
215

Besluit van 22 april 2005 tot wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector (verplichte verhuiskostenvergoeding bij renovatie en enkele kleine wijzigingen)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 28 oktober 2004, nr. MJZ2004093789, Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 70c, tweede en vierde lid, van de Woningwet;

De Raad van State gehoord, advies van 10 december 2004, nr. W08.04.0519/V;

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 20 april 2005, nr. MJZ2005044950, Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit beheer sociale-huursector wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1, eerste lid, onderdeel b, komt te luiden:

b. woongelegenheden: woning, standplaats, woonwagen, en instelling waarin aan ten minste vijf personen van 65 jaar of ouder duurzaam verblijf en verzorging wordt verschaft;

B

In de artikelen 2a, onderdelen a en b, 4, derde lid, eerste volzin, 10a en 10b wordt «boek 2» vervangen door: Boek 2.

C

Na artikel 11f wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 11g

1. De toegelaten instelling draagt bij in de kosten van de verhuizing van huurders van haar woongelegenheden indien die verhuizing noodzakelijk is in verband met de voorgenomen renovatie van de woongelegenheid, als bedoeld in artikel 220, tweede lid, derde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

2. De toegelaten instelling stelt na overleg met de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers een reglement vast met betrekking tot de bijdragen, bedoeld in het eerste lid, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen is vastgelegd.

3. De bijdrage voor de huurder van een zelfstandige woongelegenheid bedraagt ten minste € 5000. Het in de eerste volzin genoemde bedrag kan jaarlijks voor 1 maart bij ministeriële regeling worden aangepast aan het laatstelijk in januari in de Staatscourant bekendgemaakte percentage waarmee de consumentenprijzen (alle huishoudens) ten opzichte van het aan die bekendmaking voorafgaande jaar zijn verhoogd.

4. De toegelaten instelling kan eventuele door de gemeente te verstrekken bijdragen of vergoedingen in mindering brengen op de hoogte van de bijdrage, bedoeld in het eerste lid.

5. Dit artikel is niet van toepassing ten aanzien van huurovereenkomsten die naar hun aard slechts van korte duur zijn.

D

In de artikelen 26, eerste lid, onderdeel a, aanhef, 27, eerste lid, eerste volzin, en 28, onderdeel a, wordt «boek 2» vervangen door: Boek 2.

E

Artikel 46 vervalt.

ARTIKEL II

Uiterlijk drie maanden na de datum van inwerkingtreding van dit besluit heeft de toegelaten instelling, bedoeld in artikel 70 van de Woningwet, het reglement, bedoeld in artikel 11g, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector vastgesteld.

ARTIKEL III

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 22 april 2005

Beatrix

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker

Uitgegeven de *achtentwintigste* april 2005

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Staatscourant van 10 mei 2005, nr. 88.

NOTA VAN TOELICHTING

I. Algemeen

In het Besluit beheer sociale-huursector (hierna: Bbsh) is een verplichting opgenomen voor de toegelaten instelling om aan huurders van haar woongelegenheden, die moeten verhuizen als gevolg van renovatie (dat wil zeggen: sloop met vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing, tijdens welke vernieuwing de huurder niet in het gehuurde kan blijven wonen) van hun woongelegenheden, een verhuiskostenbijdrage te bieden (artikel 11g van het Bbsh). Omdat die huurders niet eigener beweging verhuizen, maar daartoe genoodzaakt zijn als gevolg van de voorgenomen renovatie, is het niet redelijk om de kosten van die verhuizing volledig voor rekening van die huurders te laten. De verplichting om een verhuiskostenbijdrage te bieden is vooral opgenomen om zeker te stellen dat iedere huurder die als gevolg van renovatie moet verhuizen ook daadwerkelijk een verhuiskostenbijdrage krijgt. Deze verplichting doet niets af aan het bepaalde in artikel 7:220 van het Burgerlijk Wetboek. Dat houdt in dat indien een huurder schade lijdt, welke niet gedekt wordt door de verhuiskostenbijdrage, hij onverminderd recht heeft op schadevergoeding als bedoeld in artikel 7:220, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.

Voorts zijn enkele kleine wijzigingen, welke alle technisch van aard zijn, doorgevoerd.

II. Artikelsgewijs

Artikel I

Onderdeel A

In artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van het Bbsh werd voor de omschrijving van het begrip verzorgingshuis (als onderdeel van het begrip woongelegenheden) verwezen naar artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Overgangswet verzorgingshuizen. Artikel 1 van de Overgangswet verzorgingshuizen is ingevolge artikel 69, eerste lid, derde volzin, van die wet met ingang van 1 januari 2001 vervallen. Daarom is de omschrijving van het begrip verzorgingshuis zoals die was opgenomen in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van de Overgangswet verzorgingshuizen opgenomen in de definitie van woongelegenheden. Materieel is er dus niets veranderd.

Onderdelen B en D

In de artikelen 2a, 4, 10a, 10b, 26, 27 en 28 van het Bbsh (oud) werd verwezen naar artikelen van boek 2 van het Burgerlijk Wetboek. Op grond van de Aanwijzingen voor de regelgeving (aanwijzing 83b) dient bij aanhaling van boeken van het Burgerlijk Wetboek het woord boek met een hoofdletter te worden geschreven. In het Bbsh (oud) was dat in de verschillende artikelen afwisselend wel en niet gedaan. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt om in alle artikelen van het Bbsh de verwijzing naar Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek in overeenstemming te brengen met de Aanwijzingen voor de regelgeving.

Onderdeel C

Artikel 11g van het Bbsh verplicht de toegelaten instelling om bij te dragen in de verhuiskosten die haar huurders maken als gevolg van sloop of ingrijpende renovatie van hun woningen.

eerste lid

De toegelaten instelling moet een verhuiskostenvergoeding bieden aan de bewoners van haar huurwoningen die als gevolg van renovatie niet bewoond kunnen worden. Onder renovatie wordt in artikel 7:220, tweede lid, derde volzin, van het Burgerlijk Wetboek 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 woning hebben recht op een verhuiskostenvergoeding van de toegelaten instelling. Onder sloop van een woongelegenheden wordt in geval van woonwagendstandplaatsen ook verstaan het opheffen van een standplaats.

De verhuiskostenvergoeding wordt geboden voor de verhuizing als gevolg van de renovatie. Dat wil zeggen dat de vergoeding niet geboden wordt 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 eenmaal verhuiskostenvergoeding.

tweede lid

De toegelaten instelling moet een reglement hebben waarin de hoogte van de bijdragen die zij verstrekt, is vastgelegd. Die bijdrage kan verschillen naar gelang de aard van de woongelegenheden die wordt gehuurd. Zo zou door de toegelaten instelling voor een onzelfstandige eenheid een lagere bijdrage als toereikend kunnen worden aangemerkt dan voor een zelfstandige woning.

derde lid

Voor de huurders van zelfstandige woongelegenheden is in dit lid een minimumbijdrage vastgelegd van € 5000. Deze minimumhoogte is gebaseerd op de motie Van Gent c.s. (Kamerstukken II 2002/03, 28 600-XI, nr. 35). Uiteraard mag de toegelaten instelling een hogere bijdrage geven aan bewoners van zelfstandige woongelegenheden, maar het minimum is € 5000.

Het minimumbedrag voor de huurders van zelfstandige woongelegenheden kan jaarlijks bij ministeriële regeling worden geïndexeerd met het percentage waarmee de consumentenprijzen in het voorafgaande jaar zijn gestegen.

Voor huurders van onzelfstandige woongelegenheden geldt dit minimumbedrag niet. De toegelaten instelling moet wel in het reglement, bedoeld in het tweede lid, vastleggen hoe hoog de bijdrage voor huurders van onzelfstandige woongelegenheden is.

vierde lid

Indien de gemeente in het kader van bijvoorbeeld stadsvernieuwing een verhuiskostenvergoeding verstrekt aan de huurders die uit hun woning moeten, kan de toegelaten instelling de door haar te verstrekken bijdrage verminderen met het bedrag dat de gemeente bijdraagt. Het ligt in de rede dat de toegelaten instelling afspraken maakt met de gemeente op welke wijze in voorkomende gevallen wordt gewaarborgd dat ten minste het minimumbedrag van € 5000 (voor zelfstandige woongelegenheden) wordt aangeboden.

Onderdeel E

Artikel 46 van het Bbsh bepaalde dat de daarin genoemde artikelen van het Bbsh van overeenkomstige toepassing waren op de gemeentelijke woningbedrijven. Die bepaling is nu geschrapt, omdat het niet langer noodzakelijk wordt geacht dat de nog bestaande gemeentelijke woningbedrijven (ongeveer 20) onder direct toezicht van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer vallen. De controlerende rol ten opzichte van de gemeentelijke woningbedrijven wordt immers reeds vervuld door de gemeenteraad.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S. M. Dekker