

NIEUWSBRIEF

MAART 2017

VEEGWET WONEN; EEN UITBREIDING VAN HET TAKENPAKKET VAN DE TOEGELATEN INSTELLINGEN (WONINGCORPORATIES)

De "Veegwet wonen" zal naar verwachting op 1 juli 2017 in werking treden. Als gevolg van deze wet zal de Woningwet 2015 worden aangepast. Hoewel de wet volgens de toelichting daarop slechts een aantal technische wijzigingen en wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen tot gevolg zal hebben, heeft deze wet aanzienlijke gevolgen voor het werkdomein van woningcorporaties.

De wijziging van de Woningwet met ingang van 1 juli 2015 had tot gevolg dat het werkdomein van woningcorporaties aanzienlijk werd beperkt. Reden voor die wijziging was onder meer de discussie die was ontstaan met de Europese Commissie over de financiering van de taken die woningcorporaties verrichtten. Veelal hadden woningcorporaties hun takenpakket uitgebreid naar de commerciële huursector, koopwoningmarkt en bedrijfseconomisch vastgoed. Met de wijziging per 1 juli 2015 heeft de wetgever bepaald dat woningcorporaties zich weer tot het verrichten van hun kerntaken moeten beperken. Kort gezegd het toewijzen, verhuren en onderhouden van het eigen (daeb-)bezit. Die kerntaken, die overigens zijn uitgewerkt in artikel 45 Woningwet 2015, worden met de Veegwet wonen uitgebreid.

Allereerst wordt de mogelijkheid opgenomen dat werkzaamheden ook voor andere woningcorporaties kunnen worden verricht, zonder dat daarvoor een

samenwerkingsvennootschap vereist is. De wetgever wil het woningcorporaties daarmee zo makkelijk mogelijk maken om samen te werken en zo de efficiency te bevorderen. Opgemerkt wordt wel dat die werkzaamheden voor andere toegelaten instellingen uitsluitend als daeb-werkzaamheden kunnen worden aangemerkt, wanneer zij noodzakelijkerwijs voortvloeien uit andere daeb-werkzaamheden. Daarnaast wordt het woningcorporaties weer toegestaan werkzaamheden uit te voeren in het kader van de bedrijfsvoering of administratie voor dochtermaatschappijen, bewonerscommissies en huurdersorganisaties.

Maar het wordt woningcorporaties ook toegestaan om bepaalde werkzaamheden te verrichten ten aanzien van het bezit van andere partijen (niet zijnde woningcorporaties). Beoogd is een tweetal huur- en verhuurconstructies toe te staan. Enerzijds wordt toegestaan de verhuur van panden van derden op basis van een dienstverleningsovereenkomst. Daarbij faciliteert de woningcorporatie het beheer en de verhuur van een gebouw (administratie, regelen klein onderhoud, innen huren) voor rekening en risico van de andere partij, waarbij de woningcorporatie een vergoeding ontvangt voor

[lees verder >>](#)



huisvestings
advocaten

WEL OF GEEN VERHUISKOSTEN-VERGOEDING BIJ RENOVATIE?

Een verhuurder die wil over gaan tot het uitvoeren van werkzaamheden in of aan een verhuurde woonruimte, moet er rekening mee houden dat hij onder omstandigheden aan de huurder een verhuiskostenvergoeding moet voldoen.

Deze vergoeding bedraagt op dit moment voor zelfstandige woonruimte € 5.892,00 en is door de verhuurder verschuldigd indien het gaat om een verhuizing die noodzakelijk is in verband met door de verhuurder voorgenomen renovatiewerkzaamheden. Van deze wettelijke regeling mag niet in het nadeel van huurders worden afgeweken, zo is bevestigd door de Hoge Raad.

Wanneer sprake is van renovatie volgt expliciet uit de wet (artikel 7:220 lid 2 van het Burgerlijk Wetboek). Men spreekt van renovatie bij "sloop met vervangende nieuwbouw" en "gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging". Door de Hoge Raad is hieruit afgeleid dat van renovatie slechts sprake is als de werkzaamheden leiden tot een toename van het woongenot als gevolg van vervangende nieuwbouw of als gevolg van een gedeeltelijke vernieuwing van de woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging.

Vervolgens komt de vraag aan de orde of verhuizing noodzakelijk is wegens de renovatiewerkzaamheden. Hierover bestaat in de praktijk bij zowel huurders als verhuurders vaak onduidelijkheid. Zo ontstaan veelvuldig geschillen over de vraag of verhuizing in bepaalde gevallen al dan niet noodzakelijk is en welke maatstaven hiervoor gelden. Recent is hierover door het gerechtshof Den Haag uitspraak gedaan. In deze zaak was het volgende aan de orde. Door de verhuurder werd sinds 29 mei 2000 een zelfstandige woning verhuurd, gelegen in een complex van 52 woningen. In juli 2011 heeft de verhuurder de huurders van het complex een schriftelijk renovatievoorstel gedaan. De verhuurder wilde de volgende renovatiewerkzaamheden laten uitvoeren in en aan de woningen:

woonruimtegedeelte:

- het verwijderen van asbest uit ventilatiekanalen;
- het vervangen van het kruipruik door een geïsoleerd asbestvrij exemplaar;
- het vervangen van plafonds ter beperking van brandoverslag;
- het aanbrengen van nieuw hang- en sluitwerk;
- het vervangen van de keuken indien deze niet meer aan de normen voldoet;
- het vervangen van badkamer en/of toilet indien deze niet meer aan de normen voldoen;
- het plaatsen van een extra toilet in de badkamer;
- het vervangen en uitbreiden van de elektra in de groepenkast;

- het plaatsen van een geïsoleerde dakopbouw op de tweede etage;

buitenzijde:

- het afwerken van voor- en kopgevel met rabatdelen van grenen;
- het schilderen en/of behandelen van het houtwerk buiten;
- het aanbrengen van een elektrische aansluiting in de berging, indien deze ontbreekt;
- het aanbrengen van nieuwe hemelwaterafvoeren;

energetische maatregelen:

- het aanbrengen van drielaags HR-H-glas;
- het isoleren van de begane grondvloer, de muren en het dak;
- het plaatsen van een CV met HR-combiketel en het plaatsen van een zonneboiler;
- het installeren van mechanische ventilatie;
- het plaatsen van zonnepanelen op het dak;
- het vervangen van kozijnen, ramen en deuren.

Na uitvoering van de werkzaamheden stelde de huurder (die tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in een vakantie-woning verbleef, op kosten van de verhuurder) recht te hebben op een verhuiskostenvergoeding, omdat verhuizing volgens de huurder noodzakelijk was wegens de renovatie.

Door het gerechtshof wordt vooropgesteld dat niet snel sprake is van een noodzaak tot verhuizing. Vereist is dat de werkzaamheden daadwerkelijk niet kunnen worden uitgevoerd wanneer de woning bewoond blijft. Dat betekent dat niet elke vorm van overlast door de uitgevoerde renovatie zal leiden tot de conclusie dat een verhuizing noodzakelijk is, ook niet wanneer die overlast meebrengt dat een verhuizing voor een huurder zou zijn te prefereren. Het is bovendien aan de huurder om te bewijzen dat een verhuizing noodzakelijk was, aldus het gerechtshof. Daarbij kan overigens wel rekening worden gehouden met bijkomende omstandigheden, zoals gezondheid of gezinssamenstelling.

Op basis van de omstandigheden in de betreffende zaak komt het gerechtshof tot de conclusie dat verhuizing niet noodzakelijk was voor de huurder. De huurder had namelijk niet gemotiveerd gesteld dat de keuken langer dan twee dagen onbruikbaar was en evenmin dat het toilet langer dan één dag onbruikbaar was. Ook had de huurder niet onderbouwd waarom de (andere) werkzaamheden een verhuizing noodzakelijk maakten. De huurder had daarom volgens het hof geen recht op een verhuiskostenvergoeding ■



huisvestings advocaten

>>vervolg van pagina 1

haar werkzaamheden. Anderzijds wordt toegestaan de verhuur van gebouwen van derden op basis van een zuivere huurconstructie. Daarbij huurt de woningcorporatie het gebouw van de andere partij en exploiteert zij het vervolgens doormiddel van verhuur aan bewoners voor eigen rekening en risico. In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (BTIV) wordt opgenomen onder welke voorwaarden, waaronder het vragen van toestemming aan de Minister, die werkzaamheden zullen worden toegestaan.

Op grond van het bovenstaande en de voorwaarden die het BTIV stelt aan het verrichten van werkzaamheden voor andere partijen (niet zijnde woningcorporaties), moet het ervoor gehouden worden dat

woningcorporaties geen onderhoudswerkzaamheden mogen verrichten aan het bezit van derden. Uit de toelichting op de wijzigingen blijkt immers uitdrukkelijk dat het een woningcorporaties zelfs niet is toegestaan onderhoudswerkzaamheden uit te voeren voor hun dochterondernemingen. Dochterondernemingen dienen die werkzaamheden zelf uit te voeren of derde partijen te benaderen die onder marktconforme omstandigheden het onderhoud willen uitvoeren. Niet wordt ingezien waarom voor andere partijen (niet zijnde woningcorporaties) een soepelere regeling zal gelden. Dat heeft tot gevolg dat veel beheerovereenkomsten waarin mede het uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden ten behoeve van dergelijke partijen is opgenomen, zullen moeten worden gewijzigd ■

CURSUSAANBOD 2017

- **Bewindvoering en gevolgen voor de huurovereenkomst (1 middag)**
4 april
- **Overlast: laatste kans- en driepartijenovk. (1 middag)**
6 april, 19 september
- **Mutatieschade, hoe verhaal je die? (1 middag)**
11 april
- **Wat betekent de Wet doorstroming huurmarkt voor uw praktijk? (1 middag)**
18 april
- **Gebreken, huurverlaging en schadeverg. (1 middag)**
2 mei
- **Medehuur, samenwoners, overlijden, etc. (1 middag)**
16 november
- **Overlast: juridische alternatieven (1 middag)**
6 juni, 9 november
- **Kansen en valkuilen bij de huurcommissie (1 middag)**
13 juni
- **Wat biedt te Overlegwet? (1 middag)**
5 september
- **ZAV: juridische hulp bij klussende huurders (1 middag)**
31 oktober
- **Benut u al uw punten voor de woningwaardering? (1 middag)**
28 november
- **Basisopleiding huurrecht (2 dagen)**
8+9 maart, 26+27 september
- **Specialisatie huurrecht voor juristen bij verhuurders**
16 maart (30-03, 13-04, 20-4, 11-05, (6,5 dag + evt examen) 01-06, 15-06/ evt. examen 29-06)
- **Huurrecht bij herstructurering (1 dag)**
21 maart, 5 oktober
- **Inleiding huurrecht (1 dag)**
28 maart, 12 oktober
- **WSNP en huurincasso (1 dag)**
9 mei
- **Update voor ex-cursisten Specialisatie huurrecht (2 dagen)**
16 mei en 13 juni
- **NIEUW Rollen van gemeente en corporatie bij burgemeesterssluiting (1 middag)**
23 mei
- **Huurrecht bedrijfsruimte (1 dag)**
30 mei
- **Geschillen over huurprijzen en servicekosten (1 dag)**
20 juni
- **Appartementsrecht (1 dag)**
8 juni
- **Specialisatie huurrecht (5 dagen + examen)**
28 september (2-11, 23-11, 14-12 / 11-1, 25-1)

INSCHRIJVEN CURSUSSEN

Indien u zich wilt opgeven voor een cursus of meer informatie wenst, bijvoorbeeld over incompany cursussen, maatwerk of privé cursussen, kunt u ons telefonisch bereiken: 088 - 4520200

Of via internet:
www.huisvestingsadvocaten.nl,
cursussen huurrecht.



www.huisvestingsadvocaten.nl

VOLG ONS

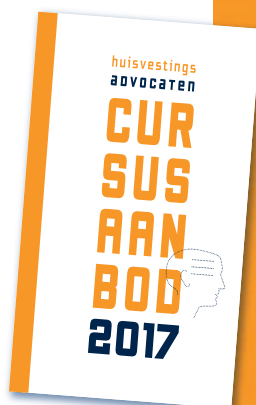


twitter.com/HVA_Elvira



facebook.com/HuisvestingsadvocatenBv

Vraag de
cursusbrochure
per mail aan



huisvestings advocaten

mr. Jacques van Reisen
mr. Roel Benneker
mr. Elvira de Ruiten
mr. Kim Jaspers
mr. Sico den Engelsen
mr. Kim van Bergenhenegouwen
mr. Rick van Yperen

Juridisch medewerker:
mr. Mendy Dibbets

Postadres
Postbus 1929
3000 BX Rotterdam

mail@huisvestingsadvocaten.nl

Bezoekadres
Millennium Tower (tegenover CS)
Weena 690
3012 CN Rotterdam

Deze nieuwsbrief verschijnt eenmaal per kwartaal. Huisvestingsadvocaten BV werkt uitsluitend voor verhuurders en alleen op het gebied van het huurrecht.