



Universiteit
Leiden
The Netherlands

40 jaar practicum. Rndom onroerend goed

Castermans, A.G.; Jansen, K.J.O.; Knigge, M.W.; Memelink, P.; Nieuwenhuis, J.H.

Citation

Castermans, A. G., Jansen, K. J. O., Knigge, M. W., Memelink, P., & Nieuwenhuis, J. H. (2010). *40 jaar practicum. Rndom onroerend goed*. Deventer: Kluwer. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/19977>

Version: Not Applicable (or Unknown)

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/19977>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

Renovatieregeling in het huurrecht, in het bijzonder middenstandsbedrijfsruimte

Van: G.M. Kerpestein

Aan: R.A. Dozy

Vorm: Commentaar stellingen

OPDRACHT

Art. 7:220 BW bevat de commune renovatieregeling in het per 1 augustus 2003 geldende huurrecht. De ratio van deze regeling is het naar een hoger niveau brengen van het (verouderde) woningbestand in Nederland, waarbij huurders tijdelijk kunnen worden uitgeplaatst zonder dat huurovereenkomsten worden beëindigd. Art. 220 lid 1 betreft het uitvoeren van dringende werkzaamheden, art. 220 lid 2 betreft het uitvoeren van renovatiewerkzaamheden (sloop en nieuwbouw en gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging).

In art. 7:296 lid 1 sub a slotzin BW wordt op deze strekking voortgeborduurd in het kader van huurbeëindiging bij detailhandelbedrijfsruimte waarbij dringend eigen gebruik nu ook wegens renovatie wordt gefaciliteerd. Vóórdien geschiedde dit via de belangenafweging. Thans, via dringend eigen gebruik, vindt geen belangenafweging meer plaats. De verhuurder dient dringend eigen gebruik bovendien slechts aannemelijk te maken.

Er kunnen zich hier drie problemen voordoen. Onderstaand worden deze problemen weergegeven in de vorm van drie stellingen. De bedoeling is dat u deze drie stellingen becommentarieert.

1. Het onderscheid tussen 220 lid 1 en 220 lid 2 is onder omstandigheden vaag. Vooral bij funderingsherstel bij detailhandelbedrijfsruimte kan onduidelijk zijn of sprake is van ófwel dringende werkzaamheden (waarbij de verhuurder geen redelijk renovatievoorstel behoeft te doen), ófwel renovatiewerkzaamheden (waarbij wél een renovatievoorstel moet worden gedaan). De verhuurder verkeert daarbij in de positie bij het opstellen van het bestek te manipuleren teneinde aan rechterlijke toetsing op de redelijkheid van het renovatievoorstel te ontkomen. Dit laatste is onwenselijk omdat de financiële gevolgen voor de locatiegebonden huurder ingrijpend zijn. Omdat de wetgever een dergelijke huurder niet voor ogen had bij het opstellen van art. 7:220, dient voor detailhandelbedrijfsruimte ook in geval van dringende werkzaamheden op de voet van art. 220 lid 1 een renovatievoorstel te worden gedaan.

2. In het kader van uitplaatsing van een huurder van detailhandelbedrijfsruimte, die naar zijn aard locatiegebonden is, kan een '220 lid 2-uitplaatsing' tot ongewenste gevolgen leiden. Bij een dergelijke uitplaatsing kan de noodzakelijk geachte binding met de locatie langdurig worden verbroken met verlies aan goodwill en winst als gevolg. De toetsing van de redelijkheid van een renovatievoorstel strekt zich hier echter niet toe uit. Speciaal voor detailhandelbedrijfsruimte dient om deze reden de toetsing in dier voege ruimer te worden dat deze (tevens) voorziet in een passende financiële compensatieregeling.
3. Omdat geen belangenafweging meer plaatsvindt in het kader van een huurbeëindiging op grond van dringend eigen gebruik wegens renovatie wordt bij detailhandelbedrijfsruimte de positie van deze huurder (te) sterk ondergraven. Het is wenselijk dat de wet voorschrijft dat hier toch een belangenafweging plaatsvindt. Hiertoe is recentelijk terecht een wetsvoorstel ingediend.

UITWERKING

1 INLEIDING

Met ingang van 1 augustus 2003 is in de wet, art. 7:220 BW, een algemene regeling¹ opgenomen voor de gedoogplicht van de huurder² betreffende dringende reparaties (lid 1) en/of renovatie (leden 2-3), die de verhuurder aan het gehuurde wil (laten) uitvoeren. Deze regeling veronderstelt instandhouding van de huurovereenkomst: de huurder moet de dringende reparaties en/of de renovatie 'gedogen', terwijl die werkzaamheden een inbreuk vormen op het 'rustig genot' dat gewaarborgd wordt door art. 7:203 BW. Indien de verhuurder echter de huurovereenkomst niet in stand kan of wil laten dient hij de huurovereenkomst te beëindigen op de gronden genoemd in art. 7:274 lid 1 sub c jo. lid 3 sub a BW (voor woonruimte) of art. 7:296 lid 1 sub b BW (voor middenstandsbedrijfsruimte).³

In dit artikel⁴ komen drie onderwerpen/stellingen aan bod die alle betrekking hebben op de huur van middenstandsbedrijfsruimte en die zien op een redelijk voorstel voor dringende werkzaamheden analoog aan renovatie, een passende financiële compensatieregeling en een belangenafweging bij huurbeëindiging in verband met renovatie.

2 EEN REDELIJK VOORSTEL IN GEVAL VAN DRINGENDE WERKZAAMHEDEN?

Indien de verhuurder wil overgaan tot het uitvoeren van dringende werkzaamheden aan het gehuurde, zal de huurder hem daartoe de gelegenheid moeten geven (de gedoogplicht), aldus art. 7:220 lid 1 BW. Indien de verhuurder wil overgaan tot renovatie dient hij de huurder een redelijk voorstel te doen, aldus art. 7:220 lid 2 BW. Het onderscheid tussen beide voorschriften springt wellicht direct in het oog: bij dringende werkzaamheden behoeft de verhuurder geen redelijk voorstel te doen, maar bij renovatieplannen wél. Dat maakt het onderscheid tussen dringende werkzaamheden en renovatie interessant. Kan de verhuurder kiezen voor de voor hem meest gunstige regeling, namelijk de 'kale' gedoogplicht van de huurder bij dringende werkzaamheden? Zolang

1 De algemene regeling geldt voor alle categorieën zaken, zoals woonruimte, 290-bedrijfsruimte en 230a-ruimte.

2 Lees ook (steeds) de vrouwelijke vorm.

3 Andere mogelijke opzeggings- of beëindigingsgronden zoals het niet accepteren van een redelijk renovatievoorstel of het verwezenlijken van een bestemmingsplan, blijven hier verder buiten beschouwing. Zie voor een opsomming van die mogelijkheden bijvoorbeeld E.H.H. Schelhaas, 'Renovatie', *TvHB* 2004, p. 41.

4 In deze opdracht, moet ik eigenlijk zeggen...

het onderscheid tussen dringende werkzaamheden en renovatie niet scherp is,⁵ en dat is het, luidt het antwoord bevestigend. Er zijn vast en zeker werkzaamheden te bedenken die zowel onder de noemer 'dringende werkzaamheden' als onder 'renovatie' zouden kunnen vallen. Te denken valt bijvoorbeeld aan werkzaamheden aan een dak(constructie).

In de wet (art. 7:220 lid 2, 2e zin BW) wordt onder renovatie ook sloop met vervangende nieuwbouw of gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan. In de parlementaire geschiedenis bij de totstandkoming van deze bepaling vinden we niet écht een goed aanknopingspunt voor het onderscheid tussen dringende werkzaamheden en renovatie.⁶ Een taalkundige oplossing⁷ of uitleg leidt ook niet tot het gewenste, heldere onderscheid tussen beide (juridische) begrippen. Het wordt ook wel aan de rechter overgelaten, maar dat is niet altijd wenselijk alleen al omdat de rechter geen bouwkundige is en door de diverse casuïstiek het onderscheid er niet helderder door wordt.⁸ Het beste onderscheid tot nu toe is mijns inziens te vinden in het Belgische recht,⁹ alwaar de term 'hoog renovatie' wordt gebruikt; het gaat dan om werkzaamheden die ook het casco omvatten: 'het goed afbreken en weder opbouwen'. In de Belgische wettekst is hiervoor een minimumgrens opgenomen: de renovatiekosten dienen minimaal gelijk te zijn aan drie jaar huurpenningen. Ik vind dit een prettig, objectief en praktisch te hanteren onderscheid, ook al kan je verschillend denken over de lengte van de jaartermijn.¹⁰

Een andere mogelijkheid om het onderscheid tussen dringende werkzaamheden en renovaties te ecarteren is om de verhuurder ingeval van dringende werkzaamheden ook een voorstel te laten doen zoals bij renovatie. Ik ben daar

5 Zie bijvoorbeeld losbladige Huurrecht, aant. 41 (Six-Hummel) bij art. 7:220.

6 In het Verslag van de Commissie *Kamerstukken II* 26 089, nr. 5, 12 wordt deze vraag gesteld en het antwoord in de Nota *Kamerstukken II* 26 089, nr. 6, p. 13 is niet heel onderscheidend of helder: bij dringende werkzaamheden moet het gaan om werkzaamheden die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld en onder renovatie valt niet ook een uitbreiding van voorzieningen of service, tenzij deze dient te worden verwezenlijkt door een gedeeltelijke vernieuwing door een verandering van of toevoeging aan de onroerende zaak. (Te vinden in A.R. de Jonge en E.E. de Wijkerslooth-Vinke, *Parlementaire Geschiedenis Huurrecht*, 2008, p. 323-324.) Ook op andere plaatsen in de parlementaire geschiedenis wordt geen helder onderscheid gegeven. In 'recente' parlementaire geschiedenis bij het wetsvoorstel *Kamerstukken II* 31 528, 2007/08, opnemings verhuiskostenvergoeding bij renovatie, wordt ook weer uitvoerig stilgestaan bij het onderscheid tussen onderhoud en renovatie (Nota n.a.v. het Verslag, *Kamerstukken II* 31 528, nr. 7, par. 2.1.2) maar ook dat levert geen helderheid op.

7 Zo wordt renovatie in de bekende dikke Van Dale (14^e druk, 2005) omschreven als: 1. her-nieuwing, vernieuwing, herstelling; 2. aanpassing van een woning aan de tegenwoordige eisen van elementair woongenot. Alleen al met 'tegenwoordige eisen' en 'elementair woongenot' kunnen juristen aan de haal gaan met een eigen, andere uitleg.

8 Zie bijvoorbeeld Ktr. Amsterdam 25 juni 2007, WR 2007, 84 (geen renovatie) en Hof Arnhem 22 april 2008, *LJN* BF5693, WR 2009, 74 (wel renovatie).

9 Zie diss. G.M. Kerpestein, *Huur en verhuur van bedrijfsruimte*, 2005, p. 343.

10 Die zou ook 2 of 4 jaar kunnen bedragen. In feite net zo arbitrair als de 70%-regel in lid 3 van art. 7:220 BW.

geen voorstander van. Ten eerste zal een dergelijk voorschrift, dat niet alleen voor verhuur van middenstandsbedrijfsruimte maar ook voor woonruimte en 230a-ruimte zou moeten gelden,¹¹ leiden tot meer procedures omdat de meningen over wat een 'redelijk voorstel' is natuurlijk flink uiteen kunnen lopen. Ten tweede is een dergelijk redelijk voorstel een 'overkill' als er sprake is van lichte, dringende werkzaamheden.¹² Ten derde, maar dan kom ik terug op wat hierboven al is beschreven: een objectief en praktisch te hanteren onderscheid geeft de meeste duidelijkheid en rechtszekerheid en – zeer waarschijnlijk – de minste procedures. Ik doel op de vaststelling van de hoogte van de kosten voor herstel/dringende werkzaamheden/renovatie; daar is zelfs geen wetswijziging voor nodig. In de rechtspraak en jurisprudentie wordt wel vaker aangeknoopt bij een prettig hanteerbare, vaste regel en dat zou voor het onderscheid tussen dringende werkzaamheden enerzijds en renovatie anderzijds wel eens gelegen kunnen zijn in een grens van 2, 3 of 4 jaar de jaarhuur; bóven die grens is dan sprake van renovatie.

3 EEN PASSENDE FINANCIËLE COMPENSATIEREGELING BIJ RENOVATIE?

Als er sprake is van renovatie, mét instandhouding van de huurovereenkomst en mét een tijdelijke verhuizing, dan brengt dat voor de huurder kosten met zich. Met de Wet van 4 februari 2010, *Stb.* 2010, 90, is met ingang van 27 februari 2010 voor de huurder van woonruimte¹³ een verhuiskostenvergoeding in de wet opgenomen (in de leden 5, 6 en 7 van art. 7:220 jo art. 7:275 BW).¹⁴ Voor de huurder van bedrijfsruimte is er geen bijzondere voorziening getroffen indien hij het gehuurde tijdelijk moet verlaten.¹⁵ Weliswaar is te verdedigen dat de verhuurder bij het 'redelijk voorstel' een voorstel tot financiële compen-

11 Ik zou geen goede of overtuigende reden kunnen bedenken om hier onderscheid te (willen) maken tussen de woonruimtehuurder en de bedrijfsruimtehuurder. Immers, ook de huurder van woonruimte kan geconfronteerd worden met (renovatie)plannen van de verhuurder die hij (liever) niet wil gedogen, maar die door de verhuurder gepresenteerd worden als 'dringende werkzaamheden'.

12 Bijvoorbeeld werkzaamheden aan riolering of elektra.

13 Voor de huurder van zelfstandige woonruimte (art. 7:234 BW), van een woonwagen (art. 7:235 BW) of van een standplaats (art. 7: 236 BW).

14 Voorheen gold er alleen een verhuiskostenregeling voor woonruimtehuurders die huurden van een woningstichting (art. 11g Besluit beheer sociale-huursector).

15 Bij *beëindiging* van de huurovereenkomst is de verhuurder wél gehouden een redelijk voorstel te doen met betrekking tot een tegemoetkoming in de kosten van verhuizing en inrichting, (zie art. 7:297 lid 1 BW), al moet men hier geen 'wilde bedragen' bij voorstellen want het gaat slechts om een 'tegemoetkoming'; zie de uitspraken genoemd in T.H.G. Steenmetser, 'Tijd voor herziening?', *TvHB* 2008-3 (mei/juni), p. 90 (noot 19).

satie doet, maar de parlementaire geschiedenis¹⁶ geeft geen aanknopingspunten voor een schadeloosstelling.¹⁷ En dat er een flink kostenplaatje verbonden zit aan een tijdelijke verhuizing van de bedrijfsruimtehuurder, die elders moet huren en zijn 'vaste publiek' en daarmee een deel van zijn omzet misschien misloopt, is niet zo moeilijk voor te stellen.¹⁸ Er gaan dan ook stemmen op om in de wet criteria vast te leggen op grond waarvan een passende financiële compensatieregeling (eenvoudig) kan worden bepaald. Dit lijkt heel aantrekkelijk voor de huurder van middenstandsbedrijfsruimte, maar een dergelijke regeling bergt twee nadelen in zich: voor de verhuurder kan het een remblok vormen om over te gaan tot (een noodzakelijke en/of ook door de huurder gewenste) renovatie en voor beide partijen kan het een struikelblok vormen in de onderhandelingen over een passende vergoeding, waar dan (weer) een rechter aan te pas moet komen. Wil een voorstel voor een passende financiële compensatieregeling in de praktijk effectief zijn, dan zal deze vooral eenvoudig moeten zijn en misschien wel zó eenvoudig dat er gewoon vaste bedragen of regels (op)genomen worden.¹⁹ Indien bijvoorbeeld de huurder voor 4 maanden elders zijn bedrijfsruimte moet voorzetten, dan zou een vergoeding gehanteerd kunnen worden van 4x de gemiddelde maandomzet in het gehuurde minus de gerealiseerde omzet in het tijdelijk onderkomen. Voorts zou bijvoorbeeld 75% van de verhuiskosten vergoed kunnen worden. Immers, we mogen er toch ook wel vanuit gaan dat de huurder ook wel enig voordeel heeft van de renovatie omdat zijn bedrijfsruimte na de renovatie er natuurlijk aantrekkelijk uit zal zien. Welk 'rekenmodel' men ook kiest, het moet praktisch hanteerbaar zijn met een minimale kans op verschil van mening (en dus verstoorde verhoudingen en een gerechtelijke procedure.) Hierover zal het laatste woord nog niet gesproken en geschreven zijn!

16 De wetgever (MvA p. 31, *Kamerstukken II* 1997/98, 26 089) noemt een aantal factoren: aard van de werkzaamheden, noodzaak van de medewerking van de huurder, financiële consequenties voor de *verhuurder*, huurprijsverhoging voor de huurder, mogelijkheid van een vervangend huurobject en de (bekende-RD) overige omstandigheden van het geval (waaronder natuurlijk wel een financiële compensatie kan worden meegewogen-RD)

17 Zie het hiervoor in noot 14 genoemde artikel en J.C. Toorman, 'Herontwikkeling en de nieuwe renovatieregeling', *TvHB* 2006-3, p. 81-83.

18 Zie D.H. de Witte, 'Schadebegroting geen natte vinger werk', *TvHB* 2004-1, p. 17-20 en M.G. Costers en A. de Fouw, 'De vergoeding bij renovatie: praktische tips voor onderhandelingen', *TvHB* 2008-3 (mei/juni), p. 93-98.

19 Ik realiseer mij uiteraard goed dat elke (renovatie)zaak natuurlijk weer nét anders is dan de andere en dat daarmee de vergoeding per zaak nét weer even anders ligt. Maar jarenlang procederen over de hoogte van een financiële compensatie kost net zo goed (tijd en) geld, dat beter besteed had kunnen worden aan de renovatie en de schadeloosstelling.

4 EEN BELANGENAFWEGING BIJ HUURBEËINDIGING WEGENS RENOVATIE?

De verhuurder die meent dat een renovatie van de middenstandsbedrijfsruimte niet kan geschieden zónder huurbeëindiging, zal de huurovereenkomst moeten opzeggen op de voet van art. 6:296 lid 1 sub b BW, wegens duurzaam of ook wel dringend eigen gebruik.²⁰ In deze bepaling is (thans) opgenomen dat onder duurzaam eigen gebruik begrepen wordt renovatie die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is. Deze opzeggingsmogelijkheid is een verruiming ten opzichte van de oude huurregeling zoals die gold tot 1 augustus 2003. Toen was dringend eigen gebruik beperkt tot (eigen) gebruik ‘als bedrijfsruimte’ en werd van die opzegmogelijkheid om te renoveren²¹ nauwelijks gebruik gemaakt. In het huidige recht is dat anders. Als de verhuurder tegen het einde van de eerste 5-jaren termijn aannemelijk maakt dat hij (of de in de wet genoemde kring van personen) het verhuurde persoonlijk in duurzaam gebruik wil nemen, waaronder renovatie is begrepen, en dat hij het daartoe dringend nodig heeft, is er volgens de parlementaire geschiedenis²² en vaste rechtspraak²³ geen plaats (meer) voor een belangenafweging. Na verlenging van de huur, dus na 10 jaren, bestaat er wél ruimte voor een belangenafweging op de voet van art. 7:296 lid 3 BW. Dit is een in het oog springend verschil waarvoor geen rechtvaardiging te vinden valt, want waarom zou de huurder van middenstandsbedrijfsruimte deze belangenafweging na 5 jaren moeten ontberen, terwijl hij na 10 jaren wél een beroep kan doen op afweging van belangen? Met Huydecoper²⁴ houd ik het hier op een vergissing van de wetgever; ‘men’ heeft het onderscheid gewoon niet opgemerkt. Het is sowieso opvallend hoe weinig aandacht er is voor de huurder van middenstandsbedrijfsruimte in de parlementaire geschiedenis bij de totstandkoming van de algemene huurbepalingen.²⁵ Dit versterkt het vermoeden dat er sprake is van een ommissie in de opzeggingsgrond (na 5 jaar) wegens renovatie voor de huurder van middenstandsbedrijfsruimte. Daar komt ook nog bij dat de huurder van woonruimte het ‘vangnet’ van de belangenafweging bij dringend eigen gebruik wegens renovatie wél heeft, omdat dat is opgenomen in de wet (art. 6:274 lid 1 sub c jo. lid 3 BW). De (feiten)rechter heeft mijns inziens geen ruimte om via een omweg²⁶ de belangenafweging wél in zijn oordeel te betrekken bij opzegging wegens renovatie. Voor de huurder van middenstands-

20 Na ommekomst van de eerste 5-jaren termijn.

21 Renovatie met als doel dat de verhuurder er daarna zelf in zou gaan trekken.

22 Bij de voorganger van deze bepaling art. 7A:1628 lid 1 BW; MvA p. 8, *Kamerstukken II* 1970/71, 8875.

23 Zie o.a. HR 27 april 1979, *NJ* 1979, 493 (De Zilvermeeuw/Victoria Hotel) en HR 12 juli 2002, *NJ* 2002, 457 (Co-op/Vomar).

24 Zie J.L.R.A. Huydecoper, ‘Wat deugt er niet aan het huurrecht?’, *WR* 2007, nr. 6, p. 174-175.

25 De afdelingen 1-4 van Titel 4, art. 7:201-230 BW. Bij de renovatieregeling wordt bijna uitsluitend alleen gesproken over de huurder van woonruimte.

26 Met toepassing van art. 6:248 lid 1 BW bijvoorbeeld.

bedrijfsruimte zal deze belangenafweging dus eenvoudigweg in de wet moeten worden opgenomen.²⁷

5 TER AFSLUITING

Het huurrecht is nooit een rustig terrein geweest, getuige de vele wetsvoorstellen en de vele jurisprudentie al tientallen jaren lang op dit terrein. Met de recente invoering van het nieuwe huurrecht per 1 augustus 2003, waarbij het huurrecht in zijn geheel voor het eerst zijn (vaste) plek kreeg in Boek 7 van het BW, zijn er weer tal van nieuwe deelgebieden te ontginnen²⁸ en worden de zwakke plekken in het ontwerp²⁹ door de praktijk zichtbaar. Het houdt ons en het huurrecht levendig!

(Aantal woorden: 1586)

27 Dit zal geen moeilijke opgave zijn. Het schijnt dat er al vergevorderde plannen zijn voor zijn wetsvoorstel, maar gezien de voortgang van de kabinetsformatie (zomer 2010) zullen deze plannen vermoedelijk geen hoge prioriteit krijgen.

28 Zoals de gebrekenregeling in art. 7:204 e.v. BW.

29 Zoals de in dit artikel opgesomde 'gebreken' in de bedrijfsruimteregeeling.

C O M M E N T A A R

De uitwerking van de opdracht laat duidelijk zien dat het commune wettelijk huurrecht zoals dat per 1 augustus 2003 geldt, is geschoeid op de leest van het huurrecht voor woonruimte. Toepassing bij bedrijfsruimtecasus levert vaak problemen op. Terecht stel je dat de afgrenzing tussen (lichte) dringende werkzaamheden en (zware) renovatie vragen oproept vooral vanuit het oogpunt van de aan de bedrijfsmatige huurder toekomende financiële compensatie. De uitstap naar het huurrecht in België is, ter beantwoording van de hieraan ten grondslag liggende vraag, origineel gevonden. Naar mijn mening wordt er nog veel te weinig gekeken naar andere rechtsstelsels, met name die, eveneens als het onze, wortelen in de Code Civil. Ook daarvan kan worden geleerd met het oog op het optuigen van een wettelijke regeling voor een redelijke financiële vergoeding voor de huurder van bedrijfsruimte bij dringende werkzaamheden en renovaties. Van belang is overigens te beseffen dat in de meeste huurovereenkomsten het recht op vergoeding bij dringende werkzaamheden en renovatie simpelweg is uitgesloten. Dan resten de bedrijfsmatige huurder slechts hulpmiddelen uit het commune verbintenissenrecht ter afdwinging van enigerlei compensatie, zoals het leerstuk van de redelijkheid en billijkheid. Dat is uiteraard verre van ideaal. Daarom zou een op dit punt herziene 220-regeling dwingendrechtelijk van aard moeten zijn. Maar dat is een politieke afweging met name omdat dit de ratio van het huurrecht bedrijfsruimte raakt: de locatiegebonden goodwill en de omstandigheden waaronder daarop inbreuk kan worden gemaakt. Helaas is het wettelijk huurrecht bedrijfsruimte al decennia aan een dergelijke herijking onderworpen geweest, terwijl dat hard nodig is.

Terecht ga je het belang van de verhuurder bij renovaties niet uit de weg. De wettelijke renovatieregeling vloeit voort uit het laatste Paarse kabinet (1998-1994) dat in die zin uitzonderlijk beleid voerde dat opeens het accent werd gelegd op de belangen van de verhuurder. Dat laatste is in Nederland uitzonderlijk te noemen, waarbij de vraag zich opdringt of het kabinet Rutte deze lijn voortzet of toch een heroverweging voor ogen heeft. We zullen zien.

Wat betreft de opzegging wegens dringend eigen gebruik in verband met renovatie (na vijf jaar) geef je terecht aan dat het wegvallen van de belangenafweging een omissie van de wetgever is, die moet worden rechtgezet. Ook dit is echter een politieke kwestie. Vanuit de linkse hoek in de Tweede Kamer is daarover een initiatiefwetsvoorstel ingediend waarvan ik mij afvraag of dit kans van slagen heeft, gezien de nieuwe samenstelling ervan.

