

**redactionele
bijdragen**
WOONRUIMTE

**96 Verhuiskosten-
vergoeding bij
renovatie**

Mr. J.M.G.A. Sengers¹

In artikel 11g van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) is een regeling opgenomen die toegelaten instellingen (woningcorporaties) verplicht om aan huurders die in verband met een renovatie tijdelijk moeten verhuizen een verhuiskostenvergoeding te betalen. Die vergoeding bedraagt sinds 1 maart 2009 € 5.264,28. Tot op heden kunnen alleen huurders die een woning van een woningcorporatie huren aanspraak op de vergoeding maken, maar het is de bedoeling dat deze regeling voor alle huurders gaat gelden, en wel door opname in de artikelen 220 en 275 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Daartoe is inmiddels een wetsontwerp in behandeling bij de Tweede Kamer (TK 2008-2009, 31 528).

Wat zijn de gevolgen daarvan voor de praktijk?

Vooropgesteld moet worden dat de huidige regeling in het Bbsh al veel vragen heeft opgeroepen. Door een gebrekkige formulering van artikel 11g Bbsh was vanaf het eerste begin al niet duidelijk in welke gevallen de toegelaten instelling een verhuiskostenvergoeding moet betalen. Dit artikel bepaalt immers dat deze vergoeding betaald wordt in verband met een renovatie als bedoeld in artikel 220, tweede

lid, derde volzin, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Dit betreft de situatie van sloop of woningverbetering waarbij de huurovereenkomst met de huurder wordt voortgezet. Hoewel de minister voor ogen had dat deze vergoeding ook betaald moet worden in gevallen van sloop waarbij de huurovereenkomst niet in stand blijft (en dat zijn toch vrijwel alle gevallen!), heeft de rechter al enkele malen de regeling strikt uitgelegd en de regeling niet van toepassing geacht op gevallen van renovatie waarbij de huur met de huurder werd beëindigd (zie bijvoorbeeld rechtbank Roermond, sector kanton, 3 februari 2009 LJN BH1816). Ook is het de vraag wat onder een verhuizing moet worden verstaan: is van een verhuizing alleen sprake wanneer de huurder zijn inboedel moet opnemen en tijdelijk moet verhuizen naar een andere woning of is daarvan ook sprake indien hij door de verhuurder tijdelijk elders in een gemeubileerde (vakantie)woning wordt gehuisvest en zijn inboedel in de woning kan achterlaten? In dat laatste geval maakt de huurder immers nauwelijks kosten. In de parlementaire stukken wordt op die vraag geen duidelijk antwoord gegeven. Daarin wordt slechts aangegeven dat met een verhuizing bedoeld wordt op de situatie dat de werkzaamheden niet kunnen worden uitgevoerd wanneer de huurder in de woning blijft wonen. Ook is niet duidelijk wat precies onder een renovatie wordt begrepen. Dat is wel heel belangrijk, omdat de verhuiskostenvergoeding niet verschuldigd is als het gaat om onderhoudswerkzaamheden. De minister laat wel weten dat tussen de verhuizing en de renovatie een causaal verband moet bestaan, maar bij werkzaamheden waarbij zowel onderhoud als renovatie wordt uitgevoerd kan dat de nodige problemen opleveren. En waar zit het verschil tussen onderhoud en renovatie? Een mooi voorbeeld daarvan is te lezen

¹ Mr. J.M.G.A. Sengers is lid van de hoofdredactie van het *Journal Huur & Verhuur* en als advocaat verbonden aan Van Breevoort & Ter Meulen te Best

in een arrest van het gerechtshof Arnhem (22 april 2008 LJN BF5693), waar de rechter ogenschijnlijke onderhoudswerkzaamheden zoals de vernieuwing van dakgoten en hemelwaterafvoeren en de vervanging van leidingen, tegelwerk, radiatoren, de keuken en het sanitair als een renovatie aanmerkte. En wat nu als die noodzaak tot verhuizing op voorhand niet voorzien was, maar pas tijdens de uitvoering van de renovatie blijkt? Kan de huurder dan achteraf nog de verhuiskostenvergoeding vorderen? En kan de verhuurder op de hoogte van de vergoeding invloed uitoefenen door een gestoffeerde en gemeubileerde wisselwoning ter beschikking te stellen en/of verhuishulp aan te bieden?

Uitwerking

Dit zijn zomaar wat vragen met behoorlijke consequenties. Want als blijkt dat de verhuurder achteraf in een project met bijvoorbeeld honderd woningen toch nog de volledige verhuiskostenvergoeding zou moeten betalen, betekent dat wel een aanzienlijke schadepost (ruim € 520.000). En gezien deze onduidelijkheden en de daaruit volgende consequenties kan dat wel eens een remmende invloed hebben op de uitvoering van renovatieprojecten. Het is dan ook niet verwonderlijk dat de kwestie van de verhuiskostenvergoeding al enkele keren aan het oordeel van de rechter is voorgelegd. Daaruit is vooralsnog het volgende gebleken:

- De aanspraak van huurder op het (jaarlijks door de minister) vastgestelde verhuiskostenbedrag bestaat onafhankelijk van de hoogte van de daadwerkelijk gemaakte verhuiskosten.
- Voorts kan huurder daarnaast ook schadevergoeding vorderen die niet door deze vergoeding wordt gedekt.
- Huurder is in beginsel niet verplicht om in plaats van de verhuiskostenvergoeding gebruik te maken van vervangende woonruimte die door de verhuurder wordt aan-

geboden. Hij kan ook zelf voor een alternatief kiezen.

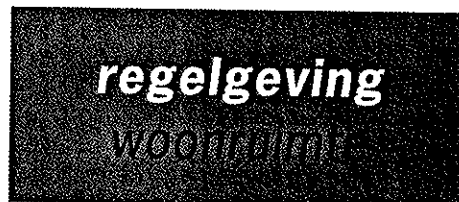
- Er moet een noodzaak tot verhuizing bestaan. En bij de beoordeling daarvan moet ook met de persoonlijke omstandigheden van de huurder rekening worden gehouden.

Als het gaat om enkel onderhoudswerkzaamheden (bijvoorbeeld de vervanging van een verrotte vloer door een nieuwe kunststofvloer) is geen verhuiskostenvergoeding verschuldigd. Maar daarmee is nog lang niet voldoende duidelijkheid geschapen. Daarom is het interessant om de toelichting bij het wetsontwerp erop na te slaan. Daaruit blijkt ondermeer het volgende:

- Het maakt niet uit (aldus de regering) hoe lang de tijdelijke huisvesting elders duurt. Zelfs als de periode van tijdelijke huisvesting kort is, heeft de huurder recht op het minimum bedrag.
- Heen- en terugverhuizen geldt als één verhuisbeweging, dus eenmaal de minimale vergoeding.
- Een noodzaak tot verhuizing is aanwezig als de huurder niet tijdens de werkzaamheden in de woning kan blijven wonen. Maar dat kan in elke individuele situatie anders liggen omdat de persoonlijke omstandigheden van de huurder (gezondheid/gezinsamenstelling) een belangrijke rol spelen.
- Als de werkzaamheden wel kunnen worden uitgevoerd zonder verhuizing maar de huurder toch voor die verhuizing kiest, dan is de verhuiskostenregeling niet van toepassing.
- De regeling is niet van toepassing bij onderhoudswerkzaamheden.
- Als huurder tijdens de renovatie in de woning blijft wonen, kan hij bij eventueel daarmee gepaard gaande overlast aanspraak maken op huurvermindering of schadevergoeding.

- De verhuiskostenregeling is ook van toepassing bij woonwagenstandplaatsen als de standplaats wordt opgeheven.
- De verhuiskostenregeling is niet van toepassing bij onzelfstandige woonruimte.
- Bij een geschil tussen huurder en verhuurder over de noodzaak van verhuizing kan de huurder het renovatievoorstel als 'niet redelijk' verwerpen. Dan zal de rechter er zich over uit moeten laten. Gezien dit laatste is het dan ook belangrijk om de verhuiskostenkwestie reeds in het redelijk voorstel (voorafgaande aan de renovatie) op te nemen en deze toe te lichten. Als de huurder daarmee niet kan instemmen, kan hij het voorstel aan de rechter ter beoordeling voorleggen.

De verwachting is dat in de dagelijkse praktijk over de uitvoering van deze regeling de nodige geschillen zullen ontstaan. Dat is mede te wijten aan de onhelderheid van de rijksvoorschriften in de nieuwe regeling.



97 Landelijke huurcommissie ingesteld

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte wordt gewijzigd in verband met de instelling van een landelijke huurcommissie. Een daartoe strekkend wetsvoorstel is op 27 maart 2009 bij de Tweede Kamer ingediend. Het voorstel voorziet in de instelling, organisatie, de werkwijze van en het toezicht op één landelijke huurcommissie en beoogt een efficiënte en consistente afdoening van huurgeschillen mogelijk te maken. Daartoe regelt het ondermeer de organisatiestructuur van de huurcommissie en de verdeling van bevoegdheden en verantwoordelijkheden tussen de huurcommissie en de minister voor Wonen, Wijken en Integratie (WWI).

Met het wetsvoorstel worden de 59 afzonderlijke huurcommissies ondergebracht in één zelfstandig bestuursorgaan (ZBO), waarop de artikelen van de Kaderwet ZBO van toepassing zullen zijn. Een eerste aanleiding tot de vorming van een huurcommissie is erin gelegen dat de in de wet beschreven inrichting van de huurcommissie en de feitelijke situatie niet met elkaar in overeenstemming zijn. Voorts draagt een helder sturingsmodel met daarbij behorende taken en verantwoordelijkheden bij aan het ontstaan van een organisatie waar op een efficiënte manier en binnen de wettelijke termijnen huurgeschillen behandeld worden.

Parallel aan de voorbereiding van dit wetsvoorstel zijn middelen ter beschikking gesteld ten behoeve van de realisatie van een gefaseerde modernisering en kwaliteitsverbetering