

No.W03.08.0129/II

's-Gravenhage, 14 mei 2008

Bij Kabinetsmissive van 15 april 2008, no.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.

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.

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 artikelliden 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 Stb. 2003, 230.

Bijlage bij het advies van de Raad van State betreffende no.W03.08.0129/II met redactionele kanttekeningen die de Raad in overweging geeft.

- In artikel I, onderdeel A, in artikel 220, vijfde lid, Boek7 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 ondersteuning³).

³ Artikelen 4,6, en 7 van de Wet maatschappelijke ondersteuning.