

Vergaderjaar 1997–1998

25 333

Wijziging van de Huisvestingswet, de Woningwet en enige andere wetten in verband met de integratie van de woonwagen- en woonschepenregelgeving

Nr. 8

TWEEDE NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 10 maart 1998

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

1. In artikel I wordt na onderdeel D een onderdeel ingevoegd, luidende:

Da

In artikel 13a, derde lid, onderdeel a, wordt «onderdeel j» vervangen door: onderdeel n.

2. Artikel V wordt gewijzigd als volgt:

A. Het derde lid komt te luiden:

3. Een verordening die is vastgesteld op grond van artikel 9 van de Woonwagenwet, behoudt ten aanzien van de persoon op wie die verordening onmiddellijk voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze wet van toepassing was, haar rechtskracht tot de eerste dag van de zevende maand na het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet.

B. Onder vernummering van het vierde tot en met negende lid in vijfde tot en met tiende lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

4. De rechtsbetrekking tussen de gemeente en de persoon die tot het tijdstip waarop de rechtskracht van de verordeningen ingevolge het derde lid vervalt, retributie verschuldigd is voor een standplaats, wordt, indien de in dit lid omschreven procedure is gevolgd, op dat tijdstip van rechtswege omgezet in een overeenkomst van huur en verhuur van woonruimte, als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek. Burgemeester en wethouders leggen daartoe aan die persoon uiterlijk twee maanden na de inwerkingtreding van deze wet de inhoud van een huurovereenkomst voor de standplaats voor, ingaande uiterlijk op de eerste dag van de zevende maand na de inwerkingtreding van deze wet, met als huurprijs ten hoogste het bedrag dat laatstelijk voor de inwerkingtreding van deze wet als retributie verschuldigd was. Binnen zes weken na de datum waarop voornoemde persoon redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van de inhoud van de voorgenomen huurovereenkomst, kan hij de gemeente schriftelijk mededelen bezwaren te hebben tegen de inhoud ervan. Binnen zes weken na de datum waarop voornoemde persoon zijn

bezwaren aan de gemeente heeft medegedeeld, beslissen burgemeester en wethouders op de bezwaren en voegen, bij gehele of gedeeltelijke tegemoetkoming aan die bezwaren, een gewijzigde voorgenomen huurovereenkomst bij. Indien de persoon binnen een week na de datum waarop hij redelijkerwijs kennis heeft kunnen nemen van de beslissing van burgemeester en wethouders op de bezwaren, schriftelijk kenbaar maakt dat de totstandkoming van de huurovereenkomst tegen zijn wil is, komt, in afwijking van de eerste volzin, geen huurovereenkomst tot stand.

3. Na artikel VII wordt een artikel ingevoegd, luidende:

ARTIKEL VIIa

Indien het bij koninklijke boodschap van 29 april 1997 ingediende voorstel van wet tot wijziging van de Huisvestingswet (doorwerking ruimtelijk beleid) (kamerstukken II 1996/97, 25 334, nrs. 1 en 2), na tot wet te zijn verheven, eerder in werking treedt dan dit wetsvoorstel, nadat dit tot wet is verheven, wordt artikel I als volgt gewijzigd:

A. In onderdeel A, wordt «onder vernummering van de onderdelen c tot en met j tot g tot en met n» vervangen door: onder verlettering van de onderdelen c tot en met l in g tot en met p.

B. Onderdeel Da vervalt.

Toelichting

Onderdelen 1 en 3

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet (doorwerking ruimtelijk beleid) worden enige wijzigingen aangebracht in artikel 1 van de Huisvestingswet. Indien dat wetsvoorstel eerder tot wet wordt verheven en in werking treedt dan het onderhavige, dient in het wetsvoorstel met die wijzigingen rekening te worden gehouden. Onderdeel 3 strekt daartoe.

Tevens is in onderdeel 1 een omissie hersteld. De verwijzing in artikel 13a van de Huisvestingswet is alsnog aangepast aan de gewijzigde aanduiding van de onderdelen van artikel 1 van de Huisvestingswet.

Onderdeel 2

In artikel V van het wetsvoorstel is geregeld wat de gevolgen zijn van de intrekking van de Woonwagenwet. In het derde lid was in het wetsvoorstel, zoals ingediend bij de Kamer, geregeld dat de zogenoemde retributieverordeningen na de inwerkingtreding van de wet nog een half jaar hun rechtskracht behouden. Om verschillende redenen behoeft die bepaling aanvulling.

In de eerste plaats ligt het niet voor de hand dergelijke verordeningen ook voor nieuwe gevallen te laten gelden. Juist in die gevallen is een huurovereenkomst gemakkelijk bereikbaar. De onderhandelingen daarover gaan immers vooraf aan de daadwerkelijke inneming van een standplaats. In de eerste volzin is die beperking van de werkingsfeer van de bepaling ingevoegd.

In de tweede plaats was herbezinning van de bepaling nodig vanwege de inmiddels bereikte resultaten van de bespreking van het in 2.3 van de nota naar aanleiding van het verslag genoemde VNG-voorstel met de departementen van Binnenlandse Zaken en van Justitie. Uit die besprekingen is naar voren gekomen dat niet kan worden uitgesloten dat een gemeente na de inwerkingtreding van de wet een nieuwe retributieverordening zou kunnen vaststellen op grond van de Gemeentewet. Het is echter hoe dan ook van belang dat in zo veel mogelijk gevallen waarin

nog retributie wordt geheven, overgegaan wordt tot het afsluiten van reguliere huurovereenkomsten. Daartoe is het overgangsrecht aangevuld op een wijze die enigszins vergelijkbaar is met de Privatiseringswet ABP, Stb. 1995, 639, met name artikel 26 (zie ook kamerstukken II 1994/95, 24 205, nr. 3, p. 48–49). In dat artikel is de wijze geregeld waarop een publiekrechtelijke aanstelling van rechtswege wordt omgezet in een arbeidsovereenkomst naar burgerlijk recht. De omzetting van een retributieverhouding in een huurovereenkomst is daarmee vergelijkbaar. De gemeenten hebben op grond van het overgangsrecht – en met inachtneming van de in dat overgangsrecht opgenomen procedure – een half jaar de tijd om huurovereenkomsten af te sluiten. Lukt het binnen die tijd en met die procedure niet om tijdig een huurovereenkomst af te sluiten – de betrokkene moet dan wel nadrukkelijk tijdig bezwaar maken, anders ontstaat de huurovereenkomst van rechtswege –, dan ontstaat voor de betrokkene een situatie waarin hij – tenzij er nog een nieuwe retributieverordening is gaan gelden – zonder recht of titel een standplaats inneemt, tegen welke situatie de gemeente met de haar ter beschikking staande middelen kan optreden. De verwachting is echter dat de in het overgangsrecht opgenomen waarborgen er voor zorgen dat in het overgrote deel van de gevallen wel huurovereenkomsten zullen worden afgesloten, dan wel van rechtswege zullen gaan gelden. Wat betreft de huurprijs is geregeld dat die niet hoger mag zijn dan het bedrag dat aan retributie verschuldigd was, onmiddellijk voorafgaande aan de inwerkingtreding van deze wet. Op deze wijze ontstaat op den duur ook een situatie waarin woningcorporaties bij overname van standplaatsen van de gemeente de positie van verhuurder verkrijgen.

Door het afsluiten van of het van rechtswege opgelegd krijgen van een huurovereenkomst verkrijgt de bewoner ook een betere rechtspositie. Hij heeft dan immers recht op huurbescherming met alle waarborgen die daardoor geboden worden. Slechts in een enkel opzicht zou kunnen worden gesteld dat de positie van de retributie betalende bewoner beter is dan de bewoner met een huurcontract. Ingevolge het Burgerlijk Wetboek is de huurder verplicht tot het verrichten van het zogenoemde kleine onderhoud. Tevens geldt dat de huurovereenkomst bij wederzijds goedvinden kan worden beëindigd tegen een tussen partijen afgesproken datum zonder vormvoorschriften. Is dat wederzijds goedvinden er niet, dan geldt voor de huurder die wil opzeggen, een aantal vormvoorschriften, zoals opzegging bij aangetekende brief. De termijn voor opzegging door de huurder is ingevolge artikel 1623b, lid 7, van het BW gelijk aan de tijd, welke tussen twee opvolgende voor betaling van de huurprijs overeengekomen dagen verstrijkt, doch niet korter dan een maand en niet langer dan drie maanden.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel