

Vergaderjaar 2011–2012

33 018

Voorstel van wet van de leden Gesthuizen, Smeets, Blanksma-Van den Heuvel en Van Gent tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek houdende verbetering van de huurbescherming van huurders van bedrijfsruimte

Nr. 4

ADVIES VAN DE RAAD VAN STATE EN REACTIE VAN DE INDIENERS

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State (hierna: Afdeling advisering) d.d. 31 oktober 2011 en de reactie van de indieners d.d. 5 juli 2012, aangeboden aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal. Het advies van de Afdeling advisering is cursief gedrukt.

De indieners danken de Afdeling advisering voor het advies over het voorstel van wet van de leden Gesthuizen, Smeets, Blanksma-Van den Heuvel en Van Gent tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek houdende verbetering van de huurbescherming van huurders van bedrijfsruimte (hierna: het initiatiefvoorstel). In deze reactie gaan de indieners in op de verschillende opmerkingen van de Afdeling advisering.

Bij brief van 28 september 2011 heeft de Tweede Kamer bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet van de leden Gesthuizen, Smeets, Blanksma-Van den Heuvel en Van Gent tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek houdende verbetering van de huurbescherming van huurders van bedrijfsruimte, met memorie van toelichting.

Het voorstel van wet beoogt de huurbescherming van huurders van bedrijfsruimte te verbeteren in geval van renovatie. Voorgesteld wordt artikel 7:296, lid 1, onderdeel b, van het Burgerlijk Wetboek (BW) te wijzigen, zodat een huurovereenkomst die in beginsel vijf jaar heeft geduurd, niet langer kan worden beëindigd op de grond dat de verhuurder de bedrijfsruimte dringend nodig heeft voor een renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is. Daarnaast regelt het voorstel dat de huurder recht heeft op ten minste een door de minister vast te stellen bijdrage van de verhuurder in de kosten van verhuizing, indien verhuizing noodzakelijk is in verband met een renovatie waarbij de huurovereenkomst in stand blijft.

1. Inleiding

De wettelijke huurbescherming van de huur en verhuur van middenstandsbedrijfsruimte komt in grote lijnen op het volgende neer. Een huurovereenkomst geldt voor vijf jaar, tenzij een langere termijn is overeengekomen. Na afloop van deze termijn wordt de huurovereenkomst van rechtswege met eenzelfde termijn verlengd, met dien verstande dat de totale termijn niet meer dan tien jaar kan bedragen. Indien partijen het daarover eens zijn, kan een overeenkomst tussentijds worden opgezegd. Ontbreekt overeenstemming, dan kan de overeenkomst worden opgezegd tegen het einde van de eerste of de tweede termijn.

Artikel 7:296, lid 1, van het BW bepaalt dat opzegging tegen het einde van de eerste termijn slechts mogelijk is a) vanwege slecht huurderschap of b) indien de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde duurzaam in eigen gebruik wil nemen en hij daartoe het verhuurde dringend nodig heeft. Ten gevolge van een amendement is deze tweede grond sinds 1 augustus 2003 niet langer beperkt tot duurzaam gebruik «als bedrijfsruimte in de zin van artikel 7:290 van het BW», maar kan ook andere bedrijfsruimte of woonruimte eronder vallen.¹ Voorts is toegevoegd dat «renovatie van de bedrijfsruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is» onder duurzaam gebruik wordt begrepen. Na afloop van de tweede termijn kan de huur eveneens op de als tweede genoemde grond worden opgezegd. Slaagt de verhuurder er in dat geval niet in aannemelijk te maken dat hij het verhuurde persoonlijk duurzaam in gebruik wil nemen en dat hij daartoe het verhuurde dringend nodig heeft, dan kan het beëindigingsverzoek toch worden toegewezen als de belangen van de verhuurder zwaarder wegen dan die van de huurder.² Het wetsvoorstel schrapt de renovatie als zelfstandige opzeggingsgrond, zodat een huurovereenkomst niet langer op die grond door de verhuurder na de eerste termijn kan worden beëindigd, ook al is aannemelijk dat renovatie zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is. Opzegging door de verhuurder op grond van een voorgenomen gebruik in de vorm van renovatie blijft mogelijk, maar uitsluitend indien de huurovereenkomst tien jaar of langer heeft geduurd en na afweging van de belangen van de huurder tegen die van de verhuurder.

De regeling voor een minimumbijdrage in de verhuiskosten ziet thans enkel op gevallen van renovatie van woonruimte waarbij de huurovereenkomst wordt voortgezet. Voorgesteld wordt deze regeling uit te breiden tot renovatie van bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 7:290 van het BW.

2. Nut en noodzaak

Volgens de initiatiefnemers leidt toepassing van het renovatieartikel ertoe dat winkeliers steeds vaker uit hun panden worden gezet, terwijl geen rekening wordt gehouden met hun belangen. De indieners achten dit een zeer ongewenste situatie, omdat veel middenstanders de mogelijkheid tot uitoefening van hun beroep hierdoor zien verdwijnen. De Afdeling merkt hierover het volgende op.

a. Volgens de toelichting blijkt uit diverse bronnen dat winkeliers steeds vaker bij renovatie zonder pardon uit hun panden worden gezet. In het bijzonder wordt verwezen naar een bericht met betrekking tot de Branchevereniging Detailhandel Nederland, dat spreekt over naar schatting honderden gevallen per jaar en een doorzettende toename, en een bericht met betrekking tot de branchevereniging voor woon- en kledingwinkels (CWB-MITEX) dat een aantal van enige tientallen uitzettingen per jaar noemt. Hieruit kan echter niet worden afgeleid op welke

¹ Kamerstukken II 2000/01, 26 932, nr. 10.

² Artikel 7:296, lid 3, van het BW.

feiten deze cijfers en veronderstellingen zijn gebaseerd en of zij een representatief beeld schetsen.

Daarnaast verwijst de toelichting naar twee algemeen juridische publicaties over het huurrecht. Deze publicaties bevatten echter geen representatieve gegevens over de toepassing van de bedoelde opzeggingsgrond. Het rapport «Help, mijn winkel wordt gerenoveerd» heeft mede betrekking op renovaties die op zichzelf niet in de weg staan aan voortzetting van de huurovereenkomst.

De regering heeft naar aanleiding van laatstgenoemd rapport toegezegd nader onderzoek te doen om de omvang en reikwijdte van deze problematiek te bepalen. Voorts is er overleg over een gedragscode waarin aan de orde zou komen: de wijze van betrokkenheid bij de planvorming, onkostenvergoedingen, ontruimingstermijnen, huurgewenning bij hogere huur na renovatie en geschillenbeslechting.¹

Gelet hierop adviseert de Afdeling nader te motiveren waarop de feitelijke en verwachte toename van de toepassing van het renovatieartikel berust, in te gaan op de vraag waarom de totstandkoming van de gedragscode niet wordt afgewacht en voorts aandacht te besteden aan de resultaten van het toegezegde onderzoek, zo die er zijn.

In de memorie van toelichting wordt reeds genoemd dat Branchevereniging Detailhandel Nederland vaststelt dat ondernemers «gewoon op straat» kunnen worden gezet omdat verhuurders een lopende huurovereenkomst door de huidige opzet van artikel 7:296 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) eenvoudig kunnen laten beëindigen. Zij maakte een schatting dat het zou gaan om honderden gevallen per jaar. Dit wordt bevestigd in het nieuwsbericht van 4 juni 2012 waarin Detailhandel Nederland constateert dat de laatste 2 jaar ruim 2000 winkeliers nadelige effecten van de renovatiebepaling hebben ervaren. Dit blijkt uit een rondgang onder de leden van Detailhandel Nederland. Zij geven aan dat de renovatiebepaling wordt misbruikt om een huurder een pand uit te krijgen. Ook worden huurders door misbruik van de renovatiebepaling onder druk gezet om meer huur te betalen.

Detailhandel Nederland trekt daarnaast de conclusie dat het misbruik hand over hand toeneemt. Een duidelijk voorbeeld hiervan is dat een groot deel van de ondernemers in winkelcentrum Hoog Catharijne inmiddels een brief heeft ontvangen met een aangekondigde huuropzegging. Het gaat hier om tientallen ondernemers. Het tegenhouden van noodzakelijke renovatie is uiteraard niet de bedoeling van de indieners. Wel zijn de indieners van mening dat renovatie niet direct zou moeten leiden tot opzegging van een huurcontract. Indien de huurovereenkomsten tussen winkeliers en verhuurders in Hoog Catharijne behouden blijven, zouden de winkeliers na de renovatie in hun panden kunnen terugkeren. Doordat verhuurders de huurcontracten volgens de huidige wetgeving gemakkelijk kunnen opzeggen, is hiervan geen sprake.

Zowel het onderzoek naar de omvang en reikwijdte van de problematiek rond huuropzegging met het oog op renovatie als de gedragscode, waar de Afdeling advisering in haar reactie naar verwijst, zijn door de regering niet uitgevoerd. Het is dan ook niet mogelijk om de resultaten van het onderzoek mee te nemen in dit initiatiefvoorstel. Gezien de nijpende situatie voor vele ondernemers is het noodzaak spoedig met een oplossing te komen voor het probleem. Het niet uitvoeren van het toegezegde onderzoek toont aan dat de regering het nijpende probleem van vele ondernemers niet onderkent. Dit initiatiefvoorstel biedt de mogelijkheid om een eind te maken aan dit veelvoorkomende probleem.

¹ Kamerstukken I 2009/10, 31 528, C.

b. Volgens de initiatiefnemers wordt de toename van de toepassing van het renovatieartikel veroorzaakt doordat het voor de verhuurder erg gemakkelijk is om aannemelijk te maken dat hij het verhuurde dringend nodig heeft voor een renovatie die zonder beëindiging van de huur niet kan worden uitgevoerd. Verder merken zij op dat bij toepassing van deze beëindigingsgrond voorbij wordt gegaan aan het belang dat de huurder heeft bij het voortzetten van zijn bedrijf op de bestaande locatie. De rechter kan weliswaar een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten toewijzen aan de huurder, maar deze kosten vallen in het niet bij de schade die een huurder kan lijden als gevolg van omzetting. Ten slotte wijzen de initiatiefnemers erop dat verhuurders van bedrijfsruimte die willen renoveren, gebruik kunnen blijven maken van de mogelijkheid om te renoveren met voortzetting van de huurovereenkomst.¹ Indien terugkeer van de huurder volgens de verhuurder niet mogelijk is vanwege, bijvoorbeeld, een veranderde bestemming van het pand, kan de verhuurder tegen het einde van de tweede termijn (of op een later tijdstip) een beëindigingsverzoek bij de rechter aanhangig maken, zo vervolgt de toelichting. De rechter kan dit verzoek toewijzen op grond van een redelijke afweging van de belangen van de huurder tegen die van de verhuurder ex artikel 7:296, lid 3, van het BW.

De Afdeling merkt op dat de wet een onderscheid maakt tussen renovaties die met behoud van de huurovereenkomst kunnen worden uitgevoerd en renovaties waarbij dat niet het geval is. Voor de eerste categorie geldt dat de huurder de verhuurder de gelegenheid moet geven tot renovatie met voortzetting van de huur, wanneer de laatste daartoe een redelijk voorstel doet. Indien de rechter oordeelt dat het voorstel redelijk is, heeft de huurder de keuze om dit voorstel te aanvaarden of de huurovereenkomst te beëindigen. Voor de tweede categorie regelt de wet dat de verhuurder aannemelijk moet maken dat hij het verhuurde dringend nodig heeft voor duurzaam eigen gebruik. In 2003 is daaraan toegevoegd dat renovatie alleen duurzaam eigen gebruik oplevert, indien de renovatie zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is. Het moet dan gaan om een wijziging van de plaats of functie van het gehuurde, zoals een verandering van de bestemming, indeling of vloeroppervlakte, waardoor de zittende huurder in het gerenoveerde pand niets meer te zoeken heeft.² Indien de verhuurder in dit bewijs slaagt, moeten de belangen van de zittende huurder wijken en blijft de huurbescherming beperkt tot de eerste vijf (of tien) jaar. Er is dan geen plaats meer voor een nadere afweging van de belangen van de huurder tegen die van de verhuurder.

Gelet op de vrij schaarse jurisprudentie³ en de bewijslast die op de verhuurder rust, is de Afdeling is er niet zonder meer van overtuigd dat de rechter de grond van opzegging wegens renovatie op een te gemakkelijke wijze toepast. De Afdeling adviseert daarom de noodzaak van de voorgestelde schrapping van renovatie als beëindigingsgrond nader te motiveren.

De indieners van het initiatiefvoorstel vinden dat de rechter te weinig mogelijkheden heeft om de belangen van de huurder te wegen indien een huurovereenkomst met betrekking tot bedrijfsruimte wordt opgezegd door de verhuurder. Indien een huurovereenkomst is opgezegd tegen het einde van de termijn als bedoeld in artikel 7:292 BW (doorgaans vijf jaar) laat de huidige formulering van artikel 7:296 BW de rechter geen mogelijkheid de belangen van de huurder in ogenschouw te nemen. Zoals eerder beschreven blijkt dat wanneer de verhuurder aannemelijk maakt dat hij de bedrijfsruimte nodig heeft voor «dringend eigen gebruik voor renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is», de rechter de beëindigingsvordering van de verhuurder zal toewijzen. Het is in de praktijk voor verhuurders erg gemakkelijk om aannemelijk te maken dat zij

¹ Artikel 7:220, lid 2, BW.

² Kamerstukken II, 1999/2000 26 089, nr 6, blz. 22.

³ Ktr. Urecht 9 september 2009, WR 2009, 129; Hof Amsterdam 13 juli 2010, WR 2011, 62; Hof Den Haag 21 december 2010, WR 2011, 35; HR 24 december 2010, RvdW 2011, 73.

het verhuurde voor een dergelijke renovatie nodig hebben. Zij hoeven dit namelijk niet aan te tonen met objectieve gegevens. De verhuurder hoeft bijvoorbeeld niet aan te tonen dat alle benodigde vergunningen voor een voorgenomen verbouwing inderdaad zullen worden verleend.¹ Tevens wordt niet vereist dat de verhuurder in zijn maatschappelijk voortbestaan wordt bedreigd, en dat hij het verhuurde nodig heeft om aan die bedreiging het hoofd te kunnen bieden.² Zelfs als de verhuurder het ontstaan van een dergelijk «dringend eigen gebruik» zelf heeft veroorzaakt, staat dit niet in de weg aan de toekenning van de beëindigingsvordering door de rechter. Het feit dat er voor de verhuurder alternatieven bestaan, staat ook niet in de weg aan toekenning hiervan.³

Indien een verhuurder aannemelijk maakt de bedrijfsruimte nodig te hebben voor «dringend eigen gebruik voor renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is», hetgeen dus gemakkelijk is, dient de huurder de bedrijfsruimte te verlaten. In zulk een geval bestaat er geen ruimte voor de rechter om de belangen van de huurder tot behoud van de huurovereenkomst in ogenschouw te nemen. De huurder krijgt geen kans om zijn kant van de zaak te belichten. Vele middenstanders zien de mogelijkheid tot uitvoering van hun beroep, en daarmee hun levensonderhoud, verdwijnen met een rechterlijke uitspraak waarin hun belangen niet gewogen zijn en waarin geen onderzoek is gedaan naar de mogelijkheid tot renovatie over te gaan met behoud van de huurovereenkomst. De indieners vinden dit een zeer onwenselijke zaak.

Ter illustratie de volgende casus:

Op grond van de wet wordt in de rechtspraak tot nu toe aangenomen dat, ook in gevallen waarin het mogelijk zou zijn de huurovereenkomst voort te zetten onder het doen van een redelijk voorstel aan huurder, de verhuurder de huurovereenkomst kan doen eindigen op grond van voorgenomen renovatie. Daartoe is het veelal voldoende dat de verhuurder stelt dat hij nu eenmaal niet van plan is om voor de huurder geschikte ruimtes te realiseren en/of dat hij voornemens is een gewijzigd branchepatroon tot stand te brengen, waarin voor de zittende huurder helaas geen plaats meer is. Illustratief in dit verband is de zaak van het Gerechtshof Arnhem.⁴ In deze zaak werd door de verhuurder van bedrijfsruimte beëindiging van de huurovereenkomst van die bedrijfsruimte gevorderd op grond van dringend eigen gebruik in verband met een voorgenomen renovatie.⁴ De huurder van de bedrijfsruimte heeft zich daartegen verweerd, stellende dat bij de voorgenomen renovatie de huuropzegging niet noodzakelijk was. Betoogd werd dat de renovatie met instandlating van de huurovereenkomst gerealiseerd had kunnen worden (artikel 7:220 BW biedt hiervoor de grondslag) en dat beëindiging van de huurovereenkomst derhalve niet gestoeld kan worden op de verplichte beëindigingsgrond van artikel 7:296, eerste lid, onder b, BW. Het Hof verwerpt deze stelling door te stellen dat hiervoor geen grond bestaat in het recht. Inderdaad biedt artikel 7:220 BW de mogelijkheid tot renovatie over te gaan met behoud van de huurovereenkomst, maar tevens wordt in dit artikel gesteld dat die bepaling niet afdoet aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond dat hij de zaak dringend nodig heeft voor renovatie, voor zover dat kan worden gebracht onder de wettelijke opzeggingsgronden als, onder andere, bedoeld in artikel 7:296 BW.⁵ De opzeggingsgrond «dringend eigen gebruik» voor renovatie van de bedrijfsruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, is allereerst voor de verhuurder gemakkelijk aannemelijk te maken (zie hierboven). Tevens is de reikwijdte van deze opzeggingsgrond zeer groot. Indien de opzeggingsgrond van toepassing is, is de optie dat renovatie met behoud van de huurovereenkomst plaatsvindt ingevolge artikel 7:220 BW direct niet langer relevant. Die optie doet immers niet af aan de mogelijkheid voor de verhuurder de

¹ J.H. Nieuwenhuis, C.J.J.M. Stolker, W.L. Valk, *Burgerlijk Wetboek, Tekst en Commentaar*, Deventer: Kluwer 2007, p. 3029. Geciteerd uit, onder andere: HR 24 januari 1997, NJ 1997, 558; Tokkie/Michael.

² *Ibid.*, p. 3029. Geciteerd uit, onder andere: HR 12 juli 2002, NJ 2002, 457; Co-op/Vomar).

³ *Ibid.*, p. 3029. Geciteerd uit, onder andere: HR 10 oktober 1980, NJ 1981, 150; ZSN/Telec.

⁴ Gerechtshof Arnhem 24 februari 2009, LJN: BH7552.

⁵ Artikel 7:220, lid 4, BW.

huurovereenkomst op te zeggen door middel van een beroep op artikel 7:296 BW.

3. Alternatief

Volgens de toelichting willen de initiatiefnemers verhuurders niet de mogelijkheid ontnemen hun bedrijfsruimte te renoveren. Zij benadrukken dat het renoveren van bijvoorbeeld verouderde winkelcentra nodig kan zijn voor de revitalisatie daarvan, of ter voorkoming van verloedering. Ook wijzen zij erop dat een terugkeer voor de huurder niet altijd mogelijk is, bijvoorbeeld wegens een veranderde bestemming van het pand. De Afdeling leidt hieruit af dat de bezwaren zich voornamelijk richten op de onmogelijkheid voor de huurder in het huidige stelsel om zijn belangen naar voren te brengen, en op het feit dat er slechts beperkte mogelijkheden tot compensatie zijn indien beëindiging van de huur noodzakelijk is. Het voorstel betekent echter dat de verhuurder de huur eerst tegen het tiende jaar kan opzeggen, ook al is aannemelijk dat de huurder niet kan terugkeren omdat de renovatie tot een ingrijpende verandering in vorm of functie van het gehuurde zal leiden. De Afdeling merkt op dat de door de indieners genoemde mogelijkheid van renovatie met behoud van huurovereenkomst geen alternatief is, omdat dit alleen ziet op renovaties die niet leiden tot een verandering van de vorm of functie van het gebouwde. Voorts zal beëindiging in zo'n geval slechts plaatsvinden indien de huurder zelf beslist een door de rechter redelijk geacht voorstel niet te aanvaarden. Al met al betekent het voorstel dat voor noodzakelijk te achten functieveranderende renovaties voortaan een wachttijd van tien in plaats van vijf jaar geldt, terwijl het doel van het voorstel, voortzetting van de huurovereenkomst, niet wordt bereikt. Gelet hierop ligt het naar het oordeel van de Afdeling meer voor de hand om de belangenafweging als opzeggingsgrond tevens mogelijk te maken na de eerste vijf jaar. Daarnaast zou kunnen worden overwogen de rechter de bevoegdheid toe te kennen om de huurder, afhankelijk van de omstandigheden van het geval, een ruimere vergoeding toe te kennen. Dit heeft als voordeel dat noodzakelijke renovaties die slechts mogelijk zijn met beëindiging van de huur, evenals thans, na vijf jaar kunnen worden begonnen en biedt de huurder meer mogelijkheden om zijn bedrijf op een andere locatie voort te zetten. De Afdeling adviseert het genoemde alternatief en de mogelijkheid van een ruimere vergoeding in overweging te nemen.

De indieners nemen het aangeboden alternatief niet over.

4. Vergoeding verhuis- en inrichtingskosten

Ingevolge het voorgestelde artikel 7:220, leden 5 en 6, van het BW¹ draagt de verhuurder van bedrijfsruimte bij in de kosten die de verhuizing voor de huurder meebrengt, indien de verhuizing noodzakelijk is in verband met een voorgenomen renovatie en de huurovereenkomst wordt voortgezet. De bijdrage zal ten minste gelijk zijn aan een bij ministeriële regeling vast te stellen bedrag. De invoering van een minimumbijdrage betekent dat de rechtspositie van huurders van woonruimten en huurders van bedrijfsruimte gelijk wordt getrokken, indien de verhuizing noodzakelijk is in verband met een voorgenomen renovatie en de huurovereenkomst behouden blijft, aldus de toelichting.

Wanneer de verhuurder van bedrijfsruimte wil overgaan tot renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst, moet hij de huurder een redelijk voorstel doen.² Dat voorstel kan, gelet op de wetsgeschiedenis, betrekking hebben op de verhuis- en inrichtingskosten, maar is daartoe niet beperkt. Of een bijdrage verschuldigd is en wat de hoogte daarvan is, hangt af van de concrete situatie, ter beoordeling aan de rechter. Het wetsvoorstel

¹ Artikel I, onderdeel A, van het wetsvoorstel.

² Artikel 7:220, lid 2, van het BW.

voegt hieraan toe dat de verhuurder ten minste recht heeft op een bij ministeriële regeling vast te stellen bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten. Voor huurders van woonruimte is deze bijdrage vastgesteld op € 5396.

De Afdeling betwijfelt of een dergelijke, niet genormeerde, tariefstelling een geschikte maatstaf vormt, indien het de verhuur van bedrijfsruimte betreft. Gelet op de diversiteit van de ondernemingen die actief zijn in de detailhandel, de verschillende grootte en de aard van de inrichting, lijkt dat niet waarschijnlijk. Zo heeft de inrichting van een juwelier weinig gemeen met die van een supermarkt, zowel uit een oogpunt van omvang, als van presentatie en beveiliging. Afgezien daarvan bestaat het gevaar dat de minimumbijdrage als richtlijn gaat fungeren bij de vraag wanneer sprake is van een redelijk voorstel.

De Afdeling adviseert het voorstel op dit punt nader te bezien.

De indieners van het voorstel begrijpen het aandachtspunt dat de Raad van State hier belicht. De indieners beogen hier echter een minimale bescherming voor huurders te realiseren. Het mag voor zich spreken dat iedere situatie naar redelijkheid bekeken dient te worden en dat, indien de situatie dat vereist, een hogere bijdrage dan de vastgestelde minimumbijdrage aan de huurder is verschuldigd. Wat de hoogte van de bijdrage is hangt immers, net als bij huurders van woonruimte, af van de concrete situatie. Het voordeel van een minimumbijdrage is dat huurders een bepaalde zekerheid wordt geboden. Medewerking van huurders aan renovatieprojecten zou daarmee kunnen worden bevorderd.¹

5. Overgangsrecht

Het wetsvoorstel bevat geen overgangsrecht. Dit betekent volgens de indieners dat de nieuwe regels na inwerkingtreding van het wetsvoorstel onmiddellijk van toepassing zijn op bestaande huurovereenkomsten en lopende rechterlijke procedures, tenzij de zaak op het tijdstip van inwerkingtreding in hoogste feitelijke instantie al in staat van wijzen verkeert, waarbij zij verwijzen naar de artikelen 68a en 74 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek (hierna: de overgangswet). Volgens de indieners rechtvaardigt het belang van het wetsvoorstel deze keuze voor onmiddellijke werking.

De Afdeling merkt op dat het wetsvoorstel kan betekenen dat een voorgenomen, noodzakelijk te achten renovatie met ten minste vijf jaar moet worden uitgesteld omdat een huurder zich daartegen verzet. Met name indien het de renovatie van een grootschalig complex of een winkelbuurt betreft, kan dit niet alleen leiden tot een doorkruising van de plannen van de verhuurder, maar ook van invloed zijn op de investeringsbeslissingen en toekomstplannen van andere huurders. In het belang van de rechtszekerheid verdient het daarom aanbeveling in elk geval lopende procedures uit te sluiten van de onmiddellijke werking.

De Afdeling wijst er voorts op dat bij de invoering van het nieuwe huurrecht is gekozen voor eerbiedigende werking. Artikel 205 van de overgangswet bepaalt dat het voor de inwerkingtreding van titel 7.4 geldende recht wordt geëerbiedigd in lopende procedures, om procesuele complicaties te voorkomen. Deze regel is ook van toepassing op wijziging van reeds bestaande bepalingen uit het huurrecht, zoals thans aan de orde. Dit betekent dat zonder uitdrukkelijke bepaling de voorgestelde wijziging eerbiedigende en geen onmiddellijke werking zal hebben. De Afdeling adviseert daarom de toelichting aan te passen. Indien de initiatiefnemers niettemin van mening zijn dat onmiddellijke werking nodig is, beveelt de Afdeling aan te voorzien in een wijziging van de overgangswet, met als strekking dat artikel 205 niet van toepassing is op

¹ Dit werd tevens gesteld in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel 31 528, door middel waarvan artikel 7:220, leden 5, 6 en 7, in het leven werden geroepen. Kamerstukken II, 2007/08, 31 528, nr. 3.

het moment van inwerkingtreding van dit wetsvoorstel bestaande huurovereenkomsten.

De indieners wensen te voorkomen dat de behandeling van dit initiatiefvoorstel verhuurders stimuleert om voor de vaststelling van het voorstel renovatieprojecten met spoed in uitvoer te brengen, met als doel de nieuwe wetgeving niet van toepassing te laten zijn op deze projecten. De indieners zullen daarom bij nota van wijziging artikel 205 van de Overgangswet als niet van toepassing verklaren op het moment van inwerkingtreding van dit wetsvoorstel bestaande huurovereenkomsten. Dit betekent dat het recht zoals dat luidde voor de inwerkingtreding van het initiatiefvoorstel alleen van toepassing is indien op het moment van inwerkingtreden van het initiatiefvoorstel een rechtszaak is begonnen die in de hoogste feitelijke instantie in staat van wijzen verkeert of sprake is van een cassatieberoep tegen een, voor het van toepassing worden van de wet tot stand gekomen, uitspraak.

*De waarnemend vice-president van de Raad van State,
Van Dijk*

Gesthuizen
Smeets
Blanksma-van den Heuvel
Van Gent