

Vergaderjaar 2007–2008

30 856

Wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (verbetering positie en zeggenschap huurders)

Nr. 16

AMENDEMENT VAN DE LEDEN DEPLA EN ORTEGA-MARTIJN

Ontvangen 11 januari 2008

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

I

In artikel I wordt na onderdeel H een onderdeel toegevoegd, luidende:

Ha

Na artikel 5a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 5b

1. De verhuurder stelt een sociaal plan vast met betrekking tot de te volgen procedure en de positie van huurders bij het slopen en renoveren van woonegelegenheden.
2. Het sociaal plan biedt in ieder geval een regeling voor de participatie van huurders bij de besluitvorming over het slopen en renoveren van woonegelegenheden.
3. Het sociaal plan neemt de overige bepalingen van deze wet in acht.
4. De vaststelling of wijziging van het sociaal plan behoeft de voorafgaande instemming van betrokken huurdersorganisaties.
5. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur worden nadere regels gesteld over de inhoud van het sociaal plan en over de procedure van vaststelling en wijziging van dit plan.
6. De voordracht voor de in het vorige lid bedoelde algemene maatregel van bestuur wordt niet eerder gedaan dan vier weken nadat het ontwerp aan beide kamers der Staten-Generaal is overgelegd.

II

Aan artikel II wordt een zinsnede toegevoegd, luidende: , met uitzondering van Artikel I, onderdeel Ha, dat in werking treedt op 1 januari 2009. Indien het Staatsblad waarin deze wet wordt geplaatst, wordt uitgegeven na 31 december 2008, treedt artikel I, onderdeel Ha, in werking op de in de eerste volzin bedoelde bij koninklijk besluit te bepalen datum.

Toelichting

De indieners van het amendement zijn van mening dat de positie van huurders bij sloop of renovatie in het kader van stedelijke vernieuwing beter gewaarborgd moet worden. Zij menen dat de minimumrechten van huurders bij sloop en renovatie zoals vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek artikel 220 niet voldoende tegemoet komen aan de wensen en onzekerheden van bewoners die te maken krijgen met sloop en renovatie en daardoor slechts in beperkte mate bijdragen aan het creëren van draagvlak voor stedelijke vernieuwing.

De positie van de huurder bij sloop en renovatie wordt nu bepaald door het voorstel van de verhuurder voor sloop of renovatie. In principe moeten de huurders met dit voorstel akkoord gaan. Wanneer een huurder niet akkoord gaat met het voorstel van de verhuurder toetst de rechter de redelijkheid van het voorstel. Bij het beoordelen van de redelijkheid van het voorstel wordt echter hoofdzakelijk gekeken naar het aanbod van vervangende huisvesting en de hoogte van de onkostenvergoeding. Andere onderdelen en gevolgen van stedelijke vernieuwing voor de individuele huurder blijven bij het beoordelen van de redelijkheid van het voorstel van de verhuurder onderbelicht.

Voor een succesvolle wijkaanpak zijn draagvlak voor en betrokkenheid bij stedelijke vernieuwing van essentieel belang. Dit kan alleen ontstaan wanneer de zorg voor de bewoners verder strekt dan de minimaal verplichte verhuiskostenvergoeding en het aanbieden van vervangende huisvesting. Huurders die moeten verhuizen maken veelal een grote sprong in huurprijs, hebben regelmatig moeite met het vinden van passende huisvesting, weten zich vaak niet betrokken bij de planvorming van de verhuurder en missen vaak de mogelijkheid om terug te keren naar eigen woning of de eigen wijk.

Dit amendement strekt ertoe verhuurders te verplichten met de huurdersorganisatie op verhuurderniveau afspraken te maken over positie van huurders bij sloop en renovatie. Deze afspraken worden vastgelegd in een sociaal plan. Onderdeel van dit sociaal plan kunnen zijn afspraken over de participatie van bewoners bij sloop en renovatie, plannen voor herhuisvesting van de bewoners, de mogelijkheden van terugkeer, huurgewenning en het recht op onafhankelijke ondersteuning. Op complexniveau kunnen huurders en verhuurders nadere invulling geven aan het sociaal plan.

De huurdersorganisatie op verhuurderniveau heeft instemmingsrecht ten aanzien van het sociaal plan. Gezien het grote belang van huurders bij het sociaal plan en het doel van het sociaal plan is het redelijk wettelijk vast te leggen dat het sociaal plan pas in werking treedt na instemming van de huurdersorganisatie.

Wettelijk wordt vastgelegd dat het sociaal plan in ieder geval afspraken betreft die betrekking hebben op de betrokkenheid en participatie van bewoners bij sloop en renovatie. Nadere invulling van de verplichting tot het opstellen van een sociaal plan wordt geregeld bij algemene maatregel van bestuur, die wordt voorgelegd aan de beide Kamers der Staten-Generaal. De indieners van het amendement zouden graag zien dat de regering bij het opstellen van de AMvB sociaal plan een aantal voorwaarden die onder andere betrekking hebben op de onderwerpen in het sociaal plan, de positie van de huurders op complexniveau en het doorbreken van patstellingen in acht neemt.

De indieners van het amendement zouden graag zien dat de volgende onderwerpen waarover huurders en verhuurders minimaal afspraken dienen te maken in de AMvB vastgelegd worden. Deze onderwerpen zijn:

- Herhuisvestingsplan: de voorzieningen die worden getroffen wanneer huurders gedwongen zijn te verhuizen.
- Huurgewenning: afspraken over de mogelijkheden huursprongen na verhuizing te dempen.

- Recht op onafhankelijke ondersteuning bij sloop of renovatie: huurders moeten de mogelijkheid hebben het voorstel van de verhuurder te toetsen op redelijkheid. Onafhankelijke ondersteuning hierbij is veelal noodzakelijk.

- Inzet van wisselwoningen: afspraken over voorzieningen bij tijdelijke verhuizing.

- Onkostenvergoedingen bij renovatie of gedwongen verhuizing.

De indieners stellen voor dat het sociaal plan bestaat uit een algemeen kader met procesafspraken en de basisrechten van huurders die op verhuurders niveau worden vastgesteld. Deze kaderafspraken zijn onverkort van kracht voor alle huurders van de betreffende verhuurder en mag de minimumrechten van huurders zoals vastgelegd in het BW niet doorkruisen.

Huurders op complexniveau die te maken krijgen met sloop of renovatie maken daarnaast (indien gewenst) aanvullende afspraken voor het sociaal plan. Het doel van deze afspraken is dat zij recht doen aan de specifieke situatie en wensen van bewoners in een complex. De onderwerpen waarover huurders op complexniveau in ieder geval afspraken kunnen maken bij sloop en renovatie worden vastgelegd in het sociaal plan op verhuurderniveau. In het sociaal plan op verhuurderniveau mogen geen onderwerpen bij voorbaat uitgesloten worden van overleg en het maken van afspraken op complexniveau.

Het ontbreken van overeenstemming over de uitwerking van het sociaal plan op complexniveau leidt niet zonder meer tot uitstel of afstel van sloop of renovatie. Indien huurders en verhuurders het niet eens worden over de invulling van het sociaal plan op complexniveau is het laatste woord aan de rechter. Deze toetst conform artikel 255 van het BW de redelijkheid van het voorstel de verhuurder.

Wanneer er een patstelling ontstaat tussen huurdersorganisatie op verhuurderniveau en de verhuurder staat eveneens de gang naar de rechter open. De rechter zal in dit geval toetsen op het volgen van de voorschriften en procedures zoals vastgelegd in de wet op het overleg huurders verhuurders. De indieners van het amendement vertrouwen er echter op dat de partijen in eerste instantie een derde partij om bemiddeling zullen vragen. Zij stellen voor dit in het besluit sociaal plan vast te leggen.

Indien er geen huurdersorganisatie op verhuurderniveau bestaat kan het sociaal plan niet worden vastgesteld. De verhuurder kan dus ook niet gehouden worden aan de verplichting een sociaal plan op te stellen. Van de verhuurder wordt in deze situatie verwacht dat hij zich, conform artikel 255 BW, redelijk opstelt ten aanzien van huurders bij plannen voor sloop en renovatie. Wanneer in een later stadium een huurdersorganisatie opgericht wordt is deze verhuurder alsnog gehouden aan de verplichting tot het opstellen van een sociaal plan.

De indiener van het amendement vindt het wenselijk de verplichting tot het opstellen van een sociaal plan zo spoedig mogelijk in werking te laten treden. De indiener wenst daarom per koninklijk besluit vast te leggen dat de verplichting van het sociaal plan geldt per 1 januari 2009.

Depla
Ortega-Martijn