

Vergaderjaar 2009–2010

31 528

Wijziging van het Burgerlijk Wetboek (opneming verhuiskostenvergoeding bij renovatie)

C

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 19 januari 2010

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het voorlopig verslag van de commissies voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu/Wonen, Wijken en Integratie en Justitie. Het stemt tot voldoening dat de leden van de fractie van de PvdA met instemming hebben kennis genomen van het wetsvoorstel.

Hieronder zal ik mede namens de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie, ingaan op de vragen en opmerkingen van de leden van de fracties van de VVD en de PvdA.

De leden van de **VVD**-fractie vroegen of de regering informatie heeft 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?

Voorts vroegen de leden van de VVD-fractie of de regering informatie kan 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?

Er wordt niet bijgehouden welke kostenvergoedingen particuliere verhuurders bij renovatie aan hun huurders verstrekken. Daarover kan dan ook geen informatie worden verstrekt.

Uitspraken van rechters worden beperkt gepubliceerd. Het is echter niet mogelijk uit de gepubliceerde rechtspraak op te maken of er sinds inwerkingtreding van de verplichting tot het verstrekken van verhuiskostenvergoeding door sociale verhuurders op 1 juli 2005 een toename van de druk op de rechterlijke macht heeft plaatsgevonden als gevolg van procedures tegen particuliere verhuurders ter verkrijging van een verhuiskostenvergoeding.

De leden van de VVD-fractie vroegen verder of de regering informatie kan verschaffen of sinds het invoeren van de verhuiskostenvergoeding in de sociale huursector de particuliere verhuursector in belangrijke mate is achtergebleven bij de sociale verhuursector wat betreft het renoveren van woningen?

Uit schattingen op basis van onderzoeksgegevens blijkt dat in de periode 2005–2008 door particuliere verhuurders 43 000 woningen zijn gerenoveerd of gesloopt; sociale verhuurders hebben 356 000 woningen gerenoveerd of gesloopt.

In de voorliggende periode van 2001–2004 betreft het respectievelijk 90 000 woningen voor particuliere verhuurders en 306 000 woningen voor sociale verhuurders.

Geconstateerd kan worden dat sociale verhuurders sinds 2005 iets meer woningen renoveren of slopen en dat bij particuliere verhuurders sinds 2005 een forse vermindering van het aantal gesloopte of gerenoveerde woningen heeft plaatsgevonden.

Niet duidelijk is of dit op enigerlei wijze samenhangt met de introductie van de verplichte verhuiskostenvergoeding in de sociale huursector.

Tot slot vroegen de leden van de VVD-fractie of de regering informatie kan 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?

Over het algemeen geldt dat sociale verhuurders voor een lening waarvoor het Waarborgfonds Sociale Woningbouw borg staat, een half procent minder rente betalen dan de rente die in de markt geldt. Particuliere verhuurders zijn voor leningen op de markt aangewezen. Ten aanzien van de maximaal te lenen bedragen zijn er mijns inziens geen verschillen tussen sociale en particuliere verhuurders.

De leden van de **PvdA**-fractie wezen erop dat de toezegging van mijn ambtgenoot voor Wonen, Wijken en Integratie 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 kan bieden. Hij 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 voor WWI zich dit praktisch gezien voorstelde.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of de minister voor WWI voornemens is zich tot op corporatieniveau met een en ander zelf te gaan bemoeien of dat hij in overleg met Aedes zal trachten 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?

Wat betreft het Lokaal Handvest heeft mijn ambtgenoot voor WWI al aangekondigd dat hij dit in de nieuwe regelgeving voor de corporatiesector zal gaan regelen. Hij zal op dit punt dan ook niet streven naar een modelregeling in overleg met Aedes. Het staat Aedes overigens vrij om op basis van de regeling in het BBSH met een hierop aansluitende modelregeling te komen.

Wat betreft de Gedragscode voor winkels kan het volgende worden opgemerkt. Hierover zijn de Staatssecretaris van Economische Zaken en de Minister voor WWI nog in gesprek met partijen (Aedes, IVBN (Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland), Vastgoed Belang, Detailhandel Nederland en vertegenwoordigers van het MKB) om te kijken of ze een gedragscode af kunnen spreken. Deze gedragscode zou van

toepassing kunnen zijn bij een voorgenomen renovatie van winkel- of bedrijfsruimten met een oppervlak kleiner dan 100 m². In deze gedragscode zal aandacht kunnen worden besteed aan de volgende onderwerpen:

- * De wijze van betrokkenheid van de ondernemers bij de planvorming.
- * Onkostenvergoedingen bij tijdelijke of definitieve bedrijfsverplaatsing.
- * Ontruimingstermijnen.
- * Huurgewenning bij een hogere huur na renovatie.
- * Geschillenbeslechting, ingeval van geschillen over bovenstaande zaken.

Inmiddels is op ambtelijk niveau overleg gevoerd met de branchekeopels om de omvang en de reikwijdte van de problematiek te bepalen. Mijn ambtgenoot voor Wonen, Wijken en Integratie en de Staatssecretaris van Economische Zaken zien de onderhandelingen met vertrouwen tegemoet.

Artikel 7:220 BW

De leden van de **PvdA**-fractie hebben om bevestiging gevraagd van hetgeen zij meenden te lezen in de diverse artikelliden van artikel 7:220. Inderdaad heeft een huurder van een woning altijd recht op een vergoeding voor verhuis- en inrichtingskosten van € 5000 (geïndexeerd), indien hij ten behoeve van renovatie uit zijn woning moet vertrekken, ongeacht of hij die kosten ook werkelijk maakt. Heeft de huurder meer kosten dan kan hij deze kosten claimen op grond van artikel 7:220 lid 1. Hij verspeelt dit recht niet op de enkele grond dat hij het forfaitaire bedrag, vastgesteld krachtens artikel 7:220 lid 6 heeft aanvaard. Maar het renovatievoorstel kan anders inhouden. Heeft de huurder met dit voorstel ingestemd, dan is hij daaraan gebonden.

Bij de vraag hoe de bewijslast ter zake van de gemaakte meerkosten ligt, moet worden vooropgesteld dat het hier om begroting van schade gaat. Op dit gebied heeft de rechter blijkens artikel 6:97 BW een grote mate van vrijheid. In verband daarmee is in beginsel voldoende dat de huurder aannemelijk maakt dat hij meer kosten heeft moeten maken.

Gaat het om renovatie, dan zal niet snel van eigen schuld van de huurder sprake zijn. Helemaal uitgesloten is dit echter niet. Gedacht kan worden aan het geval dat de huurder door, wetende dat hij moet verhuizen, niet tijdig maatregelen te nemen op een duurdere oplossing is aangewezen dan anders het geval geweest zou zijn.

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