

Aan de Voorzitter van de
Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 AE DEN HAAG

**Schriftelijke beantwoording van de vraag van het lid Jansen (SP) over het
verjagen van huurders in de Van Oldenbarneveltstraat in Rotterdam**

Datum	Kenmerk
13 oktober 2008	ABC 2008097073

Uw brief	Uw kenmerk
22 september 2008	2008Z0291/2080900490

Geachte voorzitter,

Bij deze bied ik u, mede namens mijn ambtgenoot van Justitie, de antwoorden aan op de schriftelijke vragen van het lid Jansen (SP) aan de ministers voor Wonen, Wijken en Integratie en van Justitie over het verjagen van huurders in de Van Oldenbarneveltstraat in Rotterdam (ingezonden 22 september 2008, kenmerk 2080900490).



Antwoorden op de schriftelijke vragen van het lid Jansen (SP) aan de ministers voor Wonen, Wijken en Integratie en van Justitie over het verjagen van huurders in de Van Oldenbarneveltstraat in Rotterdam (ingezonden 22 september 2008, kenmerk 2080900490).

Vraag 1

Bent u op de hoogte van de renovatieplannen van Woonstad Rotterdam (voormalig Woningbedrijf Rotterdam) in de Oldenbarneveltstraat in Rotterdam?¹

Antwoord

Ja.

De Van Oldenbarneveltstraat is gelegen in het centrum van Rotterdam, met in de plint merendeels (mode)winkels met daarboven gelegen woningen. Een deel van de panden heeft een historisch karakter. De panden kampen met ernstige funderingsgebreken en zwamaantasting. Deze problemen vragen volgens Woonstad Rotterdam (verder te noemen: Woonstad) om een grootschalige aanpak van renovatie dan wel sloop en vervangende nieuwbouw. Woonstad heeft, vanwege het historische karakter van deze panden, er bewust voor gekozen om deze panden te renoveren/restaureren. De gemeente Rotterdam heeft voor dit project een bouwvergunning, een woningonttrekkingsvergunning en een sloopvergunning verstrekt.

Vraag 2

Vindt u het acceptabel dat een woningcorporatie die zegt «goede en betaalbare woningen aan te willen bieden»², via de rechter huurcontracten met huishoudens uit de doelgroep wil ontbinden, om deze woningen na een renovatie te verhuren aan mensen met een inkomen boven de € 42.000? Zo neen, wat gaat u doen om te bevorderen dat dit beleid van Woonstad Rotterdam zo snel mogelijk zal worden beëindigd?

Antwoord

Ja.

De renovatie is er volgens Woonstad mede op gericht om de woningen in dit project, deels door samenvoeging, voor een andere doelgroep geschikt te maken. Zowel Woonstad als de gemeente Rotterdam achten dit in lijn met het in de Stadsvisie van de gemeente Rotterdam neergelegde streven om meer midden- en hogere inkomens naar het centrum te trekken. Dit is de verantwoordelijkheid van lokale partijen.

Volgens Woonstad heeft het merendeel van de bewoners inmiddels een andere woning van Woonstad geaccepteerd en is al verhuisd. Voor nog acht bewoners wordt een passend aanbod gezocht. Voor huurders die het aanbod van Woonstad niet willen accepteren, zal Woonstad bij de rechter ontbinding van de huurovereenkomst op titel van “dringend eigen gebruik” vragen.

¹ Brief met nadere gegevens over de plannen, onderhands toegezonden aan de bewindspersonen.

² <http://www.woonstadrotterdam.nl/smartsite.dws?id=20019>



Vraag 3

Heeft Woonstad Rotterdam slechts de wens om te renoveren of is er ook een noodzaak voor de renovatie? Wanneer heeft, indien er sprake is van een noodzaak om te renoveren, het laatste groot onderhoud aan de woningen plaats gevonden? Welke ruimte biedt artikel 220 Burgerlijk Wetboek, Boek 7, indien er slechts een wens is om te renoveren, voor het beëindigen van het huurcontract van zittende huurders – zonder het aanbieden van een nieuw huurcontract na renovatie – op grond van «dringend eigen gebruik» ten behoeve van renovatie?

Antwoord

Zoals in het antwoord op vraag 1 reeds is aangegeven, is de noodzaak voor de aanpak vooral gelegen in de slechte staat van de funderingen. De benodigde maatregelen zijn dermate ingrijpend dat deze niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd.

Volgens Woonstad heeft medio jaren tachtig in het kader van de stadsvernieuwing groot onderhoud plaatsgevonden.

Beëindiging van het huurcontract op grond van dringend eigen gebruik vindt plaats op grond van artikel 7:274 lid 1 sub c jo lid 3 sub a BW. De verhuurder kan de huur opzeggen wegens dringend eigen gebruik met het oog op renovatie. Onder renovatie valt ook sloop met vervangende nieuwbouw. Wanneer de huurder niet binnen 6 weken na de opzegging schriftelijk instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst, kan de verhuurder bij de rechter vorderen dat de huur wordt beëindigd.

De rechter kan de huurovereenkomst alleen beëindigen als de verhuurder aannemelijk maakt dat hij het verhuurde zo dringend nodig heeft voor eigen gebruik - te weten renovatie van de woonruimte die zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is - dat van hem, de belangen van beide partijen naar billijkheid in aanmerking genomen, niet kan worden gevegd dat de huurovereenkomst wordt verlengd, en tevens blijft dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen.

In een dergelijk geval vindt dus een belangenafweging plaats door de rechter. Hierbij spelen alle omstandigheden van het geval een rol. Uit de rechtspraak blijkt dat “sterke” belangen van de verhuurder onder meer zijn: financiële omstandigheden en huidige woonomstandigheden; en dat “sterke” belangen van de huurder onder meer zijn: de economische en sociale gebondenheid aan de woning en/of de buurt en de leeftijd van de huurder. Maar elke uitspraak is uniek en de rechter kan dan ook slechts per geval een oordeel geven, juist omdat de persoonlijke omstandigheden een rol spelen.

Niet speelt een rol dat de woning na renovatie aan een andere doelgroep ter beschikking wordt gesteld.

Wel kan het aanbieden door de verhuurder van andere passende woonruimte een rol spelen bij de belangenafweging door de rechter. Bij de beoordeling van de passendheid van een woning zijn de persoonlijke omstandigheden van de huurder en de marktsituatie in de woonplaats medebepalend. De persoonlijke omstandigheden van de huurder zijn dan: de financiële en maatschappelijke positie, de leeftijd, hoe lang de huurder in de woning woont, de gezondheid, de omvang van het gezin en de aard van het gebruik van de woning.

Als de verhuurder de huurrelatie met de betreffende huurder wil voortzetten zal hij over het algemeen gebruik maken van artikel 7:220 BW, het redelijk voorstel tot renovatie. Ook hier is het mogelijk dat de huurder (tijdelijk) verhuist,

Indien de huurder hier niet instemt met het voorstel van de verhuurder, dan zal de verhuurder, om de renovatie toch te doen plaatsvinden, het voorstel ter toetsing moeten voorleggen aan de rechter.

**Vraag 4**

Indien het Burgerlijk Wetboek (BW) de ruimte biedt voor het beëindigen van een huurcontract in de beschreven situatie, bent u dan bereid om het betreffende artikel in het BW aan te scherpen, zodat woningcorporaties niet langer huurders uit de doelgroep uit hun huis kunnen zetten ten behoeve van huurders met een hoger inkomen, niet behorend tot de doelgroep?

Antwoord

Aangezien met de rechterlijke toetsing van de opzegging, respectievelijk het voorstel tot renovatie, voldoende wordt voorzien in een afweging tussen de belangen van de huurder en de belangen van de verhuurder, is er geen reden het BW op dit punt te wijzigen.

Wel zullen corporaties met gemeenten afspraken moeten maken over het voorraadbeheer.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

drs. Ella Vogelaar