

31 992 Wijziging van het Burgerlijk Wetboek (initiatiefrecht huurders)

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

1. Inleiding

Het stemt tot voldoening dat de algemene commissie voor Wonen Wijken en Integratie van de Tweede Kamer na de beantwoording van het verslag de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid acht.

Hieronder zal ik mede namens de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie, ingaan op de specifieke vragen en gemaakte opmerkingen van de leden van de verscheidene fracties, waarbij de vragen zullen worden behandeld conform de indeling van het verslag van de commissie.

De leden van de **CDA-fractie** hebben met belangstelling kennis genomen van de voorgestelde wijziging van het Burgerlijk Wetboek in verband met de uitbreiding van het initiatiefrecht voor huurders. Deze leden vinden dat onvoldoende duidelijk is gemaakt in hoeverre er gesproken kan worden van een werkelijk probleem dat met het wetsvoorstel wordt verholpen. Zij verzoeken om een nadere onderbouwing van het wetsvoorstel, bij voorkeur vergezeld van voorbeelden of gerechtelijke uitspraken.

Het wetsvoorstel berust in feite op de algemene, aan de wettelijke regeling van de huur van woonruimte in titel 7.4 ten grondslag liggende gedachte dat het van groot maatschappelijk belang is dat de kwaliteit van de voor verhuring bestemde woonruimte op een behoorlijk peil wordt gehouden en, waar nodig, wordt verbeterd. Die gedachte ligt in het bijzonder ten grondslag aan de voor woonruimte dwingende gebrekenregeling (artikelen 7:204-209 i.v.m. artikel 7:242), aan de dwingende regeling die aan de huurder de bevoegdheid geeft zelf en op eigen kosten veranderingen aan het gehuurde aan te brengen die het woongenot verhogen (artikel 7:215), aan de regeling van renovatie op voorstel van de verhuurder (artikel 7:220) en aan de nu bestaande mogelijkheid tot het aanbrengen van een beperkt aantal voorzieningen door de verhuurder op verzoek van de huurder (het huidige artikel 7:243). Afgezien van het geval van artikel 7:215 dienen de vereiste werkzaamheden door de verhuurder en op diens kosten te worden verricht. Dat ligt voor de hand, omdat het hier gaat om investeringen die in beginsel uit de huur of uit een eventuele waardevermeerdering van de woning door de verhuurder kunnen worden terugverdiend. Vaak zal de huur met het oog daarop kunnen worden verhoogd. De huurder van woonruimte die zelf in de woonruimte zou investeren, door van zijn bevoegdheid uit artikel 7:215 gebruik te maken, heeft uiteraard niet de mogelijkheid om zijn investering terug te verdienen en blijft dus met de kosten daarvan zitten. Wel is het juist ook de huurder die er belang bij heeft dat de kwaliteit van zijn woning aan een behoorlijk peil blijft voldoen en met het oog daarop ook de nodige verbetering ondergaat.

In het licht van dit alles is het wenselijk geacht dat hij niet alleen in de beperkte gevallen van het huidige artikel 7:243 een mogelijkheid heeft het initiatief te

nemen ter zake van een redelijke renovatie, te verrichten door de verhuurder en resulterende in een nieuwe huurprijs of in een waardevermeerdering, die de verhuurder in staat stelt de gemaakte kosten terug te verdienen.

Uiteraard zijn de voorzieningen waartoe het huidige artikel 7:243 is beperkt, belangrijk. Zij zijn evenwel niet de enige voorzieningen die nodig kunnen zijn om de kwaliteit van de woning op peil te houden en te verbeteren. Onder de in artikel 7:243 genoemde voorzieningen vallen bijv. niet geluid- of brandwerende voorzieningen, het vervangen van verouderde keukens en sanitaire voorzieningen, maatregelen ter zake van inbraakpreventie, het aanbrengen, wijzigen of moderniseren van een ventilatiesysteem, het aanbrengen of moderniseren van een lift en het vervangen van verouderde gaskachels door een centrale verwarming. Het zijn dit soort voorzieningen die, meer dan enkel onderhoud, kunnen bijdragen tot het voorkomen van verloedering van een buurt met veel huurwoningen. Zij zullen daarentegen een effectieve verbetering van het woningpeil in de buurt mogelijk maken. Ook kunnen nieuwe, technische of maatschappelijke ontwikkelingen tot een wenselijkheid van nieuwe voorzieningen leiden, die zich thans nog niet laten voorspellen. Het is daarom dat nu wordt voorgesteld artikel 7:243 uit te breiden tot renovatie in het algemeen op initiatief van de huurder, maar op kosten van de verhuurder, uiteraard met de nodige waarborgen ter bescherming van diens belangen.

Dat dit in overeenstemming is met thans levende maatschappelijke opvattingen, kan worden afgeleid uit het feit dat de renovatie op initiatief van de huurder(s) in de praktijk geen uitzonderlijk verschijnsel is. Dit geschiedt echter op vrijwillige basis, zonder dat de mogelijkheid bestaat hierover een rechterlijke uitspraak te verkrijgen.

De leden van de **PvdA-fractie** hebben met grote tevredenheid kennisgenomen van het wetsvoorstel. Het doet mij genoegen dat deze leden constateren dat met dit wetsvoorstel de huurder meer mogelijkheden krijgt om voorzieningen die zijn woongenot vergroten op kosten van de verhuurder af te dwingen bij de rechter en dat voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de verhuurder.

Ook de leden van de **SP-fractie** hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel en het doet mij genoegen dat zij onderschrijven dat sprake is van een maatschappelijk probleem.

De leden van de **ChristenUnie-fractie** vinden het een goede zaak dat er een balans is tussen de mogelijkheden tot initiatief van huurders en verhuurders. Wel vragen deze leden of de mening van Aedes wordt gedeeld dat wanneer huurders vrijwel onbeperkt extra woonkwaliteit in hun bestaande woning kunnen realiseren de prikkel tot doorstroming verdwijnt. Tevens vragen zij hoe het wetsvoorstel zich verhoudt tot de afspraken van verhuurders met gemeenten om hun strategische voorraad sociale huurwoningen op peil te houden.

In de eerste plaats kan niet gezegd worden dat het wetsvoorstel tot gevolg heeft dat 'huurders vrijwel onbeperkt extra woonkwaliteit in hun bestaande woning

kunnen realiseren'. Zij kunnen verhoging van de woonkwaliteit verlangen, maar daaraan zijn belangrijke beperkingen verbonden, aangegeven in lid 3 onder a-e. Tegenover de aangebrachte voorziening behoort bovendien een redelijke verhoging van de huur te staan (lid 3 onder b), maar die mag er niet toe leiden dat de maximale huurprijsgrens van artikel 10 Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt overschreden aangenomen dat voornoemd artikel 10 voor de betreffende woning geldt. Overigens zullen vooral de aard, de ligging en de omvang van de woning, die niet of nauwelijks voor wijziging vatbaar zijn, belangrijke redenen voor doorstroming opleveren. Kortom, er blijven voldoende prikkels voor de huurder om door te stromen naar een andere woning.

Bovendien geeft het voorgestelde derde lid onder e aan de verhuurder de mogelijkheid zich erop te beroepen dat zijn bedrijfseconomische, financiële en sociale beleid mede op doorstroming is gericht en dat de voorgestelde renovatie daarmee niet te verenigen is.

Dit wetsvoorstel heeft geen invloed op de afspraken tussen verhuurders en gemeenten betreffende het op peil houden van de voorraad sociale huurwoningen. Waar in het derde lid onder c gesproken wordt over renovatie in strijd met de voorschriften van of afspraken met de overheid moet immers ook gedacht worden aan afspraken die corporaties met gemeenten maken om woningen binnen een bepaalde huurklasse te verhuren.

2. Algemeen

De leden van de **CDA-fractie** vragen de regering waarom met dit wetsvoorstel verder is gegaan dan de aanbeveling van de Commissie Leemhuis om een en ander te regelen in de Wet op het overleg huurders verhuurders. Daarnaast vernemen zij graag welke punten door de onderscheiden organisaties zijn ingebracht, welke punten zijn gehonoreerd, welke punten niet zijn gehonoreerd en of alle genoemde organisaties met het nu voorliggende wetsvoorstel kunnen instemmen.

De leden van de CDA-fractie stellen terecht vast dat met dit wetsvoorstel verder is gegaan dan het voorstel van de Commissie Leemhuis om in de Wet op het overleg huurders verhuurders (hierna: Wohv) een recht van initiatief op te nemen ten aanzien van het agenderen van ideeën en plannen voor informatie, overleg en advies aan verhuurders. Het overnemen van de aanbeveling van de Commissie Leemhuis zou betekenen dat alleen huurders van een verhuurder die eigenaar is van ten minste 25 voor verhuur bestemde woonegelegenheden in Nederland een initiatiefrecht met beperkte omvang zouden krijgen. Dit is onvoldoende geoordeeld gelet op het belang van de huurder dat de kwaliteit van zijn woning aan een behoorlijk peil blijft voldoen en met het oog daarop ook de nodige verbetering ondergaat.

Daarom is ervoor gekozen om aan alle huurders gelijk een recht toe te kennen om initiatiefvoorstellen ter zake de verbetering van hun woning te kunnen doen en te kunnen afdwingen bij de verhuurder. Een dergelijk recht hoort thuis in het Burgerlijk Wetboek, nu het onderdeel is van de regeling van de huurovereenkomst tussen individuele huurders en verhuurders.

De volgende organisaties hebben gereageerd op het voorgestelde initiatiefrecht voor huurders: de Woonbond, de vereniging van woningcorporaties (Aedes), de vereniging van institutionele beleggers in vastgoed Nederland (IVBN) en de vereniging van particuliere beleggers in vastgoed (Vastgoed Belang (VB)).

De Woonbond heeft aangegeven blij te zijn met het initiatiefrecht voor huurders. Aedes acht een wettelijke geregeld initiatiefrecht niet nodig en heeft hiertegen als voornaamste bezwaar hogere administratieve lasten en juridisering van de verhouding huurder-verhuurder aangevoerd. IVBN en VB zijn geen voorstander van het initiatiefrecht voor huurders, omdat dit tot afdwingbare investeringen kan leiden voor de verhuurder.

Voornoemde partijen hebben allen advies uitgebracht ten aanzien van het wetsvoorstel. Deze adviezen worden hierna kort samengevat weergegeven waarbij is aangegeven of en zo ja, op welke wijze zij in het wetsvoorstel zijn verwerkt. In het wetsvoorstel is zoveel mogelijk getracht om aan de bezwaren van partijen tegemoet te komen.

De Woonbond stelde voor:

- het initiatiefrecht ook voor huurderorganisaties en bewonerscommissies mogelijk te maken. Dit voorstel is echter niet te realiseren nu zij niet vertegenwoordigingsbevoegd zijn.
- geschillen over het initiatiefrecht bij de huurcommissie te laten beslechten. Dit voorstel is niet overgenomen, omdat hiermee de huidige taakverdeling in het BW waarbij de huurcommissie alleen een rol heeft ten aanzien van huurprijzen zal moeten worden gewijzigd. Hiertoe is geen reden, nu de rechter de kennis en ervaring heeft om over het gehele voorstel voor renovatie te oordelen. Het is onwenselijk om deze taak thans aan de huurcommissie toe te bedelen.
- het initiatiefrecht uit te breiden tot de woonomgeving. Dit voorstel is niet overgenomen, omdat het huurcontract alleen op de woning en de onroerende aanspreekbaarheden ziet.
- de lijst met gronden waarom een voorstel niet redelijk is limitatief maken. Dit voorstel is niet overgenomen, omdat niet moet worden uitgesloten dat zich in de toekomst andere gronden kunnen voordoen die aan de redelijkheid van het voorstel in de weg kunnen staan en alle andere betrokken organisaties juist wilden dat de lijst niet limitatief is.
- dat de verhuurder de huurder schriftelijk informeert als hij het voorstel niet overneemt en hierover vervolgens met de huurder in overleg treedt. In het wetsvoorstel is opgenomen dat de verhuurder schriftelijk binnen 8 weken moet reageren op het voorstel van de huurder. De huurder kan naar aanleiding van het bericht van de verhuurder een overleg initiëren. Ook kan de verhuurder naar aanleiding van het ontvangen renovatievoorstel de huurder uitnodigen voor overleg.

Aedes stelde voor:

- aan te geven dat het bij de redenen waarom een voorstel niet redelijk is gaat om een

niet limitatieve opsomming. Dit voorstel is overgenomen.

- dat de kosten van vervroegde afschrijving en onderhoud van de voorgestelde voorziening in aanmerking worden genomen bij de huurverhoging. Aan dit voorstel is tegemoet gekomen door in de toelichting bij het wetsvoorstel aan te geven dat deze kosten bij de huurverhoging meegenomen dienen te worden.
- dat het passen in het verhuur- en prijsbeleid als criterium voor een niet redelijk voorstel wordt opgenomen in plaats van het begrip 'huurklasse'. Dit voorstel is overgenomen in de toelichting bij het wetsvoorstel.
- dat bij bedrijfseconomisch, financieel en sociaal beleid wordt aangegeven dat dit organisatorische inpasbaarheid, investeringsbeleid en financieringsmogelijkheden omvat. Ook dit is overgenomen in de toelichting.
- een nadere toelichting te geven op de situatie bij individueel initiatiefrecht. In de toelichting is deze situatie nader omschreven.
- dat de verhuurder alsnog kan afzien van de renovatie wanneer blijkt dat niet het hele complex meedoet. Deze mogelijkheid is in het wetsvoorstel opgenomen. De overige huurders kunnen dan wel een nieuw voorstel doen.

IVBN en Vastgoed Belang stelden voor:

- dat het niet limitatieve karakter van de lijst met redenen waarom een voorstel niet redelijk is, wordt benadrukt. Dit voorstel is, zoals hiervoor bij het voorstel van Aedes al is aangegeven, overgenomen.
- dat niet alleen ernstige bouwkundige, technische of esthetische bezwaren het voorstel niet redelijk kunnen maken. De term 'ernstige' is daarom uit het wetsvoorstel verwijderd. In de toelichting is aangegeven dat het in alle gevallen om bezwaren moet gaan die dusdanig gewicht hebben dat het voorstel daardoor niet als redelijk kan worden aangemerkt.
- dat bij de als gevolg van de renovatie te realiseren huurverhoging niet alleen sprake moet zijn van kostendekkendheid, maar ook van een redelijk rendement. Dit voorstel is overgenomen met dien verstande dat in het wetsvoorstel gesproken wordt over een huurverhoging die in redelijke verhouding tot de kosten staat.
- dat wanneer de huurverhoging als gevolg van de renovatie de maximale huurprijsgrens wordt overschreden, de woning in het geliberaliseerde segment kan vallen omdat anders de huurverhoging niet geheel in rekening kan worden gebracht. Aan dit voorstel is tegemoet gekomen door in het wetsvoorstel op te nemen dat wanneer de huurverhoging zou leiden tot overschrijding van de maximale huurprijsgrens dit reden kan zijn om het voorstel niet als redelijk aan te merken.
- dat de mogelijkheid voor een individuele huurder om zich bij complexwijze renovatie tot de rechter te wenden om niet mee te hoeven doen met de renovatie vervalft. De verhuurder zou moeten beoordelen of dit kan. Dit voorstel is niet overgenomen. De rechter blijft hierover beslissen. Wel is opgenomen dat indien de renovatie niet voor het hele complex blijkt te kunnen worden uitgevoerd, de verhuurder van de renovatie kan afzien.

- dat het mogelijk is om tussen huurders en verhuurders andere afspraken te maken. Dit voorstel is niet overgenomen, althans de bepaling, dat niet ten nadele van de huurder van het initiatiefrecht kan worden afgeweken, is gehandhaafd.

De leden van de **CDA-fractie** merken op dat in de memorie van toelichting wordt gesteld dat 80% van de ondervraagde verhuurders aangeeft vrijwillig al iets te hebben geregeld voor initiatieven van huurders. Zij vragen hoe het percentage van 80% is opgebouwd langs de verschillende groepen verhuurders.

In het Cebeon-rapport dat als bijlage bij de memorie van toelichting is gevoegd gaven 63 van de 75 ondervraagde verhuurders aan dat zij al iets geregeld hadden voor initiatieven voor huurders. Hieruit volgt het percentage van 80%. De groep van 63 ondervraagde verhuurders bestaat uit 52 sociale en 11 particuliere verhuurders.

Genoemde leden vragen wat precies wordt bedoeld met de uiteenzetting in de memorie van toelichting dat artikel 3 een niet uitputtende opsomming bevat. Meer specifiek vragen zij of het mogelijk is dat verhuurders met aanvullende punten kunnen komen die een mogelijk verzoek als niet redelijk kwalificeren en of de rechter moet gaan beslissen of niet in lid 3 genoemde argumenten redelijk zijn.

De opsomming in lid 3 onder a tot en met e van artikel 243 Boek 7 BW in het wetsvoorstel is inderdaad niet limitatief. Dit betekent dat niet is uitgesloten dat het voorstel van een huurder voor renovatie op een andere grond dan genoemd onder a tot en met e van dit lid niet redelijk kan zijn, zodat de verhuurder dit voorstel niet hoeft te aanvaarden. Met andere woorden: de verhuurder kan bij de rechter aangeven dat hij andere redenen heeft dan in lid 3 genoemd om het voorstel van de huurder niet te accepteren. De rechter zal vervolgens beoordelen of het renovatievoorstel van de huurder gelet op de door de verhuurder hiertegen aangevoerde bezwaren redelijk is of niet en mitsdien of de verhuurder aan dit voorstel al dan niet is gebonden.

De leden van de **CDA-fractie** missen een bepaling die vastlegt dat een onkostenvergoeding voor renovatie van de verhuurder naar de huurder niet hoeft te worden betaald als de huurder van het initiatiefrecht gebruik maakt. Zij vragen of de regering in dit opzicht hun visie deelt dat de kosten bij de initiatiefnemer liggen.

Ik deel de mening van de leden van deze fractie dat in beginsel geen onkostenvergoeding door de verhuurder aan de huurder hoeft te worden betaald in verband met de renovatie die op verzoek van de huurder plaatsvindt. Hiervan is op dit moment voor wat betreft het initiatiefrecht om energiebesparende voorzieningen aan te brengen evenmin sprake. Dat brengt mee dat ook wanneer de voorgestelde renovatievoorziening een tijdelijke verhuizing door de huurder nodig maakt, de kosten daarvan voor zijn eigen rekening moeten blijven, tenzij anders wordt overeengekomen. Een uitdrukkelijke wettelijke bepaling is daarvoor niet nodig.

Voorts vragen de leden van de **SP-fractie** zich af of het wetsvoorstel evenwichtig is, met name op het punt van proportionaliteit. Zij maken hierbij twee opmerkingen. Allereerst stellen deze leden voor dat het uit het oogpunt van administratieve lasten en

beheerkosten logisch zou zijn om onderscheid te maken tussen de rechten van de individuele huurders en de rechten van groepen huurders. Zij stellen een lijn voor waarbij individuele huurders om eenvoudige verbeteringen kunnen vragen terwijl huurderorganisaties verdergaande voorstellen kunnen doen met steun van een gekwalificeerde meerderheid van de huurders. Ten tweede zetten zij een vraagteken bij de voorgestelde formulering van artikel 243 boek 7 BW dat aangeeft dat de huurder een volledig onderbouwd voorstel moet doen met inbegrip van een kostenraming en voorstel tot huurverhoging. Zij stellen dat de beschreven procedure zowel van de kant van de huurders als van de verhuurders grote inspanning vereist. Zij verwijzen in dat kader naar het initiatiefrecht van de erkende huurderorganisaties op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurders dat veel minder eisen aan de motivatie van een initiatiefvoorstel stelt. De genoemde leden vermoeden dat een tussenvariant, waarbij de huurder een globaler omschreven voorstel kan doen, de beste balans geeft tussen de wens om de zeggenschap van de huurders bij woningverbetering te vergroten en anderzijds de wens om de administratieve lasten bij huurders en verhuurders te beperken. De leden van de **ChristenUnie** vragen zich af of het realistisch is om een renovatievoorstel waarbij naast een omschrijving van de voorgestelde werkzaamheden ook een raming van kosten, een voorstel voor huurverhoging en een voorstel voor bijkomende afspraken van huurders(organisaties) gevraagd kan worden. Dit terwijl de kennis hiervan doorgaans bij de verhuurder aanwezig is. Zij vragen om die reden waarom er geen mogelijkheid is opgenomen in het wetsvoorstel voor huurders om verhuurders te verzoeken een door hen gewenst renovatieplan op te stellen, inclusief kostenberekening en een voorstel voor huurverhoging.

Het wetsvoorstel gaat uit van een gelijke behandeling van huurders. Hoewel ik mij kan voorstellen dat uit oogpunt van kosten en financiële lasten een onderscheid kan worden gemaakt tussen het individuele en collectieve initiatiefrecht, acht ik het onwenselijk om aan huurders van woningcomplexen een omvangrijker initiatiefrecht toe te kennen dan aan individuele huurders.

Ook onderschrijf ik de conclusie van deze leden dat de procedure zowel van de kant van de huurder als van de verhuurder de nodige inspanning verlangt. Bij het omschrijven van de procedure voor het doen van een initiatiefvoorstel is echter rekening gehouden met zowel de belangen van de huurder als de belangen van de verhuurder en heeft juist de afweging van deze belangen tot de voorgestelde bepaling geleid waarin wordt geëist dat de huurder de verhuurder een onderbouwd voorstel moet doen met inbegrip van een kostenraming en voorstel tot huurverhoging. Getracht wordt te voorkomen dat verhuurders overspoeld worden met allerlei niet onderbouwde en ondoordachte voorstellen tot renovatie. Juist doordat de procedure enige inspanning van de huurder verlangt, zullen alleen huurders die weloverwogen een bepaalde renovatie willen realiseren een voorstel aan de verhuurder voorleggen. De verhuurder moet uiteindelijk op grond van het door de huurder gedane voorstel kunnen beoordelen of hij dit redelijk vindt en hiermee kan instemmen. Van de huurder wordt wat betreft de motivering en kostenraming niet verwacht dat deze alomvattend zijn, maar wel dat de huurder aan de verhuurder inzichtelijk maakt waarom hij

bepaalde voorzieningen wenst en dat hij ook al navraag heeft gedaan naar de omvang van de kosten voor het aanbrengen van de voorziening. Dit voorkomt dat de huurder verrast wordt door de hoogte van de kosten van de renovatie en de eventueel hiermee gepaard gaande huurverhoging. Hiermee wordt ook vermeden dat de huurder na aanzienlijke inspanningen van de verhuurder in het kader van het opstellen van het renovatieplan alsnog hiervan afziet gelet op de hoogte van de huurverhoging. Het staat natuurlijk huurders wel vrij om de verhuurder uit te nodigen om in onderling overleg een renovatieplan op te stellen. Van een verhuurder kan echter in redelijkheid niet verlangd worden dat hij de wensen van de huurder vertaalt naar een renovatieplan waardoor alle inspanningen voor de uitoefening van het initiatiefrecht op hem komen te rusten. Gelet op het belang dat de huurder heeft bij het realiseren van een door hem voorgestelde renovatie mogen ook de nodige inspanningen van zijn zijde verwacht worden. Na een eerste opzet van het renovatieplan van de huurder, kunnen partijen in onderling overleg het renovatieplan verder uitwerken waarbij de kennis en ervaring van de verhuurder op dit terrein uiteraard bijzonder behulpzaam zullen zijn.

De leden van de **SP-fractie** vragen verder nog of de procedure gelijk moet zijn voor alle verbeteringsvoorstellen. De leden kunnen zich goed voorstellen dat verschil wordt gemaakt in de behandeling van verbeteringsvoorstellen die passen in vastgesteld beleid van de overheid en dat in dergelijke gevallen het aantal weigeringsgronden voor de eigenaar om het voorstel af te wijzen beperkt moet worden.

Verskil in behandeling van verbeteringsvoorstellen kan wenselijk zijn met dien verstande dat een renovatievoorstel dat ziet op het aanbrengen van voorzieningen, bijvoorbeeld energiebesparende voorzieningen, die passen in het beleid van de overheid sneller tot aanvaarding of gebondenheid van de verhuurder aan het voorstel zal leiden. Mijns inziens zal de verhuurder in praktijk een dergelijk voorstel immers sneller aanvaarden en zal dit tot minder gerechtelijke procedures leiden. De verhuurder heeft namelijk ook belang bij het aanbrengen van de voorgestelde (waardevermeerderende) voorziening en hij zal gelet op de geringe kans van slagen van een beroep op een weigeringsgrond het voorstel niet gauw afwijzen. Bovendien zal een verhuurder in een aantal gevallen afspraken met de overheid gemaakt hebben om actief mee te werken aan het uitvoeren van het overheidsbeleid, bijvoorbeeld op het terrein van energiebesparing.

In de praktijk zal de procedure derhalve sneller en eenvoudiger verlopen naar gelang het voorstel tot renovatie van de huurder ziet op verbeteringen waarvan de wenselijkheid ook door de verhuurder wordt erkend. Er is daarom geen noodzaak om verschillende procedures in de wet op te nemen.

Tot slot wijzen de leden van de **SP-fractie** nog op de suggesties van de Woonbond om de niet-limitatieve lijst van weigeringsgronden in het wetsvoorstel te vervangen door een limitatieve en om in het wetsvoorstel op te nemen dat het voorstel voor de huurverhoging redelijk wordt geacht wanneer deze conform de formule van de huurcommissie is berekend. De **ChristenUnie-fractie** stelt eveneens de vraag

waarom er is gekozen voor een niet limitatieve opsomming van redenen op basis waarvan een renovatievoorstel niet redelijk kan worden geacht en de vraag waarom in het voorstel niet is aangesloten bij de formule van de huurcommissie voor de beoordeling van de redelijkheid van de huurverhoging.

De suggestie van de Woonbond om de niet-limitatieve lijst van weigeringsgronden te vervangen door een limitatieve is niet gehonoreerd, omdat niet moet worden uitgesloten dat zich, al dan niet, in de toekomst nog andere gronden kunnen voordoen die aan de redelijkheid van het voorstel in de weg kunnen staan.

Het voorstel om nader te specificeren in het wetsvoorstel dat een huurverhoging redelijk is wanneer deze conform de formule van de huurcommissie is berekend, is evenmin overgenomen. Van belang is dat de rechter bij de beoordeling of het gehele renovatievoorstel, waaronder de huurverhoging, redelijk is alle feiten en omstandigheden kan meewegen. De door de Woonbond genoemde specificering ten aanzien van de huurverhoging zou de rechter onnodig in zijn beoordelingsvrijheid beperken. Vanzelfsprekend zal de rechter bij zijn beoordeling of het renovatievoorstel redelijk is, in het bijzonder ten aanzien van de voorgestelde huurverhoging, de formule van de huurcommissie betrekken. Het zal echter slechts één van de overwegingen zijn die de rechter betreft in zijn belangenafweging.

De leden van de **VVD-fractie** zijn benieuwd naar de ervaringen die zijn opgedaan met het huidige artikel 243 Boek 7 BW en vragen of de regering daarin inzicht kan verschaffen. Daarnaast vragen zij hoe het onderhavige wetsvoorstel zich verhoudt tot de Wet op het overleg huurders verhuurders (Wohv) die onlangs nog is gewijzigd.

Met het huidige artikel 243 is sinds de invoering op 1 april 2007 nog onvoldoende ervaring opgedaan om deze leden het gevraagde inzicht te kunnen verschaffen.

De verhouding tussen het voorgestelde initiatiefrecht en de Wohv is als volgt. Daar waar het wetsvoorstel de mogelijkheid biedt aan alle huurders om initiatiefvoorstellen te doen aan de verhuurder voor renovatie van hun woning, biedt de Wohv aan huurderorganisaties of bewonerscommissies een initiatiefrecht tot het aangaan van overleg en het geven van advies over ondermeer het renovatie- en sloopbeleid. Zie hierover ook de beantwoording van de vraag van de CDA-fractie over de aanbeveling van de Commissie Leemhuis. Het betreft dan huurderorganisaties, en bewonerscommissies die de belangen vertegenwoordigen van huurders die in een wooncomplex wonen van ten minste 25 in elkaars nabijheid gelegen wooneenheden die een eenheid vormen. Zij hebben een recht op informatie van, overleg met en advies aan de verhuurder (zoals omschreven in artikel 3 van de Wohv). Zij ontvangen informatie van de verhuurder ten behoeve van dit overleg en kunnen hun mening presenteren aan de verhuurder in de vorm van een advies. Van de mogelijkheid voor de huurder tot het voorstellen en afdwingen van een gewenste renovatie, zoals in het onderhavige voorstel het geval is, is geen sprake. De leden stellen vast dat de gevraagde voorzieningen betrekking hebben op het eigendom van anderen en vragen in hoeverre het voorgestelde initiatiefrecht is te

beschouwen als een aantasting van het eigendomsrecht van verhuurders.

Het is inherent aan het huurrecht dat een inperking van het recht van eigendom plaatsvindt. De eigenaar van de woning stelt deze tijdelijk ter beschikking aan derden door middel van verhuur. De huurder krijgt door de huur van de woonruimte het recht om enige wijzigingen aan te brengen aan het gehuurde zolang er geen schade aan de woonruimte wordt toegebracht. Het initiatiefrecht ligt in het verlengde hiervan. Mijns inziens kan dan ook niet worden gesproken van aantasting van het eigendomsrecht van verhuurders maar van regulering van eigendom, met betrekking waartoe de wetgever een grote mate van vrijheid heeft¹. Nu het hier gaat om een belangrijk maatschappelijk belang en de verhuurder niet of nauwelijks in zijn financiële belangen wordt getroffen, blijft het wetsvoorstel zeker binnen de grenzen van deze vrijheid.

Voorts vragen de leden van de **VVD-fractie** in hoeverre het aanvaarden van dit wetsvoorstel zal leiden tot een afnemende interesse van (particuliere) verhuurders in de huurmarkt.

Op dit moment is niet te voorzien of de aanvaarding van dit wetsvoorstel enige verandering zal brengen op de huurmarkt. Het is mijns inziens niet waarschijnlijk dat het initiatiefrecht een belangrijke overweging zal zijn bij de keuze van een verhuurder om al dan niet een woonruimte te verhuren.

De leden vragen hoe het initiatiefrecht zich verhoudt tot de bedrijfseconomische verantwoordelijkheid en de door de verhuurder te nemen investeringsbeslissingen ten aanzien van het onroerend goed.

Om te voorkomen dat het initiatiefrecht de bedrijfseconomische belangen en investeringsbeslissingen van de verhuurder onredelijk doorkruist, is in het voorgestelde lid 3 onder e van artikel 7:243 BW opgenomen dat een initiatiefvoorstel niet redelijk is als de renovatie niet is in te passen in het bedrijfseconomische, financiële en sociale beleid dat de verhuurder voert en van een goed verhuurder verwacht mag worden. De verhuurder wordt derhalve door het initiatiefrecht niet beperkt in zijn keuzemogelijkheden ten aanzien van het bedrijfseconomisch en investeringsbeleid.

De leden van de **VVD-fractie** concluderen dat het voorgestelde initiatiefrecht is uitgebreid ten opzichte van een eerder voorstel. Zij vragen waarom is gekozen voor een renovatie van de woning, terwijl het initiatiefrecht aanvankelijk zag op voorzieningen die betrekking hadden op het woongenot van de huurder.

Ik deel niet de conclusie van de VVD-fractie dat het initiatiefrecht is uitgebreid doordat thans wordt gesproken van renovatiewerkzaamheden in plaats van voorzieningen die betrekking hebben op het woongenot van de huurder. Er wordt thans gesproken van renovatiewerkzaamheden, omdat met dit voorstel wordt beoogd dat het initiatiefrecht voor huurders ziet op alle mogelijke veranderingen en toevoegingen die in redelijkheid van de verhuurder kunnen worden gevegd. Daarbij is

¹ Artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden.

aansluiting gezocht bij het bepaalde in artikel 220 van Boek 7 BW, dat de mogelijkheid voor de verhuurder regelt om veranderingen en toevoegingen aan het gehuurde voor te stellen aan de huurder.

De leden merken op dat de praktijk uitwijst dat er verhuurders zijn die reeds vrijwillig een regeling voor initiatieven van huurders hebben. Zij vragen welke ervaringen er zijn met die vrijwillige regelingen, of er aanwijzingen zijn dat verhuurders niet meewerken aan redelijke voorstellen van huurders en of in dit kader dit wetsvoorstel problemen oplost.

Het is juist dat verhuurders in veel gevallen vrijwillig een regeling voor initiatieven van huurders hebben ontwikkeld. In de meeste gevallen houdt dit echter niet meer in dan dat er overleg tussen huurder(s) en verhuurder plaatsvindt over gewenste verbeteringen van het gehuurde of de mogelijkheid om gebruik te maken van een door de verhuurder aangeboden 'keuzepakket' met voorgestelde maatregelen. Deze voorstellen zijn niet afdwingbaar. Dit wetsvoorstel geeft aan alle huurders het recht niet alleen zelf met een redelijk voorstel te komen en daarover met de verhuurder te onderhandelen, maar ook om indien deze onderhandelingen niet slagen, de geschilpunten aan de rechter voor te leggen.

Voornoemde leden vragen met betrekking tot het voorstel tot renovatie van de huurder in hoeverre de voorgestelde huurverhoging kostendekkend moet zijn, wil de verhuurder akkoord gaan met de uit te voeren renovatie. Zij vragen zich ook af in hoeverre huurders over voldoende informatie beschikken om een gedegen voorstel, waaronder een raming van kosten, te doen en of zij hierbij de hulp van de verhuurder nodig hebben; hoe een en ander in het werk gaat.

In beginsel zal tegenover de investering door de verhuurder een huurverhoging staan die hem in staat stelt die investering terug te verdienen. In bepaalde gevallen zal een huurverhoging die daaraan voldoet niet mogelijk zijn, omdat zij in strijd zou komen met de huurprijzenregeling bedoeld in artikel 10 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, wat tot gevolg zal hebben dat het renovatievoorstel wegens het bepaalde in artikel 7:243 lid 3 onder b niet redelijk is. Welke huurprijs in de gegeven omstandigheden in aanmerking komt, is in de eerste plaats een kwestie van onderhandeling tussen huurder en verhuurder over de redelijkheid van het voorstel. Niet uitgesloten is dat er omstandigheden zijn, die meebrengen dat de nieuwe huurprijs niet of niet volledig dekkend hoeft te zijn. Zo kan het renovatievoorstel inhouden dat de huurder(s) de kosten van de investering geheel of ten dele voor hun eigen rekening nemen. Ook kan de verhuurder reeds geheel of ten dele gecompenseerd worden door een reële waardeverhoging van de woning, te realiseren indien hij deze verkoopt.

Een en ander zal bij voorkeur in goed onderling overleg tussen huurder en verhuurder tot stand komen. Uitgangspunt van het wetsvoorstel is dat de huurder kenbaar maakt aan de verhuurder welke werkzaamheden hij graag uitgevoerd ziet aan de woning. Van de huurder wordt verlangd dat hij ten minste navraag doet naar de omvang van de kosten die gemoeid zijn met de door hem voorgestane renovatie, zodat hij voor hij het voorstel doet zich bewust is van de huurverhoging die het gevolg zal kunnen zijn

van de voorgenomen renovatie en zijn voorstel daarop kan afstemmen, ook wat de huur betreft. De huurder kan in dat geval nog overwegen of de voordelen van de renovatie opwegen tegen de ermee gepaard gaande kosten in de vorm van een maandelijkse huurverhoging. Hiermee wordt voorkomen dat de verhuurder wordt overstelpt met ondoordachte renovatievoorstellen. De huurder kan bij de door hem ingeschatte kosten uiteraard een slag om de arm houden en de verhuurder vragen om hierover met hem van gedachten te wisselen. Het is voor beide partijen van belang dat zij goed geïnformeerd met elkaar in overleg treden om binnen afzienbare tijd tot afspraken over de gewenste renovatie te komen.

De leden van de **VVD-fractie** stellen vast dat op grond van het wetsvoorstel huurders die het voorstel tot renovatie niet mede hebben ingediend bij de rechter kunnen vorderen dat zij niet aan het voorstel zijn gebonden. Als de rechter deze huurders in het gelijk stelt, kan dat ertoe leiden dat een deel van het complex wel wordt gerenoveerd en een ander deel niet. De leden merken daarbij op dat een gedeeltelijke renovatie het aangezicht van een complex niet ten goede komt en vragen daarom in hoeverre er bij het beoordelen van een voorstel tot renovatie een onderscheid wordt gemaakt tussen de binnenkant en de buitenkant van een complex.

De leden van de VVD-fractie merken terecht op dat een gedeeltelijke renovatie van de buitenkant van een complex onwenselijk kan zijn voor de verhuurder. Mede hierom is in het voorstel, in de slotzin van het vierde lid van artikel 243, opgenomen dat indien de rechter bepaalt dat een of meerdere huurders niet aan het voorstel zijn gebonden, de verhuurder ook niet langer aan het voorstel is gebonden. Het staat de verhuurder evenwel vrij om in overleg met de huurders die wel een bepaalde renovatie wensen alsnog afspraken te maken over deze renovatiewerkzaamheden. Ook kunnen de overige huurders de verhuurder een nieuw voorstel voor renovatie van een deel van het complex doen.

Daarnaast merken voornoemde leden op dat de gang naar de rechter door huurders die weigeren om aan de renovatie mee te werken, kosten met zich mee zal brengen voor deze huurders. Zij vragen wie deze kosten dienen te betalen. Ook vragen zij de regering of een gang naar de rechter niet een drempel opwerpt voor huurders om tegen de renovatie te zijn.

In de situatie dat een huurder niet kan instemmen met het renovatievoorstel van de overige huurders in zijn complex, waarbij minstens 70% van de huurders voor het voorstel is, en hij de verhuurder niet kan overtuigen om voor hem een uitzondering te maken, zal deze huurder zich inderdaad tot de rechter moeten wenden om alsnog onder de renovatie 'uit te kunnen komen'. De kosten die met deze procedure gepaard gaan komen in beginsel voor rekening van de huurder. De huurder heeft dezelfde mogelijkheden als in andere gerechtelijke procedures. Zo kan hij mogelijk aanspraak maken op gefinancierde rechtsbijstand. Ook kan de rechter de verhuurder veroordelen in de proceskosten van de huurder, indien deze laatste in het gelijk wordt gesteld (artikelen 237 t/m 245 Rv). Ik ben van mening dat een gang naar de rechter geen drempel opwerpt voor huurders om tegen de renovatie te zijn. De

gerechtelijke procedure waarborgt juist de belangen van de individuele huurder die bezwaren heeft tegen de voorgestane renovatie. De huurder die het met het renovatievoorstel niet eens is, kan in eerste instantie weigeren in te stemmen met de renovatie. Indien blijkt dat er desalniettemin een meerderheid van minstens 70% van de huurders met de renovatie heeft ingestemd, kan de huurder er voor kiezen om zich daarbij neer te leggen of om alsnog bij de rechter zijn individuele belangen te laten toetsen. Ik meen dat de mogelijkheid voor een huurder van een woningcomplex om bezwaar te maken tegen de voorgestane renovatie eraan bijdraagt dat bij het overleg om te komen tot een definitief renovatievoorstel met zijn mening en wensen rekening wordt gehouden.

De leden van de **VVD-fractie** vragen naar de waarde van het initiatiefrecht gelet op de bepaling in artikel 243 dat als de rechter bepaalt dat een of meerdere huurders niet aan het voorstel gebonden zijn, ook de verhuurder niet langer aan het voorstel gebonden is.

De bepaling dat de verhuurder niet gebonden is aan het voorstel staat er niet aan in de weg dat de verhuurder alsnog met de overige huurders het renovatievoorstel realiseert. Zo kan de verhuurder voorstellen slechts een deel van het renovatievoorstel uit te voeren of kan het volledige renovatievoorstel uitgevoerd worden onder andere voorwaarden, bijvoorbeeld een hogere huurprijs omdat de kosten hoger uitvallen. Ook kunnen de overige huurders een nieuw voorstel tot renovatie aan de verhuurder doen.

De vragen van de leden van de **ChristenUnie-fractie** zijn reeds hiervoor beantwoord bij de beantwoording van gelijke vragen van de SP-fractie. Daarom wordt volstaan met verwijzing naar deze antwoorden.

3. Artikelsgewijs

De leden van de **CDA-fractie** stellen vast dat in het voorgestelde artikel 243 lid 1 wordt gesproken van een redelijk voorstel. Zij vragen wat wordt verstaan onder het begrip 'redelijk'.

Een redelijk voorstel doet zowel recht aan de belangen van de huurder als van de verhuurder. Daarbij spelen ondermeer de volgende omstandigheden een rol: de aard van de renovatiewerkzaamheden, de mate van belang of eventuele noodzaak voor de huurder bij het realiseren van de renovatie, de (financiële) consequenties voor de verhuurder en de huurprijsverhoging.

Daarnaast constateren de leden van de **CDA-fractie** dat in lid 3a van dit artikel begrippen als functionele, technische of esthetische wordt gebruikt. Zij stellen dat deze begrippen ruim interpreteerbaar en voor velerlei uitleg vatbaar zijn en vragen zich af of dit niet voor grote verwarring of onbegrip zal zorgen. Ook de **VVD-fractie** merkt hierover op dat het begrip 'esthetisch' aanleiding kan geven tot meningsverschillen en vraagt wanneer hiervan sprake is en of een rechter in staat is hierover een oordeel te vellen.

Ik begrijp de zorgen van de CDA-fractie ten aanzien van het hanteren van

algemene begrippen, die voor brede uitleg vatbaar zijn, in de wet en de mogelijke verwarring die hiermee gepaard kan gaan. Ik meen echter dat voor wat betreft renovatiewerkzaamheden deze begrippen voldoende duidelijk zijn, aangezien in het Bouwbesluit en in andere regelingen de bouw betreffend, functionele, technische, bouwkundige en esthetische vereisten zijn opgenomen.

Verhuurders hebben aangegeven dat zij niet gedwongen willen worden tot het uitvoeren van technisch onlogische renovatiewerkzaamheden. Ditzelfde geldt voor voorzieningen die bouwkundig of functioneel onlogisch zijn. Zo is het voor verhuurders onlogisch om met een renovatievoorstel in te moeten stemmen, terwijl voor de aan te brengen voorziening geen bouwvergunning kan worden verkregen. Een voorziening zoals het aanbrengen van een dakkapel zal functioneel onlogisch zijn als er geen trap naar deze ruimte leidt.

Zowel sociale als particuliere verhuurders hebben aangegeven dat zij voorstellen van huurders willen kunnen beoordelen op technische criteria. Onder technische criteria wordt zowel de technische uitvoerbaarheid (een renovatie moet uitgevoerd kunnen worden) als ook de mate waarin het (technisch gezien) voor de hand ligt om een voorgestelde voorziening aan te brengen. Uit het Cebeon-rapport komt naar voren dat verhuurders bij het beoordelen van een renovatievoorstel ook willen kijken naar de effectiviteit hiervan: een door een huurder voorgestelde voorziening hoeft niet altijd de meest adequate maatregel te zijn voor het ermee beoogde effect en ligt dus niet altijd (technisch) het meest voor de hand. Het plaatsen van een zonneboiler kan bijvoorbeeld tot een marginale energiebesparing leiden terwijl andere voorzieningen een substantiëlere besparing zouden opleveren. En een voorziening moet voldoen aan esthetische normen, bijvoorbeeld geen kunststofkozijnen of een modern balkon in een monumentaal pand gelet op het niet aansluiten van de bouwstijlen. Hierbij speelt ook een belangrijke rol dat verhuurders geen voorzieningen willen aanbrengen die de waarde van het pand doen dalen of de toekomstige verhuur van een woning bemoeilijken. De rechter die over de redelijkheid van het renovatievoorstel dient te oordelen, is voldoende bekend met deze materie om hierover te kunnen oordelen. Een nadere invulling van deze vereisten is bovendien niet opportuun, omdat renovatievoorstellen dermate van elkaar zullen verschillen dat voor deze vereisten geen nadere specificatie mogelijk is. Te denken valt bijvoorbeeld aan de verschillen in voorschriften die bestaan voor het plaatsen van een dakkapel en het plaatsen van een alarminstallatie, die voorschriften zijn immers ook van belang om te kunnen beoordelen of sprake is van functionele, technische, bouwkundige en esthetische bezwaren tegen de voorgestelde renovatie.

Voornoemde leden begrijpen voorts niet dat in lid 3 niet is opgenomen dat een voorstel tot renovatie niet redelijk is als door de daaruit voortvloeiende stijging van de huur, de woning een huur krijgt die boven de bij de huurtoeslag gebruikte grenzen uitgaat.

In de situatie dat een huurder de verhuurder een renovatievoorstel doet waarmee de stijging van de huur tot boven de grenzen van de huurtoeslag komt, kan dit voorstel in strijd zijn met het huurprijsbeleid van de verhuurder. De verhuurder

komt in dat geval een beroep op lid 3 onder e toe. Hij kan het renovatievoorstel van de huurder afwijzen wegens onverenigbaarheid met zijn bedrijfseconomische, financiële en sociale beleid. Onder dit beleid valt immers ook het verhuurbeleid, huurprijsbeleid en investeringsbeleid van de verhuurder. Ook kan het zijn dat de verhuurder een renovatie met huurstijging boven de grenzen van de huurtoeslag niet kan accepteren wegens strijd die dan ontstaat met afspraken die hij heeft gemaakt met de gemeente betreffende bijvoorbeeld het op peil houden van de voorraad sociale woningen, of het verhuren van huurwoningen binnen een bepaalde huurklasse. In dat geval komt de verhuurder een beroep op lid 3 onder c toe: de renovatie is in strijd met de voorschriften of afspraken met de overheid. Het is derhalve niet nodig om hiervoor een aparte bepaling in lid 3 van artikel 243 op te nemen.

De vraag van de leden van de **VVD-fractie** is hiervoor meegenomen in reactie op een vraag van gelijke strekking van de CDA-fractie.

De leden van de **VVD-fractie** vragen voorts of er mogelijkheden zijn voor huurders om een voorstel tot renovatie te doen als de woning reeds de maximale huurprijsgrens heeft.

De mogelijkheden om een voorstel tot renovatie te doen als de woning de maximale huurprijsgrens heeft bereikt, zijn beperkt. Zoals hiervoor reeds is aangegeven kan de verhuurder weigeren met het voorstel tot renovatie in te stemmen indien als gevolg hiervan de maximale huurprijsgrens wordt overschreden en hij dus de kosten van de renovatie niet via de huur kan terugverdienen. De huurder kan echter de verhuurder een renovatievoorstel doen om waardevermeerderende voorzieningen aan te brengen en daarbij aangeven dat hij bereid is om een deel van deze kosten voor zijn rekening te nemen. Onder deze omstandigheden kan een renovatievoorstel voor een verhuurder acceptabel zijn of kan van de verhuurder worden gevergd dat hij instemt met het voorstel. Ook kan het zijn, zoals eerder aangegeven, dat de verhuurder reeds geheel of ten dele gecompenseerd wordt door een reële waardeverhoging van de woning als gevolg van de renovatie, te realiseren indien hij deze verkoopt.

Het aanbrengen van extra voorzieningen kan er toe leiden dat het aantal punten voor de woning op grond van het woningwaarderingstelsel stijgt en daarmee ook de maximale huurprijs. In dat geval ontstaat dus ook ruimte voor huurverhoging. Tot slot vragen de leden van de **VVD-fractie** waarop de termijn van acht weken genoemd in lid 4 is gebaseerd en of een kortere termijn in de rede ligt.

De termijn van acht weken sluit aan bij de acht weken termijn zoals opgenomen in artikel 7:220 BW. In verband met de consistentie en rechtszekerheid is het wenselijk dat de termijnen in het huurrecht, in het bijzonder daar waar zij dezelfde materie regelen; in casu renovatie, niet van elkaar verschillen.

De leden van de **ChristenUnie-fractie** vragen om een toelichting bij lid 5, waarin wordt gesteld dat van dit artikel niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken. Zij vragen in dit kader of wel ten nadele van de verhuurder kan worden

afgeweken van het artikel en zo ja, wat hiervan de gronden zouden zijn.

Met de bepaling van het vijfde lid is bedoeld dat het initiatiefrecht voor de huurder zoals omschreven in artikel 243 niet beperkt mag worden. Het betreft een dwingendrechtelijke bepaling. Een verhuurder kan derhalve in een overeenkomst met de huurder niet afspreken dat de huurder geen gebruik mag maken van zijn initiatiefrecht of het initiatiefrecht in omvang beperken; bijvoorbeeld tot een bepaald bedrag. Daarentegen kunnen verhuurder en huurder wel weer afspreken dat de verhuurder bijvoorbeeld altijd een voorstel tot renovatie van de huurder zal inwilligen, aangezien in lid 5 staat dat niet ten nadele van de huurder mag worden afgeweken van het artikel. Het is echter niet aannemelijk dat partijen ten nadele van de verhuurder zullen afwijken van dit artikel, indien hiervoor geen gronden aanwezig zijn.

De Minister van Justitie,