

Vergaderjaar 2008–2009

31 992

Wijziging van het Burgerlijk Wetboek (initiatiefrecht huurders)

Nr. 2

VOORSTEL VAN WET

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is voor huurders een initiatiefrecht voor woningverbetering in titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek op te nemen;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 243 komt te luiden:

Artikel 243

1. Indien de huurder van woonruimte in een gebouwde onroerende zaak de verhuurder een, gelet op het belang van de huurder en de verhuurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet tot renovatie, als bedoeld in artikel 220 lid 2, is de verhuurder overeenkomstig de volgende leden aan dit voorstel gebonden.

2. De huurder doet een voorstel als bedoeld in lid 1 schriftelijk. Het voorstel bevat ten minste een omschrijving van de voorgestelde renovatiewerkzaamheden, een raming van de daarmee gemoeide kosten alsmede een voorstel voor de door de huurder te betalen huurverhoging. De verhuurder reageert schriftelijk binnen 8 weken. Indien de verhuurder het voorstel van de huurder niet binnen deze termijn aanvaardt, kan de huurder vorderen dat de rechter bepaalt dat de verhuurder aan het voorstel gebonden is. De rechter kan de vordering geheel of slechts voor een deel van het voorstel toewijzen.

3. Een voorstel tot renovatie als bedoeld in lid 1 is in ieder geval niet redelijk, indien
- tegen de renovatie bouwkundige, functionele, technische of esthetische bezwaren bestaan;
 - de huurder zich niet bereid heeft verklaard tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten, dan wel indien deze huurverhoging ertoe leidt dat de huurprijs welke bij toepassing van de regels bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte als redelijk is aan te merken wordt overschreden;
 - de renovatie in strijd is met de voorschriften van of afspraken met de overheid;
 - de renovatie de verhuurbaarheid of de waarde van de woning aantast;
 - de renovatie niet is in te passen in het bedrijfseconomische, financiële en sociale beleid dat de verhuurder voert en van een goed verhuurder mag worden verwacht.
4. Indien 70% of meer van de huurders van tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen, gezamenlijk een voorstel doet tot renovatie als bedoeld in lid 1 en de verhuurder dit voorstel aanvaardt, dan wel de rechter op vordering van de huurders bepaalt dat de verhuurder aan het voorstel is gebonden, zijn alle huurders van de tot de bouwkundige eenheid behorende woningen aan het voorstel gebonden, met dien verstande dat een huurder die het voorstel niet mede heeft ingediend, binnen acht weken nadat de verhuurder hem schriftelijk heeft meegedeeld dat deze het voorstel heeft aanvaard, dan wel dat de rechter heeft bepaald dat de verhuurder aan het voorstel gebonden is, een beslissing van de rechter kan vorderen dat hij niet aan het voorstel is gebonden met betrekking tot de door hem gehuurde woning.
- Indien de rechter bepaalt dat een of meerdere huurders niet aan het voorstel zijn gebonden, is ook de verhuurder niet langer aan het voorstel gebonden.
5. Van dit artikel kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

B

Artikel 305 wordt als volgt gewijzigd: In lid 1 worden de woorden «voorzieningen als bedoeld in artikel 243 lid 2» vervangen door: energiebesparende voorzieningen.

ARTIKEL II

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Justitie,

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,