

Vergaderjaar 2011–2012

32 769

Herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Financiële Autoriteit woningcorporaties (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting)

Nr. 26

AMENDEMENT VAN DE LEDEN VOORTMAN EN KARABULUT TER VERVANGING VAN DAT GEDRUKT ONDER NR. 19¹

Ontvangen 12 april 2012

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

I

In de beweegreden wordt na «te herzien» ingevoegd: , voor huurders een initiatiefrecht voor woningverbetering in titel 4 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek op te nemen, .

II

Na het opschrift van hoofdstuk 3 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

ARTIKEL IIIa

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

¹ Vervanging in verband met een wijziging in de ondertekening.

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

a. tegen de renovatie bouwkundige, functionele, technische of esthetische bezwaren bestaan;

b. 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;

c. de renovatie in strijd is met de voorschriften van of afspraken met de overheid;

d. de renovatie de verhuurbaarheid of de waarde van de woning aantast;

e. 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.

III

In artikel XXIII wordt «Herzieningswet» vervangen door «Wet herziening», en wordt aan het slot de volgende zinsnede toegevoegd: en regeling initiatiefrecht huurders.

Toelichting

Dit amendement regelt dat het initiatiefrecht voor huurders alsnog wordt geregeld. Hierbij is integraal de tekst van het ingetrokken wetsvoorstel rondom het initiatiefrecht voor huurders (Kamerstukken 31 992) opgenomen.

Na aanneming van dit amendement wordt in het opschrift van het wetsvoorstel na «over toegelaten instellingen» ingevoegd «, regeling initiatiefrecht huurders,», «Herzieningswet» vervangen door «Wet herziening», en na «volkshuisvesting» ingevoegd: en initiatiefrecht huurders.

Voortman
Karabulut