



Eerste Kamer der Staten-Generaal

Centraal Informatiepunt

Den Haag, 19 april 2001

Aan de leden en de plv. leden van de Bijzondere
Commissie voor Herziening van het Burgerlijk Wetboek

OVERZICHT van stemmingen in de Tweede Kamer betreffende wetsvoorstel:

26089 Vaststelling van titel 7.4 (Huur) van het Burgerlijk Wetboek

EINDSTEMMING WETSVOORSTEL: het wetsvoorstel is op 18 april 2001 met algemene stemmen aangenomen.

AANGENOMEN EN OVERGENOMEN AMENDEMENTEN

Artikel 215

8→**23** (Van Gent)

Dit amendement kan worden beschouwd als codificatie van de afspraken over zelfwerkzaamheid die door organisaties van huurders en verhuurders, Woonbond en Aedes, zijn gemaakt. De afspraken over zelf aangebrachte voorzieningen worden op deze manier uitgebreid naar alle overeenkomsten van huur van woonruimte. Daarnaast is het reeds vaste jurisprudentie dat veranderingen aan het gehuurde, die objectief beschouwd een verbetering zijn, niet ongedaan gemaakt hoeven te worden. In het geval van de huur van woonruimte, kan hier bijv. gedacht worden aan veranderingen die de «puntprijs» van de woning (volgens het woningwaarderingstelsel) doen stijgen. De plicht tot het terugbrengen in oorspronkelijke staat dient te worden beperkt tot die gevallen waarin het aangebrachte de waarde van het onroerend goed aantoonbaar schaadt. Met dit amendement wordt dat geregeld.

Aangenomen met algemene stemmen

Artikel 218, 224 en 242

9 (Van Gent)

Dit amendement lost een aantal onduidelijkheden op over de staat waarin het gehuurde moet worden opgeleverd. Het wetsvoorstel gebruikt in artikel 216, eerste lid, de terminologie «redelijkerwijs in overeenstemming met de oorspronkelijke», wat een verslechtering van de positie van de huurder betekent ten opzichte van het geldend recht op basis van

Amendementen zijn in de volgorde van stemming – op artikelnummer – weergegeven: allereerst de aangenomen en/of overgenomen amendementen, vervolgens de verworpen of ingetrokken amendementen en tenslotte eventuele moties.

Vervangen amendementen zijn d.m.v. een → aangegeven: bijv. 7→8→**20**. Amendement nr. 7 is vervangen door amendement nr. 8, dat op zijn beurt vervangen is door amendement nr. 20. De vette notatie van het stuknummer geeft aan dat dit het definitieve amendement is. De stemmingslijsten worden gemaakt op basis van de ongecorrigeerde draad van de vergadering.

BW (oud), artt. 1598 en 1599. Met dit amendement wordt gekozen voor een helder toetsingscriterium, analoog aan het Belgisch recht en in overeenstemming met de opmerkingen in de nota «Mensen, Wensen, Wonen»:

– Is een beschrijving, bijv. een inspectierapport, van het gehuurde aanwezig, en is vastgelegd dat veranderingen ten opzichte van de oorspronkelijke toestand ongedaan gemaakt dienen te worden, dan is de huurder verplicht deze veranderingen ongedaan te maken.

– Is geen beschrijving van het gehuurde aanwezig, dan wordt de staat bij oplevering als correct beschouwd. De bewijslast van het tegendeel ligt bij de verhuurder.

Aangenomen met algemene stemmen

Artikel 220

10→24 (Van Gent)

Het aanbrenge van veranderingen of toevoegingen, niet tot het normale onderhoud behorende, en op initiatief van de verhuurder, kan een hogere huurprijs tot gevolg hebben. Artikel 220 regelt dat de verhuurder de huurder een redelijk voorstel dient te doen, rekening houdend met de belangen van de zittende huurder en eventuele onderhuurders. Het is van belang dat verhuurder en huurder in goed overleg samen besluiten over het al dan niet aanbrenge van veranderingen of toevoegingen. Een schriftelijk bericht van de verhuurder over zijn voornemens kan hieraan een nuttige bijdrage leveren. Deze vormeis wordt met dit amendement in de wet opgenomen.

Aangenomen. Tegen: CDA en SGP

Artikel 270a

18→22 (Weekers)

Het amendement bevat de verplichting dat bij voortzetting van de huur daarvan mededeling wordt gedaan aan de verhuurder. Het betreft: de voortzetting van de huur door de medehuurder, zoals geregeld in artikel 266 leden 3 en 5, alsmede voortzetting huur door medehuurder na overlijden (art. 268, lid 1) en de voortzetting van de huur door de onderhuurder. Het is ongewenst wanneer een verhuurder niet eens weet wie zijn huurder/contractspartner is; aan wie hij derhalve bepaalde plichten heeft en rechten ontleend en wie hij bij geschillen in rechte moet betrekken. De verplichting tot mededeling heeft niet tot gevolg dat degene die de huur voortzet, bij gebreke van een dergelijke mededeling, zijn huurbescherming verliest. Wel is degene die de huur voortzet, bij gebreke van een dergelijke mededeling, schadevergoeding verschuldigd aan de verhuurder krachtens artikel 74 van Boek 6 wegens niet nakoming van deze verplichting.

Aangenomen. Voor: PvdA, D66, VVD en CDA

VERWORPEN, INGETROKKEN EN/OF VERVALLEN AMENDEMENTEN

Artikel 202a

15 (Weekers)

Voor een betere werking van de woningmarkt is het wenselijk dat er meer mogelijkheden komen voor huurders en verhuurders om, daar waar dat mogelijk is, meer onderling te regelen. Dit geldt in de eerste plaats op het niveau van de individuele huurder en verhuurder, maar ook voor het niveau van huurders- en verhuurdersorganisaties. Voorkomen moet worden dat wettelijke regels, hoewel bedoeld ter bescherming van de woonconsument, dezelfde woonconsument juist belemmeren in het bereiken van een voor hem optimale

woonsituatie. Onlosmakelijk hiermee verbonden is het behoud van voldoende rechtsbescherming voor de zwakkere partij. In veel gevallen is er immers sprake van ongelijkwaardigheid van partijen terwijl de huurder bovendien nog extra kwetsbaar is omdat wonen een eerste levensbehoefte is. Dit amendement beoogt oplossingen op maat mogelijk te maken onder gelijktijdige alternatieve bescherming van de zwakke partij. Huurder en verhuurder kunnen bij uitdrukkelijk schriftelijk beding afwijken van het dwingend recht, waarbij ter bescherming van de huurder voor dergelijke afwijkingen vooraf een machtiging moet worden gevraagd aan de kantonrechter. Deze kan afwijkingen van dwingend wettelijke bepalingen slechts goedkeuren indien het beding de rechten die de huurder aan deze titel ontleent, niet wezenlijk aantast of diens maatschappelijke positie in vergelijking met die van de verhuurder zodanig is dat hij de bescherming van de onderhavige titel in redelijkheid niet behoeft. Partijen krijgen aldus mogelijkheden om afspraken op maat te maken met zekerheid vooraf over de rechtsverhouding die hen beheerst.

Ingetrokken

Artikel 226

17 (Weekers)

Dit amendement strekt ertoe te vermijden dat de verkrijger wordt gebonden door vreemde of bizarre bedingen.

Ingetrokken

Artikel 220

11 (Van Gent)

Het voorliggende wetsvoorstel legt vast dat minimaal 70% van de huurders in een «bouwkundige eenheid» moet instemmen met een voorstel tot renovatie. Renovatie wordt in artikel 220 omschreven als «sloop met vervangende nieuwbouw en gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging». In dit laatste geval kan bijv. gedacht worden aan het vernieuwen van kozijnen, het afsluiten van portieken of het plaatsten van een nieuwe warmwatervoorziening. Met dit amendement wordt aan de huurders een gekwalificeerd initiatiefrecht gegeven, om de verhuurder te bewegen dergelijke veranderingen en toevoegingen aan te brengen. Op deze manier wordt, net als in het geval van een Vereniging van Eigenaren, aan de bewoners een recht gegeven om een verhoging van hun woongenot te bewerkstelligen. In goed overleg, bij voorkeur in samenspraak met de verhuurder, kunnen zij dan een afweging maken tussen het nut van de renovatie in verhouding tot een hogere huurprijs. Uiteraard blijft artikel 255, inhoudende dat veranderingen en toevoegingen leiden tot een verhoging van de huurprijs die in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten, onverkort van kracht. Ook de mogelijkheid tot toetsing door de rechter van de redelijkheid van het huurdersinitiatief, is opgenomen.

Ingetrokken

Artikel 261

12 (Van Gent)

Dit amendement sluit in gedachtengang aan bij amendement nr. 11; net als het geval is bij een VvE, dienen groepen huurders een voorstel tot wijziging van het servicepakket te kunnen voorleggen aan de verhuurder. Dit initiatiefrecht kan betrekking hebben op bijv. de instelling van een huismeester of het leveren van internet via de kabel. Met name in het kader van de stimulering van woonzorgdiensten en het meer afstemmen van woning en service op de wensen en behoeften van senioren, is dit een belangrijk recht voor zittende bewoners. Net als

bij het voorgestelde initiatiefrecht voor renovatie, staat zowel voor de huurder als de verhuurder een gang naar de rechter open.

Ingetrokken

Artikel 259

14 (Poppe)

De verhuurder heeft zelf geen rechtstreeks belang bij een zorgvuldige bewaking van kosten- en kwaliteitsniveau van servicediensten en aanvullende leveringen. De kosten worden immers volledig doorbelast naar de huurder; eventuele gebrekkige kwaliteit is eveneens uitsluitend voor de huurder relevant. De aanvulling beoogt zeker te stellen dat de huurcommissie en rechter bij toetsing naast de rechtmatigheid ook de doelmatigheid van de bestedingen toetsen.

Verworpen. Voor: SP en GroenLinks

Artikel 264

13 (Van Gent)

In de oude Huurprijzenwet woonruimte (artikel 6) had de huurcommissie de bevoegdheid een advies te verlenen over de redelijkheid van bedingen in verband met de totstandkoming van de huurovereenkomst. Bekende onredelijke bedingen zijn het sleutelgeld, de borg en overnamekosten die niet in verhouding staan tot de geleverde goederen. Om onduidelijke redenen is deze bevoegdheid van de huurcommissie gesneuveld in dit wetsvoorstel, waarin enkel nog de gang naar de rechter openstaat.

Met dit amendement wordt bewerkstelligd dat huurcommissies uitspraak kunnen doen over de redelijkheid van bedoelde bedingen. Aangezien de (financiële) drempels voor de huurcommissie lager zijn dan van de rechter, wordt voorgesteld om de huurcommissie een bindende uitspraak te laten doen. Pas als blijkt dat de verhuurder geen gevolg geeft aan de uitspraak van de huurcommissie, dient de gang naar de rechter te worden gemaakt.

Verworpen. Voor: SP, GroenLinks en CDA

Artikel 274, 275 en 276

16 (Weekers)

Dit amendement strekt ertoe om uitzetting van notoire overlastveroorzakers te vergemakkelijken.

Verworpen. Voor: VVD