

Vergaderjaar 2008–2009

**31 992**

## **Wijziging van het Burgerlijk Wetboek (initiatiefrecht huurders)**

**Nr. 4**

### **ADVIES RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT<sup>1</sup>**

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Raad van State d.d. 12 februari 2009 en het nader rapport d.d. 23 juni 2009, aangeboden aan de Koningin door de minister van Justitie, mede namens de minister voor Wonen, Wijken en Integratie. Het advies van de Raad van State is cursief afgedrukt.

*Bij Kabinetsmissive van 1 december 2008, no. 08.003422, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de minister van Justitie, mede namens de minister voor Wonen, Wijken en Integratie, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek (initiatiefrecht huurders), met memorie van toelichting.*

*Het wetsvoorstel strekt ertoe huurders van woonruimte de bevoegdheid te geven de rechter te verzoeken de verhuurder te verplichten tot renovatie van de woning op zijn kosten.*

*De Raad van State maakt naar aanleiding van het wetsvoorstel onder meer een opmerking met betrekking tot het doel ervan, alsmede over de reikwijdte van het voorstel. Hij is van oordeel dat het wetsvoorstel in verband daarmee nader dient te worden overwogen.*

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 1 december 2008, nr. 08.003422, machtigde Uwe Majesteit de Raad van State zijn advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 12 februari 2009, nr. W03.08.0511/II, bied ik U hierbij aan. Het ontwerp geeft de Raad van State aanleiding tot het maken van een aantal inhoudelijke opmerkingen. Hieronder ga ik namens mijn ambtgenoot voor Wonen, Wijken en Integratie in op deze opmerkingen van de Raad, waarbij de indeling van het advies van de Raad wordt gevolgd.

#### *1. Probleemstelling*

*Artikel 7:243 van het Burgerlijk Wetboek (BW) bepaalt dat de rechter op verzoek van de huurder van woonruimte kan bepalen dat de verhuurder verplicht is voor eigen rekening een of meer van een drietal in dat artikel vermelde, energiebesparende voorzieningen aan te brengen, mits de huurder bereid is om een huurverhoging te betalen die in redelijke verhouding staat tot de kosten.<sup>2</sup> Die bepaling is op 1 april 2007 in werking getreden. Volgens de toelichting is reeds geruime tijd daarvoor de vraag gerezen of dit zogenoemde initiatiefrecht voor huurders zou moeten worden uitgebreid. De toelichting verwijst naar het op 11 oktober 2005 uitgebrachte advies «Verbetering positie en zeggenschap huurders» van de commissie Zeggenschap en versterking positie huurders(-organisaties) (Commissie-Leemhuis) en naar de parlemen-*

<sup>1</sup> De oorspronkelijke tekst van het voorstel van wet en van de memorie van toelichting zoals voorgelegd aan de Raad van State is ter inzage gelegd bij het Centraal Informatiepunt Tweede Kamer.

<sup>2</sup> Het betreft dak- en gevelisolatie, de isolatie van de begane grond indien een kruipruimte aanwezig is, en de vervanging van de verwarmingsketel, indien deze ouder dan tien jaar is.

*taire behandeling van de wijziging van de Wet op het overleg huurders en verhuurders (Wohv).*

*De Raad van State merkt daarover het volgende op.*

*a. Het wetsvoorstel berust op de gedachte dat het nodig is om de huurder een afdwingbaar recht op woningverbetering te geven, dat betrekking heeft op alle mogelijke veranderingen en toevoegingen in het kader van renovatie die in redelijkheid van de verhuurder kunnen worden gevegd. De Raad is van mening dat uit de toelichting onvoldoende duidelijk wordt in hoeverre van een werkelijk probleem kan worden gesproken, in die zin dat verhuurders niet bereid zouden zijn om op vrijwillige basis een redelijk voorstel tot woningverbetering te honoreren. Dat in de praktijk huurders en verhuurders elkaar weten te vinden, valt af te leiden uit het in de toelichting vermelde onderzoek<sup>1</sup> (hierna: Cebeon-onderzoek). Daaruit blijkt dat een meerderheid van de ondervraagde sociale verhuurders een initiatiefrecht onder voorwaarden acceptabel zou vinden, terwijl bovendien een substantieel aantal van de geraadpleegde particuliere verhuurders en institutionele beleggers dezelfde mening is toegedaan. Voorts wordt in de toelichting opgemerkt dat ruim 80% van de ondervraagde verhuurders stelt al iets geregeld te hebben voor initiatieven van huurders, bijvoorbeeld via overleg met een bewonerscommissie, waarbij met het voorstel vergelijkbare «strikte» voorwaarden zouden worden gehanteerd.<sup>2</sup> Wel zij hierbij opgemerkt dat het onderzoek een beperkt karakter heeft omdat het is beperkt tot de grote verhuurders. De Commissie-Leemhuis heeft uitsluitend de aanbeveling gedaan huurders het (initiatief)recht te geven onderwerpen te agenderen voor het overleg met verhuurders, en dit te regelen in de Wohv.<sup>3</sup> Het is daarmee niet zonder meer evident dat het huidige artikel 7:243 BW voor de bescherming van de huurder tekortschiet.*

*b. Verder vraagt de Raad zich af wat de voorgestelde uitbreiding van het initiatiefrecht van de huurder toevoegt aan de bestaande wettelijke mogelijkheden voor de huurder om zijn woning te (doen) verbeteren, en op welke verbeteringen dan wordt gedoeld. De thans al in artikel 7:243 BW geregelde voorzieningen hebben een ingrijpend karakter en lijken de renovatie als bedoeld in artikel 7:220 BW te naderen; laatstgenoemde voorzieningen zijn alle gericht op bevordering van de duurzaamheid van de woning als geheel, het terugdringen van het energiegebruik en het verbeteren van de woonbeleving en het wooncomfort.<sup>4</sup> Verder geeft artikel 7:206 BW de huurder de mogelijkheid om de verhuurder te verplichten tot het uitvoeren van noodzakelijk onderhoud en de bevoegdheid om bij verzuim van de verhuurder het groot onderhoud voor zijn eigen rekening te nemen en de kosten ervan te verrekenen met de huurprijs. Ten slotte heeft de huurder ingevolge artikel 7:215 BW ruime mogelijkheden om naar eigen inzicht, tegen eigen kosten, voorzieningen in de woning aan te brengen.*

*Het voorgaande samenvattend is het de Raad onduidelijk voor welk probleem dit wetsvoorstel een oplossing zou moeten bieden. Hij adviseert nader toe te lichten in welke behoefte het voorstel voorziet en daarbij de noodzaak van het voorstel dragend te motiveren.*

#### 1. Probleemstelling

a. Anders dan de Raad van State veronderstelt, bestaat er wel degelijk een probleem, nu artikel 243 van Boek 7 van het BW een beperkt karakter heeft. Het huidige artikel 243 geeft de huurder het recht om slechts bepaalde energiebesparende maatregelen van de verhuurder te vragen, indien hij bereid is om hiervoor een huurverhoging te betalen die in redelijke verhouding staat tot de kosten die de verhuurder moet maken voor het aanbrengen van deze voorziening(en). De energiebesparende maatregelen die de huurder thans kan vragen, betreffen isolatie van buitenmuren, het dak of de vloer, het plaatsen van dubbel glas en de vervanging van een CV-ketel die ouder is dan 10 jaar door een ketel met minimaal 80% rendement (VR). De huurder heeft mitsdien niet de mogelijkheid om andere, al dan niet energiebesparende, voorzieningen die zijn woongenot vergroten op kosten van de verhuurder af te dwingen bij de rechter. Zo kan hij de verhuurder niet voorstellen om maatregelen terzake inbraakpreventie of ter vergroting van de veiligheid van zijn woning aan te (laten) brengen. Evenmin kan hij het doen

<sup>1</sup> «70%-regel bij complexgewijze renovatie en initiatiefrecht huurders», Cebeon, 15 februari 2008.

<sup>2</sup> Uit het onderzoek, waarop de toelichting zich beroept, wordt niet duidelijk of dit percentage betrekking heeft op het initiatiefrecht in de zin van het voorstel of het huidige artikel 7:243 BW, of op het recht om voorstellen te doen, zonder ze te kunnen afdwingen.

<sup>3</sup> Pag. 69 van het rapport van de Commissie Leemhuis.

<sup>4</sup> Onder renovatie wordt volgens artikel 7:220, tweede lid, BW zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging verstaan.

plaatsen van een lift in zijn woning(complex) bij de verhuurder afdwingen. Ook overige moderniseringsmaatregelen (zoals het vernieuwen van sanitaire voorzieningen, radiatoren, de keuken, het dak of het renoveren van de voorgevel, het vervangen van houten door kunststofkozijnen of het verhogen danwel verlagen van het plafond) en waardevermeerderende maatregelen (zoals het aanbrengen van geluidwerende of brandwerende voorzieningen, de aanbouw van een balkon of dakkapel, het aanbrengen van een ventilatiesysteem of het vervangen van gaskachels door een centrale verwarmingsinstallatie) vallen niet onder het huidige initiatiefrecht van de huurder.

Kortom, het huidige initiatiefrecht van de huurder is te beperkt van omvang en biedt de huurder onvoldoende mogelijkheden om invloed uit te oefenen op de verbetering van zijn woonsituatie. In de memorie van toelichting is op dit punt een passage toegevoegd.

De huidige praktijk, waarin slechts een deel van de verhuurders bereid is om op vrijwillige basis een redelijk voorstel van de huurder tot woningverbetering te honoreren, biedt onvoldoende oplossing voor dit probleem. De in de praktijk bestaande regelingen voor initiatieven van huurders zijn zeer divers van aard. In de meeste gevallen betreft dit initiatiefrecht slechts een mogelijkheid om onderwerpen te agenderen voor het overleg met verhuurders of leidt het tot de mogelijkheid om gebruik te maken van een door de verhuurder aangeboden «keuzepakket» met voorgestelde maatregelen tot woningverbeteringen. De voorstellen die huurders in dit kader kunnen doen, zijn bovendien niet afdwingbaar. Ook ter zake van dit punt is in de memorie van toelichting een passage toegevoegd.

b. Anders dan de Raad meent, omvat het huidige artikel 243 niet het hele renovatierrein, zoals omschreven in artikel 220, lid 2, tweede zin, van Boek 7 van het BW, gelet op het beperkte karakter van het huidige initiatiefrecht van huurders, zoals onder a al uiteengezet. De artikelen 206 en 215 van Boek 7 van het BW bieden geen (aanvullend) alternatief voor de huurder ter zake van renovatie, aangezien artikel 206 niet op renovatie maar op onderhoud van de woning ziet en onder artikel 215 de huurder zelf de kosten dient te dragen voor het aanbrengen van voorzieningen in of aan de woning. Daarnaast maken deze bepalingen geen collectieve oplossing mogelijk waaraan meer huurders en de verhuurder samen gebonden zijn.

## *2. Reikwijdte voorstel*

*Indien de verhuurder het voorstel van de huurder afwijst, kan de huurder de rechter verzoeken de verhuurder de verplichting op te leggen het voorstel uit te voeren, mits het voorstel redelijk is (artikel 243, tweede lid, nieuw). Wanneer een voorstel in elk geval niet als redelijk kan worden aangemerkt, is bepaald in een nieuw derde lid. Het effect van het voorstel is dat de verhuurder een voorstel niet zonder meer kan weigeren, maar dat hij aannemelijk zal moeten maken dat een van de weigeringsgronden zich voordoet. Is dat niet het geval, dan zal hij, als hij aan het voorstel andere voorwaarden wil stellen, bijvoorbeeld ten aanzien van het tijdstip of in verband met financieringslasten, met een redelijk tegenvoorstel moeten komen of om andere redenen aannemelijk moeten maken dat het voorstel van de huurder niet redelijk is. Hiermee wordt dus aan de verhuurder de «bewijslast» opgelegd om aan te tonen dat een voorstel niet redelijk is.*

*a. Volgens de toelichting is bij het opstellen van de criteria van het derde lid zorgvuldig rekening gehouden met hetgeen naar voren is gekomen uit het Cebeon-onderzoek onder sociale en particuliere verhuurders naar aanleiding van de vraag in hoeverre men een initiatiefrecht acceptabel zou vinden. De Raad is echter niet overtuigd van de representativiteit van het onderzoek. Zoals het Cebeon-onderzoek vermeldt, zijn de grote sociale verhuurders (met meer dan 20 000 woningen) in het onderzoek oververtegenwoordigd, vergeleken met de institutionele beleggers met een veelal gevarieerd woningbezit en de particuliere verhuurders. Dit wordt veroorzaakt doordat het onderzoek ook betrekking heeft op complexgewijze renovatie, waarbij vooral grote verhuurders betrokken zijn.<sup>1</sup> In zoverre geeft het onderzoek in het bijzonder een beeld van de opinie van instellingen met een sociale huisvestingsdoelstelling. Verder kan op basis van het onderzoek geen uitspraak worden*

<sup>1</sup> Van complexgewijze renovatie is sprake als deze plaatsvindt bij minimaal tien bijeengelegene woningen die een bouwkundige eenheid vormen, waarbij de werkzaamheden in een keer worden uitgevoerd.

*gedaan over de representativiteit van de enquête omtrent de mening van particuliere verhuurders, omdat gegevens over de respons in relatie tot de verdeling per grootteklasse ontbreken. Ten slotte blijkt uit de reacties op het concept-wetsvoorstel dat het onderzoek op vele manieren kan worden geïnterpreteerd. Een beroep op het Cebeon-onderzoek vormt dan ook geen overtuigende motivering voor het voorstel. Hoewel het onderzoek blijk geeft van grote verschillen in opvatting, wordt in het voorstel aan de positie van de particuliere verhuurder, die geconfronteerd wordt met een individueel verzoek om woningverbetering, niet of nauwelijks aandacht besteed. Het voorstel kan daardoor ook gevolgen hebben voor de beschikbaarheid van particulier verhuurde woningen. De toelichting besteedt daaraan ten onrechte geen aandacht.*

*b. Het gevolg van het voorstel is dat de huidige regeling van artikel 7:243 BW met de daarin vermelde energiebesparende voorzieningen vervalt, omdat het voorgestelde initiatiefrecht betrekking heeft op alle mogelijke veranderingen die in redelijkheid van de verhuurder kunnen worden gevergd. De Raad merkt op dat een huurder thans zijn initiatiefrecht in rechte geldend kan maken, indien hij zich bereid heeft verklaard tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de kosten van de maatregel. In het voorstel keert dit vereiste in negatieve vorm terug, te weten als een van de mogelijke redenen op grond waarvan een voorstel in elk geval niet als redelijk kan worden aangemerkt. In de toekomst kan de rechter een dergelijk verzoek echter om nog andere redenen afwijzen dan thans het geval is. De Raad is van mening dat er geen reden is om in dit opzicht de positie van de huurder te wijzigen. Hij adviseert het voorstel aan te passen.*

## 2. Reikwijdte voorstel

De Raad van State merkt op dat het effect van het voorstel is dat de verhuurder een voorstel tot renovatie van de huurder niet zonder meer kan weigeren en dat aan de verhuurder de «bewijslast» wordt opgelegd om aan te tonen dat het voorstel niet redelijk is. Naar aanleiding van deze opmerking heb ik de bepaling van artikel 243, tweede lid, aangevuld. In het tweede lid is nu opgenomen dat het voorstel van de huurder ten minste een omschrijving dient in te houden van de voorgestelde renovatiewerkzaamheden, een raming van de daarmee gemoeide kosten en een voorstel voor de door de huurder te betalen huurverhoging. De huurder dient met zijn voorstel zijn wensen voor renovatie inzichtelijk te maken, zodat het voor de verhuurder mogelijk is om te bepalen hetzij dat hij het voorstel redelijk acht en derhalve kan accepteren, hetzij dat hij het voorstel als niet redelijk afwijst, eventueel onder het doen van een tegenvoorstel. Het is aan de huurder om in een eventuele gerechtelijke procedure aannemelijk te maken dat zijn voorstel redelijk is. De verhuurder zal daartegen dan tegenbewijs kunnen leveren. Het wetsvoorstel en de memorie van toelichting zijn op dit punt aangepast.

a. De Raad van State stelt dat een beroep op het Cebeon-onderzoek geen overtuigende motivering voor het voorstel vormt.

Niet het Cebeon-rapport, maar het op 11 oktober 2005 uitgebrachte advies «Verbetering positie en zeggenschap huurder» en de wijziging van de Wet op het overleg huurders en verhuurders zijn aanleiding geweest voor dit wetsvoorstel. De noodzaak van het voorstel is ingegeven door de wens de positie van huurders ten opzichte van de verhuurder te versterken en de grote verschillen in behandeling van huurders in de bestaande praktijk, in het bijzonder de niet gelijke behandeling van huurders van sociale en particuliere verhuurders, recht te trekken.

Het Cebeon-onderzoek strekte ertoe om te onderzoeken of, en meer in het bijzonder onder welke voorwaarden, in de praktijk draagvlak is voor een algemeen initiatiefrecht van huurders. Het rapport is gebruikt om inzicht te krijgen in hetgeen er in de praktijk rond (voorstellen tot) renovatie speelt. Het onderzoek beoogde niet representatief te zijn in getalsmatige zin; in de toelichting spreek ik dan ook niet over de mening van alle verhuurders, maar over die van de ondervraagde of de geraadpleegde verhuurders. Het onderzoek beoogde vooral een overzicht te bieden van de mogelijke bezwaren die er tegen voorstellen tot renovatie van huurders bij verhuurders kunnen

leven. Mijns inziens biedt het onderzoek een voldoende volledig overzicht van alle mogelijke bezwaren van zowel sociale als particuliere verhuurders. Met de uitkomsten van het onderzoek is in het wetsvoorstel rekening gehouden. In het wetsvoorstel wordt tegemoet gekomen aan alle door de diverse verhuurders genoemde redenen waardoor een voorstel tot renovatie niet redelijk kan zijn. Dat geldt ook voor de bezwaren die particuliere verhuurders (kunnen) hebben tegen voorstellen tot renovatie van huurders, zodat het wetsvoorstel geen gevolgen hoeft te hebben voor de beschikbaarheid van particuliere huurwoningen. De opmerkingen van de Raad van State op dit punt geven mij dan ook geen aanleiding het wetsvoorstel of de memorie van toelichting aan te passen.

b. Anders dan de Raad meent, wijzigt de positie van de huurder ter zake van de in het huidige artikel 243 vermelde gevallen niet. De rechter kan onder de huidige bepaling van artikel 243 immers ook het voorstel van de huurder afwijzen, indien dit als niet redelijk kan worden aangemerkt. Dit volgt uit de bewoordingen van dit artikel. Onder het huidige recht is het derhalve mogelijk dat een rechter het voorstel van de huurder als niet redelijk afwijst in verband met bijvoorbeeld bouwkundige bezwaren, aantasting van de waarde van de woning, strijd met wettelijke voorschriften of financiële onmogelijkheden aan de zijde van de verhuurder. Deze bezwaren zullen zich echter niet vaak voordoen gelet op de aard van de voorzieningen die de huurder thans kan laten aanbrengen op kosten van de verhuurder. Nu het voorgestelde initiatiefrecht ziet op alle mogelijke renovatiemaatregelen voor de woning zal eerder sprake zijn van andere bezwaren die de redelijkheid aan het voorstel ontnemen, dan de bereidheid van de huurder tot het betalen van een redelijke huurverhoging. Om duidelijkheid te verschaffen aan welke bezwaren in dat geval gedacht dient te worden, is in het derde lid van het artikel een niet-limitatieve opsomming gegeven van bezwaren die een dusdanig gewicht kunnen hebben dat het voorstel daardoor niet als redelijk kan worden aangemerkt. Desalniettemin zal ook onder het voorliggende voorstel in de praktijk voor de in het huidige artikel 243 vermelde voorzieningen de nadruk op het bezwaar van artikel 243, derde lid, onder b, komen te liggen.

### **Overige opmerkingen**

*3. Volgens het voorgestelde artikel 7:243, derde lid, onder c, BW is een voorstel tot renovatie in ieder geval niet redelijk en kan het niet leiden tot civielrechtelijke gebondenheid indien de renovatie strijdig is met de voorschriften van of afspraken met de overheid. Volgens de toelichting kan hierbij gedacht worden aan ondermeer bouwvoorschriften, en aan afspraken die corporaties met gemeenten maken om woningen binnen een bepaalde huurklasse te verhuren.*

*De Raad van State merkt op dat de term «voorschrift van de overheid» weinig houvast biedt. Niet duidelijk is of hiermee wordt bedoeld op algemeen verbindende voorschriften, zoals de toelichting suggereert, of dat de term bijvoorbeeld ook of uitsluitend betrekking heeft op aan een beschikking te verbinden verplichtingen.<sup>1</sup> Deze onduidelijkheid geldt ook de term «afspraken met de overheid». De status van deze «afspraken» is onduidelijk, nu het BW die term niet kent, en er bovendien geen direct verband wordt geëist tussen het onderwerp van de afspraak en het initiatiefrecht. De Raad adviseert de toelichting aan te vullen en de formulering van artikel 7:243, derde lid, onder c, BW nader te bezien.*

3. Naar aanleiding van de opmerking van de Raad van State dat de formulering van artikel 243, derde lid, onder c voor wat betreft de term «voorschrift van en afspraken met de overheid» weinig houvast biedt, is de memorie van toelichting aangepast. Duidelijk is thans dat met «voorschrift van de overheid» bedoeld wordt op zowel algemeen verbindende voorschriften als op aan een beschikking te verbinden verplichtingen. Ook volgt thans uit de toelichting dat met afspraken van de overheid beoogd is te voorkomen dat een voorgestelde renovatie het gemeentebestuur kan doorkruisen. Indien de verhuurder in dat kader afspraken heeft gemaakt en een voorstel tot renovatie hiermee in strijd is, wordt dit voorstel niet redelijk geacht.

<sup>1</sup> Volgens aanwijzing 128 van de Aanwijzingen voor de regelgeving wordt voor bij het geven van een bij beschikking op te leggen verplichting de term «voorschriften» gebruikt.

*4. Het voorgestelde artikel 7:243, eerste en tweede lid, BW bepaalt dat, indien de huurder een, kort gezegd, redelijk voorstel tot renovatie doet, en de verhuurder dit voorstel niet of niet tijdig aanvaardt, de huurder kan vorderen dat de rechter bepaalt dat de verhuurder aan het voorstel gebonden is. Het aanduiden van de rechterlijke toewijzing na een rechtsgeschil als de gebondenheid aan een «redelijk» voorstel acht de Raad niet gelukkig. Naar zijn oordeel verdient het de voorkeur om naar analogie van het huidige artikel 7:243 BW te bepalen dat de rechter op verzoek van de huurder kan bepalen dat de verhuurder verplicht is (een deel van) de renovatie op eigen kosten uit te voeren.*

4. De Raad van State acht de bepaling in artikel 243, eerste en tweede lid, terzake de gebondenheid van een verhuurder aan het voorstel van de huurder niet gelukkig en stelt voor deze aan te passen aan de redactie van het huidige artikel 243. Deze suggestie van de Raad geeft mij aanleiding tot de volgende opmerkingen.

In geval van handhaving van de huidige tekst van artikel 243, met dien verstande dat de huurder de rechter kan verzoeken de verhuurder te verplichten de renovatie op eigen kosten te verrichten, ontstaat een lacune in de wet. Het renovatievoorstel van de huurder betreft namelijk meer dan alleen een voorstel voor aan te brengen voorzieningen. Het bevat daarnaast ook een voorstel voor huurverhoging en eventuele bijkomende afspraken (zoals welke aannemer wordt ingeschakeld, welke vergunning dient te worden aangevraagd en wie dient hiervoor zorg te dragen, in welk tijdsbestek dient de renovatie plaats te vinden, de hoogte van een eenmalige bijdrage in de kosten door de huurder). Indien de rechter alleen kan bepalen dat de verhuurder verplicht is de renovatie uit te voeren op eigen kosten, volgt uit de beslissing van de rechter niet dat de huurder een andere huur verschuldigd is en kunnen evenmin eventuele andere afspraken opgelegd worden. Hiervoor kunnen derhalve geen executoriale titels verkregen worden. De voorgestelde bewoordingen in artikel 243, het eerste en tweede lid, alsook in het vierde lid, dat de verhuurder aan dit voorstel is respectievelijk niet is gebonden, maken duidelijk dat de rechter over het gehele voorstel kan oordelen en de vordering(en) geheel of voor een deel kan toewijzen. Gelet hierop zie ik geen aanleiding om het voorstel op dit punt te wijzigen zoals door de Raad wordt voorgestaan. Wel is in de toelichting duidelijker uitleg gegeven voor de keuze van de formulering van artikel 243, eerste, tweede en vierde lid, terzake de gebondenheid aan een redelijk voorstel bij rechterlijke toewijzing na een rechtsgeschil.

*De Raad van State geeft U in overweging het voorstel van wet niet te zenden aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal dan nadat met het vorenstaande rekening zal zijn gehouden.*

*De Vice-President van de Raad van State,  
H. D. Tjeenk Willink*

Ik moge U mede namens mijn ambtgenoot voor Wonen, Wijken en Integratie verzoeken het hierbij gevoegde (gewijzigde) voorstel van wet en de (gewijzigde) memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De minister van Justitie,  
E. M. H. Hirsch Ballin