

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1196

Vragen van de leden **Van Gent** (GroenLinks), **Depla** (PvdA), **Van Bochove** (CDA) en **Jansen** (SP) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over *de uitspraak van de kantonrechter te Amsterdam in een kort geding aangespannen tegen de woningbouwcorporatie De Stichting Stadgenoot inzake artikel 11g BBSH*. (Ingezonden 11 december 2009)

1 Hebt u kennis kunnen nemen van de uitspraak van de kantonrechter te Amsterdam in een kort geding aangespannen tegen de woningbouwcorporatie De Stichting Stadgenoot inzake artikel 11 Bbsh?¹

2 Kunt u uiteenzetten hoe artikel 11g Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) uitgelegd en geïnterpreteerd dient te worden?

3 Kunt u uiteenzetten hoe het begrip «wisselwoning» uitgelegd dient te worden en of een vakantiewoning onder dit begrip valt?

4 Deelt u de mening dat de wijze waarop de woningbouwcorporatie De Stichting Stadgenoot artikel 11g BBSH uitvoert, het aanbieden van een woning en deze bestempelen als vakantiewoning waardoor zij zich niet gebonden acht aan het uitbetalen van

de verhuiskostenvergoeding, geen correcte uitvoering van het genoemde artikel is? Zo nee, waarom niet? Zo ja, welke stappen gaat u ondernemen om dit soort praktijken tegen te gaan?

5 Bent u op de hoogte van het feit dat de woningcorporatie De Stichting Stadgenoot niet de enige woningbouwcorporatie is die artikel 11g BBSH op deze wijze uitvoert?

6 Bent u bereid onderzoek te doen naar hoe artikel 11g BBSH door woningcorporaties wordt uitgevoerd en hierover met hen in gesprek te gaan?

¹ Vonnis rechtbank Amsterdam – Sector Kanton, 30 oktober 2009.

Antwoord

Antwoord van minister **Van der Laan** (Wonen, Wijken en Integratie) (ontvangen 12 januari 2010)

1 Ja.

2 In de toelichting bij art. 11 g Bbsh is aangegeven dat in art. 11 g de verplichting is opgenomen voor de toegelaten instelling (corporatie) om aan de huurder van haar woongelegenheden, die moeten verhuizen als gevolg van renovatie (dat wil zeggen: sloop met vervangende nieuwbouw of

gedeeltelijke vernieuwing, tijdens welke vernieuwing de huurder niet in het gehuurde kan blijven wonen) van hun woongelegenheden, een verhuiskostenbijdrage te bieden. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot opnemings van de verhuiskostenvergoeding bij renovatie in het Burgerlijk Wetboek¹ dat binnen afzienbare tijd art. 11 g zal vervangen, is opgenomen dat sprake is van een noodzakelijke verhuizing als de huurder niet in de woning kan blijven wonen tijdens de renovatiewerkzaamheden. In sommige gevallen zal niet alleen de aard van de renovatie bepalend zijn in de beoordeling of er een noodzaak tot verhuizen bestaat.

Het is voorstelbaar dat bepaalde renovatiewerkzaamheden niet voor elke huurder een noodzaak geven tot verhuizing, maar dat op grond van bijkomende andere omstandigheden (bijvoorbeeld gezondheid) wel een noodzaak tot verhuizen bestaat.

3 Een wisselwoning is een naar haar aard tijdelijke woonruimte voor personen die in verband met renovatie, sloop of nieuwbouw hun eigen woning niet kunnen gebruiken. Ik zie niet in waarom een vakantiewoning niet als tijdelijke woonruimte in verband met renovatie van de woning kan fungeren.

4 De wijze waarop de woningcorporatie Stadgenoot uitvoering geeft aan art.

11 g Bbsh is gebaseerd op de Kaderafspraken voor sociale plannen bij sloop en verbetering die tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam zijn overeengekomen. In deze kaderafspraken wordt een onderscheid gemaakt tussen ingrijpende renovatie en niet ingrijpende renovatie, waarbij alleen bij ingrijpende renovatie aanspraak gemaakt kan worden op verhuiskostenvergoeding. In casu is de renovatie op basis van de kaderafspraken gekwalificeerd als een niet ingrijpende renovatie, waarbij geen sprake is van noodzakelijke verhuizing ten behoeve van de renovatie maar de huurder wel op eigen initiatief een «onverplicht» ter beschikking gestelde gebruikswoning kan betrekken. Daarnaast heeft huurder in dit individuele geval recht op een beperkte vergoeding van 1400 euro. In een zogenaamde «overeenkomst tot onderhoud» zijn voornoemde voorwaarden tussen huurder en Stadgenoot vastgelegd. Naar het voorlopig oordeel van de kantonrechter kan huurder op grond van de renovatiewerkzaamheden en gelet op haar persoonlijke omstandigheden niet in de woning verblijven gedurende de renovatie. Dit leidt naar de mening van de kantonrechter echter niet tot het oordeel dat Stadgenoot gehouden is de verhuiskostenbijdrage als bedoeld in art. 11 g Bbsh aan huurder uit te keren nu Stadgenoot ter voorkoming dat huurders een beroep doen op artikel 11 g Bbsh de zogenaamde gebruikswoningen heeft gecreëerd en huurder met Stadgenoot een overeenkomst met betrekking tot een gebruikswoning is aangegaan. Ten aanzien van de bedoeling van art. 11g Bbsh heb ik hiervoor bij vraag 2 reeds aangegeven, dat in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel tot opnemning van de verhuiskostenregeling in het Burgerlijke Wetboek is aangegeven dat recht op verhuiskostenvergoeding bestaat indien sprake is van een verhuizing omdat de huurder niet in de woning kan blijven wonen tijdens de renovatiewerkzaamheden. In sommige gevallen zal niet alleen de aard van de renovatie bepalend zijn in de beoordeling of er een noodzaak tot verhuizen bestaat. Het is voorstelbaar dat bepaalde renovatiewerkzaamheden niet voor elke huurder een noodzaak geven tot

verhuizing, maar dat op grond van bijkomende andere omstandigheden (bijvoorbeeld gezondheid) wel een noodzaak tot verhuizen bestaat. Voorts wordt in dezelfde memorie van toelichting aangegeven, dat in geval van een geschil tussen verhuurder en huurder over de noodzaak van verhuizing, de huurder van oordeel kan zijn dat het renovatievoorstel van de verhuurder niet redelijk is. In voorkomende gevallen is het de rechter die uiteindelijk beslist of een renovatievoorstel redelijk is. Tenslotte is er in casu sprake van een voorlopig oordeel over het geschil tussen partijen en is inmiddels een bodemprocedure gestart. Met het oog op het voorgaande past het niet om een oordeel te geven over dit individuele geval.

5

Ik ben op de hoogte van het feit dat alle Amsterdamse woningcorporaties samen met de gemeente en de Huurdersvereniging Amsterdam kaderafspraken hebben gemaakt, waarin sprake is van eenzelfde wijze van uitvoering ten aanzien van art. 11g Bbsh. Of elders vergelijkbare toepassing wordt gegeven aan art. 11 g is mij niet bekend.

6

Alhoewel ik tot nu toe nog geen signalen heb ontvangen, dat de verhuiskostenregeling ex artikel 11g Bbsh in de praktijk leidt tot veel geschillen, ben ik bereid dit onderwerp in een overleg met Aedes te bespreken. Naar aanleiding van dit gesprek zal ik bezien of het noodzakelijk is nadere acties te ondernemen.

¹ Zie Tweede Kamer, vergaderjaar 2007–2008, 31 528 nr. 3.