

Vergaderjaar 2009–2010

31 528

Wijziging van het Burgerlijk Wetboek (opneming verhuiskostenvergoeding bij renovatie)

B

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIES VOOR VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEU/WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE EN VOOR JUSTITIE¹

Vastgesteld 1 december 2009

Het voorbereidend onderzoek heeft de commissies aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

De leden van de **VVD**-fractie hebben kennis genomen van het wetsvoorstel. Zij hebben nog de volgende vragen.

Heeft de regering informatie of de afgelopen jaren door particuliere verhuurders, zonder tussenkomst van de rechter, kostenvergoedingen aan huurders zijn verstrekt in geval van renovatie en zo ja, welke bedragen daarbij gemiddeld zijn toegekend? Kan de regering informatie verschaffen hoe vaak de rechter, sinds het invoeren in 2005 van de verhuiskostenvergoeding door sociale verhuurders in geval van renovatie, een oordeel heeft moeten geven over het al dan niet toekennen van een vergoeding door de particuliere verhuurder aan de huurder als gevolg van renovatie en welke bedragen daarbij gemiddeld zijn toegekend? Anders gezegd: is de druk op de rechterlijke macht toegenomen als gevolg van procedures door huurders tegen particuliere verhuurders ter verkrijging van een verhuiskostenvergoeding in geval van renovatie sinds het invoeren van de verhuiskostenvergoeding door sociale verhuurders?

Kan de regering informatie verschaffen of sinds het invoeren van de verhuiskostenvergoeding in de sociale huursector de particuliere verhuursector in belangrijke mate is achter gebleven bij de sociale verhuursector wat betreft het renoveren van woningen? Kan de regering tevens informatie verschaffen in welke mate, dat wil zeggen hoogte van het bedrag en rentepercentages, de particuliere verhuurders slechter af zijn dan de sociale verhuurders bij het verkrijgen van een lening?

De leden van de fractie van de **PvdA** hebben met instemming kennis genomen van het betreffende wetsvoorstel. Zij menen, dat een in het verleden vaak voorgekomen geschilpunt tussen huurders en verhuurders van te renoveren woningen in het vervolg vaker buiten de rechter om geregeld zal kunnen worden. Dat betekent misschien geen vermindering

¹ Samenstelling:

Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu/Wonen, Wijken en Integratie Van den Berg (SGP), Meindertsma (PvdA) (voorzitter), Meulenbelt (SP), Rosenthal (VVD), Swenker (VVD), Slagter-Roukema (SP), Schouw (D66), Putters (PvdA), Eigeman (PvdA), Leijnse (PvdA), Thissen (GL), Slager (SP), Hendriks (CDA), De Boer (CU), Willems (CDA), Hofstra (VVD), Asscher (VVD), Goijert (CDA), Huijbregts-Schiedon (VVD), Laurier (GL), Meurs (PvdA), Leunissen (CDA), De Vries-Leggedoor (CDA) (vice-voorzitter), Janse de Jonge (CDA), Koffeman (PvdD), Böhler (GL), Kuiper (CU), Lagerwerf-Vergunst (CU), Smaling (SP) en Yildirim (Fractie-Yildirim).

Justitie:

Holdijk (SGP), Dölle (CDA), Tan (PvdA), Van de Beeten (CDA) (voorzitter), Broekers-Knol (VVD), De Graaf (VVD), Kneppers-Heynert (VVD), Kox (SP), Westerveld (PvdA) (vice-voorzitter), Doek (CDA), Engels (D66), Franken (CDA), Peters (SP), Quik-Schuijt (SP), Haubrich-Gooskens (PvdA), Ten Horn (SP), Janse de Jonge (CDA), Koffeman (PvdD), Böhler (GL), Van Bijsterveld (CDA), Strik (GL), Lagerwerf-Vergunst (CU), De Vries (PvdA), Duthler (VVD) en Yildirim (Fractie-Yildirim).

van administratieve lastendruk in de ACTAL-betekenis van het woord, maar het kan toch voor beide partijen een hoop gedoe schelen. Zij realiseren zich terdege, dat met het onderhavige wetsvoorstel nog een aantal casus buiten de boot zal blijven vallen. Deze leden doelden hierbij op kleine winkeliers, kamerbewoners, op de gevallen van groot onderhoud en op huurders die tijdens groot onderhoud of renovatie in hun woning (moeten) blijven zitten.

Mogelijk kan de toezegging van de minister in het plenaire debat op 12 september jl. in de Tweede Kamer, dat hij alles in het werk zal stellen om het merendeel van de uit de boot gevallen tegemoet te komen, een oplossing bieden. De minister noemde daarbij een op te stellen Gedragscode voor winkels < 100 m² en een Lokaal Handvest. Het is deze leden echter niet volstrekt duidelijk, hoe de minister zich dit praktisch gezien voorstelde. Is hij voornemens zich tot op corporatieniveau met een en ander zelf te gaan bemoeien? Of tracht hij in overleg met Aedes tot een soort modelregeling te komen? Zo hij kiest voor het laatste, hoe schat hij dan deze keer de kans op succes in, gegeven het mislukken van het eerder gevoerde overleg met Aedes over een Gedragscode?

Art 7:220 BW

De leden van de **PvdA**-fractie willen graag nog een bevestiging van hetgeen zij meenden te lezen in de diverse artikelliden van art.7:220 BW. Lezen zij het goed, dan heeft een huurder van een woning altijd recht op een verhuis- en inrichtingskostenvergoeding van € 5 000,- (geïndexeerd), indien hij t.b.v. renovatie uit zijn woning moet vertrekken. Dit ongeacht of hij deze kosten ook werkelijk maakt. Heeft de huurder echter meer kosten, ook inzake verhuizen en inrichting, dan staat het de huurder vrij deze meerkosten te claimen op grond van art. 7:220 lid 1 BW. Hij verspeelt dit recht niet, als hij het forfaitaire bedrag van art. 7:220 lid 5 en 6 al heeft aanvaard. Is deze uitleg juist?

Hoe zwaar is de bewijslast van de huurder van de gemaakte meerkosten? Moet de huurder deze aantonen dan wel aannemelijk maken? Wanneer zal er sprake zijn van «eigen schuld», die tot vermindering van het toe te kennen bedrag o.g.v. art. 7:220 lid 1 BW zou kunnen leiden?

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu/Wonen, Wijken en Integratie,
Meindertsmā

De voorzitter van de vaste commissie voor Justitie,
Van de Beeten

De griffier van beide vaste commissies,
Kim van Dooren