

Vergaderjaar 2008–2009

31 528

Wijziging van het Burgerlijk Wetboek (opneming verhuiskostenvergoeding bij renovatie)

Nr. 6

VERSLAG

Vastgesteld 17 november 2008

De algemene commissie voor Wonen Wijken en Integratie¹, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave	blz.
1. Algemeen	1
2. Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie voor alle huurders	2
2.1 Renovatie c.q. sloop/nieuwbouw met voortzetting van de huur-overeenkomst	3
2.1.1. Noodzakelijke verhuizing	3
2.1.2. Onderscheid onderhoud en renovatie	3
2.1.3. Woonwagens en standplaatsen	5
2.1.4. Onzelfstandige woningen	5
2.1.5. Sociaal plan bij renovatie	5
3. Beëindiging (opzegging) van de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik wegens renovatie en verwezenlijking van een krachtens geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming	6
4. Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting	6
5. Overig	6

¹ Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Van Gent (GL), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Kamp (VVD), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Van der Ham (D66), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), Verdonk (Verdonk), Jansen (SP), Ortega-Martijn (CU), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV), Van Toorenburg (CDA) en Vacature (SP).

Plv. leden: Bilder (CDA), Dibi (GL), Vacature (SGP), Vacature (VVD), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Willemse-van der Ploeg (CDA), Pechtold (D66), Blanksma-van den Heuvel (CDA), Vacature (CDA), Neppérus (VVD), De Wit (SP), Voorde-wind (CU), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Sterk (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Vacature (PvdD), Madlener (PVV), Vacature (CDA) en Karabulut (SP).

1. ALGEMEEN

De leden van de PvdA-fractie hebben met instemming kennis genomen van het voorstel wijziging van het Burgerlijk Wetboek voor het vastleggen van een minimale verhuiskosten- en inrichtingsvergoeding bij verhuizing door renovatie (hierna: wetsvoorstel). Deze leden 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 hebben met instemming kennis genomen van het wetsvoorstel. Deze leden vinden het van groot belang dat niet alleen huurders van toegelaten instellingen, maar alle 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. Graag willen deze leden de regering een aantal vragen stellen.

De leden van GroenLinks-fractie constateren met de regering 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. Met dit wetsvoorstel wordt deels uitvoering 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 constateren dat het wetsvoorstel particuliere verhuurders dezelfde plichten oplegt als sociale verhuurders als het gaat om het verstrekken van een verhuiskostenvergoeding bij renovatie. Deze leden vragen 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. In hoeverre zijn deze particuliere verhuurders financieel in staat om een verhuiskostenvergoeding te betalen? De leden van de VVD-fractie maken daarbij onderscheid naar institutionele beleggers, kleinere particuliere verhuurders en andere particuliere verhuurders. Kan de regering per categorie aangeven in hoeverre deze verhuurders in staat zijn om een vergoeding te betalen? Gaarne krijgen deze leden een reactie van de regering.

Het wetsvoorstel regelt dat de tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten die thans geldt voor huurders van sociale huurwoningen voor alle huurders zal gelden. Kunnen huurders naast deze tegemoetkoming ook nog een andere schadevergoeding van verhuurders krijgen, zo vragen deze leden? Is dit gebaseerd op artikel 220 lid 1 Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek? Zo ja, waarom deze uitbreiding? Geldt deze «andere» schadevergoeding voor zowel huurders van sociale woningen als voor huurders van particuliere huurwoningen?

De leden van de GroenLinks-fractie merken op dat de regeling uit het BBSH niet volledig wordt opgenomen in het wetsvoorstel. Kan de regering uiteenzetten waarom zij ervoor kiest om de term «zelfstandige woongelegenheid», zoals gehanteerd in artikel 11g BBSH, te formuleren tot zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen? Hiermee sluit de regering namelijk een groep uit die wel onder de regeling van artikel 11g BBSH viel, te weten instellingen waarin aan tenminste vijf personen van 65 jaar en ouder duurzaam verblijf en verzorging wordt verschaft. Kan de regering uiteenzetten waarom deze groep in het voorliggende wetsvoorstel wordt uitgesloten?

Voorts zouden de leden van de GroenLinks-fractie de regering willen vragen of zij kan uiteenzetten waarom de minimumtegemeetkoming niet verplicht wordt bij (groot) onderhoud? Deze leden zijn 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. Relevant is de omstandigheid dat de huurder als gevolg van de ingreep genoodzaakt is te verhuizen, waardoor de huurder allerlei kosten moet maken. In de memorie van toelichting geeft de regering als argument dat een huurder in de hierboven geschetste situatie aanspraak zou kunnen maken op een schadevergoeding. Echter het Burgerlijk Wetboek geeft aan dat deze huurder slechts aanspraak maakt op een schadevergoeding als er sprake is van een gebrek (of verwijtbaar gedrag van de verhuurder). Gezien het bovenstaande, kan de regering uiteenzetten wat haar beweegreden is geweest om de minimumtegenwoordiging niet te verplichten bij (groot) onderhoud?

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

De leden van de VVD-fractie constateren 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 op de hoogte van de bijdrage kan brengen. Kan de regering inschatten in hoeverre gemeenten deze bijdragen zullen verstrekken en de wijze waarop verhuurders daarmee om zullen gaan? Hoe gaat één en ander in de praktijk? Doet de verhuurder navraag bij de gemeente of deze ook een vergoeding verstrekt? Heeft de regering inzicht in de mate waarin gemeenten thans aan huurders van sociale huurwoningen een vergoeding geven? Wat betekent dit voor de vergoeding van de sociale verhuurder? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering op deze vragen.

2.1.1 Noodzakelijke verhuizing

De leden van de SP-fractie nemen kennis van het voorstel van de regering om bij een geschil tussen verhuurder en huurder over de noodzaak van een verhuizing, de rechter te laten beslissen of een renovatievoorstel redelijk is. Deze leden wijzen erop dat een gang naar de rechter voor veel huurders een kostbare aangelegenheid is, wat een flinke drempel op kan werpen voor een rechtvaardige afwikkeling van het geschil. Kan de regering uiteenzetten tegen welke kosten een huurder aanloopt als een verhuurder de rechter om een uitspraak vraagt?

2.1.2 Onderscheid onderhoud en renovatie

De leden van de PvdA-fractie vrezen dat het onderscheid tussen onderhoud en renovatie en het hieraan gekoppelde recht op een vergoeding (wel recht op vergoeding bij renovatie, geen recht op vergoeding bij onderhoud) zal leiden tot veel discussie en onduidelijkheid over de aard van werkzaamheden in en aan een woning.

In de memorie van toelichting wordt gesteld dat bewoners zelden worden gedwongen te verhuizen wegens onderhoud. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of zij deze bewering met cijfers kan onderbouwen.

De leden van de PvdA-fractie stellen dat er in de praktijk veel discussie kan ontstaan over het verschil tussen renovatie en onderhoud. De uitwerking van het wetsvoorstel in de praktijk is nu al te dele zichtbaar, omdat voor woningcorporaties al sinds 2005 de verplichting tot het verstrekken van een onkostenvergoeding geldt volgens een vergelijkbare bepaling als in het voorliggende voorstel. Deze leden ontvangen signalen van huurders en huurdersorganisaties dat er regelmatig discussie ontstaat over het onderscheid tussen renovatie en onderhoud.

De leden van de PvdA-fractie vrezen dat wegens het grote financiële belang van huurders én verhuurders dat gepaard gaat met het onderscheid tussen renovatie en onderhoud, dit zal leiden tot onzekerheid bij

bewoners en een toename in procedures over renovatie en onderhoud. Deze leden menen dat dit ongewenst is en niet bijdraagt aan het draagvlak voor stedelijke vernieuwing.

De leden van de PvdA-fractie merken op dat in de praktijk onderhoudswerkzaamheden regelmatig gecombineerd worden met renovatie. Heeft een huurder wanneer hij wegens gecombineerde werkzaamheden moet verhuizen recht op een onkostenvergoeding? Of moet in een dergelijke situatie vaststaan welk deel van de ingreep (onderhoud of renovatie) de verhuizing noodzakelijk maakt?

De leden van de PvdA-fractie ontvangen tevens signalen 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. Een aantal situaties wekt de schijn dat een voorstel voor renovatie gepresenteerd wordt als een voorstel tot onderhoud met het doel de verplichte verhuiskostenvergoeding te omzeilen. Herkent de regering dergelijke signalen?

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering voorts om een reactie op onderstaande cases die de die de Woonbond heeft aangedragen als bijlage bij hun brief van 23 oktober 2008 over het voorliggende wetsvoorstel.

Casus 1: Een voorbeeld uit de provincie Groningen.

De woningcorporatie is bezig met een zogeheten «niveauperverbetering» 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 mét 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 minimumtegenemoetkoming in het BBSH, omdat zij «vrijwillig» zouden kiezen voor renovatie. Deze handelwijze druist in tegen de dwingend rechterlijke bepaling van art. 11g van het BBSH.

De leden van de PvdA-fractie menen dat onduidelijkheid over de aard van werkzaamheden en het grote belang van dit onderscheid voor zowel huurders als verhuurders leidt tot onwenselijke situaties leidt. Deelt de regering de mening van deze leden dat het vastleggen van een minimale onkostenvergoeding bij zowel onderhoud als bij renovatie onduidelijkheid, discussie en juridische procedures voorkomt?

De leden van de PvdA-fractie vragen welke voorwaarden nu gelden voor het recht op onkostenvergoeding bij onderhoud. Klopt het dat een huurder alleen recht heeft op een vergoeding wanneer onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk zijn door verwijtbaar gedrag van de verhuurder? Zo ja, kan de regering uiteenzetten wanneer er sprake is van verwijtbaar gedrag van de verhuurder? Heeft een huurder die moet verhuizen of

anderszins schade ondervindt door onderhoudswerkzaamheden recht op een schadevergoeding, wanneer de schade ontstaan is doordat de verhuurder het reguliere onderhoud van de woning langdurig heeft laten versloffen?

De leden van de SP-fractie signaleren 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 regering geeft aan dat de huurder aanspraak kan maken op huurvermindering of schadevergoeding en dat dit tot uiting moet komen in het renovatievoorstel van de verhuurder. De leden van de SP-fractie vinden dit een erg magere rechtsbescherming en kunnen 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. Kan de regering uiteenzetten wat zij van deze suggesties vindt?

2.1.3 Woonwagens en standplaatsen

De leden van de SP-fractie hebben met instemming kennis genomen dat ook woonwagenbewoners gebruik kunnen maken van deze regeling. Kan de regering uiteenzetten 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 merken deze leden op dat een ligplaats voor woonbootbewoners veel raakvlakken heeft met een standplaats voor woonwagenbewoners. De leden vragen zich daarom 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. Kan de regering uiteenzetten wat zij van deze overweging vindt?

2.1.4 Onzelfstandige woningen

De leden van de SP-fractie hebben moeite met het feit dat bewoners van onzelfstandige woonruimten weinig rechten kunnen ontleen aan dit wetsvoorstel. Deze leden beseffen terdege dat eenzelfde verhuiskostenvergoeding als voor een zelfstandige woonruimte niet op zijn plaats is, maar 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 denken in dit kader aan een verhuiskostenvergoeding bestaande uit een basisbedrag, aangevuld met een toeslag per vierkante meter woonoppervlakte. Kan de regering de Kamer informeren hoe zij denkt over dit voorstel?

2.1.5 Sociaal plan bij renovatie

De leden van de PvdA-fractie willen het voorliggende wetsvoorstel graag aangrijpen om het voorstel ter invoering van het sociaal plan bij sloop en renovatie nogmaals onder de aandacht te brengen. Deze leden menen dat het van groot belang is dat huurders en verhuurders gezamenlijk tot goede afspraken komen bij sloop en renovatie. Dit draagt bij aan het draagvlak van huurders bij stedelijke vernieuwing en voorkomt juridische procedures. Deze leden vragen 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.

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 maken zich zorgen over signalen van huurders die stellen dat de verhuurder wegens dringend eigen gebruik de huurovereenkomst willen opzeggen. Deze leden menen dat dit de huurbescherming aantast. Weet de regering hoe vaak huurovereenkomsten worden opgezegd met een beroep op dringen eigen gebruik? Deze leden vragen 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. Zijn er cases bekend 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?

De leden van de VVD-fractie merken op dat het voorgestelde artikel 275 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek gaat over de 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. Ook dan zal er een verhuiskostenregeling gelden. In lid 5 van het voorgestelde artikel 275 wordt bepaald dat de verhuurder eventuele door de gemeente aan de huurder te verstrekken bijdragen in de verhuis- of inrichtingskosten in mindering kan brengen op de hoogte van deze bijdrage. Kan de regering inschatten dan wel aangeven in hoeverre gemeenten in dezen een bijdrage (zullen) verstrekken? Wat zal de houding van de verhuurders in dezen zijn? In hoeverre zullen zij gebruik maken van lid 7 van het voorgestelde artikel 275.

4. ADMINISTRatieve LASTEN EN FINANCIËLE EFFECTEN VOOR DE BEGROTING

De leden van de VVD-fractie vragen waarop de regering baseert dat het wetsvoorstel geen administratieve lasten voor bedrijven en burgers en geen financiële effecten voor de begroting met zich meebrengt. Particuliere verhuurders, zo menen deze leden, zullen hiervoor toch een administratie moeten opzetten? Deze leden vragen de regering om ACTAL om een toetsing te vragen. Is de regering daartoe bereid?

5. OVERIG

De leden van de SP-fractie willen nog een aantal opmerkingen maken over een aantal zaken die raken aan het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden maken zich grote zorgen over het bestaan van BW7, artikel 220, lid 4. Deze leden merken op dat door het bestaan van lid 4 de voorgaande drie leden van dit artikel vrijwel geen praktische betekenis hebben. Bij sloop- of renovatieprojecten wordt veelal onder de noemer «eigen gebruik» of «wegens verwezenlijking van een krachtens geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming» (vrijwel) geen aandacht geschonken aan de mening van de huurders over de voorliggende plannen. Het is in deze situatie door de inzet van lid 4 wettelijk

gezien ook niet nodig dat 70% van de bewoners achter de plannen staan. Wat de leden van de SP-fractie betreft is een sloop- of renovatievoorstel alleen een goed voorstel 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 plaatsgevonden. De leden van de SP-fractie stellen dan ook voor lid 4 van artikel 220 van het BW 7 te schrappen.

De leden van de SP-fractie constateren voorts dat de norm van 70% van de bewoners die een voorstel redelijk moeten vinden, bij bouw- en renovatieprojecten verschillend wordt gehanteerd. Zo komt het voor dat woningcorporaties leegstaande woningen en/of woningen met tijdelijke huurders meetellen als voorstanders. Kan de regering aangeven hoe volgens haar de 70% ingevuld dient te worden en is de regering met de leden van de SP-fractie van mening dat BW 7, artikel 220, lid 3 op dit punt specifiek moet worden geformuleerd?

Daarnaast missen de leden van de SP-fractie de verhuiskostenvergoedingen voor ondernemers als zij (tijdelijk) uit een gehuurde winkel moeten verhuizen. Deze leden merken op dat vooral kleine ondernemers in stads-wijken grote financiële problemen krijgen wanneer zij (tijdelijk) moeten verhuizen uit hun pand. De leden van de SP-fractie vinden 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 inkomstderving ten gevolge van de verhuizing. Kan de regering aangeven of zij dit onderschrijft en of zij dit mee wil nemen in het wetsvoorstel?

De voorzitter van de commissie
Van Gent

Griffier van de commissie
Van der Leeden