

Van der Vlies

antwoord in eerste termijn en het debat vervolgens afmaken.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt van 17.01 uur tot 19.30 uur geschorst.

Aan de orde is de behandeling van:

- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (verbetering positie en zeggenschap huurders) (30856).**

De algemene beraadslaging wordt geopend.

De **voorzitter**: Vanavond vindt de eerste termijn van de Kamer plaats. Het antwoord van de regering komt morgen aan de orde.

Het woord is aan de heer Depla.



De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Wij hebben het vandaag over de wijziging van de Wet overleg huurders verhuurders. Wonen is een grondrecht, want wat ben je zonder dak boven je hoofd? Wonen is echter meer dan alleen een dak boven je hoofd. Het is tevens een uitvalsbasis om maatschappelijk mee te doen. Het is niet alleen de woning, maar ook de woonomgeving die het woongenot en de ontplooiingskansen van mensen bepaalt. Daarbij komt dat de woningmarkt een bijzondere markt is. Als je ontevreden bent over de kwaliteit van het brood, ga je de dag daarop met je fiets naar een andere bakker. Met een woning kan dat niet. Ten eerste is er schaarste en ten tweede zijn de transactiekosten, in euro's maar ook sociaal, hoog als je zomaar van de ene op de andere dag wilt verhuizen. Verhuizen doe je niet elke dag. De relatie tussen de huurder en de verhuurder is dan ook een andere dan die tussen de bakker en zijn klant. Niet alleen huiseigenaren, maar ook huurders verdienen zeggenschap over de huurwoning en de woonomgeving. Daarom is het logisch dat de rechten van individuele huurders in het Burgerlijk Wetboek zijn vastgelegd. Daarnaast zijn de verhoudingen tussen de georganiseerde huurders en de verhuurders vastgelegd in de overlegwet, ooit opgesteld op initiatief van de sociaaldemocraat Adri Duivesteijn.

Rechten van georganiseerde huurders zijn van belang omdat je niet alleen woont in een complex en in een buurt. Met de overlegwet versterken wij de positie van de georganiseerde bewoners, die het heft in eigen hand nemen om een buurt fijn te maken om in te wonen. Dat kun je niet alleen. Tegen die achtergrond beoordelen wij het wetsvoorstel dat voorligt. Dit vormt een gedeeltelijke vertaling van de voorstellen van de minister om te komen tot verbetering van de positie van huurders. Met het wijzigingsvoorstel wordt voornamelijk de positie van particuliere verhuurders ten opzichte van huurders van woningcorporaties verbeterd. Daarnaast komen er nadere voorstellen om de individuele positie van huurders te versterken.

De PvdA-fractie steunt de voorstellen om de rechten van commerciële huurders gelijk te stellen met die van huurders van corporaties. Op een aantal punten zijn wij zeer tevreden over het wetsvoorstel, maar op een aantal

punten kan het nog wat beter, en daarom hebben wij een aantal amendementen ingediend. Vertrekpunt voor de PvdA-fractie is, dat macht tegenmacht vraagt. Dan kunnen er heel mooie dingen ontstaan. Ik loop de amendementen langs en begin bij het amendement op stuk nr. 11. De overlegwet is mooi, maar ik ken een paar voorbeelden van gevallen waarin de verhuurder – de woningcorporatie – de samenwerking met de huurdersvereniging op corporatieniveau heeft opgezegd. Zo acht de corporatie Wonen Zuid overleg op corporatieniveau niet zinvol meer, omdat de wijkaanpak centraal staat. Men acht het bestaan van een huurdersvereniging niet nuttig. Opvallend is, dat dit gebeurde nadat de huurdersvereniging aandacht had gevraagd voor een aantal misstanden bij deze corporatie, zoals het niet nakomen van de wettelijke verplichting inzake de verhuiskostenvergoeding, te hoge huurverhoging, het afsluiten van huurcontracten die in strijd zijn met het huurrecht en het aan de orde stellen van de herbenoeming van de voorzitter van de raad van commissarissen, tegen de eigen reglementen en de gedragscode van Aedes in. Ook Brabant Wonen dreigde eenzijdig de samenwerkingsovereenkomst met de huurdersvereniging op complexniveau op te zeggen.

Kortom, het is niet alleen van belang dat er een goede wet is, maar ook dat huurders of verhuurders de mogelijkheid hebben om de rechten en plichten van de overlegwet af te dwingen. Nu kunnen huurders en verhuurders naar de kantonrechter. Er is echter een hoge drempel naar de rechter. Het is kostbaar om de gang naar de rechter te maken en de rechter toetst slechts marginaal en procedureel. Daarom hebben wij samen met de CDA-fractie een amendement ingediend om een geschillencommissie op te richten voor geschillen die voortvloeien uit de overlegwet. Die geschillencommissie is laagdrempelig, kan bij geschillen inhoudelijk toetsten en bindend advies uitbrengen.

In het amendement op stuk nr. 10 wordt voorgesteld, het instemmingsrecht voor huurders uit te breiden op het gebied van de servicekosten. Huurdersorganisaties hebben adviesrecht wat betreft de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het servicekostenpakket. De servicekosten komen voor rekening van de huurder en daarom vinden wij het logisch dat de huurdersorganisatie niet alleen adviesrecht heeft, maar ook instemmingsrecht ten aanzien van het beleid inzake servicekosten. Het gaat met nadruk om beleid en dus niet om het contract dat de verhuurder met een schoonmaakbedrijf afsluit. Het gaat meer om de opvattingen en het uitgangspunt dat wordt gekozen.

Met het amendement op stuk nr. 17, dat ik met de fracties van de ChristenUnie en de SP heb ingediend, wordt beoogd dat het voor huurders gemakkelijker wordt gemaakt om een vereniging op te richten. Je kunt een mooie overlegwet hebben, maar dan moet je ook een huurdersvereniging hebben. Soms is het lastig om die op te richten, omdat je adressen nodig hebt. Dat wordt via dit amendement geregeld. Wij hebben het zo ingericht dat adressen van de huurdersvereniging niet kunnen worden misbruikt voor commerciële activiteiten.

Een belangrijk uitgangspunt in het amendement op stuk nr. 16 is dat buurten weer van de bewoners moeten worden. Voor het slagen van de wijkaanpak is betrokkenheid van de bewoners en draagvlak voor de plannen van essentieel belang. De wensen van de bewoners die te maken krijgen met stedelijke vernieuwing, dus sloop en

Depla

renovatie, worden niet altijd serieus genomen. De participatie van bewoners in het verbeteren van de leefomgeving en het beleid van de verhuurders is wel eens beperkt. Tegen die achtergrond hebben wij dit amendement opgesteld. Wij willen bewoners inspraak geven in de uitvoering en de randvoorwaarden van de plannen. Daarom hebben wij het amendement ingediend waarmee wordt beoogd dat verhuurders verplicht worden om met huurdersorganisaties een sociaal plan op te stellen voor eventuele renovatie en herstructurering. Wij willen niet dat er voor elk plan een apart sociaal plan wordt opgesteld; op corporatieniveau moet een sociaal plan worden opgesteld met daarin de randvoorwaarden voor het geval dat er een renovatie- of herstructureringsproject wordt gestart. Er moeten afspraken in staan over herhuisvesting, de inzet van wisselwoningen en huurgewenning. Verder moet er ook het recht van onafhankelijke ondersteuning in worden opgenomen. Het is heel belangrijk dat huurders recht op een second opinion krijgen over voorstellen van verhuurders. Die wordt zelden aangevraagd, terwijl die dit soort processen enorm versnelt. Een onkostenvergoeding en de mogelijkheid tot terugkeer in eigen complex of buurt moeten ook in het sociaal plan worden geregeld. Wij hebben het niet "dicht" willen regelen; wij hebben alleen willen aangeven dat er een sociaal plan moet komen. In een nadere regeling zou kunnen worden vermeld waar in een dergelijk sociaal plan aandacht moet worden besteed. Uiteindelijk dient de uitkomst van het overleg tussen verhuurders en huurders in het sociaal plan komen te staan.

Onder andere uit het onderzoek van de ombudsman van de gemeente Amsterdam bleek dat veel klachtencommissies van verhuurders niet naar behoren functioneerden. Daarom stellen wij in het vierde amendement dat wij hebben ingediend, voor om de huurdersorganisaties te betrekken bij de klachtencommissies van verhuurders. Het is mooi als de uitspraken van de klachtencommissies openbaar zijn en bij de huurdersvereniging terechtkomen. Dan kunnen zij een mooi agendapunt voor het overleg tussen huurders en verhuurders vormen en kunnen huurders zien wat er niet helemaal goed gaat. Bovendien versterkt het de positie van de huurders en kunnen zij de verhuurder gemakkelijker aanspreken op dingen die niet goed gaan.

De collega's van de SP-fractie hebben ook nog een aantal amendementen ingediend onder het motto "macht vraagt tegenmacht". Met een amendement van de SP-fractie wordt beoogd dat wordt geregeld dat huurdersverenigingen kunnen beschikken over informatie over de prestatie van de corporatie, zoals bijvoorbeeld het visitatierapport. Dat idee spreekt mijn fractie zeer aan. Zij vraagt zich alleen af of dat nog wettelijk geregeld moet worden of al geregeld is en of dit in de BBSH wordt geregeld. Ik krijg hierop graag een reactie van de minister om het stemgedrag van mijn fractie te kunnen bepalen. Ik hoor ook graag of vanaf volgend jaar de individuele vergelijkingsrapportages voor de huurders beschikbaar zijn, zoals het Centraal Fonds heeft vastgesteld en of de "governance" en het visitatierapport ook voor huurders openbaar worden, zodra die zijn vastgesteld. Dat lijkt mij vanzelfsprekend. Op basis van het antwoord van de minister kan mijn fractie bepalen wat zij van het amendement van de SP moet vinden.

De vraag is of in de overlegwet moet worden geregeld dat huurdersverenigingen adviesrecht moeten krijgen

over het bod dat corporaties aan gemeenten doen over de invulling van de prestatieovereenkomsten. Mijn fractie vindt het voor de hand liggen dat alle huurdersverenigingen adviesrecht krijgen over een bod van een corporatie, waarin alle wezenlijke dingen over de toekomst van de corporatie staan. Adviesrecht over de prestatieovereenkomst tussen de gemeente en de woningcorporatie lijkt mijn fractie minder voor de hand liggen, want over de prestatieovereenkomst gaat de gemeenteraad. Dan is het een beetje raar om daar een bevolkingsgroep in de stad extra adviesrecht over te geven. Wij steunen dat amendement van de SP-fractie dus niet, maar wel het idee. Wij interpreteren de wet zo dat het vanzelfsprekend is dat een aanbod onderhevig is aan adviesrecht. Ik ben benieuwd naar de mening van de minister. Vindt zij dat wij dit in het BBSH moeten regelen?

Het overleg tussen georganiseerde verhuurders en huurders moet worden verbeterd. Daarnaast worden er dingen aangekondigd over de individuele positie van huurders. Zo krijgen bijvoorbeeld particuliere huurders binnenkort ook een onkostenvergoeding als zij verplicht worden om te verhuizen. Wanneer kunnen wij de voorstellen hierover in de Kamer verwachten? Dit heeft immers haast, want elk jaar dat een regeling hierover uitgesteld wordt, kan er voor individuele huurders een vervelende situatie ontstaan. Als huurders bij herstructurering hun huis moeten verlaten en zij de pech hebben toevallig niet een woningbouwcorporatie als huisbaas te hebben, is er nu immers geen recht op verhuiskostenvergoeding.

Bij de schriftelijke voorbereiding van het wetsvoorstel heeft de minister toegezegd dat zij gaat studeren op het initiatiefrecht, het recht van huurders om het initiatief te nemen om de woning te verbeteren en afspraken te maken over de regeling hiervan. Wat de fractie van de PvdA betreft gaat deze studie niet meer over de vraag of er een initiatiefrecht moet komen, maar over de vraag hoe het recht er komt. Wij vinden dit in de eerste plaats belangrijk omdat verhuurders voorstellen van al of niet georganiseerde huurders om de eigen huurwoning te verbeteren, heel serieus moeten nemen. De verhuurder zal goede argumenten moeten hebben om deze plannen af te wijzen. Wij willen dus graag dat dit goed geregeld wordt. In de tweede plaats vindt mijn fractie het initiatiefrecht van belang in het kader van energiebesparing. Die is immers goed voor het milieu én de portemonnee van de huurder. Daarom moeten maatregelen voor energiebesparing laagdrempelig zijn. Wat is de inzet van de minister? Studeert zij nog steeds op de vraag of het initiatiefrecht er moet komen, of speelt inmiddels de vraag hoe het recht er moet komen?

Er is nog een andere verbetering die wij graag in het Burgerlijk Wetboek willen opnemen. Als een huurder nu naar de Huurcommissie gaat omdat er iets mis is met de servicekosten en de commissie beslist dat die huurder korting krijgt, moet hij het volgende jaar weer naar de commissie als het weer fout gaat. Bovendien moeten alle huurders van een complex apart het bezwaar bij de Huurcommissie indienen. De fractie van de PvdA wil dat in het Burgerlijk Wetboek wordt geregeld dat als een groep die meer dan 50% van de bewoners van een bepaald complex vertegenwoordigt, als groep naar de Huurcommissie stapt, de regeling automatisch voor alle huurders van het complex geldt. Het leidt alleen maar tot gedoe als iedereen apart zijn recht moet halen. Is de

Depla

minister bereid een uitwerking van dit voorstel in het Burgerlijk Wetboek op te nemen?

Tot slot vraagt mijn fractie aandacht voor de financiering van De Nederlandse Woonbond. Soms horen wij mensen klagen over de huurdersverenigingen, omdat het instituten zouden zijn die alleen maar overleggen. De kwaliteit van deze clubs is van belang. De vertegenwoordigers moeten goed geïnformeerd, geschoold en getraind zijn. De Woonbond speelt daarbij een belangrijke rol. Huurdersorganisaties klagen erover dat de cursussen van de Woonbond te duur zijn. Zijn wij hierin niet penny wise en pound foolish? Als huurdersorganisaties immers goed zijn georganiseerd, doen zij de goede dingen en wordt veel zinloos overleg voorkomen. Is de minister bereid bij de Woonbond na te vragen hoe het gaat met de cursussen die men daar geeft? Wil zij met name vragen wat wij eraan kunnen doen om deze cursussen goedkoper te maken, zodat ze wat laagdrempeliger worden?

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. De behandeling van dit wetsvoorstel vormt de afronding van een aantal toezeggingen die sinds 2001 is gedaan. In 2001 werd, drie jaar na invoering, de Wet op het overleg huurders verhuurder geëvalueerd. Deze evaluatie gaf aanleiding tot aanpassingen van de wet. Het verdient niet de schoonheidsprijs dat deze aanpassingen zes jaar op zich hebben laten wachten. Het wijzigingsvoorstel dat wij nu behandelen, heeft wel het voordeel dat toezeggingen kunnen worden meegenomen die sinds 2001 zijn gedaan. Hetzelfde geldt voor voorstellen van de commissie-Leemhuis die dateren van eind 2005. Deze commissie presenteerde in oktober 2005 het advies Verbetering positie en zeggenschap huurders. Het is een belangrijke constatering dat de commissie-Leemhuis tot stand kwam op basis van afspraken tussen de minister van VROM en De Nederlandse Woonbond. De doelstelling was om te komen tot versterking van de positie van huurders en hun organisaties. Een deel van de aanbevelingen van de commissie-Leemhuis, namelijk de voorstellen die gericht zijn op mogelijke effecten van de liberalisering van het huurbeleid, zijn gezien het huidige kabinetsbeleid op dit moment niet opportuun. Over de uitwerking van de andere aanbevelingen kan het volgende worden gezegd. De CDA-fractie deelt de visie van de regering dat de zeggenschap en de positie van huurders en hun organisaties in de particuliere sector gelijk moet zijn aan die in de sociale sector. Overigens dient ook de positie van de verhuurder in regelgeving te zijn geborgd. Er kan en mag immers geen sprake zijn van eenrichtingsverkeer. Het gaat om evenwicht bij de verdeling van belangen. De CDA-fractie neemt bij de behandeling van dit wetsvoorstel geen voorschot op de voorstellen van de commissie-Leemhuis voor wijziging van het Burgerlijk Wetboek. Het ligt niet in de rede om datgene wat met het Burgerlijk Wetboek goed is vastgelegd of kan worden vastgelegd, met de Wet op het overleg huurders verhuurder te regelen. Overigens zal de CDA-fractie bij het te zijner tijd aanpassen van het Burgerlijk Wetboek en andere wet- en regelgeving alert zijn en juist de evenwichtige verdeling van belangen, waarover ik hiervoor sprak, bevorderen.

De regering stelt zich voor om de aanbevelingen van de commissie voor de koppeling van zorg- en huurcontracten, het initiatiefrecht voor woningverbetering en een

algemene regeling voor verhuiskosten in verband met renovatie via een wijziging van het Burgerlijk Wetboek te realiseren. De CDA-fractie wacht de voorstellen en de onderbouwing daarvoor af, maar lang wachten willen wij niet meer. Kan de minister toezeggen dat de wijziging van het Burgerlijk Wetboek in het tweede kwartaal van dit jaar in deze Kamer behandeld kan worden? De CDA-fractie heeft in deze Kamer diverse moties gesteund die de regeling voor verhuiskosten in verband met renovatie betreffen. Dat geeft tevens de bandbreedte aan waaraan de CDA-fractie de voorstellen zal toetsen.

Met de keuze die de regering maakt bij het niet overnemen van de voorstellen van de commissie-Leemhuis, is de CDA-fractie het grotendeels eens. Op enkele mogelijke aanpassingen kom ik nog terug. Met de commissie-Leemhuis is de CDA-fractie van mening dat de verhuurder de bevoegdheid tot het nemen van beslissingen moet behouden. De CDA-fractie is van mening dat men terughoudend moet zijn met het geven van instemmingsrecht aan huurders bij beslissingen van de verhuurder. Terughoudend zijn betekent dat je desgewenst en goed onderbouwd van deze opstelling kunt afwijken. Ik verwijs naar het amendement dat de heer Depla zojuist heeft toegelicht. Het is dan ook goed dat het kabinet de verhuurder de bevoegdheid tot het nemen van beslissingen laat behouden.

De CDA-fractie heeft kennisgenomen van de reactie van de regering op de vraag waarom met de definitie van verhuurder het minimumaantal woongelegenheden waarbij sprake is van een verhuurder in de zin van de voor ons liggende wet is verlaagd van 100 naar 25. Wij hebben met de schriftelijke inbreng hierover een vraag gesteld. De onderbouwing van dit onderwerp brengt de CDA-fractie tot de conclusie dat verslechtering ten opzichte van de huidige situatie niet gewenst is.

De heer Depla heeft inmiddels een aantal amendementen, waaronder ook mijn naam staat, toegelicht. Het amendement op stuk nr. 9 dat ik mede namens de heer Depla van de PvdA-fractie heb ingediend, heeft hij ook al voldoende toegelicht. Dat hoeft ik dus niet meer te doen. Het lijkt ons van belang dat bepaalde klachten en uitspraken of het functioneren van de klachtencommissie in het algemeen goed geagendeerd kunnen worden, zodat het overleg tussen huurders en verhuurder over de klachten kan bijdragen aan een goede vervulling van de rol van de huurdersorganisatie en van de bewonerscommissies en het tevens een impuls geeft aan het bevorderen van de kwaliteit van het functioneren van de klachtencommissie.

Ter afronding: de regering heeft in de nota naar aanleiding van het verslag op alle overige door de CDA-fractie gemaakte opmerkingen tot tevredenheid gereageerd. Met het voor ons liggende wetsvoorstel wordt een belangrijke stap gezet voor het realiseren van een betere positie van de huurders ten opzichte van de verhuurder. Met deze stap wordt geen inbreuk gemaakt op het adequaat functioneren van een maatschappelijke organisatie. De amendementen die de CDA-fractie niet heeft meeondertekend, zullen wij wegen. Uit mijn inbreng heeft men kunnen opmaken dat niet alle amendementen ons even enthousiast maken, maar wij wachten graag de reactie de regering af alvorens tot een definitief oordeel te komen.



De heer **Poppe** (SP): Voorzitter. Het is heel lang geleden dat ik het initiatiefwetsvoorstel van de heer Duivesteijn over het overleg huurders verhuurder in deze Kamer behandelde. Hoe lang dat is geleden, weet ik niet meer, maar wij moeten daarvoor ver terug in de tijd. Destijds had ik grote kritiek op het wetsvoorstel, maar uiteindelijk hebben wij voor aanneming gestemd. Een deel van de kritiek zal nog in mijn woorden van vanavond doorklinken en anders kan men de Handelingen er nog op na lezen.

Wij spreken over de sociale volkshuisvesting. Woningen en hun bewoners zijn ons maatschappelijk kapitaal. Daar hebben wij het over. De SP-fractie vindt dat er veel schort aan de invloed van de huurders en de woningzoekenden op het beheer van het maatschappelijk kapitaal: het woningbestand van de sociale huursector en het beleid van de woningbouwcorporaties. Sterker nog, sinds de bruterings in de sociale huisvesting begin jaren negentig heeft dit punt tot een redelijke ramp geleid. De oude vertrouwde democratisch georganiseerde woningbouwverenigingen zijn op een handjevol witteschapen na verdwenen en omgetoverd in stichtingen met een toezichthouder in de vorm van een raad van toezicht of raad van bestuur. Als de huurdersorganisatie geluk heeft, mag zij voor dit toezichthoudend orgaan meer dan het in het BBSH vastgestelde minimumaantal van twee leden voordragen, maar dan moet zij wel mazzel hebben.

Wat de SP betreft, heeft deze gedecimeerde invloed van de huurders op het beleid weinig meer met democratie te maken en staat het wel erg ver af van, zeg maar, de huurders drie hoog in de Goudsbloemstraat. De SP wil dat huurdersorganisaties de helft plus een van de leden van het toezichthoudend orgaan kunnen voordragen. Als die leden dan naar het pijpen van de verhuurder gaan dansen en dus hun achterban passeren of onvoldoende raadplegen, moeten zij op verzoek van de huurdersorganisaties ook nog kunnen worden vervangen. Ik hoor graag een reactie van de minister op dit idee tot een verdere democratisering van de organisatie van de sociale volkshuisvesting.

Ook de steeds voortdurende schaalvergroting in de corporatiesector heeft een grote negatieve invloed op de zeggenschap van de huurders. Immers, hoe kan een huurdersorganisatie bij een nieuwe woongigant zoals Ymere op een fatsoenlijk niveau overleg plegen over het beleid dat zich uitstrekt over een gebied tussen de lijn Haarlem, Almere en Amsterdam? Overigens ga ik ervan uit dat de Kamer zeer binnenkort nog zal spreken over deze fusie, want wat mij betreft is de minister op dit punt toch behoorlijk de weg kwijt, maar dat terzijde; wij hebben het erover.

De SP-fractie is blij met de, weliswaar kleine, stapjes die de minister neemt om de zeggenschap van de huurders op het beleid van de verhuurders te verbeteren; een positief geluid. Dat is niet alleen van belang voor de huurders zelf. Ook de verhuurders en met name de lokale overheden hebben hier baat bij. Wij moeten vaststellen dat de lokale overheden, sinds zij vrij los staan van de sociale volkshuisvesting als het gaat om huisvestingsbeleid, visie op wonen enzovoorts, behoorlijk vaak redelijk vervelend de weg kwijt zijn. Als ook zij meer contact met de huurders hebben, zou dat een voordeel kunnen zijn voor de lokale bestuurders en

volksvertegenwoordigers. Immers, regelmatig contact met huurders betekent ook inzicht in de leefbaarheid en sociale samenhang op wijk- en buurtniveau. Ook kun je dan de kritiek horen en de behoeften vernemen van de mensen in die wijken. Dat geeft je de kans om tijdig in te spelen op ontwikkelingen in de wijken en gedachtevorming onder de mensen.

Het is belangrijk dat de huurdersorganisaties en bewonerscommissies draagvlak hebben onder de huurders die zij vertegenwoordigen. Daar is in de huidige wet en ook in het wetsvoorstel de nodige aandacht voor. Het is in dit kader hoogst opmerkelijk dat de wet voorziet in een keuze voor de rechtsvorm van de huurdersorganisatie, namelijk een vereniging of stichting. Wat mij betreft, moeten individuele huurders invloed kunnen uitoefenen op de inzet van de huurdersorganisatie tijdens het overleg met de verhuurder. Deze invloed kan volgens mij alleen optimaal zijn, als de huurdersorganisatie een democratische en transparante organisatievorm heeft. Daarvoor is de verenigingsstructuur gewoon de beste. Immers, er wordt dan gewerkt met een democratisch gekozen bestuur en de leden kunnen door middel van de ledenvergadering invloed uitoefenen op de inzet van de vereniging bij het overleg met de verhuurder. De overgrote meerderheid van huurdersorganisaties is overigens al wel een vereniging, wat bewijst dat dit de beste organisatievorm is voor dit doel. Maar het aantal leden moet dan wel representatief zijn ten opzichte van de wijk of het bezit van de woningbouwcorporatie. Daarom heeft mijn collega-partijgenoot Jansen het amendement op stuk nr. 13 ingediend. In dit amendement is voorzien in een overgangperiode van een jaar, zodat stichtingen ruim de tijd krijgen om de rechtsvorm te wijzigen. Maar dan nog zal de inrichting zodanig moeten zijn dat de huurdersvereniging haar leden regelmatig raadpleegt en zeker over ingrijpende zaken altijd raadpleegt. Als het goed is, staat dat straks in de statuten van een goede vereniging. Anders kunnen de leden dat er nog in zetten.

In het belang van het kunnen maken van goede afwegingen hebben huurdersorganisaties zoveel mogelijk informatie nodig over het functioneren van de verhuurder. Met zoveel mogelijk bedoelen wij niet dat zij worden bedolven onder stapels informatie, zodat zij de weg kwijt zijn, maar wel die informatie krijgen die van belang is voor hen om te overzien, wat de corporatie van plan is te gaan doen met haar woningen. In de wet is hierin voorzien in het hoofdstuk over het informatie- en adviesrecht. Helaas bereiken ons berichten dat het regelmatig voorkomt dat verhuurders met een beroep op het bedrijfsbelang informatie niet willen of kunnen krijgen, of niet willen vrijgeven. Vaak krijg je te horen dat je te vroeg bent, aangezien ze nog in overleg zijn. Als het overleg is afgerond en de mensen hebben kritiek op het resultaat, krijg je te horen dat de besluiten al zijn genomen. Dat is idioot, dat mag niet meer gebeuren. Ik kan mij ook situaties voorstellen waarin de corporaties informatie even niet aan de grote klok willen hangen, maar dat moet dan wel duidelijk worden gemaakt aan de huurders.

Volgens de SP moeten drie rapporten altijd ter beschikking van de huurdersorganisaties worden gesteld: het jaarverslag en de jaarrekening, het rapport van de visitatiecommissie en de analyses van de prestaties van de verhuurders. Die rapporten zijn namelijk van belang voor de beoordeling van het beleid van de corporaties.

Poppe

Huurders hebben uit democratisch oogpunt het recht om deze gegevens te krijgen en te controleren. Daarom hebben wij het amendement op stuk nr. 15 ingediend.

Wij vinden het prima dat in het wetsvoorstel vier onderwerpen worden toegevoegd aan het recht op informatie en advies. Vooral het recht van informatie en advies voor fusievoorstellen is hoognodig, zeker gezien de huidige ontwikkelingen in de corporatiesector, waar de ene megafusie na de andere megafusie plaatsvindt. Ik voeg daar nog aan toe de prestatieafspraken die de verhuurder met de gemeente maakt. Deze afspraken zijn vaak bepalend voor het beleid van de verhuurder en kunnen grote invloed hebben op de huurdersbelangen. Het is niet meer dan logisch dat de huurders ook hierover hun mening kunnen geven. Dit advies van de huurdersorganisaties is ook voor de gemeenteraad een mooi extra handvat als die prestatieafspraken moeten worden beoordeeld. Daarover hebben wij een amendement op stuk nr. 14 ingediend, waarover de heer Depla nog enkele vragen had. Het komt erop neer dat de gemeenteraad zelf beslist, welke overeenkomst hij zal goedkeuren. Raden moeten zoveel mogelijk door de burgers worden beïnvloed. Dat heet democratie!

Door de verkoop van woningen, met name appartementen, wordt het steeds gewoner dat wooncomplexen bestaan uit huur- en koopwoningen. De corporatie blijft dan in het algemeen het onderhoud aan het complex uitvoeren, waardoor de kopers service- en onderhoudskosten blijven betalen aan de corporatie. Om deze redenen stellen wij in onze schriftelijke inbreng voor om bewonerscommissies die bestaan uit huurders en eigenaar-bewoners ook in aanmerking te laten komen voor overleg met de verhuurder. Immers, beide groepen wonen in hetzelfde complex en hebben toch op behoorlijk veel punten dezelfde belangen als het gaat om service en onderhoud. Uit de nota naar aanleiding van het verslag kreeg ik de indruk dat de minister dit voorstel niet heeft begrepen. Ik vraag nogmaals om een reactie van de minister.

Over de financiering van de huurdersorganisaties wil ik het volgende opmaken. Nu is wettelijk geregeld dat de verhuurder hieraan rechtstreeks een bijdrage levert. Hoe je het ook bekijkt, niemand zal ontkennen dat in deze situatie huurdersorganisaties direct afhankelijk zijn van de verhuurders. Het is wettelijk geregeld, maar wij weten allemaal van wie het geld komt. Er moet op dit punt meer onafhankelijkheid komen. Daarom stellen wij voor om een fonds te vormen waarin de corporaties naar rato van het aantal woningen een wettelijk verplichte bijdragen storten. Dit fonds kan bijvoorbeeld worden beheerd door het Centraal fonds voor de volkshuisvesting, dat uitkeert aan de huurdersorganisaties. Er is dan geen directe link tussen het geld en de voorzieningen van een corporatie en de huurdersorganisaties. Dat lijkt ons een heel goede zaak. Wij horen namelijk vaak in den lande dat huurders vinden dat huurdersorganisaties aan de leiband lopen. Ik vraag de minister waarom zij deze simpele oplossing voor een betere waarborging van de onafhankelijkheid van de huurdersorganisaties niet omarmt.

De heer **Van Bochove** (CDA): Het is mij volstrekt onduidelijk. Wat bedoelt u nu precies? Moet er geld gestort worden in een centraal fonds, waaruit huurders dan, om hun doelen te bereiken, weer middelen kunnen opvragen?

De heer **Poppe** (SP): Nu is de verhuurder verplicht aan zijn huurdersorganisaties een financiële bijdrage te leveren. Dat gaat één-op-één. De SP-fractie vindt dat niet goed; wij zien in de praktijk gebeuren dat er nogal een afhankelijkheidsvorming in zit, al was het maar in de gedachte. Daarom zou het goed zijn dat op basis van de wet het bedrag dat aan de hand van het aantal woningen dat de corporatie bezit, uitgekeerd moet worden, in dat centrale fonds komt en dat de huurdersvereniging op basis van diezelfde wet haar financiële bijdrage daar opvraagt.

De heer **Van Bochove** (CDA): Volgens u is die afhankelijkheid dan niet anders, maar gaat het geld alleen via een ander loket?

De heer **Poppe** (SP): Nee, nee, nee, dat ziet u echt verkeerd. Er zit een verschil in wanneer iemand je een zakje geld brengt met een kop koffie en een sigaar erbij of wanneer je er wettelijk recht op hebt. Het geld komt van het fonds dat niets met de verhuurder te maken heeft. Ik hoop dat met dit voorbeeld duidelijk is wat ik bedoel. Er zit natuurlijk een negatief aspect aan mijn woorden, maar ik voel dat in de praktijk die verhouding wel eens niet jofel is. Je kunt het nooit helder krijgen, maar er wordt wel eens misbruik van gemaakt, zo van: kom jongens, we geven jullie al geld en doe een beetje kalm aan. Het gaat gewoon om de uitvoering van de wet, maar net op een andere manier.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Als het geld overgeheveld wordt naar zo'n centraal fonds en het moet weer terug, hoeveel bureaucratie levert dat dan op? Hoeveel blijft er dan van die ene euro over?

De heer **Poppe** (SP): Nou, ik denk niet dat het bureaucratie oplevert. Het is onzin om daar een hele bureaucratie aan op te hangen. De huisbaas betaalt naar aanleiding van het aantal woningen dat hij bezit en de huurdersvereniging vertegenwoordigt een aantal huurders en heeft volgens de wet recht op een x-bedrag financiële bijstand. Dat wordt gewoon overgemaakt via een kort tussenstationnetje. Als wij dat op een beetje fatsoenlijke en menselijke manier regelen, hoeft dat geen bureaucratie teweeg te brengen. Alles kun je bureaucratisch doen, maar je kunt het ook gewoon doen. In dit geval kan dat.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik denk dat u dat erg onderschat, gezien de ervaringen die de Kamer met dergelijke constructies heeft.

De heer **Poppe** (SP): Ik weet wel dat in deze Kamer vaak ingewikkelde en bureaucratische constructies bedacht worden, maar ik stel dus een organisatievorm voor waarin het geld gewoon, via de wet, van A naar B gaat en waarbij B het vervolgens aan C geeft, die er recht op heeft, al naar gelang de bijbehorende cijfers over aantal woningen en aantal vertegenwoordigde leden of wooncomplexen. Dat is een heel eenvoudige beweging. Ik denk zelfs dat het helemaal geen bureaucratie oplevert.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Is het niet eenvoudiger om het geld van A naar B te geleiden? Daar heeft u geen vertrouwen in?

Poppe

De heer **Poppe** (SP): Daarvan heb ik nu precies gezegd dat het bepaalde gevolgen heeft, of wij dat nu willen of niet. Die gevolgen zijn overigens zeer menselijk, zowel van de kant van de verhuurder die dat geld geeft als van de kant van de huurder die het ontvangt. Er ontstaat dan een bepaalde verhouding, in de trant van "wij kunnen dat doen dankzij het geld dat wij van u krijgen". Daar zit een frictie in die een zekere afhankelijkheid geeft, en misschien zelfs wel een afhankelijkheidsgevoel veroorzaakt. Ik heb meerdere malen meegemaakt dat de corporaties daar toch in zekere zin redelijk misbruik van maken; ik ga dat hier verder niet allemaal uitleggen. Het centraal fonds vormt een eenvoudige manier om dat verschijnsel te voorkomen en de onafhankelijkheid te garanderen.

De inspraak van huurders bij de voorgenomen sloop van de woningen die zij huren, is gebrekkig. In het laatste decennium hebben woningbouwcorporaties zo'n 140.000 betaalbare woningen gesloopt, meestal om ruimte te maken voor koop- en dure huurwoningen. Helaas geven de laatste cijfers van het Centraal Fonds Volkshuisvesting aan dat de komende jaren evenzeer de slopershamer door de wijken zal trekken. Er zullen gemiddeld 16.000 woningen per jaar worden gesloopt; dus over tien jaar zijn er weer 140.000 woningen weg. Bij elkaar is dat een stad zo groot als Amsterdam. Dat gaat ten koste van betaalbare huurwoningen, vooral in de 40 pr-wijken, waar volgens de gegevens gemiddeld maar liefst 10% van de huurwoningen tegen de vlakte zal gaan. De "gouden sloopkogel" kan waarschijnlijk in 2011 worden uitgereikt, bijvoorbeeld aan de Utrechtse PvdA-wethouder Harrie Bosch. In de Utrechtse wijk Ondiep zal namelijk 30% van de betaalbare huurwoningen worden gesloopt om ruimte te maken voor duurdere woningen. De huurders die belang hebben bij een betaalbare huursector kunnen niet terugkeren naar hun eigen wijk. Zij moeten naar een andere wijk, weer in de betaalbare sector. In de praktijk blijkt vaak dat zij terecht komen in een wijk waar eigenlijk ook al sloopplannen voor zijn, zonder dat dit algemeen bekend is. Die plannen worden dan na een jaar of tien bekend en dan kunnen de bewoners weer verhuizen. Zulke mensen worden wel sloopnomaden genoemd.

Het is mijn fractie een doorn in het oog dat de bewoners van dit soort woningen weinig tot niets in te brengen hebben, te meer omdat zij vaak zeggen dat zij helemaal niet ongeschikt wonen, maar graag in de woningen willen blijven. De directeuren of de leiding van de corporaties vinden dan dat de woningen niet meer voldoen aan de eisen van deze tijd. Dat zou betekenen dat alle steden in Nederland met een zeventiende-eeuwse binnenstad, zoals Amsterdam, Gouda, Alkmaar of Maastricht, niet meer van deze tijd zouden zijn en gesloopt moeten worden. Het is natuurlijk een non-argument. Er zijn helemaal geen kwalitatieve problemen. De laatste twintig jaar zijn er 300.000 woningen gesloopt. De rotte woningen zijn dus al verdwenen, er zijn alleen nog maar goede huurwoningen over, die hoogstens wat aanpassingen behoeven. Na 50 tot 60 jaar zijn er nu eenmaal een aantal dingen versleten. Er moeten nieuwe deuren in, een nieuw toilet of een douchecel. Net als bij een auto, moeten er in woningen soms onderdelen worden vervangen. De structuur van de woningen echter is over het algemeen momenteel voldoende. Er worden ook nergens argumenten over de bouwkundige kwaliteit

opgevoerd, het gaat altijd over "niet meer van deze tijd" of "in de toekomst moeilijk te verhuren".

Afgelopen zaterdag heb ik schriftelijke vragen aan de minister gesteld over het Rotterdamse tuindorp Vreewijk. Ik weet niet of zij deze al gezien heeft. In die wijk moeten 1400 prachtige, monumentale woningen gesloopt worden. De reden is dat ze niet meer van deze tijd zouden zijn. Het gaat hier om vooroorlogse monumenten. De huurders hebben niets in te brengen; de directeur heeft in de krant uitspraken erover gedaan. Ik heb aan de minister gevraagd of deze uitspraken deugen. Ik verwacht daar nog antwoord op van haar.

Het zou een goed alternatief zijn om een wijziging aan te brengen in het Burgerlijk Wetboek 7 artikel 220. Hierin staat dat ten minste 70% van de bewoners met renovatie- en sloopplannen moet instemmen. Dit is een mooi artikel. Artikel 4 ondermijnt het echter weer. Hierin staat dat als de verhuurder de woning dringend nodig heeft voor eigen gebruik, die meerderheid niet nodig is en de huurovereenkomst eenzijdig opgezegd kan worden. Dit betekent dus dat als een gemeente de plannen van een corporatie heeft aanvaard en het bestemmingsplan gewijzigd gaat worden, de bewoners geen poot meer hebben om op te staan. De SP-fractie stelt voor dat die 70% eerst onderzocht moet worden. Er moet worden nagegaan of de bewoners akkoord gaan met de plannen voor sloop of verregaande renovatie. Daarna pas mag de verhuurder naar de gemeenteraad gaan en vragen om ontwikkeling van een bestemmingsplan, een stedenbouwkundige visie en alles wat er voor nodig is om de plannen uit te voeren. Dat gebeurt dus nadat de huurders zijn geconsulteerd. Gebeurt dat niet, dan komen er enorme frustraties. Ik heb zelf dit soort buurten bezocht.

Tot slot wil ik reageren op de resterende amendementen die zijn ingediend door de verschillende leden. Ik kan mij prima vinden in het amendement op stuk nr. 10 van de leden Depla en Bochove over het instemmingsrecht voor de servicekosten. Ook met het amendement op stuk nr. 11, van dezelfde Kamerleden, stemt mijn fractie in. Daarmee kunnen wij de huurders in Nederland feliciteren. Over het amendement op stuk nr. 9 van de heren Depla en Van Bochove heb ik nog wat vragen. De indieners voeren in de toelichting het rapport van de gemeentelijke ombudsman in Amsterdam op. Toevallig heeft de SP-fractie hierover vorig jaar al schriftelijke vragen gesteld aan de minister. Volgens mij is de poging van de heren Depla en Van Bochove om het grote scala aan problemen die in het rapport van de ombudsman worden genoemd wel een erg omslachtige losse flodder. Naar onze mening kan dit eenvoudiger, maar dat kunnen wij altijd nog nader uitleggen, zeker wanneer de minister hierop heeft gereageerd.

De heer **Van Bochove** (CDA): In dat amendement gaat het er nu juist om dat de uitspraken van de klachtencommissie op de agenda worden geplaatst van het overleg. Dit moet wettelijk worden geregeld, zodat eventuele uitspraken onderdeel kunnen zijn van het overleg. Dat is de winst. Wij spreken ons niet uit over klachten in allerlei rapporten. Het gaat er met name om dat het aspect dat ik zojuist noemde voor de huurders beter wordt geregeld.

De heer **Poppe** (SP): En dan zegt de verhuurder nog dat hij het niet doet. Wat denkt de heer Van Bochove ervan

Poppe

om samen een amendement of een motie maken waarin wij zeggen dat de klachten die erkend worden door de klachtencommissie, gewoon opgelost moeten worden?

De heer **Van Bochove** (CDA): Dat lijkt mij evident. Tegelijkertijd zijn er ook andere momenten om je af te vragen wat een klacht betekent, wat de uitspraak over deze klacht betekent en hoe je daarmee je voordeel kunt doen. Om die reden is het goed dat je het automatisch onderdeel maakt van de agenda van het overleg tussen huurders en verhuurders. Men kan zich daarover dan desgewenst uitspreken en hoeft niet eerst uitvoerig een gevecht te leveren om het überhaupt geagendeerd te krijgen.

De heer **Poppe** (SP): Ik stel het eenvoudig: de huurders kunnen zeggen wat zij op de agenda willen hebben. Dat kunnen zij nu ook doen, en dan krijgen zij het op de agenda. Het is wel een heel rare woningcorporatie die dit niet doet. Die heeft dan namelijk iets te verbergen. Het zou veel eenvoudiger zijn om vast te stellen dat als een klachtencommissie bepaalde klachten erkent, deze klachten hersteld worden. Een goede huurdersvereniging kent deze klachten al. Die hoeven niet opgevraagd te worden. Een goede vereniging weet wat er in de wijk leeft. Ik kan vertellen dat dit zo is. Ik heb veel met deze zaken te maken gehad. Als er in de wijk klachten zijn, kent iedereen die klachten. Vaak zijn de klachten ook nog hetzelfde. Zij gaan over onderhoud, schilderen, niet op tijd komen en niet reageren.

De heer **Depla** (PvdA): De heer Poppe zegt eigenlijk dat een goede huurdersvereniging alles weet wat er gebeurt. Die hoeft je eigenlijk niet te informeren. Ook zegt hij dat een goede huurdersvereniging alles op de agenda krijgt. Anders heeft de verhuurder namelijk iets te verbergen.

De heer **Poppe** (SP): Dat heb ik niet gezegd!

De heer **Depla** (PvdA): Dat zegt u wel. Het is van tweeën een: of u hebt er blind vertrouwen in dat alles goed komt en hoeft niets te regelen of u steunt ons amendement.

De heer **Poppe** (SP): Over die steun moet ik nog nadenken. Een officieel ingestelde klachtencommissie moet functioneren en een corporatie moet naar een klachtencommissie en haar adviezen luisteren. Daar moet geen gesteggel meer over zijn. Als ik zeg dat de huurdersverenigingen het moeten weten, spreek ik over de klachten. Ik heb het niet over alles. Ik heb het over de klachten. Over het algemeen kennen huurderscommissies en -verenigingen de klachten. Zij gaan er regelmatig achteraan. Soms is er een botte corporatie die niet of nauwelijks ingaat op de klachten, misschien wel omdat zij plannen heeft om die woningen over tien jaar te slopen en daar niet meer in wil investeren. Dat maak ik mee in de praktijk. Dit kan getackeld worden door wettelijk vast te stellen dat als een klachtencommissie de klachten erkent, deze klachten verholpen moeten worden. Dat vind ik een veel sterkere zaak. Misschien kunnen wij daar samen nog wat mee doen.

De heer **Depla** (PvdA): Ik heb een vraag over het amendement over het adviesrecht over de prestatieovereenkomst. Ik twijfel nog of ik instem met dit amendement. Als ik het goed begrijp, zegt de heer Poppe

dat het heel goed is dat de gemeenteraad naar iedereen luistert en dat wij nu in de wet moeten regelen dat de gemeenteraad naar die groep moet luisteren. Als wij die redenering volgen, ben ik benieuwd wanneer de heer Poppe amendementen gaat indienen waarin voorgesteld wordt dat de Tweede Kamer bij dit of dat beleidsterrein eerst geadviseerd moet worden door Jantje, Truusje of Klaasje.

De heer **Poppe** (SP): Ik zou wel stom zijn als ik die lijn zou volgen. Dat doe ik dus niet. Een woningbouwcorporatie is vaak zeer machtig in de stad qua volkshuisvesting. Vaak zijn er maar een paar corporaties of soms is er zelfs maar één heel grote, die natuurlijk veel invloed op de gemeenteraad heeft. Deze corporatie moet een prestatieafspraken maken met de gemeenteraad over het onderhoud, over de woonvisie, over wonen en slopen en over hoeveel er gebouwd wordt. Het is dan natuurlijk heel goed als die woningbouwcorporatie voordat ze haar visie aan de gemeenteraad voorlegt, spreekt met de huurders. De corporatie kan dan vervolgens naar de gemeente toegaan en zeggen: beste gemeente, dit zijn onze voorstellen en daarover hebben wij het met onze huurders gehad. Dat is beter dan wat wij nu zien gebeuren. Nu komen huurders vaak nadat de deal is gesloten voor problemen te staan. Als zij daarover klagen, wordt gezegd: dan had u er maar eerder bij moeten zijn, want dit is een overeenkomst die wij met de gemeente hebben gesloten. Dat moeten wij niet willen.

De heer **Depla** (PvdA): Als u dat niet wilt, moet u een ander amendement indienen. Het gaat erom dat u vindt dat de huurdersvereniging een advies moet kunnen geven over het bod dat coöperaties doen. In uw amendement wordt geregeld dat als er eenmaal een prestatieovereenkomst is, daarvoor adviesrecht geldt. Het lijkt mij beter...

De heer **Poppe** (SP): Als het er zo in staat, staat het er niet goed in en zullen wij het wijzigen. Als de corporatie een deal heeft gesloten met het gemeentebestuur en de gemeenteraad ermee akkoord is gegaan, ben je te laat. Ik bedoel het volgende. De gemeente stelt eisen. De woningbouwcorporatie heeft haar ideeën en plannen. Voordat er onderhandeld wordt, moet de corporatie de eisen van de gemeente en haar reactie daarop plus de eigen plannen voorleggen aan de huurders om te bekijken of er een gezamenlijke overeenkomst mogelijk is. Natuurlijk is dat beïnvloeding van de gemeenteraad, maar elk individueel lid van de gemeenschap mag proberen de gemeenteraad te beïnvloeden.

De heer **Van Bochove** (CDA): In zijn reactie op het amendement op stuk nr. 9 zei de heer Poppe dat de huurdersorganisaties zeer goed zijn georganiseerd en precies weten wat er aan de hand is.

De heer **Poppe** (SP): Als het goed is!

De heer **Van Bochove** (CDA): Ja, maar de heer Poppe zei dat dit nadrukkelijk het geval was en dat hij om die reden nog eens moest nadenken over de vraag of het wel nodig was dat de agendapunten apart worden bepaald. Volgens de wet bestaat het recht op initiatief, op overleg en op advies. Als men zo goed is geïnformeerd, hoe kan het dan voorkomen dat corporaties

Poppe

samen met de gemeente een deal sluiten? Als men goed is geïnformeerd, weet men dat dit speelt, dat er wordt onderhandeld en overlegd et cetera. Hoe kan men zich dan ineens overvallen voelen?

De heer **Poppe** (SP): Ik ken uit de praktijk in den lande voorbeelden van wijken waarin bewoners zich overvallen voelden door plannen die in overeenstemming zijn met de prestatieafspraken. Dat zij zich overvallen voelden, kwam doordat zij niet door de bewonerscommissie of de huurdersvereniging waren geïnformeerd, omdat die het zo druk had gehad met overleggen. Het komt ook voor dat de bewonerscommissies helemaal niet zo goed inhoudelijk zijn geïnformeerd dat ze weten wat er op het stadhuis speelt. Daarom moeten wij dat beter regelen. Het kan met dit amendement zodanig worden geregeld dat de bewoners zich op dit punt van de wetgeving kunnen beroepen.

De **voorzitter**: Ik heb u allen voor het kerstreces gevraagd u te oefenen in kort en bondig zijn. Ik roep dat even in herinnering.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik doe mijn best, voorzitter, de hele avond al. Ik heb het niet over bewonersorganisaties die door het stadhuis hadden moeten worden geïnformeerd, maar over bewonersorganisaties die niet goed waren geïnformeerd door de corporatie.

De heer **Poppe** (SP): Ik snap wat de heer Van Bochove bedoelt en volgens mij snapt hij ook wat ik bedoel.

□

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Voorzitter. Met het voorliggende wetsvoorstel zullen de rol en de betrokkenheid van huurders en huurdersorganisaties op een aantal punten worden versterkt. Verder komt er een einde aan de niet gelijke behandeling van huurders van sociale en particuliere verhuurders. Mijn fractie steunt deze voorstellen, maar heeft daarbij wel twee kanttekeningen.

Allereerst moeten er geen belemmeringen zijn om een huurdersorganisatie op te richten. Een lijst met adressen van alle huurders van de betreffende verhuurder maakt het mogelijk om de mensen te benaderen om te participeren in zo'n huurdersorganisatie. Huurders die een huurdersorganisatie willen oprichten, moeten het recht krijgen op zo'n adressenlijst. Zoals de heer Depla al heeft aangegeven, heb ik daarom een daartoe strekkend amendement medeondertekend.

Op grond van de huidige wet hebben huurdersorganisaties het recht op informatie, het recht op overleg en het recht op advies. Een goede aanvulling daarop is een sociaal plan bij grootschalige renovatie, sloop en nieuwbouw. De minister heeft in de nota naar aanleiding van het verslag aangegeven dat indien de huurder niet instemt met het voorstel van de verhuurder, de rechter het voorstel alsnog kan toetsen op redelijkheid. De drempel om naar de rechter te gaan is echter hoog, zeker voor huurders in de sociale huursector. In de nota naar aanleiding van het verslag staat dat er tot nu toe nauwelijks procedures zijn gevoerd met betrekking tot deze wet. Ik ben dan ook blij met de invoering van de verzoekschriftenprocedure ter vervanging van de huidige dagvaardingsprocedure waarvoor een advocaat eigenlijk

nodig is. Op welke termijn gaat de minister evalueren hoe deze procedure functioneert? De redelijkheidstoets door de rechter vindt mijn fractie te beperkt. De rechter toetst voornamelijk op het aanbod van vervangende huisvesting en de hoogte van de onkostenvergoeding, en dan ook nog vooral procedureel. De gevolgen voor de huurder zijn echter breder dan dat. Een voorstel kan zo ingrijpend zijn, dat bijvoorbeeld afspraken over de participatie van bewoners in een sociaal plan geen overbodige luxe zijn. Ik heb daartoe samen met de heer Depla een amendement ingediend. De vaststelling van de onderwerpen die in een dergelijk sociaal plan zouden moeten staan, kan worden geregeld in een algemene maatregel van bestuur.

Ik heb nog de nodige vragen over de aanbevelingen van de commissie-Leemhuis over de koppeling van de zorg- en huurcontracten, het initiatiefrecht van woningverbetering en een algemene regeling voor de verhuiskosten in verband met renovatie, die moeten resulteren in wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek. Over het initiatiefrecht wordt in de nota naar aanleiding van het verslag gesteld dat de verkenning na de zomer wordt afgerond en een eventuele aanpassing in het voorjaar van 2009 kan plaatsvinden. Kan dit niet sneller? En heeft deze verkenning alleen betrekking op voorstellen voor energiebesparing, of op het initiatiefrecht in de volle breedte? Graag een reactie van de minister.

Voor de zorg- en huurcontracten wordt geen datum genoemd. Wanneer kan de Kamer de voorstellen verwachten? Ziet de minister mogelijkheden om nog dit jaar met een integraal voorstel te komen?

□

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Vandaag behandelen we de wijziging van de Wet op het overleg huurders-verhuurder. De oorspronkelijke wet regelt dat verhuurders hun huurders moeten betrekken bij beslissingen over hun woningen en hun leefomgeving. Met deze wetswijziging wordt de positie van de huurders verder versterkt.

De VVD is het er mee eens dat huurders van sociale verhuurders en particuliere verhuurders in principe gelijke rechten moeten hebben. Maar we moeten ook rekening houden met de gevolgen voor de particuliere verhuurders en oppassen voor extra regels en administratieve lasten. De wetswijziging is voortgekomen uit plannen voor de modernisering van het huurbeleid. In het geval van een huurliberalisatie is het sowieso wenselijk om de positie van huurders en huurdersorganisaties te versterken. Maar wat doet deze minister? Zij stopt die modernisering van het huurbeleid, maar voert deze wetswijziging wel gewoon door.

De VVD is van mening dat eigenlijk eerst het huurbeleid moet worden aangepast, voordat dit soort wijzigingen wordt doorgevoerd. Toch is vandaag dit wetsvoorstel aan de orde. De VVD is dan ook benieuwd naar de argumenten van de minister om deze wijziging nu toch door te voeren. Kan zij mij uitleggen waarom er extra regels voor verhuurders worden opgesteld, terwijl de evaluatie uitwees dat de wet in haar geheel goed functioneerde? Zijn huurders hierin actief geïnteresseerd, dus ook als een beroep op hen wordt gedaan? En zijn de effecten van de voorgenomen maatregelen, zeker voor de particuliere verhuurders die erbij komen, uitgeprobeerd in een pilot?

Van der Burg

De vraag is dan ook aan de orde of met deze wetswijziging nog sprake is van een balans tussen de belangen van de huurders en van de verhuurders. Het uitgangspunt bij deze wetswijziging is namelijk dat de verschillen tussen sociale en particuliere verhuurders ten aanzien van huurdersparticipatie worden opgeheven. Dat huurders gelijke rechten zouden moeten hebben, is een uitgangspunt dat de VVD in principe onderschrijft. In de wijziging van het wetsvoorstel wordt dit echter niet consequent doorgevoerd. Niet alle huurders krijgen straks dezelfde rechten op participatie. Er wordt om redenen van administratieve lasten namelijk voor gekozen om de nieuwe grens bij de particuliere verhuurders met 25 wooneenheden te leggen. Er wordt een afweging gemaakt tussen de lasten die particuliere verhuurders krijgen opgelegd en de rechten van de huurders. Op zichzelf onderschrijf ik deze keuze van de minister. Het roept bij mij echter ook de vraag op waarom particuliere verhuurders met 25 tot 100 wooneenheden onder deze wet moeten gaan vallen als die principiële keuze voor gelijke rechten voor huurders wordt verlaten. Kan de minister nog eens toelichten welke dwingende redenen haar hebben bewogen om de grens naar beneden bij te stellen? Spelen er soms specifieke problemen?

Een andere belangrijke wijziging is dat verhuurders hun huurders over tal van extra zaken moeten informeren. Het betreft vooral de keuzes van verhuurders rond de bedrijfsvoering, bijvoorbeeld fusies. Dit is een redelijk voorstel voor grotere verhuurders, maar waarom vindt de minister dit punt even belangrijk en noodzakelijk voor kleinere verhuurders?

Ik maak mij zorgen over het klimaat dat de minister met dit wetsvoorstel voor particuliere verhuurders creëert. Wij spreken in dit verband vaak over de woningbouwcorporaties, maar dat zijn verhuurders van sociale woningen. Particuliere verhuurders moeten aan steeds meer eisen voldoen. De minister heeft er echter voor gekozen om in haar beleid de inflatie te volgen. Dat lijkt voor deze groep onvoldoende, gezien de kosten die op particuliere verhuurders afkomen. Ik noem de lokale lasten. Het gevaar bestaat dat er op termijn geen droog brood meer valt te verdienen in de particuliere verhuur van woningen.

De minister heeft zich hierover anders uitgelaten, maar de VVD-fractie vindt het een belangrijke groep voor de woningmarkt, zeker omdat er een tekort aan woningen is. Gezien de staat van de woningmarkt lijkt het mij dan ook van groot belang dat deze groep op de woningmarkt actief blijft en niet als gevolg van extra kosten en regels uit deze markt wordt gedreven. Dat is ook in het belang van de huurders. Zij willen immers allemaal graag een woning.

De heer **Poppe** (SP): U zegt dat het niet in het belang van de huurders is dat de sociale en de particuliere verhuursector gelijk worden getrokken. Maar het is toch zeker wel in het belang van particuliere huurders dat zij even veel krijgen te vertellen als huurders in de sociale volkshuisvesting?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Daar doelde ik niet op. Ik wees er alleen maar op dat het niet in het belang is van huurders dat de particuliere verhuurders de woningmarkt verlaten.

De heer **Poppe** (SP): Wat doen zij dan met die woningen? Misschien verkopen ze die dan wel aan de corporaties en dan worden het sociale huurwoningen. Dat zou toch zeker heel mooi zijn!

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Of ze verkopen ze aan particulieren.

De heer **Poppe** (SP): Daar zal de VVD-fractie niet op tegen zijn. Ik zie dan ook nog steeds niet in wat uw probleem is. Bovendien bijten die particuliere verhuurders echt niet op een houtje.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Maar ze worden wel onder deze wet gebracht!

De eisen die aan huurdersorganisaties worden gesteld, worden naar beneden bijgesteld. Zij hoeven niet langer te voldoen aan de 50%-representativiteitseis, want in de wet worden alle eisen bijgesteld naar het niveau van de sociale verhuurders. Kan de minister mij uitleggen hoe deze versoepeling van de representativiteitseis voor huurdersorganisaties zich verhoudt tot de eis dat zij over draagvlak moeten beschikken? Leidt de versoepeling van deze eis niet tot discussies over de vraag of een bepaalde organisatie wel of niet over voldoende draagvlak beschikt? Ik vind dergelijke discussies ongewenst. Vandaar dat ik een amendement heb ingediend dat regelt dat deze eis niet vervalt.

De termijn voor het uitbrengen van een advies wordt verlengd van vier naar zes weken. Huurders moeten verder alle kosten van de huurdersorganisaties vergoeden in plaats van de huidige 50%. Is dat wel nodig? In de praktijk loopt het namelijk vaak goed, bijvoorbeeld doordat men zaken in natura vergoedt.

Dit kabinet roept te pas en te onpas dat het van wantrouwen naar vertrouwen wil. Dat is een goed streven. Het kabinet moet echter niet alleen roepen maar ook toepassen. Is deze wetswijziging een uiting van vertrouwen? Gaan wij niet door een grotere groep huurders onder deze wet te brengen extra regels en overleggen creëren? De wetswijziging brengt wel 5 mln. extra administratieve met zich mee voor met name de particuliere verhuurders; voor de sociale verhuurders valt het erg mee. Voor de burgers komt het neer op 6800 uren extra aan administratieve lasten. Hoe verhoudt deze verhoging van de administratieve lasten zich tot de doelstelling van het kabinet om de administratieve lasten netto met 25% te verlagen?

De heer **Depla** (PvdA): Mevrouw Van der Burg is bezorgd dat dit wetsvoorstel slecht is voor de particuliere verhuurders. Eén van hen heeft een paar keer de prijs gewonnen van de beste verhuurder van het jaar. Die verhuurder doet eigenlijk precies wat in dit wetsvoorstel staat. Doet mevrouw Van der Burg de particuliere verhuurders niet tekort door te zeggen dat zij helemaal niet geïnteresseerd zijn in overleg of in goed verhuurderschap?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): In het begin heb ik gezegd dat ik er in principe voor ben dat de rechten van huurders gelijk zijn bij particuliere en sociale verhuurders. Ik betwijfel echter of wij dat via regelgeving moeten bewerkstelligen. Daar zit een spanningsveld. In dat licht stel ik mijn vragen aan de minister en op basis van haar antwoorden maak ik mijn afweging. De verhuurders doe

Van der Burg

ik daarmee niet tekort. Als zij het al goed doen, waarom voeren wij dan in godsnaam deze wetswijziging door? Is die wetswijziging echt nodig om dit voor elkaar te krijgen? Wij proberen al zoveel bij wet af te dwingen.

De heer **Depla** (PvdA): In mijn betoog heb ik onderbouwd waarom ik het nuttig vind om die laatste groep verhuurders een duwtje in de rug te geven.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat doen wij natuurlijk heel vaak. Het heeft echter ook tot gevolg dat mensen die van goede wil zijn en het goed doen, zich steeds meer verstikt voelen. Wij moeten de middelen hebben om de groep aan te pakken die het niet goed doet. In de praktijk blijkt het effect van regelgeving vaak tegen te vallen; dat is mijn zorg.

□

De heer **Madlener** (PVV): Voorzitter. De PVV heeft het belang van de huurders hoog in het vaandel. Huren is zo gek nog niet. In de meeste huurwoningen is het in Nederland best goed wonen. Geschillen kunnen natuurlijk ook voorkomen. De huurder kan er dan voor kiezen om samen met andere huurders in overleg te treden met de verhuurder. Ook een verhuurder kan er baat bij hebben om met een organisatie van huurders overleg te voeren; dat is gemakkelijker dan overleg met alle afzonderlijke huurders. Mijn fractie zal zich dan ook niet verzetten tegen deze wetswijziging, welke een nog beter overleg belooft.

Het allerbelangrijkste punt staat in het amendement op stuk nr. 8. De indieners daarvan, de heer Van Bochove en de heer Depla, wuif ik dan ook alle lof toe. Het instellen van een geschillencommissie zal het veel laagdrempeliger maken om geschillen voor te leggen. Men hoeft niet meer naar een kantonrechter en kan naar de geschillencommissie stappen. Dat scheelt kosten en werk voor de kantonrechters. Ik ben benieuwd wat de minister van Justitie hiervan vindt; misschien is ook hij er heel blij mee.

Ik wil ook een aantal kritische kanttekeningen plaatsen, allereerst over de administratieve lastendruk van met name kleine(re) particuliere verhuurders; zo klein ben je ook niet met 25 woningen. Voor hen is het wetsvoorstel een hele verandering. Hoe wil de minister hen compenseren? Ieder wetsvoorstel moet goed worden getoetst op de administratieve lasten, wat gelukkig gebeurt. Er moet dan wel iets worden gedaan om een stijging te compenseren met een verlichting. Verder vinden wij dat de wet wel erg sterk gericht is op de organisatiegraad onder huurders. Uit de praktijk weet ik echter dat vele huurders zich niet wensen te organiseren. Zij hebben er vaak geen tijd voor en moeten zich dan ook niet verplicht voelen om in een soort huurdersclub samen te werken. Heel veel huurders hebben er geen interesse in om met elkaar te vergaderen. Sommige huurdersclubs – en zo ken ik er zelf één uit eigen ervaring – werken gewoon niet. Het zijn vriendenclubjes, waar een paar mensen de dienst uitmaken; daar wil je gewoon niet bij zitten. Daarom moeten wij het belang van de individuele huurder, die niet is georganiseerd, goed beschermen. Het amendement op stuk nr. 8 biedt daarvoor een heel belangrijke verbetering, want op grond daarvan kan de individuele huurder bij een geschil naar de geschillencommissie stappen. Dat amendement zullen wij dus steunen.

Wij zouden graag zien dat de rechten van huurders werden versterkt door middel van een verbeterde bescherming van het woongenot. Een huurder betaalt voor woongenot. Maar al te vaak gebeurt het dat de ene huurder het woongenot van de andere huurder verziekt. Dezelfde verhuurder heeft dan een woning toegewezen aan een asociale huurder. Het duurt vaak jaren voordat je als overlast ervarende huurder zo'n asociale huurder zijn huis uit kunt krijgen. De woningcorporaties laten op dat gebied heel veel werk liggen. Zij zijn vaak lui en wijzen een woning toe aan een of andere asociaal, die vervolgens allerlei ellende gaat veroorzaken. De andere huurders zitten dan met de gebakken peren. Wij zouden de verhuurder veel sterker willen laten staan om, na een aantal waarschuwingen, een dergelijke huurder het huis uit te zetten. Daarvan gaat een goede preventieve werking uit op overlast. De huurder die overlast ervaart van een asociale huurder zou veel beter terecht moeten kunnen bij de woningcorporatie, en de corporatie aanspreken op het verzieken van zijn woongenot. De verhuurder is daaraan immers ook debet door het toewijzen van de woning. De rol van de verhuurder moet veel en veel sterker worden gemaakt. De minister gaat veranderingen in het huurrecht voorstellen, en ik hoop dat zij ook dit aspect goed wil meenemen, zodat de asociale huurders echt kunnen worden aangepakt en zij hun medehuurlers met rust laten.

De heer **Poppe** (SP): Sommige mensen maken er inderdaad zo'n zootje van in een straat of in een portiek, dat je er gek van wordt. Het komt gelukkig maar zelden voor, maar ik denk dat er eerder een gemeentelijke regeling voor moet komen. De gemeente lijkt mij onafhankelijker. De verhuurder kan een zeker belang hebben. Wat vindt u daarvan?

De heer **Madlener** (PVV): De gemeenten spelen vast een rol. Ik vind wel dat de toewijzing van een woning, zeker in een complex, regels behoeft. De verhuurder moet wel beoordelen of het een goede huurder is en betrokkene aanspreken op zijn gedrag. Nu kan dat formeel wel, maar in de praktijk is het heel moeilijk. Ik vind dat de positie van de verhuurder bij het handhaven van de orde in zijn huurwoning sterker kan worden gemaakt.

De heer **Poppe** (SP): Ik kan u daarin een eind volgen. In de huurovereenkomst staat hoe je fatsoenlijk met de woning moet omgaan. Het komt voor dat men er een zootje van maakt. U wilt dan aan de verhuurder meer mogelijkheden geven om krachtig op te treden, maar wat vindt u ervan om dat iets onafhankelijker te doen, namelijk via de gemeente?

De heer **Madlener** (PVV): Daar zou ik langer over moeten nadenken. Ik zie de gemeente niet als de eerst aangewezene instantie. Dan zou je eerder van de rechter verwachten dat die optreedt. Ik denk toch dat wij de oplossing moeten zoeken in het contract tussen de asociale huurder en zijn huisbaas. Ik stel de vraag ook aan de minister. Zij kan er ook nog over nadenken. Ik denk wel dat wij nu een probleem hebben benoemd dat veel voorkomt. Wij zouden ervoor kunnen zorgen dat er op dat gebied verbeteringen komen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Een huurcontract is een contract tussen twee partijen. Dat heeft, geloof ik, iets te

Madlener

maken met burgerlijk recht en dergelijke. Het ontbinden van een dergelijke overeenkomst lijkt mij iets voor de rechter. Uit ervaring weet ik dat de gemeente niet de geëigende instantie is. Het gaat om een huurcontract, waarbij de gemeente geen partij is. Vindt u niet dat wij veeleer zouden moeten regelen dat de verhuurder duidelijker, sneller en adequater reageert op duidelijke klachten? Is dat niet wat u bedoelt en zouden wij dat niet moeten regelen, zodat sneller de gang naar de rechter kan worden gemaakt?

De heer **Madlener** (PVV): In die richting denk ik wel. Er bestaat inderdaad een juridische band tussen huurder en verhuurder. Ik vind dat zeker socialewoningverhuurders zich er met een jantje-van-leiden vanaf maken. Ik zeg daarbij dat zij dit ook uit onmacht doen vanwege de bescherming die de huurder geniet. Al zijn er diverse klachten, verhuurders kunnen moeilijk optreden. Ik denk dus dat wij echt naar de wet moeten kijken.

De heer **Van Bochove** (CDA): Zou u de minister niet veel eerder moeten vragen om zich daar morgen in haar termijn over uit te laten?

De heer **Madlener** (PVV): Ik heb haar daar zojuist eigenlijk om verzocht. Mij lijkt dat dit voornamelijk in het Burgerlijk Wetboek te vinden is. Daar gaat de minister mee aan de slag. Ik leg het hierbij voor aan iedereen.

De heer **Depla** (PvdA): Ik wil dat u de vraag nog scherper maakt. U komt uit Rotterdam en weet dat sommige huisbazen er ook een potje van maken. Als wij eenzijdig meer rechten aan huisbazen geven, staat u hier volgend jaar terecht over huurders te zeggen dat hun contract zo maar is opgezegd. Ik ben het wel met uw analyse eens. Als de buurman van een huurder er een potje van maakt en de huurder netjes zijn huur blijft betalen, terwijl de huisbaas niets aan de overlast doet, betaalt de nette huurder daarvoor. Is het niet interessanter om te kijken naar gemeenten met goed lopende projecten voor de aanpak van extreme woonoverlast? Dergelijke gemeenten werken samen met de ggd, de politie en de woningcorporaties, zodat overlast snel wordt aangepakt. Ik ken ook gemeenten waar het negen jaar duurt, omdat de samenwerking niet adequaat is. Is het niet beter om aan de minister te vragen wat de succesfactoren zijn in de steden waar het goed gaat en hoe wij de positie van huurders ten opzichte van verhuurders kunnen versterken die niet adequaat reageren op hun klachten? Ik zit hierbij te denken aan het toekomstige klachtenrecht en de omgang met de visitatie en de kwaliteit van corporaties. Is dat niet een betere oplossing dan het verminderen van de rechten van de huurder?

De heer **Madlener** (PVV): Slechte verhuurders, huisjesmelkers bijvoorbeeld, hebben er juist een handje van om woningen te verhuren en vervolgens te denken: laat maar gaan. Zij zetten ergens tien Polen in en komen nooit kijken, omdat zij het wel best vinden zolang zij de huur ontvangen. De andere huurder van die zelfde slechte huisbaas heeft daar last van. Als je de rechten van de slechte huurder inperkt, wordt de positie van de andere huurder, die overlast ervaart, beter. Het gaat dus niet om verhuurder versus huurder, maar om het beschermen van de ene huurder tegen het asociale gedrag van de andere huurder. Ik denk dat wij het zelfde

probleem adresseren. Ik neem aan dat de minister er ook op ingaat. Ik volg uw redenering wel.

□

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Laat ik het jaar positief beginnen. De fractie van GroenLinks ziet een aantal zeer positieve elementen in dit wetsvoorstel staan. Ik excuseer mij voor mijn late binnenkomst, maar ik had nog een andere verplichting. Ik ben gelukkig op tijd om mijn inbreng op dit wetsvoorstel te leveren.

Het positieve punt van dit wetsvoorstel is in de ogen van mijn fractie dat de werking van de wet wordt uitgebreid naar particuliere verhuurders met meer dan 25 woningen. Dat hebben anderen vast ook al gezegd. Mijn fractie vindt dat prima. Huurders krijgen inspraak over het beleid van de verhuurder inzake fusies, leefbaarheid, doelgroepen en servicekosten. Bovendien krijgen zij agenderingsrecht. Alle kosten die huurders voor overleg in het kader van de wet maken, moeten door de huurder worden vergoed. Dat klinkt natuurlijk goed. Het is fijn dat dit wordt geregeld.

Tegen mevrouw Van der Burg zeg ik dat een goede verhuurder de overlegwet niet nodig heeft. Die houdt zich gewoon aan de regels die nu extra in de wet moeten worden opgenomen. Het gaat er natuurlijk juist om dat degenen die er een potje van maken en hun huurders te veel negeren en niet betrekken bij zaken, worden aangesproken op goed verhuurderschap. Een groot aantal kan daar nog wel wat aan verbeteren, zoals mevrouw Van der Burg volgens mij ook wel weet. Een goed verhuurder heeft de overlegwet niet alleen niet nodig, die heeft er ook weinig last van, omdat die zich al aan de regels houdt, waardoor het allemaal prima gaat. Helaas is het desondanks nodig om het een en ander aan te scherpen.

Volgens de fractie van GroenLinks levert de overlegwet slecht een zeer bescheiden bijdrage aan de emancipatie van de huurder, naast de positieve effecten die de wet ook heeft. Ook de verbeteringen die worden voorgesteld zijn marginaal, maar daarmee niet geheel onbelangrijk. De voorstellen zijn echter niet revolutionair. Een deel van het kerstreces heb ik doorgebracht op Cuba. Ik moet zeggen dat ik daar ook niet de goede voorbeelden heb gezien. Toch zou ik rond de positie van de huurder in het volkshuisvestingsbeleid wel wat meer revolutie willen. Het wetsvoorstel dat nu voorligt, levert hieraan geen sterke bijdrage. Ik zou wel een soort revolutie bij dit beleid willen zien en ik zie dat de heer Van Bochove ook staat te popelen bij de microfoon. De macht moet niet bij de bureaucraten en de bestuurders liggen, zoals op Cuba, maar naar de bewoners worden gebracht. Zij moeten baas worden in eigen huis en over hun eigen huis. Men kan ook baas over het eigen huurhuis zijn.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik wilde al vragen wat mevrouw Van Gent vindt van de macht van de bureaucraten op Cuba en of zij daar goede voorbeelden heeft gezien als het gaat om de kwaliteit van wonen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Zeker niet. Ik moet zeggen dat de schellen je daar van de ogen vallen. Ik heb u in dit opzicht echter al bediend. Ik wist immers al bijna zeker dat u deze vraag zou stellen. Wij zitten hierbij mijns inziens wel enigszins op dezelfde lijn. Ik zit zeker niet te

Van Gent

wachten op meer macht van bureaucraten. Het valt mij echter op dat er soms moeilijk en ingewikkeld wordt gedaan over wat mensen in huurhuizen graag willen. Ik denk daarbij aan veranderingen die men in de huurwoning wil aanbrengen of aan het kopen van de huurwoning. Ik zou het goed vinden als de emancipatie van de huurder wordt doorgezet. De zeggenschap moet goed worden geregeld en huurders moeten meer invloed krijgen op het proces. Onder huurders vind je net zo goed sterke mensen als onder kopers van huizen. Huurders zijn niet per definitie mensen die betutteld en bevoogd moeten worden; zij kunnen eigen keuzes maken.

Wij zouden in overleg met de corporatiesector ook kunnen komen tot een kooprecht of wat meer mogelijkheden tot kopen van het huurhuis. Mijn fractie heeft hierover al eerder voorstellen gedaan en ik vind het belangrijk om dit aspect bij de behandeling van dit wetsvoorstel te betrekken. Ook voor de aanpak van wijken kan verkoop van huurhuizen heel interessant zijn. Er komt daarmee immers cash geld binnen bij de corporaties. Bovendien bind je met verkoop mensen in bepaalde wijken, die wellicht wat meer inkomen hebben of een wat andere positie hebben in de samenleving. Uit onderzoek blijkt dat als huurders hun woningen kopen, dit soms andere positieve ontwikkelingen met zich meebrengt. Ik wil dus nogmaals aandacht voor dit punt vragen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij hadden het zojuist over regels en nu hebben wij het over de emancipatie van de huurder. Het zal duidelijk zijn dat mijn fractie zich ook erg aangesproken voelt door deze emancipatie. Hoe gaat mevrouw Van Gent echter om met de spanning tussen regels en emancipatie? Aan de ene kant gaan wij immers van alles regelen, en natuurlijk willen wij daarmee de slechte verhuurder aanpakken. Wij weten echter aan de andere kant dat dit lang niet altijd goed lukt met regelgeving en dat de uitvoering in de praktijk lastig is. Hoe combineert mevrouw Van Gent deze twee punten?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Zonder regelgeving wordt het ook vaak een potje. Ik zei al eerder dat een goed verhuurder deze overlegwet niet nodig heeft en er ook geen last van heeft. Hij regelt zijn zaken immers gewoon keurig, overlegt goed met zijn huurders, doet daarover niet vervelend, regelt geen zaken achter de rug van de huurders om en betreft ze bij zaken. Juist de verhuurders die er een potje van maken, krijgen met deze wet te maken. Huurders die te maken hebben met verhuurders uit de laatste categorie, hebben zeker steun aan deze wet. Het een hoeft mijns inziens het ander zeker niet uit te sluiten. Ik denk dat mevrouw Van der Burg dat ook wel weet. Bovendien zie ik haar steeds ja knikken, dus volgens mij hebben wij hierover geen meningsverschil.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): In bepaalde opzichten ben ik het met u eens, alleen, ik meen dat de praktijk een stuk lastiger is en anders is dan u het nu doet voorkomen. Het zal moeilijk zijn om het evenwicht te vinden. Wij hebben het niet voor niets over de groepen die huurders op een bepaalde manier slecht behandelen. Echter, wij hebben het ook over huurders die zich slecht

opstellen en die voor problemen zorgen. Ik vind dat u aan die spanning gemakkelijk voorbijgaat.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat ben ik volstrekt niet met u eens. Je moet een aantal onderwerpen goed regelen en als dat niet goedschiks en vrijwillig gaat, moet je daarvoor bepalingen in de wet opnemen. Dat vind ik ook positief bij dit wetsvoorstel. Er zijn ook huurders die heel veel overlast veroorzaken of er een potje van maken. GroenLinks is altijd warm voorstander geweest van projecten die voor verbetering van de situatie zorgen door inschakeling van de wijkpolitie, de hulpverlening, de corporatie en de gemeente. Op die manier willen wij ervoor zorgen dat niet een overlast gevend gezin of persoon een halve wijk kan verzieken. Wij vinden zeker dat in dergelijke gevallen ingegrepen moet worden. Echter, wij zetten mensen niet op straat. Wij geven ze onder strenge voorwaarden een nieuwe kans. Ik weet dus niet waar u het vandaan haalt dat wij eenzijdig georiënteerd zouden zijn. Ik heb hier nooit verkondigd dat wij eenzijdig maatregelen moeten nemen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik heb niet gezegd dat u eenzijdig georiënteerd bent.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het waren mijn woorden.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik vroeg hoe u met de spanning omgaat en ik zei wat mijn bevindingen in de praktijk zijn. Wij hebben een heleboel wetten, anders hadden wij die problemen niet.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): U spreekt over spanning. Als die er is – en ik ken de situaties waar u op doelt – moet je proberen om die op een evenwichtige manier weg te nemen. Dat doe je enerzijds aan de hand van deze wet overleg huurders verhuurder voor de particuliere sector en anderzijds door serieus, concreet en praktisch maatregelen te nemen bij grote overlast. Je lost de problemen echter ook op met het werk maken van verdergaande emancipatie van ook huurders en met het zorgen voor een evenwichtige wijkopbouw. Daarin moet je voldoende investeren, bijvoorbeeld door het verkopen van huurwoningen. Ik zeg dit ook tegen de minister.

Voorzitter. In onze ogen ontbreekt ook het initiatiefrecht voor het verbeteren van de woning en alles rondom de woning, zeg maar: de collectieve voorzieningen. Het gaat ons namelijk enerzijds om het individu dat wat ons betreft aan de corporatie om een aantal verbeteringen moet kunnen vragen en daarvoor eventueel ook wat meer huur betaalt en anderzijds om collectieve afspraken of wensen. Verder gaat het ons om het recht op onderhoudsvrije huren, een vaste huurprijs en het recht op verzilvering.

In de ogen van de fractie van GroenLinks is op drie punten nog meer actie nodig. Zie ook het rapport van de commissie-Leemhuis. Ik heb moties voorbereid, maar daar ga je niet meteen mee zwaaien. Daarom wil ik de minister een paar punten voorleggen en haar vragen wat zij daarvan vindt. Ik heb begrepen dat sommige al aan de orde zijn geweest.

Allereerst noem ik dan het initiatiefrecht. Zowel minister Dekker als minister Winsemius, de voorgangers van deze minister, heeft beloofd bij de Kamer een

Van Gent

voorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek in te dienen. 70% van het aantal bewoners moet de woningverbetering kunnen afdwingen. De heer Depla heeft voor dit onderwerp ook aandacht gevraagd. Bij hem heb ik navraag gedaan. Hij zegt dat het niet de vraag is of het initiatiefrecht er moet komen, maar hoe het moet luiden. Daar ben ik het helemaal mee eens. Mijn vraag is ook wanneer het voorstel komt. Ik zou vinden dat in april van dit jaar duidelijk moet worden hoe wij dit recht gaan organiseren. Daarbij denk ik zowel aan de mogelijkheid voor het collectief, dus aan de 70% van het aantal bewoners, als aan de mogelijkheid voor het individu. Hiermee kun je namelijk de positie van mensen versterken. Wellicht zijn mensen die het wat beter krijgen en die verbetering van de woning willen, bereid om wat meer te betalen. Misschien kun je ze dan vasthouden voor een woning in dezelfde wijk. Graag krijg ik hierop een reactie van de minister.

Dan noem ik het punt van de verhuiskostenvergoeding. Dat is iets waarvoor ik mij al jaren met hartstocht inzet. Het is goed dat daarvoor nu een vaste prijs staat: € 5055. Wij hebben gezegd dat je in het Burgerlijk Wetboek ook een bepaling moet opnemen voor de particuliere sector. Zal de minister dat doen en, zo ja, op welke termijn kunnen wij daarvoor een voorstel verwachten?

Mijn laatste punt betreft de regels bij renovatie. In de ogen van de fractie van GroenLinks zijn daarvoor meer regels nodig. In het blad van de Woonbond heeft hierover onlangs iets gestaan. Onlangs las ik hierover ook een reportage in de krant. Daaruit blijkt dat de situatie bij renovatie soms te gek is voor woorden. Een woning wordt bijvoorbeeld ingrijpend verbouwd, maar de bewoners moeten er gewoon in blijven zitten. Zij hebben geen gas en geen licht. Zij kunnen niet douchen, kunnen niet koken en hebben geen verwarming. De ramen liggen eruit en worden halfslachtig afgedekt. Soms zijn de bewoners oudere mensen. Ik wil er geen slapstick van maken, maar ik vraag de minister toch om zich zo'n situatie eens voor te stellen. Waarom gaat men op deze manier tewerk, waarom laat men de mensen tijdens de renovatie maar lekker in hun woning zitten? Dan hoeft men die € 5055 en de kosten voor de wisselwoning niet te betalen. Ondertussen blijven de mensen in een half gesloopte woning, die weliswaar weer wordt opgebouwd, achter. Ik vraag de minister indringend tot welke grens renovatie in bewoonde staat is toegestaan en welke vergoeding huurders krijgen voor overlast en kosten bij renovatie. Er is nu een lappendeken aan regels en de minister moet daarover duidelijkheid verschaffen. Ik vind het een beetje zielig dat de verhuiskostenvergoeding op deze manier wordt omzeild. Ook ben ik van mening dat er best een goede vergoeding tegenover mag staan, als je moet blijven in een woning die wordt gerenoveerd. Bij de verhuiskostenvergoeding is er jarenlang gezeur en gedoe geweest voordat wij tot een vast bedrag konden komen. Dat hebben wij nu bereikt, maar dan moeten wij dat niet via een U-bocht proberen te vermijden. Daar ben ik absoluut op tegen.

De heer **Poppe** (SP): U geeft een voorbeeld van een renovatie; ramen eruit, geen gas, geen water en geen elektriciteit; kortom, je woont in een ruïne die helemaal ontleed is. Waar is dat? Dan gaan wij er nu nog naartoe.

Ik heb gekke dingen meegemaakt, maar zo erg nog niet. Als u het weet, gaan wij er nu nog naartoe.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dan gaat u er vannacht slapen?.

De heer **Poppe** (SP): Dan gaan wij dat samen even aanpakken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): U snapt dat er zich soms dingen afspelen, dat mensen een hele week niet kunnen koken of douchen, geen warm water hebben en dat de verwarming maar zozo werkt. Dat soort dingen wil ik gewoon niet, hoe dan ook. Ik wil dat wij er duidelijke afspraken over krijgen.

De heer **Poppe** (SP): Stel dat de verhuurder afspraken maakt bij een renovatie met bewoning: het is een redelijk ingrijpende renovatie, maar een kamer is altijd bewoonbaar, er worden allerlei dingen geregeld en het duurt een week, maar het scheelt je enorm veel in de toekomstige huurprijs. Als de mensen daarmee akkoord gaan, vind ik dat wij dat niet moeten tegenhouden.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat heb ik ook niet gezegd. Ik vind alleen dat wij duidelijke regels moeten opstellen en dat er ook duidelijke afspraken moeten worden gemaakt tussen verhuurder en huurder welke vergoeding daartegenover staat en wat de financiële consequenties zijn. De voorbeelden die ik u heb geschetst, vind ik veel te ver gaan. Er zijn ook voorbeelden dat de mensen niet de consequenties overzien van het in de woning blijven tijdens renovatie.

De heer **Poppe** (SP): Dat ben ik met u eens.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik ben blij dat u dat met mij eens bent.

De heer **Madlener** (PVV): Het instellen van een vaste verhuiskostenvergoeding zou het voordeel hebben dat mensen die heel lang blijven zitten niet meer worden beloofd voor hun gedrag. Nu blijven er soms mensen zitten, omdat zij denken: hoe langer ik blijf zitten, hoe meer beloning ik krijg; de druk om te verhuizen wordt steeds groter. Je kunt als het ware in je eentje de sloop van een heel blok tegenhouden. Die blokken kent u ook wel. Er wonen nog drie mensen in een verder leegstaand blok en dat kan soms jaren aanslepen. Bent u er met een betere verhuiskostenvergoeding ook voor dat, als toch vaststaat dat een blok tegen de vlakte gaat, die laatste paar mensen de sloop van zo'n complex niet meer zo lang moeten kunnen ophouden?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Langer blijven zitten levert niet altijd een hogere vergoeding op. Dan moet je individueel bekijken onder welke omstandigheden dat plaatsvindt. Het hangt er natuurlijk ook van af in welke fase die renovatie of sloop verkeert en welke alternatieven men krijgt aangeboden als vervangende huisvesting. De verhuiskostenvergoeding van € 5055 is de minimumvergoeding als mensen onvrijwillig moeten verhuizen in verband met sloop, renovatie of wijkvernieuwing.

De algemene beraadslaging wordt geschorst.

Van Gent

De **voorzitter**: Morgen wordt het debat voortgezet.

Sluiting 21.01 uur



Lijst van ingekomen stukken, met de door de Voorzitter ter zake gedane voorstellen:

1. acht koninklijke boodschappen, ten geleide van de voorstellen van (rijks)wet:

Wijziging van onder meer de Wet op het voortgezet onderwijs ter modernisering, vereenvoudiging en beperking van de wettelijke regels over de voorzieningenplanning bij scholen (31310);

Regels inzake het verlenen van medische zorg aan Nederlands-gepensioneerden in de Nederlandse Antillen (Rijkswet voorzieningen bij ziekte voor Nederlands-gepensioneerden in de Nederlandse Antillen) (31314, R1843);

Wijziging van de Wet educatie en beroepsonderwijs in verband met de toevoeging van een tweede teldatum voor de bepaling van de instroom van de deelnemers ten behoeve van de berekening van de rijksbijdrage voor het beroepsonderwijs (31315);

Bepalingen over de zorg voor de publieke gezondheid (Wet publieke gezondheid) (31316);

Wijziging van de Wet maatschappelijke ondersteuning en de Wet werk en bijstand in verband met het verstrekken van een uitkering aan mantelzorgers (31317);

Wijziging van de Wet inburgering (inburgeringsvoorzieningen voor alle inburgeringsplichtigen gericht op het inburgeringsexamen of het staatsexamen Nederlands als tweede taal) (31318);

Wijziging van de Waterschapswet in verband met de opnemings van de eis van volledige rechtsbevoegdheid voor belangengroeperingen die deelnemen aan de verkiezingen (31319);

Regels omtrent energie-efficiëntie (Wet implementatie EG-richtlijnen energie-efficiëntie) (31320).

Deze koninklijke boodschappen, met de erbij behorende stukken, zijn al gedrukt en rondgedeeld;

2. zeven brieven van de directeur van het Kabinet der Koningin, met de mededeling dat Hare Majesteit de haar door de Staten-Generaal toegezonden voorstellen van (Rijks)wet, gedrukt onder de nummers 30937, 30967, 31031-VI, 31061-VI, 31067, 30848, 30972, 30699, 30515, 31031-XII, 31031-A, 31061-XII, 31061-A, 31031-XIV, 31031-F, 31031-XIII, 31061-XIII, 31061-D, 31061-XIV, 31061-F, 31031-D, 31031-VIII, 31062, 29936, 30322, 31031-IXA, 31031-IXB, 31061-IXA, 31061-IXB, 31031-V, 31061-V, 30958, 31031-XI, 31061-XI, 31107, 31031-I, 31031-III, 31061-III, 31031-B, 31031-C, 31061-B, 31061-C, 30834, 31086, 31031-XV, 31061-XV, 30489, 31061-VIII, 31031-XVI, 31061-XVI, 31031-E, 31061-E, 30908, 30998, 31008, 30988, 30692, 30956, 30940 en 30976, heeft goedgekeurd.

De Voorzitter stelt voor, deze brieven voor kennisgeving aan te nemen;

3. de volgende brieven:

negen, van de minister van Buitenlandse Zaken, te weten:

een, inzake reactie op rapport van de Nationale Ombudsman (19637, nr. 1179);

een, ten geleide van verslag van de top tussen Afrika en de Europese Unie (21501-02 en 31200-V, nr. 784);

een, ten geleide van verslag van de zesde zitting van de VN-mensenrechtenraad (26150, nr. 51);

een, ten geleide van verslag formele bijeenkomst van de Noord Atlantische Raad (28676, nr. 43);

een, over de uitbanning van rassendiscriminatie (30950, nr. 10);

een, over de vestiging van het Speciaal Tribunaal voor Libanon (31128, nr. 2);

een, over de Nederlandse inzet bij de OVSE (31200-V, nr. 68);

een, over kasmutaties (31203, nr. 4);

een, ten geleide van verslag bezoek van de Nederlandse mensenrechtenambassadeur aan China (31263, nr. 4);

een, van de minister en staatssecretaris van Buitenlandse Zaken, ten geleide van verslag van de Europese Raad (21501-20, nr. 377);

een, van de minister voor Ontwikkelingssamenwerking, inzake beantwoording motie-Ferrier c.s. (27925 en 31200-V, nr. 286);

een, van de minister voor Ontwikkelingssamenwerking en de staatssecretaris van Economische Zaken, ten geleide van eindrapport evaluatie Programma Uitzending Managers (31200-V, nr. 67);

vijf, van de staatssecretaris van Buitenlandse Zaken, te weten:

een, ten geleide van aanbieding van acht fiches (22112, nr. 598);

een, ten geleide van aanbieding van vijf fiches (22112, nr. 599);

een, inzake kabinetsreactie Wetgevings- en werkprogramma (22112, nr. 600);

een, ten geleide van verslag Raad Algemene Zaken en Externe Betrekkingen (RAZEB) (21501-02, nr. 783);

een, ten geleide van aanbieding van drie fiches (22112, nr. 597);

tien, van de minister van Justitie, te weten:

een, over de ontwerpagenda EU-ministers Justitie en Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (23490, nr. 483);

een, ten geleide van rapport "Met de deur in huis, omvang, aard en achtergrondkenmerken" (28345, nr. 53);

een, ten geleide van rapport verkrijgen van slag- en stootwapens (28684, nr. 121);

een, over de uitvoering motie-Dittrich (28345, nr. 59);

een, inzake openbaarheid van de delen van de rapporten "De herinrichting van het stelsel van speciale eenheden" (29754, nr. 125);

een, over de aanpak van de georganiseerde misdaad (29911, nr. 10);

een, over de uitvoeringsconsequenties amendement 11 (30143, nr. 27);

een, over de uitvoering van de gewijzigde motie van de leden Teeven en Van der Staaij (31200-VI, nr. 95);

een, inzake derde meting Monitor wet schuldsanering (31200-VI en 24515, nr. 96);

een, ten geleide van aanbieding van het WODC-onderzoek (31200-VI, nr. 97);

een, van de ministers van Justitie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de staatssecretaris van Economische Zaken, ten geleide van de rapporten Herijking Veiligheidsbeleid ICT (26643, nr. 103);