



367

Besluit van 5 augustus 2009, houdende wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector in verband met de opnemings van de verhuiskostenvergoeding in het Burgerlijk Wetboek en enkele andere wijzigingen

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

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie van 20 mei 2009, nr. BJZ2009032338, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Gelet op de artikelen 70c, tweede lid, en 120 van de Woningwet;
De Raad van State gehoord (advies van 18 juni 2009,
nr. W08.09.0178/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie van 17 juli 2009, nr. BJZ2009045518, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit beheer sociale-huursector wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 2 komt te luiden:

Artikel 2

1. Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven met het oog op de nakoming van voor Nederland verbindende besluiten van de Raad van de Europese Unie, van het Europees Parlement en de Raad gezamenlijk of van de Commissie van de Europese Gemeenschap inzake staatssteun of compensatie in de zin van het Verdrag betreffende de Europese Unie aan toegelaten instellingen.

2. Een ministeriële regeling als bedoeld in het eerste lid vervalt met ingang van de dag die een jaar ligt na de datum waarop zij in werking is getreden. Zij blijft na die dag van kracht voor zover op die dag een voorstel van wet bij de Staten-Generaal is ingediend dat, of een algemene maatregel van bestuur in het Staatsblad is geplaatst die in regeling van het betrokken onderwerp voorziet, en voor zover voor een juiste

nakoming als bedoeld in het eerste lid regeling bij wet of bij algemene maatregel van bestuur niet noodzakelijk is. Na de indiening van een zodanig wetsvoorstel of de plaatsing in het Staatsblad van een zodanige algemene maatregel van bestuur vervalt zij op het tijdstip waarop dat wetsvoorstel wordt verworpen of, na tot wet te zijn verheven, in werking treedt, respectievelijk die algemene maatregel van bestuur wordt ingetrokken of in werking treedt.

3. De werkingsduur van een ministeriële regeling als bedoeld in het eerste lid kan eenmalig met ten hoogste een jaar worden verlengd. De tweede en derde zin van het tweede lid zijn van overeenkomstige toepassing.

4. Onverminderd artikel 120b van de Woningwet zijn gedragingen in strijd met voorschriften als bedoeld in het eerste lid strijdig met het belang van de volkshuisvesting.

B

In artikel 11d, eerste lid, wordt na «vruchtgebruik» ingevoegd: en tot de overdracht van de economische eigendom van onroerende zaken, als bedoeld in artikel 2, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

C

Artikel 11g komt te luiden:

Artikel 11g

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 de artikelen 220, vijfde lid, en 275, eerste lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, waarin in elk geval de hoogte van die bijdragen is vastgelegd.

D

In artikel 26, eerste lid, onder a, aanhef, wordt na «8,» ingevoegd: 10,.

ARTIKEL II

Het Besluit huurprijzen woonruimte wordt als volgt gewijzigd:

A

De toelichting behorende bij bijlage I, onder A, het waarderingsstelsel voor woonruimte welke een zelfstandige woning vormt, onder punt 11, onderdeel Stadsvernieuwingaftrek, tweede volzin, komt te luiden:

De aftrek wordt slechts toegepast in gebieden die aangewezen zijn overeenkomstig artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening.

B

Bijlage II, categorie B, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel 1 komt te luiden:

1. Met betrekking tot de woonruimte geldt een plicht tot het treffen van voorzieningen op grond van een besluit krachtens artikel 13 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder

bestuursdwang of last onder dwangsom wegens overtreding van het bepaalde bij of krachtens artikel 1a, 1b, 7b, of 13 van de Woningwet, voor zover de desbetreffende voorzieningen nog niet zijn getroffen en voor zover de aan de plicht tot het treffen van die voorzieningen ten grondslag liggende gebreken of tekortkomingen het woongenot van de gehuurde woonruimte ernstig schaden.

2. Onderdeel 2 vervalt.

3. De onderdelen 3 tot en met 9 worden vernummerd tot 2 tot en met 8.

ARTIKEL III

1. Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst.

2. Indien het Staatsblad waarin dit besluit wordt geplaatst, wordt uitgegeven na de datum waarop het bij koninklijke boodschap van 5 juli 2008 ingediende voorstel van wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek (opneming verhuiskostenvergoeding bij renovatie) (31 528) tot wet is verheven en in werking is getreden, werkt artikel I, onderdeel C, terug tot en met die datum.

3. Indien het Staatsblad waarin dit besluit wordt geplaatst, wordt uitgegeven voor de datum waarop het bij koninklijke boodschap van 5 juli 2008 ingediende voorstel van wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek (opneming verhuiskostenvergoeding bij renovatie) (31 528) tot wet zal zijn verheven en in werking treedt, treedt artikel I, onderdeel C, in werking met ingang van die datum.

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

's-Gravenhage, 5 augustus 2009

Beatrix

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan

Uitgegeven de *eerste* september 2009

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

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 de Staatscourant.

NOTA VAN TOELICHTING

1. Algemeen

In artikel 11g van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) was een regeling opgenomen betreffende bijdragen door de sociale verhuurders in de kosten van verhuizing van huurders van hun woongelegenheden, indien verhuizing noodzakelijk was 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 woningen, woonwagens en standplaatsen was in het Bbsh vastgesteld, en kon jaarlijks bij ministeriële regeling worden aangepast. De behoefte was naar voren gekomen deze regeling, die alleen voor sociale verhuurders gold, uit te breiden tot particuliere verhuurders. Op die grond is een regeling met gelijke strekking in plaats van in het Bbsh opgenomen in het BW. Deze sluit aan op artikel 275 van Boek 7 van het BW, 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. Tevens sluit dit besluit aan op de in artikel 220 van Boek 7 van het BW genoemde mogelijkheid voor een vermindering van de huurprijs of schadevergoeding in verband met renovatie.

Onder woongelegenheden wordt in artikel 1, eerste lid, onder b, van het Bbsh begrepen woning, standplaats, woonwagen en instelling waarin aan ten minste vijf personen van 65 jaar of ouder duurzaam verblijf en verzorging wordt verschaft. De woorden «en instelling waarin aan ten minste vijf personen van 65 jaar of ouder duurzaam verblijf en verzorging wordt verschaft» zijn niet overgenomen in het BW. Een dergelijke instelling wordt echter niet aan de werking van het BW onttrokken. Het is mogelijk dat de betreffende vijf of meer personen binnen het gebouw van de instelling over een zelfstandige woning in de zin van artikel 7:234 BW beschikken. Ook wanneer deze bewoners huurder zijn van onzelfstandige woonruimte, zullen zij recht hebben op een vergoeding van de verhuis- en inrichtingskosten. Wanneer zij onderhuurder zijn van de instelling die zelf jegens de verhuurder als (hoofd)huurder optreedt, dan dient die instelling erop toe te zien dat de (hoofd)verhuurder aan de onderhuurders de bedragen voldoet, die aan hen toekomen.

Met de onderhavige wijziging van het Bbsh is voorts een bepaling opgenomen waarmee het voldoen aan besluiten die voortvloeien uit Europeesrechtelijke verplichtingen bij ministeriële regeling kan plaatsvinden. Het betreft uitsluitend besluiten die betrekking hebben op staatssteun en compensatie aan toegelaten instellingen in de zin van het Verdrag betreffende de Europese Unie. Een dergelijke ministeriële regeling kan vanwege het spoedeisende belang van nakoming van uit dergelijke besluiten voortvloeiende verplichtingen de enige manier blijken te zijn om die nakoming, in gevallen waarin Nederland zich daartoe genoodzaakt ziet, op korte termijn te waarborgen.

Een dergelijke regeling is wel tijdelijk van aard. Door de begrenzing van de werkingsduur ervan wordt zeker gesteld dat, als de inhoud van de regeling daar aanleiding toe geeft, zo snel mogelijk gewerkt gaat worden aan een definitieve regeling door middel van een wet of een algemene maatregel van bestuur.

Daarnaast is het voornemen tot overdracht van economische eigendom expliciet onder de meldingsplicht van artikel 11d, eerste lid, van het Bbsh gebracht. In dat artikel is een regeling opgenomen voor het geval een toegelaten instelling een deel van haar woningbezit wil vervreemden of bezwaren. Door dit expliciet op te nemen kan over deze verplichting geen

discussie meer bestaan en wordt voorkomen dat corporaties kunnen bestrijden dat van zo'n verplichting sprake is.

Voorts is Afdeling 10 van Titel 9 van Boek 2 van het BW toegevoegd aan artikel 26, eerste lid, onderdeel a, van het Bbsh zodat die afdeling van toepassing is voor woningcorporaties.

In de bijlage behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte zijn twee verwijzingen aangepast. Dit betreft een verwijzing naar gewijzigde of vervallen artikelen van de Woningwet en naar het stadsvernieuwingsplan zoals dat bedoeld was in de vervallen Wet op de stads- en dorpsvernieuwing.

2. Artikelsgewijs

Artikel I

Onderdeel A

Artikel 120 van de Woningwet bepaalt dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur voorschriften kunnen worden gegeven met het oog op de nakoming van voor Nederland verbindende internationale besluiten die betrekking hebben op of samenhangen met onderwerpen waarin bij of krachtens de Woningwet wordt voorzien. In het nieuwe artikel 2, eerste lid, van dit besluit is bepaald dat het daarbij uitsluitend kan gaan om de nakoming van voor Nederland verbindende Europees-rechtelijke besluiten die betrekking hebben op staatssteun en compensatie aan toegelaten instellingen in de zin van het Verdrag betreffende de Europese Unie. Dit betreft de project- en saneringssteun die het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting aan toegelaten instellingen kan verlenen en de borging van leningen van toegelaten instellingen door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw.

Over deze onderwerpen is al geruime tijd intensief overleg gaande met de Europese Commissie. Het is in dat kader van groot belang dat Nederland snel uitvoering kan geven aan de besluiten die de Commissie daarover zal nemen. Daartoe dient de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie te beschikken over de mogelijkheid om, zij het tijdelijk, die besluiten bij ministeriële regeling in de Nederlandse wetgeving om te zetten.

Voor het regelen van verschillende onderwerpen in dit verband kan een wet of een algemene maatregel van bestuur het aangewezen instrument blijken te zijn. Een regeling als bedoeld in het eerste lid zal daarom voor die onderwerpen slechts beperkte tijd van kracht mogen zijn. In beginsel vervalt zij na een jaar. Dat kan volgens het tweede lid worden voorkomen door voor die tijd een wetsvoorstel bij de Staten-Generaal in te dienen en een algemene maatregel van bestuur bekend te maken waarbij in regeling van de betrokken onderwerpen wordt voorzien.

Dan vervalt de ministeriële regeling in haar geheel op het tijdstip van inwerkingtreding, verwerping of intrekking van de beoogde wet of algemene maatregel van bestuur. Bij de inwerkingtreding wordt ervan uitgegaan dat de elementen uit de vervallen regeling die op het niveau van een ministeriële regeling geregeld kunnen blijven worden, opnieuw zijn vastgesteld met die wet of algemene maatregel van bestuur als nieuwe grondslag.

Ook kan de werkingsduur van de ministeriële regeling eenmalig met maximaal een jaar worden verlengd.

Het vierde lid bepaalt dat bij gedragingen in strijd met de voorschriften naast de sancties op grond van de Woningwet ook de sancties die voortvloeien uit het Bbsh van toepassing zijn.

Onderdeel B

Voor de definitie van economisch eigendom is aangesloten bij artikel 2, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer waarin het begrip als volgt wordt omschreven:

«Voor de toepassing van deze wet wordt onder verkrijging mede begrepen de verkrijging van de economische eigendom. Onder economische eigendom wordt verstaan een samenstel van rechten en verplichtingen met betrekking tot de in het eerste lid bedoelde onroerende zaken of rechten waaraan deze zijn onderworpen, dat een belang bij die zaken of rechten vertegenwoordigt. Het belang omvat ten minste enig risico van waardeverandering en komt toe aan een ander dan de eigenaar of beperkt gemachtigde. De verkrijging van uitsluitend het recht op levering wordt niet aangemerkt als verkrijging van economische eigendom».

Onderdeel C

De verplichting van de toegelaten instelling een reglement vast te stellen met betrekking tot de verhuiskostenvergoeding, blijft ongewijzigd. In dit reglement dient in ieder geval de hoogte van de bijdragen te worden vastgesteld. In het reglement kan voorts het moment van aanvragen en de procedure worden opgenomen.

Onderdeel D

Afdeling 10 van Titel 9 van Boek 2 van het BW is toegevoegd aan artikel 26, eerste lid, onderdeel a, van het Bbsh zodat het van toepassing is voor woningcorporaties. Hiermee is de openbaarheid van de jaarrekening en de accountantsverklaring (en deponering hiervan bij de Kamer van Koophandel) op een gelijke wijze geregeld als voor andere rechtspersonen.

Artikel II

Als gevolg van de wet van 21 december 2006, houdende wijziging van de Woningwet en enkele andere wetten (verbetering naleving, handhaafbaarheid en handhaving bouwregelgeving) (Stb. 2007, 27) dienden de onderdelen 1 en 2 van categorie B van bijlage II van het Besluit huurprijzen woonruimte te worden gewijzigd. Deze onderdelen verwijzen naar de artikelen 14, eerste lid, 15, eerste lid, en 15a, eerste lid, van de Woningwet die bij de hiervoor genoemde wetwijziging zijn gewijzigd. Artikel 15 (oud) van de Woningwet is vervallen en deels opgenomen in artikel 243 van Boek 7 van het BW. Artikel 14 (oud) van de Woningwet is vervangen door de artikelen 1a, 1b, 7b en 13 van de Woningwet. Artikel 15a (oud) van de Woningwet is vervallen en opgenomen in artikel 16 van de Woningwet.

Artikel III

De wijziging van artikel 11g van het Bbsh vloeit rechtstreeks voort uit het wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek (opneming verhuiskostenvergoeding bij renovatie) (31 528). Indien dat wetsvoorstel eerder in werking treedt dan onderhavig besluit, werkt artikel I, onderdeel C, terug tot en met de datum van inwerkingtreding van dat wetsvoorstel.

Indien dat wetsvoorstel later in werking treedt, dan onderhavig besluit, treedt artikel I, onderdeel C, in werking met ingang van de datum van inwerkingtreding van dat wetsvoorstel.

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan