

Vergaderjaar 2007–2008

31 528

Wijziging van het Burgerlijk Wetboek (opneming verhuiskostenvergoeding bij renovatie)

Nr. 4

ADVIES RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT¹

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Raad van State d.d. 14 mei 2008 en het nader rapport d.d. 30 juni 2008, aangeboden aan de Koningin door de minister van Justitie, mede namens de minister voor Wonen, Wijken en Integratie. Het advies van de Raad van State is cursief afgedrukt.

Bij Kabinetsmissive van 15 april 2008, nr. 08.001157, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de minister van Justitie, mede namens de minister voor Wonen, Wijken en Integratie, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek (opneming verhuiskostenvergoeding bij renovatie), met memorie van toelichting.

Het wetsvoorstel beoogt voor huurders die moeten verhuizen in verband met renovatie een verhuiskostenvergoeding in titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek op te nemen. De Raad van State onderschrijft de strekking van het wetsvoorstel, maar maakt een aantal opmerkingen over onder meer de plaats in het Burgerlijk Wetboek. Hij is van oordeel dat in verband daarmee enige aanpassing van het voorstel wenselijk is.

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 15 april 2008, nr. 08.001157, machtigde Uwe Majesteit de Raad van State zijn advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 14 mei 2008, nr. W03.08.0129/II, bied ik U hierbij aan.

1. Plaats in het Burgerlijk Wetboek

Artikel 11g van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) voorziet in een regeling betreffende bijdragen door sociale verhuurders in de kosten van verhuizing van huurders van hun woongelegenheden, indien verhuizing noodzakelijk is in verband met renovatie als bedoeld in artikel 220, tweede lid, laatste volzin van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW). Omdat er behoefte is deze regeling uit te breiden tot particuliere verhuurders wordt voorgesteld in plaats van in het Bbsh in het BW een regeling van die strekking op te nemen en daarbij aan te sluiten bij de reeds bestaande artikelen 220 en 275 van Boek 7 van het BW.

De Raad is van oordeel dat het opnemen van een tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten op deze plaats niet zonder meer voor de hand ligt.

Allereerst maakt artikel 220 van Boek 7 BW deel uit van een afdeling die verplichtingen van de huurder bevat, terwijl de verplichting tot het bijdragen in de verhuis- en inrichtingskosten op de verhuurder rust.

¹ De oorspronkelijke tekst van het voorstel van wet en van de memorie van toelichting zoals voorgelegd aan de Raad van State is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

Met de nieuwe huurrechtbepalingen die met ingang van 1 augustus 2003 in werking zijn getreden¹ is ervoor gekozen de rechten en verplichtingen van de verhuurder en de huurder te rangschikken in afdeling 2 respectievelijk afdeling 3, in tegenstelling het tot dan toe geldende recht, waar het geheel van rechten en verplichtingen door elkaar was opgenomen. Artikel 220 valt onder afdeling 3, die de verplichtingen van de huurder bevat. De verplichtingen van de verhuurder zijn neergelegd in afdeling 2 (artikelen 203 t/m 211). Voorts geldt artikel 220 van Boek 7 BW voor alle huurcategorieën als woonruimte, bedrijfsruimte en artikel 230a-ruimte (onder meer kantoren, werkplaatsen, clubhuizen), terwijl de nieuw toegevoegde artikellieden alleen betrekking hebben op woonruimte. Bepalingen die uitsluitend van toepassing zijn op de huur van woonruimte zijn ondergebracht in de afzonderlijke afdeling 5 van titel 4 van Boek 7 BW (artikelen 232 t/m 282). Gelet op het vorenstaande adviseert de Raad het voorstel dragend te motiveren.

1. De Raad heeft geadviseerd het voorstel tot plaatsing van de regeling van de verhuiskosten in verband met een voorgenomen renovatie in artikel 220 van Boek 7 van een dragende motivering te voorzien. De memorie van toelichting bij artikel 1, onderdeel A, is daarom met een passage aangevuld.

2. Afwijking van het Bbsh

Het wetsvoorstel wijkt af van hetgeen het Bbsh op dit moment regelt. Zonder nadere toelichting is niet duidelijk waarom hiervoor geopteerd is. De Raad wijst op het volgende. Het zesde lid van artikel 220 en het vierde lid van artikel 275 gebruiken het begrip «zelfstandige woning», in afwijking van het overeenkomende artikel 11g, derde lid, Bbsh, dat spreekt van «zelfstandige woongelegenheden».²

Aangezien een zelfstandige woning een beperktere betekenis heeft dan zelfstandige woongelegenheden, en daaronder bijvoorbeeld geen woonwagons met standplaats valt, betekent de voorgestelde tekst dat de minimumbijdrage die jaarlijks bij ministeriële regeling wordt vastgesteld niet meer geldt voor laatstgenoemde categorie.

De Raad adviseert de tekst van het voorstel waar nodig aan te passen.

2. Het wetsvoorstel beoogt de regeling zoals die op dit moment voor sociale verhuurders geldt voor alle verhuurders van toepassing te verklaren. De Raad constateert terecht dat in artikel 11g, derde lid, Bbsh, waarin wordt bepaald voor welke categorie de minimumbijdrage in de verhuiskosten geldt, wordt gesproken van «zelfstandige woongelegenheden», en dat met de term «woongelegenheden» niet alleen bedoeld wordt op woningen maar ook op woonwagons en standplaatsen. Woonwagons en standplaatsen kunnen aangemerkt worden als zelfstandige woongelegenheden. Voor deze categorieën moet daarom ook de minimumbijdrage op grond van het BW gelden. Het wetsvoorstel en de toelichting zijn hierop aangepast, door te spreken van «zelfstandige woningen, woonwagons en standplaatsen». Onder de term «woongelegenheden» 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.

3. Voor redactionele kanttekeningen verwijst de Raad naar de bij het advies behorende bijlage.

3. Het wetsvoorstel is aangepast aan de door de raad gemaakte redactionele opmerkingen.

¹ Stb. 2003, 230.

² Het voorgestelde vijfde lid van artikel 220 van Boek 7 BW maakt daarentegen melding van «woonruimte», hetgeen overeenkomt met het in artikel 11g, eerste lid, Bbsh gebruikte begrip «woongelegenheden».

Artikel 233 Boek 7 BW omschrijft woonruimte als: een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige dan wel niet zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen of een standplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden.

Artikel 1, eerste lid, onderdeel b, Bbsh omschrijft woongelegenheden als: woning, standplaats, woonwagen, en instelling waarin aan tenminste vijf personen van 65 jaar of ouder duurzaam verblijf en verzorging wordt verschaft.

De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal, nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.

*De Vice-President van de Raad van State,
H. D. Tjeenk Willink*

Ik moge U, mede namens mijn ambtgenote voor Wonen, Wijken en Integratie, verzoeken het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

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

**Bijlage bij het advies van de Raad van State betreffende
nr. W03.08.0129/II met redactionele kanttekeningen die de Raad in
overweging geeft.**

- In artikel I, onderdeel A, in artikel 220, vijfde lid, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek de zinsnede «renovatie als bedoeld » wijzigen in «renovatie, bedoeld in». (aanwijzing 82 van de Aanwijzingen voor de regelgeving). Voorts na «woonruimte » invoegen «als bedoeld in artikel 233».
- In artikel 220, zevende lid, en artikel 275, vijfde lid, steeds na «vergoedingen» invoegen «voor renovatie» (in verband met mogelijkheid van andere vergoedingen die geen verband houden met renovatie, zoals in het kader van de Wet maatschappelijke ondersteuning¹).

¹ Artikelen 4,6, en 7 van de Wet maatschappelijke ondersteuning.