

Vergaderjaar 2008–2009

**31 528**

## **Wijziging van het Burgerlijk Wetboek (opneming verhuiskostenvergoeding bij renovatie)**

**Nr. 7**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 25 maart 2009

Het stemt tot voldoening dat de algemene commissie voor Wonen Wijken en Integratie van de Tweede Kamer na de beantwoording van het verslag de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid acht.

Hieronder zal mede namens de minister voor Wonen, Wijken en Integratie, worden ingegaan op de specifieke vragen van de leden van de verscheidene fracties, waarbij de vragen zoveel mogelijk in onderlinge samenhang zullen worden behandeld volgens onderstaande indeling conform de indeling van het verslag van de commissie.

1. Algemeen
2. Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie voor alle huurders
  - 2.1 Renovatie c.q. sloop/nieuwbouw met voortzetting van de huurovereenkomst
    - 2.1.1 Noodzakelijke verhuizing
    - 2.1.2 Onderscheid onderhoud en renovatie
    - 2.1.3 Woonwagens en standplaatsen
    - 2.1.4 Onzelfstandige woningen
    - 2.1.5 Sociaal plan bij renovatie
3. Beëindiging (opzegging) van de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik wegens renovatie en verwezenlijking van een krachtens geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming
4. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting
5. Overig

### **1. ALGEMEEN**

De leden van de **PvdA-fractie** en de **SP-fractie** hebben met instemming kennis genomen van het wetsvoorstel. De leden van de **PvdA-fractie** vinden het belangrijk dat zowel huurders van woningcorporaties als huurders van particuliere verhuurders recht hebben op een minimale onkostenvergoeding bij verhuizing wegens renovatie. Deze leden hebben wel een aantal vragen en opmerkingen over dit wetsvoorstel.

De leden van de **SP-fractie** vinden het van groot belang dat niet alleen huurders van toegelaten instellingen, maar álle huurders aanspraak

kunnen maken op een verhuiskostenvergoeding. Deze leden juichen het toe dat dit wordt vastgelegd in dit wetsvoorstel. Wel hebben de leden van de **SP-fractie** een aantal vragen, opmerkingen en suggesties bij het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de **VVD-fractie** hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van **GroenLinks-fractie** constateren dat er behoefte is om de bestaande regeling, i.c. artikel 11g Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH), uit te breiden en op te nemen in het Burgerlijk Wetboek. Zij stemmen in dat met dit wetsvoorstel deels uitvoering wordt gegeven aan de destijds ingediende motie Van Gent c.s. over het recht op een verhuiskostenvergoeding voor huurders in de particuliere sector die door sloop of renovatie gedwongen worden te verhuizen (30 300 XI, nr. 42).

## **2. TEGEMOETKOMING VERHUIS- EN INRICHTINGSKOSTEN BIJ RENOVATIE VOOR ALLE HUURDERS**

De leden van de **VVD-fractie** constateerden dat het wetsvoorstel particuliere verhuurders dezelfde plichten oplegt als sociale verhuurders als het gaat om het verstrekken van een verhuiskostenvergoeding bij renovatie. Deze leden vroegen zich echter af of het wel gerechtvaardigd is om particuliere verhuurders dezelfde plichten op te leggen als sociale verhuurders, die in een andere positie verkeren. Zij vroegen zich af in hoeverre deze particuliere verhuurders financieel in staat zijn om een verhuiskostenvergoeding te betalen, en maakten daarbij onderscheid naar institutionele beleggers, kleinere particuliere verhuurders en andere particuliere verhuurders. Zij vroegen de regering om per categorie aan te geven in hoeverre deze verhuurders in staat zijn om een vergoeding te betalen. Ook nu geldt voor alle verhuurders dat bij een verhuizing als gevolg van renovatie of sloop een schadevergoeding of tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten ten laste van de verhuurder kan worden gebracht, zulks op grond van artikel 7:220 lid 2 jo lid 1 BW of op grond van artikel 7:275 BW.

Met de thans voorgestelde regeling wordt daar alleen aan toegevoegd dat bij een gedwongen verhuizing als gevolg van renovatie of sloop in elk geval een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten betaald moet worden, en wel bij zelfstandige woningen, woonwagens of standplaatsen tot een bepaald minimumbedrag. Er is geen reden waarom dit voor particuliere verhuurders anders zou moeten zijn.

Ook de verhuurder die van de regeling van artikel 7:274 lid 3 onder a gebruik wil maken, kan dit slechts doen onder de stringente voorwaarden van artikel 7:274 lid 1 onder c, die erop neerkomen dat met de belangen van de huurder in verregaande mate rekening moet worden gehouden. Het is redelijk dat tot de kosten van de renovatie mede gerekend worden de kosten van verhuizing en inrichting van de huurder(s), die het gevolg van de renovatie zijn. Het gaat niet aan dat een verhuurder die de renovatie wil entameren, omdat hij daarin voordelen voor zichzelf ziet, deze kosten niet zou behoeven te vergoeden omdat hij deze kosten niet zou kunnen dragen.

Voorts vroegen de leden van de **VVD-fractie** of huurders naast de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten ook nog een andere schadevergoeding van verhuurders kunnen krijgen. Zij vroegen of dit gebaseerd is op artikel 220 lid 1 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, en zo ja, waarom dan gekozen is voor deze uitbreiding. Zij vroegen of deze «andere» schadevergoeding voor zowel huurders van sociale woningen als voor huurders van particuliere huurwoningen geldt.

Wanneer bij een renovatie als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 BW de huurder nog andere schade lijdt dan de kosten die de verhuizing voor hem

meebrengt, dan kan de huurder ook voor die schade aanspraak maken op schadevergoeding. Datzelfde geldt voor kosten die de verhuizing meebrengt, die de minimumbijdrage te boven gaan.

Hetgeen in het BW geregeld is geldt voor alle huurders en verhuurders. Met de onderhavige regeling wordt slechts beoogd te garanderen dat bij een gedwongen verhuizing een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten wordt verstrekt en dat die in het geval van een zelfstandige woning, woonwagen of standplaats in elk geval een bepaald minimumbedrag bedraagt. Dit is een nadere invulling van hetgeen in artikel 7:220 lid 2 jo. lid 1 BW al geregeld is en geen uitbreiding. De leden van de **GroenLinks-fractie** merkten op dat de regeling uit het BBSH niet volledig wordt opgenomen in het wetsvoorstel. Zij vroegen de regering om uiteen te zetten waarom zij ervoor kiest om de term «zelfstandige wooneigenheid», zoals gehanteerd in artikel 11g BBSH, te formuleren tot zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen. Zij vroegen de regering uiteen te zetten waarom instellingen waarin aan tenminste vijf personen van 65 jaar en ouder duurzaam verblijf en verzorging wordt verschaft in het voorliggende wetsvoorstel worden uitgesloten. Inderdaad zijn uit artikel 1 lid 1 onder b van het Besluit beheer sociale-huursector niet overgenomen de woorden « en instelling waarin aan ten minste vijf personen van 65 jaar of ouder duurzaam verblijf en verzorging wordt verschaft». Het is evenwel niet juist te constateren dat daardoor een dergelijke instelling aan de werking van het wetsvoorstel wordt onttrokken. In de eerste plaats is mogelijk dat de betreffende vijf of meer personen binnen het gebouw van de instelling ieder over een zelfstandige woning in de zin van artikel 7:234 beschikken. Zou hun verhuurder, de betrokken instelling, tot sanering willen overgaan, dan hebben zij, in geval zij in verband daarmee moeten verhuizen ieder recht op de volgens het wetsvoorstel verschuldigde minimumbijdrage aan verhuis- en inrichtingskosten. Zouden deze bewoners huurder zijn van onzelfstandige woonruimte, dan zullen zij ieder eveneens recht hebben op een vergoeding van de verhuisen inrichtingskosten, evenwel zonder dat de voormelde minimumbijdrage van toepassing is. Zouden zij onderhuurder zijn van de instelling die zelf jegens de verhuurder als (hoofd)huurder optreedt, dan dient die instelling erop toe te zien dat de (hoofd)verhuurder aan de onderhuurders de bedragen voldoet, die aan de bewoners in gevolge hetgeen hiervoor is aangegeven als huurder van zelfstandige onderscheidenlijk onzelfstandige woningen toekomt. De betreffende instelling heeft zelf geen recht op een verhuiskostenvergoeding, aangezien deze niet een andere woning behoeft, maar zij heeft wellicht wel recht op schadevergoeding in verband met een verplaatsing van de activiteiten. Overigens geldt een en ander ongeacht of sprake is van vijf of meer bewoners en ook ongeacht of deze bewoners al of niet ouder zijn dan 65 jaar zijn. Aandacht verdient daarbij nog dat hier van huur sprake is, wanneer de overeenkomst alle elementen van een huurovereenkomst omvat, ongeacht of tevens sprake is van een verzorgingselement. In verband met het voorgaande is aan een bijzondere regel voor deze gevallen geen behoefte. De voorgestelde regeling verschilt derhalve niet van de bestaande regeling in het BBSH.

Op de vraag van de **GroenLinks-fractie** waarom de minimumbijdrage niet verplicht wordt bij (groot)onderhoud wordt hierna bij onderdeel 2.1.2 (Onderscheid onderhoud en renovatie) ingegaan.

## **2.1 Renovatie c.q. sloop/nieuwbouw met voortzetting van de huurovereenkomst**

De leden van de **VVD-fractie** constateerden dat in het voorgestelde lid 7 van artikel 220 wordt bepaald dat de verhuurder eventuele door de gemeente aan de huurder te verstrekken bijdragen of vergoedingen voor

verhuis- of inrichtingskosten in mindering kan brengen op de hoogte van de bijdrage en vroegen of kan worden ingeschat in hoeverre gemeenten deze bijdragen zullen verstrekken en hoe verhuurders daarmee om zullen gaan. Zij vroegen hoe één en ander in de praktijk gaat, en of de verhuurder navraag doet bij de gemeente of deze ook een vergoeding verstrekt. Zij vroegen onder meer of de regering inzicht heeft in de mate waarin gemeenten thans aan huurders van sociale huurwoningen een vergoeding geven en wat dit betekent voor de vergoeding van de sociale verhuurder.

Niet is bekend in hoeveel gevallen de gemeente een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten verstrekt. Aangenomen mag worden dat dit alleen plaats vindt in overleg tussen gemeente en corporaties. Het zal dus ook niet voorkomen dat corporaties er niet van op de hoogte zijn dat de gemeente een dergelijke bijdrage verstrekt. De betreffende zinsnede is destijds in de regelgeving opgenomen om te voorkomen dat huurders dubbel vergoed worden voor de gemaakte verhuis- en inrichtingskosten.

### *2.1.1 Noodzakelijke verhuizing*

De leden van de **SP-fractie** vroegen de regering uiteen te zetten tegen welke kosten een huurder aanloopt als een verhuurder de rechter om een uitspraak vraagt omtrent de redelijkheid van een renovatievoorstel.

De huurder wiens verhuurder de rechter omtrent de redelijkheid van een renovatievoorstel een uitspraak vraagt, zal worden geconfronteerd met de kosten van een kantongerechtcprocedure, indien hij tegen de desbetreffende vordering verweer wil voeren. Afhankelijk van zijn inkomen zal hij daarbij gebruik kunnen maken van de mogelijkheden die de Wet op de rechtsbijstand biedt om door de overheid gefinancierde rechtsbijstand te verkrijgen. Komt hij daarvoor niet in aanmerking, dan geldt het volgende. Ingevolge artikel 2 lid 1, tweede zin, van de Wet tarieven in burgerlijke zaken, is door de gedaagde geen vast recht verschuldigd, nu de onderhavige zaken krachtens artikel 93, aanhef en onder c, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering tot de bevoegdheid van de kantonrechter behoren. Voor de kantonrechter kan in persoon worden geprocedeerd, zij het dat rechtsbijstand vaak zal zijn aan te bevelen. Indien voor rechtsbijstand door een advocaat wordt gekozen, zal dit uiteraard voor de huurder kosten meebrengen overeenkomstig hetgeen de gekozen advocaat aan de hand van de door hem verrichte werkzaamheden zal declareren. Indien de huurder in persoon procedeert, kan hij slechts vergoeding van noodzakelijke reis- en verblijfkosten verlangen, zoals volgt uit lid 1 van artikel 238 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering.

Wint de huurder zijn zaak, dan zal de verhuurder in de kosten van de procedure worden veroordeeld, zoals volgt uit artikel 238 lid 2 van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Verliest de huurder de zaak, dan loopt hij het risico in de kosten van de verhuurder te worden veroordeeld (artikel 237 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering). Waren er meer huurders in de zaak betrokken, dan zullen zij die kosten gezamenlijk moeten dragen.

Het voorgaande gaat ervan uit dat de procedure tot de eerste aanleg beperkt blijft.

### *2.1.2 Onderscheid onderhoud en renovatie*

De leden van de **PvdA-fractie** vroegen de regering of zij de bewering in de memorie van toelichting, dat bewoners zelden worden gedwongen te verhuizen wegens onderhoud, met cijfers kan onderbouwen.

Er zijn geen cijfers over gedwongen verhuizing in verband met onderhoud beschikbaar. Het ligt evenwel voor de hand dat dit geval zich niet vaak zal voordoen, nu onderhoud is gericht op het regelmatig bijhouden van het gehuurde ten einde het in goede staat te houden. Een huurder mag

verwachten dat met het onderhoud niet zolang wordt gewacht dat een achterstand ontstaat die tot zo ingrijpende maatregelen noodzaakt dat deze slechts kunnen geschieden, zonder dat de huurder in de woning verblijft. Blijkens artikel 7:204 lid 2 heeft de huurder immers recht op het genot dat hij «van een goed onderhouden zaak mag verwachten». Bij renovatie is de situatie fundamenteel anders. Het zal zich niet zelden voordoen dat renovatie niet kan plaatsvinden, zolang de huurder in de woning verblijft. Dat geldt niet alleen bij sloop, maar ook bij gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging.

De leden van de **PvdA-fractie** merkten op dat in de praktijk onderhoudswerkzaamheden regelmatig gecombineerd worden met renovatie. Zij vroegen zich af of een huurder wanneer hij wegens gecombineerde werkzaamheden moet verhuizen recht heeft op een onkostenvergoeding, of dat in een dergelijke situatie moet vaststaan welk deel van de ingreep (onderhoud of renovatie) de verhuizing noodzakelijk maakt. In geval van renovatie zal het zich kunnen voordoen dat van de gelegenheid gebruik wordt gemaakt ook werkzaamheden te verrichten ter zake van onderhoud. Dit doet evenwel aan de toepasselijkheid van de regels betreffende renovatie, zoals mede neergelegd in dit wetsvoorstel en gedefinieerd in artikel 7:220 lid 2, derde zin, niet af. Wel moet er uiteraard causaal verband zijn tussen de verhuizing en de renovatie in die zin dat, als men de werkzaamheden die voor de renovatie nodig zijn, achterwege zou laten, geen verhuizing nodig zou zijn. Als de verhuizing nodig wordt, omdat de verhuurder niet alleen onderhoud wil plegen, maar ook renovatie, dient dit voor rekening van de verhuurder te komen.

De leden van de **PvdA-fractie** meldden dat zij signalen ontvangen dat woningcorporaties meer dan eens een voorstel voor ingrepen in de woning voorleggen aan huurders waarvan onduidelijk is of het gaat om onderhoud dan wel renovatie, waarbij een aantal situaties de schijn wekt dat een voorstel voor renovatie gepresenteerd wordt als een voorstel tot onderhoud met het doel de verplichte verhuiskostenvergoeding te omzeilen. Zij vroegen of de regering dergelijke signalen herkent. Signalen als door de **PvdA-fractie** bedoeld, zijn ons niet bekend. Zoals hiervoor aangegeven verliest een voorstel tot renovatie niet zijn karakter als daarin tevens bepaalde onderhoudswerkzaamheden zijn opgenomen. Dat zal ook vaak redelijk zijn, omdat zo wordt voorkomen dat kort na de renovatie nog verdere werkzaamheden nodig zouden blijken.

De leden van de **PvdA-fractie** vroegen de regering om een reactie op twee, door de Woonbond als bijlage bij zijn brief van 23 oktober 2008 over het voorliggende wetsvoorstel aangedragen voorbeelden, te weten: Casus 1: Een voorbeeld uit de provincie Groningen. De woningcorporatie is bezig met een zogeheten «niveauverbetering» van 400 woningen: de woningen worden voorzien van kunststof kozijnen, de buitenmuren worden van binnenuit geïsoleerd, er komt vloerisolatie, nieuwe radiatoren worden geplaatst, het voorportaal wordt geheel vervangen en de w.c. en de ventilatiebox worden aangepakt. Als keuzemogelijkheid met huurverhoging zijn een nieuwe keuken en badkamer opgenomen in het plan. De woningen zijn in totaal drie weken nagenoeg onbewoonbaar, de tegemoetkoming aan huurders is vastgesteld op € 400–€ 600 per woning, afhankelijk van de woninggrootte. Terwijl er wettelijk gezien sprake is van woningverbetering, wordt niet de vergoeding uitbetaald waar huurders op basis van het BBSH recht op hebben. Zeker gezien de aanzienlijke herinrichtingskosten en de overlast van de uitvoering van dit ingrijpende plan is dat niet juist.

Casus 2: Een voorbeeld uit de gemeente Amsterdam.

Door het aanbieden van verschillende pakketten worden huurders door de woningcorporatie voor een keuze gesteld. Zij kunnen kiezen voor een

minimaal onderhoudspakket zonder noodzaak tot verhuizing of voor een serieuze renovatie met wisselwoning, maar dan met een kleine of geen verhuiskostenvergoeding. De bewoners zien dan volgens de woningcorporatie «vrijwillig» (schriftelijk) af van de minimumtegemoetkoming in het BBSH, omdat zij «vrijwillig» zouden kiezen voor renovatie. Deze handelswijze druist in tegen de dwingend rechterlijke bepaling van art. 11g van het BBSH.

In beide door de **PvdA-fractie** aangedragen voorbeelden moet als uitgangspunt gelden dat de huurders zich tegen de renovatie, bedoeld in artikel 7:220 leden 2–4, kunnen verzetten op de grond dat het renovatievoorstel niet redelijk is. De thans voorgestelde aanvulling brengt mee dat het voorstel niet redelijk is, wanneer het tot een verhuizing noopt, maar niet een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten omvat, zoals deze overeenkomstig het onderhavige wetsvoorstel voor rekening van de verhuurder komt. Deze regeling staat er evenwel niet aan in de weg dat een huurder het renovatievoorstel vrijwillig aanvaardt, omdat hij daarin voordelen ziet die hij anders wellicht zou missen. In het geval dat de verhuurder probeert zijn renovatievoorstel aantrekkelijk te maken ten einde op de verhuis- en inrichtingskosten te kunnen bezuinigen, ligt het voor de hand dat de huurders (eventueel gesteund door een huurdersorganisatie of bewonerscommissie) zich tegen het renovatievoorstel verzetten op de grond dat zij zich niet in de daarin opgenomen regeling betreffende verhuiskosten kunnen vinden. Zolang geen 70% van de huurders heeft ingestemd, zal de renovatie immers geen doorgang kunnen vinden.

De leden van de **GroenLinks-fractie** waren van mening dat als een huurder bij ingrijpend (groot) onderhoud moet verhuizen zij eveneens recht zouden moeten hebben op een minimumvergoeding voor verhuis- en herinrichtingskosten, aangezien het Burgerlijk Wetboek aangeeft dat deze huurder slechts aanspraak maakt op een schadevergoeding als er sprake is van een gebrek (of verwijtbaar gedrag van de verhuurder). De leden van de GroenLinks-fractie vroegen de regering uiteen te zetten wat haar beweegreden is geweest om de minimumtegemoetkoming niet te verplichten bij (groot) onderhoud.

De leden van de **PvdA-fractie** vroegen welke voorwaarden nu gelden voor het recht op onkostenvergoeding bij onderhoud. Zij vroegen of het klopt dat een huurder alleen recht heeft op een vergoeding wanneer onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk zijn door verwijtbaar gedrag van de verhuurder en zo ja, of de regering kan uiteenzetten wanneer er sprake is van verwijtbaar gedrag van de verhuurder. Zij vroegen of een huurder die moet verhuizen of anderszins schade ondervindt door onderhoudswerkzaamheden recht op een schadevergoeding heeft, wanneer de schade is ontstaan doordat de verhuurder het reguliere onderhoud van de woning langdurig heeft laten versloffen.

Het is juist dat de onderhavige regeling van een minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten alleen geldt voor renovatie en niet ook voor een verhuizing die noodzakelijk is in verband met groot onderhoud, waarvoor de regeling van artikel 7:220 lid 1 geldt. Deze keuze is gemaakt op de volgende gronden.

Zoals in de memorie van toelichting op het wetsvoorstel is aangegeven, kan de huurder in geval van tijdelijke verhuizing in verband met groot onderhoud, aanspraak maken op schadevergoeding en huurvermindering, nu de noodzaak van dringende werkzaamheden als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 mee zal brengen dat sprake is van een gebrek in de zin van artikel 7:204. Hieraan wordt in artikel 7:220 lid 1, slotzinsnede, herinnerd. Wat betreft het recht op schadevergoeding kan worden opgemerkt dat dit recht wordt toegekend aan de huurder in artikel 7:208, waarvoor nodig is dat het gebrek aan de verhuurder is «toe te rekenen». Verwijtbaar gedrag

is daarvoor niet vereist; het gaat erom of het gebrek voor rekening van de verhuurder moet komen, omdat het aan de verhuurder is de huurder het genot van een goed onderhouden zaak te verschaffen. Bij dringende onderhoudswerkzaamheden, die de huurder tot verhuizing noodzaken, zal het vaak, maar lang niet altijd, gaan om een gebrek dat aan de verhuurder in deze zin is toe te rekenen. Een gebrek is bij voorbeeld niet aan de verhuurder toe te rekenen in het geval dat het gebrek is verwaarloosd en daardoor slechts door ingrijpende werkzaamheden hersteld kan worden, omdat de huurder zijn verplichting uit artikel 7:222 om het gebrek te melden, niet is nagekomen of de verwaarlozing op andere wijze in de hand heeft gewerkt, bijv. door de verhuurder niet tijdig tot het herstel toe te laten. Ook kan het zijn dat de huurder zelf voor het ontstaan of toenemen van het gebrek aansprakelijk is in verband met het bepaalde in de artikelen 7:218 en 219. In al deze gevallen is niet alleen mogelijk dat van toerekening aan de verhuurder geen sprake kan zijn, maar ook dat een verhuurder een beroep kan doen op medeschuld van de huurder op grond waarvan de verplichting tot schadevergoeding van de verhuurder krachtens artikel 6:101 moet worden verminderd. In hoeverre de verhuurder die de huurder op grond van artikel 7:220 lid 1 tot verhuizing noodzaakt, schadevergoeding, waaronder verhuiskosten, verschuldigd is, zal derhalve van de omstandigheden afhangen.

Kort samengevat kan dus worden gezegd dat bij renovatie als bedoeld in artikel 7:220 lid 2 ruimte is voor een regel die de verschuldigde verhuiskosten standaardiseert op een bepaalde minimumbijdrage, maar dat bij de toepassing van artikel 7:220 lid 1 de vraag op welke vergoeding aanspraak kan worden gemaakt, slechts kan worden beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. Om deze reden is ervan afgezien de voorgestelde regeling betreffende de verhuis- en inrichtingskosten uit te breiden tot de in artikel 7:220 lid 1 bedoelde gevallen, groot onderhoud daaronder begrepen.

Opmerking verdient nog dat in geval artikel 7:208 de verhuurder verplicht tot volledige schadevergoeding, inclusief de kosten van de verhuizing waartoe de huurder krachtens artikel 7:220 lid 1 genoodzaakt wordt, het voor de hand ligt om voor wat betreft de hoogte van de verhuis- en inrichtingskosten aansluiting te zoeken bij de bedragen die voor wat betreft renovatie krachtens het onderhavige wetsvoorstel verschuldigd zijn. De rechter kan, waar het geval zich daartoe leent, de regeling van het wetsvoorstel dan ook analogisch toepassen.

De leden van de **PvdA-fractie** vroegen of de regering de mening van deze leden deelt dat het vastleggen van een minimale onkostenvergoeding bij zowel onderhoud als bij renovatie onduidelijkheid, discussie en juridische procedures voorkomt.

Uit het voorgaande vloeit voort dat het vastleggen van een minimale onkostenvergoeding ook bij onderhoud niet wenselijk is en in tegendeel onduidelijkheid en discussie en dus ook procedures in de hand werkt.

De leden van de **SP-fractie** signaleerden dat het met enige regelmaat voorkomt dat verhuurders een renovatie in bewoonde staat uitvoeren (vaak onder de naam groot onderhoud), terwijl de renovatiewerkzaamheden hiervoor eigenlijk te omvangrijk zijn en ook wel degelijk betrekking hebben op woningverbetering. De leden van de SP-fractie konden zich voorstellen dat er in het wetsvoorstel een aantal kaders worden gesteld voor financiële vergoedingen bij renovatie in bewoonde staat en toetsingscriteria voor het besluit tot renoveren in bewoonde staat en vroegen de regering uiteen te zetten wat zij van deze suggesties vindt? Het is aan de huurders om in een individueel geval te beoordelen of zij met een renovatieplan van een verhuurder instemmen. Wanneer de huurders menen dat een verhuurder een beoogde renovatie ten onrechte als onderhoud presenteert, dan dienen zij de verhuurder hier op aan te

spreken. Richtlijn is daarbij de omschrijving van artikel 7:220 lid 2, laatste zin. Het aantal mogelijke renovaties en de mogelijke omstandigheden ter plaatse zijn zo verschillend dat het niet juist zou zijn hiervoor op landelijk niveau nadere richtlijnen te geven. De huurders zijn erbij gebaat als zij zelf met de verhuurder passende afspraken kunnen maken met betrekking tot een voorgenomen renovatie. Het is uiteindelijk aan de individuele huurders of zij met een voorstel tot renovatie van hun verhuurder willen instemmen. Als de verhuurder voorstelt om de renovatie zonder verhuizing uit te voeren en de huurders zijn van mening dat dat (voor hen) niet mogelijk is, moeten zij niet met het voorstel instemmen; datzelfde geldt wanneer zij de door de verhuurder voorgestelde financiële tegemoetkomingen niet voldoende vinden.

De verhuurder kan dan zijn plan aanpassen, of het voorstel ter toetsing aan de rechter voorleggen.

Uiteraard kunnen huurders zich laten ondersteunen door hun bewonerscommissies en huurdersorganisaties, en kunnen huurders, indien gewenst, op lokaal niveau (proces)afspraken maken over de gang van zaken bij een voorgenomen renovatie.

### *2.1.3 Woonwagens en standplaatsen*

De leden van de **SP-fractie** vroegen de regering of de woonwagenbewoners ook van de regeling gebruik kunnen maken als zij een standplaats van een gemeente in gebruik hebben op basis van een precarioverordening. Daarnaast vroegen deze leden zich af of de regeling ook niet van toepassing zou moeten zijn op woonbootbewoners die noodgedwongen moeten verhuizen in verband met plannen van de verhuurder van de ligplaats met de betreffende watergang en/of ligplaats, aangezien zij menen dat een ligplaats voor woonbootbewoners veel raakvlakken heeft met een standplaats voor woonwagenbewoners.

De onderhavige regeling betreft de huurders van onder meer woonwagens en standplaatsen als bedoeld in de artikelen 7:235 en 7:236. In geval geen sprake is van huur van een standplaats is de regeling niet van toepassing. Dat de woonwagenbewoner precario moet betalen, behoeft er evenwel niet aan in de weg te staan dat zijn recht ter zake van de standplaats op een huurovereenkomst berust.

De regeling is niet ook van toepassing op woonbootbewoners. Op het gebruik van ligplaatsen is noch de Woningwet, noch het Besluit beheer sociale-huursector, noch de regeling van huur van woonruimte in het BW van toepassing. Dit hangt samen met het feit dat het verkrijgen van een vergunning voor het hebben van een ligplaats afhankelijk is van vele uiteenlopende en wisselende publiekrechtelijke belangen van provincies, gemeenten en waterschappen met betrekking tot de bestemming van het landschap, beschermde stads- of dorpsgezichten, het milieu en het verkeer te water en te land. Er is daarom behoefte aan een zekere flexibiliteit met betrekking tot het aanwijzen, maar ook met betrekking tot het opheffen of verplaatsen van ligplaatsen. De bescherming van woonbootbewoners bij beëindiging van een vergunning moet dan ook worden gezocht in de publiekrechtelijke sfeer. Dat brengt mee dat de thans voorgestelde regeling niet ook voor woonboten en ligplaatsen kan gelden. In de positie van woonbootbewoners brengt het onderhavige wetsvoorstel dus geen verandering.

### *2.1.4 Onzelfstandige woningen*

De leden van de **SP-fractie** menen dat bewoners van onzelfstandige woonruimten weinig rechten kunnen ontlenuen aan dit wetsvoorstel en kunnen zich wel voorstellen dat de wetgever een indicatie geeft voor de hoogte van de vergoeding die minimaal uitgekeerd zou moeten worden, temeer omdat bewoners van onzelfstandige woonruimten vaak personen



zijn die niet vertegenwoordigd kunnen worden door bijvoorbeeld een huurdersvereniging en daardoor op zichzelf aangewezen zijn. De leden van de SP-fractie dachten in dit kader aan een verhuiskostenvergoeding bestaande uit een basisbedrag, aangevuld met een toeslag per vierkante meter woonoppervlakte en vroegen de regering aan te geven hoe zij denkt over dit voorstel?

Er is juist voor gekozen om voor huurders van onzelfstandige woonruimte niet een minimumbijdrage te laten gelden, omdat de kosten van verhuizing en inrichting bij onzelfstandige woningen over het algemeen veel lager liggen dan bij zelfstandige woningen. Bovendien kunnen deze kosten onderling meer verschillen. Daarom is in het wetsvoorstel alleen vastgelegd dat er bij een gedwongen verhuizing wegens renovatie of sloop een bijdrage in de verhuisen inrichtingskosten verstrekt dient te worden. De hoogte van die bijdrage kan dan afhankelijk van de situatie en de werkelijk gemaakte kosten of geleden schade bepaald worden. Er is dan ook geen reden om voor deze situatie alsnog een (minimum-)bijdrage vast te stellen.

Overigens kan nog worden opgemerkt dat niet valt in te zien waarom huurders van onzelfstandige woonruimte zich niet kunnen laten vertegenwoordigen door een bewonerscommissie of huurdersorganisatie.

### *2.1.5 Sociaal plan bij renovatie*

De leden van de **PvdA-fractie** vroegen of de regering een wijziging van het Burgerlijk Wetboek met de strekking van het gewijzigd amendement om de positie van huurders bij sloop of renovatie in het kader van stedelijke vernieuwing te waarborgen van amendement onder nummer (30 856 nr. 24) in overweging wil nemen.

In het kader van de begrotingsbehandeling Wonen, Wijken en Integratie hebben PvdA en ChristenUnie een motie (Kamerstukken II 2008/2009, 31 700 XVIII, nr. 34) ingediend voor een Lokaal handvest bij sloop en renovatie. Deze motie is aangenomen. Mijn ambtgenoot voor Wonen, Wijken en Integratie geeft aan te verwachten dat de corporaties hiervoor een regeling in de AedesCode zullen willen opnemen en heeft toegezegd de Kamer hierover in het voorjaar per brief nader te informeren.

## **3. BEËINDIGING (OPZEGGING) VAN DE HUUROVEREENKOMST WEGENS DRINGEND EIGEN GEBRUIK WEGENS RENOVATIE EN VERWEZENLIJKING VAN EEN KRACHTENS GELDEND BESTEMMINGSPLAN OP HET VERHUURDE LIGGENDE BESTEMMING**

De leden van de **PvdA-fractie** meenden dat het opzeggen van de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik de huurbescherming aantast en vroegen de regering hoe vaak huurovereenkomsten worden opgezegd met een beroep op dringend eigen gebruik. Deze leden vroegen of het voorkomt dat huurovereenkomsten van bewoners in een complex worden opgezegd, omdat de verhuurder stelt dat renovatie met terugkeer van oorspronkelijke bewoners financieel niet haalbaar is. Zij vroegen of er cases bekend zijn waarbij de verhuurder huurcontracten heeft kunnen ontbinden terwijl meer dan 70% van de bewoners in een complex niet akkoord zijn gegaan met het voorstel tot renovatie?

Precieze cijfers zijn ons niet bekend. Aandacht verdient evenwel dat voor de toepasselijkheid van de regels van artikel 7:274 lid 1 onder c in verbinding met lid 3 onder a (dringend nodig hebben voor eigen gebruik, bestaande in renovatie van woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is), zware eisen gelden. In de eerste plaats is daartoe nodig dat de verhuurder het verhuurde met het oog op het gebruik zo dringend nodig heeft dat van hem, de belangen van beide partijen en van

de onderhuurders naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt verlengd. Dit is een zwaarder criterium dan het enkele «dringend nodig hebben». Ook bij grote dringendheid van de belangen van de verhuurder kunnen de belangen van de huurder(s) zeer wel nog zwaarder wegen. In de tweede plaats is vereist dat de huurder «passende» andere woonruimte kan verkrijgen, waarbij moet worden gedacht aan een passende definitieve woning en niet aan een wisselwoning die in het kader van artikel 7:220 lid 2 en volgende voldoende is. In de derde plaats moet worden bedacht dat in geval van artikel 7:274 lid 1 onder c procedures nodig zijn tegen elk van de huurders van woningen in het te slopen gebouw. Indien slechts één van de huurders met succes verweer voert, kan de sloop niet doorgaan. Een 70% regeling als opgenomen in artikel 7:220, geldt hier niet. Het ligt daarom niet in de lijn der verwachting dat de verhuurder naar het instrument van artikel 7:274 lid 1 onder c zal grijpen, zolang hij zijn doel ook langs de lichtere weg van artikel 7:220 kan bereiken. In dit verband moge nog verwezen worden naar de antwoorden op kamervragen van het lid Jansen (SP) over het verjagen van huurders in de Van Oldenbarneveltstraat in Rotterdam. (Aanhangsel van de Handelingen 2008–2009, 324).

De leden van de **VVD-fractie** vroegen in hoeverre gemeenten bij beëindiging van de huur wegens het dringend nodig hebben voor eigen gebruik wegens renovatie en beëindiging van de huur in verband met de verwezenlijking van een krachtens geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming een bijdrage in de verhuis- of inrichtingskosten (zullen) verstrekken. Zij vroegen wat de houding van de verhuurders in dezen is en in hoeverre zij gebruik zullen maken van lid 7 (bedoeld zal zijn lid 5) van het voorgestelde artikel 275.

Op deze vragen is hierboven onder 2 al naar aanleiding van vragen van de VVD-fractie ingegaan. Voor het overige moge worden verwezen naar de beantwoording hieronder onder 5 naar aanleiding van een vergelijkbare vraag van de SP-fractie.

#### **4. ADMINISTRATIEVE LASTEN EN FINANCIËLE EFFECTEN VOOR DE BEGROTING**

De leden van de **VVD-fractie** vroegen waarop de regering baseert dat het wetsvoorstel geen administratieve lasten voor bedrijven en burgers en geen financiële effecten voor de begroting met zich meebrengt, aangezien particuliere verhuurders hiervoor toch een administratie moeten opzetten. Deze leden vroegen of de regering bereid is om ACTAL om een toetsing te vragen.

Het voorstel legt geen verplichting op de verhuurder om informatie te verzamelen, te bewerken, te registreren, te bewaren of ter beschikking te stellen en leidt derhalve volgens de door ACTAL gehanteerde maatstaven niet tot administratieve lasten. Het vragen van een ACTAL-advies heeft derhalve geen goede zin.

#### **5. OVERIG**

De leden van de **SP-fractie** maakten zich grote zorgen over het bestaan van artikel 7:220 lid 4 BW. Zij meenden dat door het bestaan van lid 4 de voorgaande drie leden van dit artikel vrijwel geen praktische betekenis hebben. De leden van de SP-fractie waren van mening dat een sloop- of renovatievoorstel alleen een goed voorstel is als 70% van de huurders dit voorstel redelijk vindt, ongeacht of de verhuurder de woningen nodig heeft voor eigen gebruik of er een bestemmingsplanwijziging heeft plaats-

gevonden. De leden van de SP-fractie stelden dan ook voor lid 4 van artikel 7:220 BW te schrappen.

Artikel 7:220 lid 4 BW heeft geen zelfstandige betekenis en verwijst slechts naar de regeling van artikel 7:274 lid 1 sub c in verbinding met lid 3 onder a. Zoals hiervoor naar aanleiding van een vraag van de PvdA-fractie is uiteengezet gelden voor deze laatste procedure aanmerkelijk zwaardere eisen dan voor de renovatie krachtens artikel 7:220 lid 2 en volgende. In de eerste plaats is het dringend nodig hebben voor eigen gebruik door de verhuurder niet voldoende, maar gaat het om een zwaardere maatstaf, waarbij de belangen van de huurders en onderhuurders naar billijkheid in aanmerking moeten worden genomen. De belangen van de huurders en onderhuurders kunnen, ondanks de grote dringendheid van het belang van de verhuurder, toch aan toewijzing van de vordering van de verhuurder in de weg staan. Voorts is nodig dat vaststaat dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen waarbij het om een definitieve woning moet gaan en niet om een wisselwoning, zoals bij artikel 7:220 lid 2 e.v.. Ten slotte dient, wanneer de procedure van artikel 7:274 lid 1 onder c wordt gevolgd, de vordering tegen alle huurders te slagen. Er is hier geen sprake van een 70%-regeling; artikel 7:274 lid 1 onder c moet tegen 100% van de huurders kunnen worden ingeroepen. Aldus zijn de huurders naar onze mening voldoende beschermd.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid van artikel 7:274 lid 1 onder e (verwezenlijking van een geldend bestemmingsplan). Van deze opzeggingsgrond kan alleen gebruik worden gemaakt, wanneer de voortzetting van de bewoning ter plaatse in strijd komt met de bestemming die de gemeente krachtens een geldend bestemmingsplan aan het betreffende gebied heeft toegekend. Hier is derhalve publiek belang aan de orde. Deze opzeggingsgrond, die overeenkomt met die krachtens het oude artikel 7A:1623e lid 1 onder 5°, moet volgens de Hoge Raad (24 januari 1986, NJ 1986, 746 en 3 januari 1997, NJ 1997, 208) bovendien aldus worden uitgelegd dat «niet steeds voldoende is dat komt vast te staan dat krachtens het geldende bestemmingsplan op het verhuurde een bestemming ligt die voortgezet gebruik tot bewoning uitsluit en dat de verhuurder stelt dat hij die bestemming wil verwezenlijken», maar dat ook vereist is »dat een verhuurder slechts dan op grond van de wens tot verwezenlijking van een bestemming krachtens een geldend bestemmingsplan mag overgaan tot opzegging van de huur van een door hem verhuurde woning, indien de ontwikkeling van de gemeente tot verwezenlijking van die bestemming noopt». Ook hier is de huurder derhalve beschermd, met dien verstande dat in deze beperkte groep van gevallen zijn belang voor het bij het bestemmingsplan betrokken publieke belang moet wijken.

Er is geen reden om de onderhavige opzeggingsgronden, die beide reeds onder het vóór 2004 geldende recht bestonden, thans te wijzigen of af te schaffen.

De leden van de **SP-fractie** constateerden voorts dat de norm van 70% van de bewoners die een voorstel redelijk moeten vinden, bij bouw- en renovatieprojecten verschillend wordt gehanteerd. Zij vroegen de regering aan te geven hoe volgens haar de 70% ingevuld dient te worden en zij vroegen of de regering met de leden van de SP-fractie van mening is dat artikel 7:220 lid 3 BW op dit punt specifiek moet worden geformuleerd.

De regeling met betrekking tot de 70% heeft slechts betrekking op complexgewijze renovatie (tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid betreffen). Om dergelijke renovatie te vergemakkelijken, zodat niet enkele huurders een gewenste renovatie kunnen tegenhouden, wordt bij een instemmingspercentage van 70% of meer van de huurders een vermoeden van redelijkheid van het voorstel gehanteerd. Desalniettemin kunnen de niet-instemmende huurders alsnog de redelijkheid van het voorstel (jegens hen) door de rechter laten beoordelen.

Bij de beoordeling of 70% van de huurders instemt, worden alle huurders, dus ook tijdelijke huurders meegeteld. Leegstaande woningen worden niet meegeteld.

Daarnaast misten de leden van de **SP-fractie** de verhuiskostenvergoedingen voor ondernemers als zij (tijdelijk) uit een gehuurde winkel moeten verhuizen. De leden van de SP-fractie vonden dat bij renovatie van het winkelpand door de verhuurder en de hierbij behorende tijdelijke uitverhuizing aan de ondernemer een reële vergoeding moet worden gegeven voor de verhuiskosten, de kosten van het verplaatsen van de beveiligingsinstallatie, rolluiken en andere spijkervaste inrichting alsmede een vergoeding van 50 procent van de vast te stellen inkomstenderving ten gevolge van de verhuizing. Deze leden vroegen de regering aan te geven of zij dit onderschrijft en of zij dit mee wil nemen in het wetsvoorstel.

Een ondernemer die op grond van artikel 7:220 dan wel artikel 7:296 lid 1 onder b in verband met renovatie of sloop zijn gehuurde winkel tijdelijk of definitief moet verlaten, heeft krachtens artikel 7:220 lid 2 in verbinding met lid 1 dan wel krachtens artikel 7:297 recht op schadevergoeding dan wel een tegemoetkoming in zijn verhuis- of inrichtingskosten. Onder de voormelde schadevergoeding valt ook vergoeding van schade als gevolg van een gedwongen verhuizing. Er is voor deze gevallen echter geen grond voor een gestandaardiseerde minimumbijdrage, zoals in geval van een zelfstandige woning. De verhuis- en inrichtingskosten zullen in de hier bedoelde gevallen immers sterk afhangen van de omstandigheden, waaronder de aard van de onderneming, de winkel en de beschikbare vervangende ruimte. In verband daarmee behoeft het geldende recht op dit punt geen aanvulling.

De minister van Justitie,  
E. M. H. Hirsch Ballin