuurder toestemming weigert, kan de huurder de rechter een machtiging vragen om de veranderingen aan te brengen. Deze regeling is van dwingend recht.

Voorgesteld wordt de regeling, voorzover het gaat om veranderingen aan de buitenkant van gehuurde woonruimte, tot regelend recht te verklaren. Volgens de toelichting wordt met deze wijziging rekening gehouden met de behoefte van de woningcorporaties om nadere contractuele voorschriften op te nemen in verband met het aanzien en de leefbaarheid van de buurt.<sup>1</sup> Bij de mondelinge behandeling in de Eerste Kamer kwam naar voren dat het voorschrift uit teen kan lopen van het verbieden van ontsierende schotelantennes tot veranderingen die overlast kunnen geven of zelfs kunnen leiden tot waardevermindering van de omliggende woningen, zoals hondenkennels.<sup>2</sup>

De regeling in het nieuwe huurrecht voor veranderingen aan en in de woning sluit in belangrijke mate aan bij het Model Zelfaangebrachte veranderingen, dat overeengekomen is tussen AEDES (het overkoepelend orgaan van de woningcorporaties) en de Woonbond (de organisatie aan de zijde van de huurders). De toelichting maakt hier melding van, hetgeen erop wijst dat de regering dit een belangrijk punt vindt. De voorgestelde wijziging wijkt echter van dat model af. In het model geldt voor veranderingen aan de buitenzijde dezelfde regeling als voor ingrijpende veranderingen in de woning, een regeling waarin rekening wordt gehouden met de belangen van zowel de huurder als de verhuurder. Uit de toelichting blijkt niet of over de voorgestelde wijziging de Woonbond is geraadpleegd.

De Raad adviseert de toelichting op dit punt aan te vullen.

Bovendien ware in de toelichting in dit verband ook aandacht te besteden aan de positie van andere verhuurders van woonruimte dan woningcorporaties.

#### 1. Veranderingen en toevoegingen van de huurwoning

Naar aanleiding van de opmerking van de Raad dat uit de toelichting niet blijkt of over de voorgestelde wijziging de Woonbond is geraadpleegd, is de toelichting aangevuld.

Voorts is in de toelichting bij de voorgestelde wijziging van artikel 215 een passage opgenomen waarin met betrekking tot die wijziging ook aandacht wordt besteed aan andere verhuurders van woonruimte dan woningcorporaties.

#### 2. Onderverhuur van kamers

In artikel I, onderdeel B, wordt voorgesteld in artikel 244 de slotzin «Van deze bepaling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken» te schrappen. In artikel 244, eerste volzin, is bepaald dat in afwijking van artikel 221 de huurder van een zelfstandige woning waarin deze zijn hoofdverblijf heeft, slechts bevoegd is een gedeelte van de woning aan een ander in gebruik te geven. De bedoeling van de tweede volzin van dit artikel, waarvan nu de schrapping wordt voorgesteld, liet niet toe dat de verhuurder de onderhuur van kamers contractueel kon uitsluiten. Deze regeling was blijkens de toelichting op artikel I, onderdeel B, voorgesteld om te bevorderen dat er voldoende huurkamers op de markt beschikbaar zijn. Volgens de toelichting is gebleken dat de slotzin van artikel 244 een ernstig beletsel vormt voor de aanpak van de woningcorporaties bij de bestrijding van onderhuur die buiten medeweten van de hoofdverhuurder en buiten de toewijzingsregels terzake van de verdeling van de beschikbare woningen om is totstandgekomen. Aan deze ongewenste toestand is volgens de toelichting niet op andere wijze dan door schrapping van artikel 244, tweede volzin, tegemoet kunnen worden gekomen, terwijl onduidelijk is gebleven of van de handhaving van deze volzin een relevant effect op de beschikbaarheid van huurkamers mag worden verwacht. Verder heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangekondigd maatregelen van andere aard buiten het BW te overwegen.

De Raad merkt op dat het in de toelichting gesignaleerde probleem veeleer betrekking lijkt te hebben op problemen die zich voordoen bij de onderverhuur van woningen in hun geheel dan op de onderverhuur van kamers. De motivering sluit naar de mening van het college dan ook niet aan bij het

<sup>1</sup> Punt 1 van de toelichting.

<sup>2</sup> Handelingen I 2002/03, blz. 154–155.

wetsvoorstel. Bovendien moet worden geconstateerd dat in de toelichting niet voldoende duidelijk wordt gemaakt op welke andere wijze kan worden bijgedragen aan een oplossing voor het bestaande tekort aan huurkamers, in het bijzonder voor studenten.

De Raad adviseert het wetsvoorstel op dit onderdeel van een dragende motivering te voorzien.

#### *2. Onderverhuur van kamers*

Naar aanleiding van de opmerkingen van de Raad dat de motivering van de voorgestelde wijziging van artikel 244 niet aansluit bij het wetsvoorstel en dat niet voldoende duidelijk wordt gemaakt op welke andere wijze kan worden bijgedragen aan een oplossing voor het bestaande tekort aan huurkamers, in het bijzonder voor studenten, is het wetsvoorstel van een meer dragende motivering voorzien.

*3. Voor redactionele kanttekeningen verwijst het college naar de bij het advies behorende bijlage.*

3. Aan de in de bijlage bij het advies van de Raad van State vervatte redactionele kanttekeningen is gevolg gegeven.

*De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat aan het vorenstaande aandacht zal zijn geschonken.*

*De waarnemend Vice-President van de Raad van State,  
D. Dolman*

Ik moge U verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De Minister van Justitie,  
J. P. H. Donner

**Bijlage bij het advies van de Raad van State van 4 december 2002, no. W03.02.0529/I, met redactionele kanttekeningen die de Raad in overweging geeft.**

- In het opschrift het onderwerp van het wetsvoorstel meer materieel omschrijven (aanwijzing 107 van de Aanwijzingen voor de regelgeving (Ar)).
- Gelet op de toelichting op aanwijzing 252 Ar de inwerkingtreedingsbepaling zoveel mogelijk inrichten volgens aanwijzing 180 eerste lid (model F of G) en derde lid, Ar.