

Vergaderjaar 2007–2008

31 528

Wijziging van het Burgerlijk Wetboek (opneming verhuiskostenvergoeding bij renovatie)

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

ALGEMEEN

Aanleiding

In artikel 11g van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) is een regeling opgenomen betreffende bijdragen door de sociale verhuurders in de kosten van verhuizing van huurders van hun woongelegenheden, indien verhuizing noodzakelijk is in verband met een voorgenomen renovatie van de woongelegenheden als bedoeld in artikel 220 lid 2, derde zin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW). De minimale hoogte van deze bijdrage voor zelfstandige woongelegenheden is in het Bbsh vastgesteld, en kan jaarlijks bij ministeriële regeling worden aangepast. Inmiddels is echter de behoefte naar voren gekomen deze regeling, die thans alleen voor sociale verhuurders geldt, uit te breiden tot particuliere verhuurders en op die grond een regeling met gelijke strekking in plaats van in het Bbsh op te nemen in het Burgerlijk Wetboek in aansluiting op het daar al bestaande artikel 275 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, dat aan de rechter de bevoegdheid geeft een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten van de huurder vast te stellen in een aantal gevallen die onder meer renovatie kunnen betreffen, en in aansluiting op de in artikel 220 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek genoemde mogelijkheid voor een vermindering van de huurprijs of schadevergoeding in verband met renovatie. In de brief van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 19 oktober 2006 (Kamerstukken II 2006/2007, 27 926 en 29 453, nr. 110) is aangekondigd dat in verband daarmee de regeling van het Bbsh naar het BW zal worden overgebracht. In de nota naar aanleiding van het verslag inzake het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (verbetering positie en zeggenschap huurders) (Kamerstukken II 2006/2007, 30 856, nr. 6) van 19 juli 2007 is een aankondiging van gelijke strekking gedaan, die weer is herhaald bij de plenaire behandeling van dit wetsvoorstel (Handelingen TK 16 januari 2008 41–3214).

Het onderhavige wetsvoorstel beoogt aan een en ander gevolg te geven. Daarmee wordt tevens uitvoering gegeven aan de motie op dit punt van GroenLinks, PvdA, SP en ChristenUnie van 16 november 2005 (Kamer-

stukken II 2005/2006, 30 300 XI, nr. 42), waarin de Tweede Kamer verzoekt om in het BW de verhuiskostenvergoeding voor alle huurders te regelen.

Voorgeschiedenis

De verhuiskostenregeling uit het Bbsh bestaat enkele jaren. Bij motie van Van Gent c.s (Kamerstukken II 2002/2003, 28 600 XI, nr. 35) is destijds verzocht op zo kort mogelijke termijn een verhuisen herinrichtingskostenregeling te treffen in het Bbsh of in de Wet stedelijke vernieuwing.

De betreffende motie beoogde de bewoners die als gevolg van de herstructurering gedwongen worden te verhuizen recht te geven op een tegemoetkoming in de verhuis- en herinrichtingskosten van ten minste € 5 000,-, aangezien de stedelijke vernieuwing gepaard gaat met een omvangrijke taakstelling voor de sloop en renovatie van bestaande woningen. Een dergelijke minimumbijdrage geeft de huurders zekerheid en bevordert daarmee de medewerking van huurders aan dergelijke projecten.

Aan deze motie is uitvoering gegeven door per 1 juli 2005 in het Bbsh een regeling (artikel 11g) op te nemen die huurders van een woongegelegenheid van een woningcorporatie recht geeft op een bijdrage in de kosten van de verhuizing wanneer een verhuizing noodzakelijk is in verband met een voorgenomen renovatie. Daarbij is tevens geregeld dat alleen huurders van zelfstandige woongegelegenheden bij dergelijke verhuizingen recht hebben op een bijdrage in de kosten van de verhuizing van minimaal € 5 000,-. Dit bedrag kan jaarlijks bij ministeriële regeling worden gëindexeerd met het percentage waarmee de consumentenprijzen in het voorafgaande jaar zijn verhoogd. Onder andere bij ministeriële regeling van 27 januari 2008 heeft een dergelijke indexering plaatsgevonden en het minimumbedrag is per 1 maart 2008 verhoogd tot € 5 135,88.

In artikel 11g Bbsh wordt verwezen naar het begrip renovatie van artikel 220 lid 2, derde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Teneinde te voorkomen dat, zoals ook in Kamervragen van het lid Van Gent d.d. 11 mei 2006 (nr. 1560) is aangegeven, huurders alleen in aanmerking komen voor een verhuiskostenvergoeding indien de huurovereenkomst tussen woningcorporatie en huurder wordt voortgezet, is de regeling in het Bbsh bij circulaire van 18 mei 2006 (MG 2006-04) nader toegelicht. In de betreffende MG is aangegeven dat de verhuiskostenvergoeding van toepassing is op zowel de situatie van voortzetting van de huurovereenkomst als op de situatie van gedwongen verhuizing in verband met renovatie en sloop van de woning waarbij de huurovereenkomst wordt beëindigd. In beide situaties kan immers sprake zijn van een noodzakelijke verhuizing in verband met renovatie van de woning.

Tegemoetkoming verhuis- en inrichtingskosten bij renovatie voor alle huurders

Gezien deze voorgeschiedenis zal ook de verhuiskostenregeling in het BW zowel gelden voor het geval van een gedwongen tijdelijke verhuizing wegens renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst als voor het geval van een gedwongen *definitieve* verhuizing, waarbij de huurovereenkomst wordt beëindigd. Die gevallen worden hierna onder 1 en 2 besproken.

Het wetsvoorstel beoogt de regeling zoals die op dit moment voor sociale verhuurders geldt voor alle verhuurders van toepassing te verklaren. In artikel 11g, derde lid, Bbsh, wordt bepaald voor welke categorie de minimumbijdrage in de verhuiskosten geldt, en wordt gesproken van «zelfstandige woongegelegenheid». Met de term «woongegelegenheden» wordt niet alleen bedoeld op woningen maar ook op woonwagens en

standplaatsen. Woonwagens en standplaatsen kunnen aangemerkt worden als zelfstandige woongelegenheden. Voor deze categorieën moet daarom ook de minimumbijdrage op grond van het BW gelden. Onder de term «woongelegheden» uit het Bbsh vallen ook instellingen waarin aan tenminste vijf personen van 65 jaar of ouder duurzaam verblijf en verzorging wordt verschaft. Voor de huur van een dergelijke instelling als geheel is geen bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten verschuldigd. Daarom is deze categorie niet in het BW opgenomen. De bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten geldt wel voor de huur van woningen binnen deze instellingen; voor zelfstandige woningen geldt de minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten.

1. Renovatie c.q. sloop/nieuwbouw met voortzetting van de huurovereenkomst (art. 7:220 lid 2 BW)

Wanneer sprake is van renovatie met voortzetting van de huurovereenkomst doet de verhuurder de huurder een voorstel tot renovatie. Onder het begrip renovatie valt ook, zoals in lid 2 van artikel 220 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is aangegeven, sloop met vervangende nieuwbouw, waarbij de huurovereenkomst (zij het wellicht gewijzigd) in stand blijft. Indien de huurder het voorstel niet aanvaardt, zal de verhuurder op grondslag van dit voorstel een vordering bij de rechter kunnen instellen tot verkrijging van een veroordeling van de huurder om gelegenheid tot de renovatie te geven. Het voorstel moet redelijk zijn gelet op de belangen van de huurder en die van de verhuurder. Daarbij spelen een rol: de aard van de werkzaamheden, de noodzaak van de medewerking van de huurder, de financiële consequenties voor de verhuurder, de huurprijsverhoging voor de huurder, de mogelijkheid van een vervangend huurobject voor de huurder en de overige omstandigheden van het geval (Kamerstukken II, 1997–1998, 26 089, nr. 3, p. 31 onder 4).

Veelal zal een voorstel tot renovatie met een noodzakelijke verhuizing al een vergoeding voor verhuiskosten bevatten, mede omdat lid 1 van artikel 220 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek betreffende de onderhoudswerkzaamheden van overeenkomstige toepassing is bij renovatie. Dat wil zeggen dat de huurder bij een redelijk voorstel tot renovatie de renovatiewerkzaamheden moet gedogen, maar dat dit zijn aanspraken op vermindering van de huurprijs, ontbinding van de huurovereenkomst of op schadevergoeding niet aantast. Daarmee bestaat bij renovatie, evenals bij onderhoudswerkzaamheden, de mogelijkheid om eventuele daarmee gepaard gaande kosten of schade vergoed te krijgen door middel van schadevergoeding.

Dit wetsvoorstel regelt dat de verhuurder bijdraagt in de kosten die de verhuizing van zijn huurder meebrengt indien die verhuizing noodzakelijk is in verband met een voorgenomen renovatie van de betreffende woonruimte. Het ligt voor de hand dat de verhuurder deze bijdrage in zijn voorstel tot renovatie opneemt. Voor de huurder van een *zelfstandige woning, een woonwagen of een standplaats* bedraagt de bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten ten minste een bij ministeriële regeling vast te stellen bedrag.

Dit bedrag wordt gelijkgesteld aan de minimumbijdrage zoals die op het moment van inwerkingtreding van deze bepalingen geldt op grond van artikel 11g van het Bbsh, afgerond op hele euro's. Dit wetsvoorstel regelt tevens dat de minimumbijdrage bij ministeriële regeling jaarlijks kan worden geïndexeerd.

Indien de huurder van de gemeente een bijdrage of vergoeding in de verhuis- en inrichtingskosten ontvangt, kan de verhuurder die bijdrage of

vergoeding in mindering brengen op de door hem te verstrekken bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten.

Eén verhuizing

De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten die wordt toegekend voor de verhuizing als gevolg van de renovatie, is gelijk aan de verhuiskostenbijdrage zoals die nu in het Bbsh is geregeld. Dat wil zeggen dat de minimumbijdrage niet geldt per verhuisbeweging. Indien de huurder tijdelijk elders wordt gehuisvest en na de renovatie terugkeert in zijn oorspronkelijke woning wordt dat beschouwd als één verhuizing; de huurder heeft dan recht op éénmaal de bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten. Het maakt daarbij niet uit hoe lang de huisvesting elders duurt. Zelfs indien de periode dat de huurder elders moet verblijven kort is, geldt het minimumbedrag.

Noodzakelijke verhuizing

Het minimumbedrag geldt bij een verhuizing die noodzakelijk is. Met een noodzakelijke verhuizing wordt bedoeld op de situatie dat de werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd wanneer de huurder in de woning blijft wonen. 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 of gezinsamenstelling) wel een noodzaak tot verhuizen bestaat.

Wanneer de werkzaamheden strikt genomen wel kunnen worden uitgevoerd wanneer de huurder in de woning blijft wonen, maar de huurder er desalniettemin voor kiest om van het aanbod van de verhuurder om in een wisselwoning te verblijven gebruik te maken, dan is de verhuiskostenregeling niet van toepassing.

Ook voor huurders die uit eigen beweging (vooruitlopend op het moment dat de renovatie van hun woning onomkeerbaar gaat plaatsvinden) verhuizen geldt de verhuiskostenregeling niet.

In geval van een geschil tussen verhuurder en huurder over de noodzaak van verhuizing, kan de huurder van oordeel 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.

Onderhoud

Benadrukt kan nog worden dat bedoelde regeling geen betrekking heeft op het geval van onderhoud, zelfs niet als de huurder ten behoeve van het verrichten van dit onderhoud de woning tijdelijk moet verlaten. Het zal in het algemeen niet vaak voorkomen dat een huurder ten behoeve van onderhoud de woning dient te verlaten. Er zijn echter gevallen denkbaar waarbij dit wel noodzakelijk is, bijvoorbeeld wanneer een verrotte houten vloer vervangen moet worden.

De huurder kan, als gezegd, ook al moet hij de onderhoudswerkzaamheden gedogen, bij overlast, kosten of schade aanspraak maken op huurvermindering of schadevergoeding (artikel 220, lid 1, van Boek 7 BW), als sprake is van een gebrek in de zin van artikel 7:204 BW.

Renovatie zonder verhuizing

De verhuiskostenregeling geldt ook niet wanneer de huurder tijdens een renovatie in de woning blijft wonen. De huurder verhuist immers niet. Ook de huurder die tijdens de renovatie in de woning blijft wonen kan bij eventuele daarmee gepaard gaande overlast, kosten of schade aanspraak maken op huurvermindering of schadevergoeding (artikel 220, lid 2 jo. lid 1, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek). Een vergoeding voor de door

de huurder te ondervinden overlast en eventuele schade verdient uitdrukkelijk een plaats in het renovatievoorstel van de verhuurder.

Woonwagens en standplaatsen

Onder sloop wordt in geval van woonwagenstandplaatsen ook verstaan het opheffen van een standplaats. Wanneer een standplaats wordt opgeheven en de huurder van de standplaats als gevolg daarvan moet verhuizen, dan geldt ook de minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten.

Wanneer de huurder van de standplaats een huurwoonwagen huurt, dan bestaat niet tweemaal een recht op een bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten. Dit geldt zowel wanneer de huurwoonwagen wordt verplaatst en de huurder deze wederom gaat bewonen, als wanneer de huurder een andere woonwagen of woning gaat bewonen. De verhuizing is immers geen noodzakelijk gevolg van een renovatie (sloop) van de woonwagens, maar van renovatie (sloop) van de standplaats.

Onzelfstandige woningen

De minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten heeft slechts betrekking op huurders van een zelfstandige woning. Huurders van een onzelfstandige woning, bijvoorbeeld kamerbewoners, hebben wel recht op een bijdrage in de kosten die de verhuizing bij een voorgenomen renovatie van hun woonruimte meebrengt, maar deze hoeft niet het bedrag van de minimumverhuiskostenbijdrage te zijn. De minimumbijdrage geldt slechts voor zelfstandige woningen, omdat de kosten van verhuizing en inrichting bij onzelfstandige woningen over het algemeen veel lager liggen.

2. Beëindiging (opzegging) van de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik wegens renovatie en beëindiging (opzegging) van de huurovereenkomst wegens verwezenlijking van een krachtens geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming (artikelen 7:274 lid 1 sub c jo. lid 3 sub a BW en 7:274 lid 1 sub e BW)

Waar het gaat om de beëindiging van de huur wegens dringend nodig hebben voor eigen gebruik wegens renovatie (artikel 274, lid 1 sub c jo. lid 3 sub a, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek), en beëindiging van de huur in verband met de verwezenlijking van een krachtens geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming (artikel 274, lid 1 sub e, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek) geeft artikel 275 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek de rechter reeds de mogelijkheid om in samenhang met de opzegging een tegemoetkoming te verstrekken in de verhuis- en inrichtingskosten.

In aanvulling op deze regeling regelt dit wetsvoorstel dat de huurder bij een dergelijke opzegging van de huurovereenkomst altijd aanspraak kan maken op een bijdrage in de kosten die de verhuizing met zich meebrengt, waarbij voor huurders van zelfstandige woningen, woonwagens en standplaatsen een minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten wordt geregeld.

Deze regeling brengt tevens mee dat een opzegging van de huur van een zelfstandige woning, woonwagen of standplaats op grond van dringend nodig hebben voor eigen gebruik wegens renovatie dan wel op grond van verwezenlijking van een krachtens geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming, slechts tot resultaat kan leiden wanneer de verhuurder bereid is de huurder een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten te verstrekken van ten minste een bij ministeriële regeling vast te stellen bedrag.

Indien de huurder van de gemeente een bijdrage of vergoeding ontvangt, kan de verhuurder die bijdrage of vergoeding in mindering brengen op de door hem te verstrekken bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten.

Administratieve lasten en financiële effecten voor de begroting

Er zijn geen administratieve lasten voor bedrijven en burgers en geen financiële effecten voor de begroting.

Overige regelgeving

Tegelijk met inwerkingtreding van dit wetsvoorstel worden de bestaande bepalingen over de verhuiskostenbijdrage uit het Bbsh verwijderd, voorzover deze betrekking hebben op het bedrag van de bijdrage in de verhuiskosten. Tevens wordt bij ministeriële regeling de minimumbijdrage vastgesteld.

ARTIKELSGEWIJS

Artikel I

Onderdeel A

In verband met het advies van de Raad van State dient te worden toegelicht waarom de regeling voor de bijdrage in de kosten van verhuizing als gevolg van renovatie in artikel 220 is opgenomen, nu dit artikel is geplaatst in de afdeling die in beginsel de verplichtingen van de *huurder* betreft, terwijl de onderhavige bijdrage in de verhuiskosten neerkomt op een verplichting van de *verhuurder*. Artikel 220 betreft evenwel de belangrijke primaire verplichting van de huurder om een renovatie te gedogen, wanneer daartoe door de verhuurder een redelijk voorstel wordt gedaan. De redelijkheid van dat voorstel zal mede afhangen van de vraag of daarbij door de verhuurder een redelijke kostenvergoeding wordt aangeboden; zie het slot van artikel 220 lid 1, dat hier van overeenkomstige toepassing is. Daardoor is het verband met de materie van het onderhavige wetsvoorstel zo nauw dat het verwarrend zou zijn de thans voorgestelde regeling in een andere afdeling op te nemen waarin van renovatie in het geheel geen sprake is. Het komt er dus op neer dat het hier wel om een verplichting van de verhuurder gaat, maar om één van secundaire aard die een onlosmakelijk gevolg is van de primaire verplichting van de *huurder* om de renovatie te gedogen. Dit rechtvaardigt de plaatsing in het onderhavige artikel.

De aan artikel 220 toegevoegde nieuwe leden regelen, zoals gezegd, dat een verhuurder bijdraagt in de kosten van de verhuizing van huurders van haar woonruimte die als gevolg van renovatie niet bewoond kan worden. Onder renovatie wordt in dit artikel verstaan sloop met vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging. Huurders die gedwongen zijn om te verhuizen als gevolg van de voorgenomen renovatie van hun woonruimte hebben recht op een bijdrage van hun verhuurder in de kosten die de verhuizing meebrengt. Voor de huurder van een zelfstandige woning, woonwagen of standplaats is in het zesde lid bepaald dat de minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten bij ministeriële regeling wordt vastgesteld en jaarlijks kan worden aangepast voorzover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. De bijdrage zal dan worden aangepast met het percentage waarmee de consumentenprijzen in het voorafgaande jaar zijn verhoogd. Het zevende lid regelt dat indien de huurder van de gemeente een vergoeding heeft ontvangen vanwege de renovatie van zijn huurwoning, dit

bedrag in mindering kan worden gebracht op deze bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten.

Onderdeel B

In de nota van wijziging bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (eenzijdige legesheffing) (Kamerstukken II 2005/2006, 29 858, nr. 8) is de zogenoemde rappelprocedure na een voorstel tot huurverhoging gewijzigd. Daartoe is artikel 253, lid 2, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek gewijzigd en zijn twee nieuwe leden 3 en 4 tussengevoegd, met vernummering van het (oude) derde lid tot het vijfde lid. De bepalingen in het tweede lid (oud) onder a en onder b zijn in het nieuwe tweede lid samengevoegd in onderdeel a. Daarbij is abusievelijk nagelaten de tekst «en b» in het vijfde lid (nieuw) te verwijderen. Door het gewijzigde tweede lid hoeft in het geval van het vijfde lid alleen sprake te zijn van het bepaalde in het tweede lid (nieuw) onder a. Met deze technische aanpassing wordt dit gecorrigeerd. Het was niet de bedoeling de bepaling uit het oude derde lid inhoudelijk te wijzigen: indien de verhuurder zijn voorstel tot huurverhoging aangetekend naar de huurder heeft gezonden, hoeft hij geen zogenoemde rappelbrief naar de huurder te sturen maar kan hij direct een verzoek bij de huurcommissie indienen wanneer de huurder de voorgestelde huurverhoging niet betaalt.

Onderdeel C

In aanvulling op de huidige regeling van artikel 275 van boek 7 van het Burgerlijk wetboek regelt dit onderdeel dat een verhuurder bijdraagt in de kosten van de verhuizing van huurders van zijn woonruimte bij beëindiging van de huurovereenkomst wegens dringend nodig hebben voor eigen gebruik wegens renovatie (artikel 274 lid 1 onder c in verbinding met artikel 274 lid 3 onder a van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek) of in verband met de verwezenlijking van een krachtens een geldend bestemmingsplan op het verhuurde liggende bestemming (artikel 274 lid 1 onder e van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek). Voor de huurders van een zelfstandige woning, woonwagen of standplaats is in het vierde lid bepaald dat de minimumbijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten bij ministeriële regeling wordt vastgesteld en jaarlijks kan worden aangepast voorzover de consumentenprijsindex daartoe aanleiding geeft. De bijdrage zal dan worden aangepast met het percentage waarmee de consumentenprijzen in het voorafgaande jaar zijn verhoogd. Het vijfde lid regelt dat indien de huurder van de gemeente een bijdrage of vergoeding heeft ontvangen voor verhuis- of inrichtingskosten vanwege de renovatie van zijn huurwoning, dit bedrag in mindering kan worden gebracht op deze bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten.

Artikel II

De betreffende bepalingen in het BW zijn van toepassing op in verband met renovatie of sloop noodzakelijke verhuizingen waarvan de datum op of na de datum van inwerkingtreding van dit wetsvoorstel ligt.

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

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
C. P. Vogelaar