

Vergaderjaar 2006–2007

30 856

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

Nr. 6

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 19 juli 2007

1. Algemeen

Met veel belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie naar aanleiding van het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna: Wohv). Ik dank de diverse fracties voor hun bijdragen en verwacht aan deze bijdragen recht te doen met de nu volgende beantwoording.

Het doet mij genoeg dat de leden van de PvdA-fractie het wetsvoorstel van de regering om de positie van huurders in het overleg te versterken steunen, zij het dat deze leden menen dat op een aantal punten de huidige voorstellen niet voldoende tegemoet komen aan de wens de positie van huurders en huurdersorganisaties ten opzichte van de verhuurder te versterken, en dat ten einde huurders en huurdersorganisaties daadwerkelijk meer mogelijkheden te geven mede vorm en invulling te geven aan de woonsituatie en het vergroten van de betrokkenheid bij keuzes van de verhuurder die van invloed zijn op de woning of directe woonomgeving, ook op andere terreinen stappen moeten worden gezet.

Tevens doet het mij genoeg dat de leden van de CDA-fractie met de regering van mening zijn dat er een eind moet komen aan de niet gelijke behandeling van huurders van sociale en particuliere verhuurders en dat de leden van de SP-fractie het belang onderschrijven om naast de rechtsbescherming van de individuele huurder ook de collectieve zeggenschap van huurders te verbeteren.

Tot slot doet het mij genoeg dat de leden van de VVD-fractie met belangstelling kennis hebben genomen van het voorliggende wetsvoorstel.

Hieronder zal ik ingaan op de specifieke vragen van de leden van de verscheidene fracties, waarbij ik de vragen zoveel mogelijk in onderlinge samenhang zal behandelen volgens onderstaande indeling (deze indeling is grotendeels conform het verslag van de commissie).

1. Algemeen
2. Advies commissie Zeggenschap en versterking positie huurders- (organisaties)

- 2.1 Wijziging wet- en regelgeving (BW en Bbsh)
- 2.2 Betrokkenheid bij wijkaanpak
- 2.3 Adviesrecht bij woonvisie van gemeente
- 2.4 Verkoop huurwoningen
- 2.5 Voorleggen geschil aan huurcommissie
- 2.6 Energiebesparing
- 2.7 Instemmingsrecht
- 2.8 Stimuleren verschillende vormen van participatie
- 2.9 Gemengde complexen
- 3. Inhoud van het wetsvoorstel
 - 3.1 Duidelijkheid voor huurders over overlegplicht particuliere verhuurders
 - 3.2 Primaat van huurdersorganisaties en bewonerscommissies
 - 3.3 Representativiteit van huurdersorganisaties
 - 3.4 Verlagen minimum aantal woongelegenheden van 100 naar 25
 - 3.5 Ledenbestand huurdersorganisaties
 - 3.6 Bewonerscommissies
 - 3.7 Op verzoek informeren over beleid en beheer
 - 3.8 Toevoeging van onderwerpen waarover informatie moet worden verstrekt
 - 3.9 Verlengen adviestertermijn
 - 3.10 Uitbreiden rol kantonrechter bij geschillenbeslechting
 - 3.11 Vergoeding van verhuurders aan huurdersorganisaties
- 4. Effecten voor burgers en bedrijven

2. Advies commissie Zeggenschap en versterking positie huurders(-organisaties)

De leden van de PvdA-fractie meenden dat het betrekken van bewoners bij beleid en beheer deel zal moeten uitmaken van het intern toezicht van de woningcorporaties. Zij vroegen of de regering actie zal ondernemen deze aanbeveling van de commissie Leemhuis ook in de praktijk vorm te geven. Tevens vroegen deze leden welke stappen de regering zal zetten tot het stimuleren of vormgeven van de overige aanbevelingen die geen wettelijke regeling behoeven, zoals het opstellen van een kwaliteitscode voor huurdersorganisaties en de rol van brancheorganisaties bij het betrekken van bewoners bij beleid en beheer.

Het interne toezicht moet te allen tijde toezien op het handelen van de woningcorporatie overeenkomstig de geldende regelgeving, dus ook overeenkomstig de bepalingen in het Besluit beheer sociale-huursector inzake het betrekken van bewoners en huurders bij beleid en beheer. Ik heb daarnaast geconstateerd dat in de governancecode die door de sociale-huursector eind 2006 is afgekondigd, het betrekken van huurders (en andere betrokkenen) bij beleid en beheer onderwerp van aandacht is. Ik verwacht dat het interne toezicht zich ook aan die code voor de corporatiesector zal houden. Daarmee is mijns inziens voldaan aan de wens van deze leden wat betreft een rol voor brancheorganisaties (naast de mede door het Rijk gesubsidieerde activiteiten van de Nederlandse Woonbond).

Ik acht het niet op mijn weg liggen om, naast de voorwaarden met betrekking tot representativiteit en contact met de achterban zoals geregeld in onderhavig wetsvoorstel en de huidige wet, de totstandkoming van een kwaliteitscode voor huurdersorganisaties te stimuleren. Mogelijk kan de Nederlandse Woonbond hierin wel een rol vervullen. De Woonbond geeft thans in samenwerking met het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) een kwaliteitslabel voor huurdersorganisaties vorm en implementeert dit. De Woonbond tracht ook voor de particuliere sector een soortgelijk instrument te ontwikkelen.

2.1 Wijziging wet- en regelgeving (BW en Bbsh)

De leden van de PvdA-fractie meenden dat een aantal aanbevelingen van de commissie Leemhuis moet resulteren in wijzigingen in andere wetten dan het voorliggende wetsvoorstel. De door deze leden aangehaalde aanbevelingen moeten worden vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek (BW). De leden van de PvdA- en de SP-fractie vroegen op welke termijn het voorgenomen voorstel tot wijziging van het BW kan worden verwacht. De leden van de SP-fractie waren voorstander van het initiatiefrecht van bewonerscommissies, wat verder gaat dan een agenderingsrecht. Een regeling van collectieve voorzieningen op het niveau van de individuele huurder in het BW ligt naar hun mening minder voor de hand. De leden van de SP-fractie vroegen of het BW de juiste plaats is om het initiatiefrecht voor woningverbetering/isolatie te regelen. Zij vroegen of het niet logischer is om dit initiatiefrecht in dit wetsvoorstel te regelen.

In de brief van 19 oktober 2006 (Kamerstukken II 2006/2007, 27 926, nr. 110) met de voorstellen met betrekking tot de verbetering van de positie en zeggenschap van huurders(organisaties) zijn een aantal voorstellen genoemd die in het BW geregeld zouden moeten worden. Het betreft allereerst de verhuiskostenvergoeding voor huurders van particuliere verhuurders die vanwege herstructurering hun woning moeten verlaten. Om voor deze huurders een verhuiskostenvergoeding te regelen die gelijk is aan die voor huurders van sociale verhuurders wordt de betreffende bepaling uit het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) overgenomen in het BW. Met deze wijziging zal op korte termijn een aanvang worden gemaakt. Naar verwachting kan deze dan in het najaar van 2008 zijn beslag krijgen. Overigens is het niet zo dat er voor huurders van particuliere verhuurders momenteel niets geregeld is. Op grond van het huidige BW is reeds vergoeding van kosten voor huurders in verband met renovatie of sloop mogelijk; hiervoor is echter geen minimumbedrag opgenomen.

Daarnaast zou worden bezien in hoeverre het mogelijk is om een initiatiefrecht voor woningverbetering voor huurders in het BW te regelen. De verkenning hiertoe is momenteel nog niet afgerond. In het licht van de noodzaak tot energiebesparing in de gebouwde omgeving wordt met name bezien in hoeverre voor het op initiatief van huurders aanbrengen van energiebesparende maatregelen aanpassing van de huidige, in artikel 243 van Boek 7 van het BW vastgelegde, regeling wenselijk is. Het is de bedoeling de verkenning hiertoe na de zomer af te ronden, zodat eventuele aanpassing van het BW in het voorjaar van 2009 kan plaatsvinden.

Tot slot zou worden bezien in hoeverre aanpassing van het BW nodig is teneinde gedwongen winkelnering, als gevolg van de verplichting zorgdiensten af te nemen bij de contractant van de verhuurder, te voorkomen. Uit onderzoek is gebleken dat het BW reeds voldoende aanknopingspunten biedt om dergelijke gedwongen winkelnering te voorkomen. Zo zijn op grond van artikel 264 van Boek 7 van het BW bedingen in huurovereenkomsten die niet de huurprijs betreffen nietig indien ten behoeve van een der partijen een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen. Aanpassing van het BW is op dit punt dan ook niet noodzakelijk.

De WOHV regelt het overleg tussen huurders en verhuurder, de onderwerpen die daarbij aan de orde dienen te komen en de te volgen procedures.

Voor regels over het aangaan of wijzigen van verbintenissen tussen huurders en verhuurders, of het afdwingen van de nakoming daarvan (bijv. het aangaan van een huurovereenkomst, overeenkomen van woningverbetering, afdwingen van onderhoud en beëindiging van de huurovereen-

komst) is het BW de aangewezen wet. Het BW bevat immers het algemene verbintenissenrecht en de specifieke regels voor huurovereenkomsten.

Ook het aanbrengen van collectieve voorzieningen heeft uiteindelijk een weerslag op de individuele huurovereenkomst. Dit betekent dat ook voor een initiatiefrecht voor woningverbetering/isolatie het BW de aangewezen plaats is om dit te regelen.

De leden van de PvdA-fractie meenden dat wanneer wordt afgestapt van huurverhogingen gelijk aan inflatie, de specificatieplicht moet zijn vastgelegd zijn in het BW.

Met de wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en van de artikelen 252 en 253 van Boek 7 van het BW (eenzijdige legesheffing) per 1 juli 2006 is de destijds bestaande motiveringsplicht afgeschaft. Tot die tijd moesten huurverhogingen boven een bepaald percentage worden «gemotiveerd» door het bijvoegen van een puntentelling en voor zelfstandige woningen een toelichting op het onderhouds- en huurprijsbeleid. Reden voor afschaffing van deze motiveringsplicht was dat bij invoering van de motiveringsplicht in 1976 werd uitgegaan van een inflatiepercentage van 8. Lagere huurverhogingen werden vermoed redelijk te zijn, en hoefden niet te worden gemotiveerd. In de afgelopen jaren lag het maximale huurverhogingspercentage echter relatief laag, waardoor motivering van de huurverhoging minder voor de hand lag. Daarnaast bleek dat met name de toelichting op het onderhouds- en huurprijsbeleid voor de huurders weinig toegevoegde waarde had. Aan de toelichting werden immers geen inhoudelijke eisen gesteld, en de huurder kon er ook geen rechten aan ontlenen. Ook vormde het verstrekken van de puntentelling geen echte motivering voor de voorgestelde huurverhoging. Het maximale huurverhogingspercentage is momenteel voor alle woningen gekoppeld aan het inflatiepercentage, en is voor 2007 vastgesteld op 1,1. Zelfs wanneer afgestapt zou worden van huurverhogingen gelijk aan inflatie zal het maximale huurverhogingspercentage mijns inziens niet zodanig hoog zijn dat verplichte motivering van de alsdan te realiseren huurverhogingen wenselijk is. Bovendien zou het opnieuw invoeren van een motiveringsplicht leiden tot een aanzienlijke lastenverzwaring. Aangezien het huurbeleid voor de komende jaren nog niet vastligt, zie ik nu geen reden om over te gaan tot het opnieuw invoeren van een motiveringsplicht.

De leden van de PvdA-fractie wilden, in het kader van de in de toekomst in te voeren visitatie van woningcorporaties, expliciet opnemen dat de manier waarop huurders betrokken worden expliciet onderdeel van de visitatie gaat uitmaken.

Ik zal hieraan aandacht besteden bij mijn afwegingen ten aanzien van het thans in ontwikkeling zijnde visitatie-instrument van Aedes en de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV).

De leden van de PvdA-fractie vroegen om een overzicht van de bepalingen over het betrekken van bewoners bij beleid en beheer die uit het Bbsh geschrapt zullen worden en vervangen door bepalingen in de Wohv.

De bepalingen uit paragraaf 4 van het Bbsh, «Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer» komen, met uitzondering van artikel 16 (dat regelt dat woningcorporaties een klachtencommissie hebben), te vervallen. De bepalingen uit de artikelen 17 tot en met 19 van het Bbsh zijn middels voorliggend wetsvoorstel opgenomen in de Wohv.

De leden van de PvdA-fractie vroegen om de rol van de huurdersorganisaties bij fusies van woningcorporaties uitgebreider in te vullen en vast te leggen in het Bbsh.

Op grond van de vigerende circulaire MG 2002-18 inzake de toetsing van fusievoornemens van woningcorporaties ligt de primaire toets van een fusievoorstel bij de betrokken huurdersorganisaties (en gemeenten). Aan hun oordeel wordt bij de toetsing door het Rijk een zwaar gewicht toegekend. Ik heb geen signalen dat deze betrokkenheid beter zou zijn gediend met vastlegging van deze rol in het Bbsh zelf.

2.2 Betrokkenheid bij wijkaanpak

De leden van de PvdA-fractie stelden voor bewoners daadwerkelijk een stem te geven bij ingrijpende processen zoals sloop, renovatie en herstructurering door een wettelijke verplichting op te nemen tot het vaststellen van een sociaal plan bij sloop of renovatie, waarbij minimaal 70% van de bewoners akkoord moet gaan met het sociaal plan voordat de verhuurder over mag gaan tot sloop of renovatie. In het sociaal plan moeten over een aantal door de leden van de PvdA-fractie genoemde onderwerpen afspraken gemaakt worden.

Wanneer de verhuurder voornemens is over te gaan tot renovatie of sloop en nieuwbouw waarbij het huurcontract blijft bestaan dan moet de verhuurder de huurder daartoe een voorstel doen. Dit voorstel zal onder meer die elementen van een sociaal plan zoals genoemd door de leden van de PvdA-fractie die voor de individuele huurders van belang zijn, zoals de beoogde herhuisvesting, de inzet van wisselwoningen, de onkostenvergoeding en de voorgestelde nieuwe huurprijs bevatten. De huurder zal instemmen met de renovatie c.q. sloop en nieuwbouw wanneer hij het met dit voorstel eens is.

Indien de huurder niet met het voorstel van de verhuurder instemt kan de verhuurder het voorstel tot renovatie c.q. sloop en nieuwbouw door de rechter te laten toetsen op redelijkheid. Bij de toetsing van de redelijkheid van het voorstel zullen, op grond van de jurisprudentie, naast de belangen van huurder en verhuurder ook de aard van de werkzaamheden, de noodzaak van de medewerking van de huurder, de financiële consequenties voor de verhuurder, de huurprijsverhoging voor de huurder en de mogelijkheid van een vervangend huurobject voor de huurder een rol spelen. Dit zijn dus wederom de elementen zoals die door de leden van de PvdA-fractie zijn genoemd. Alleen wanneer na weging van al deze factoren het voorstel van de verhuurder redelijk is jegens de huurder, dient deze laatste de verhuurder gelegenheid te geven de renovatie c.q. sloop met vervangende nieuwbouw uit te voeren.

In beide gevallen is dus voorzien in een toetsing van de elementen van een sociaal plan zoals genoemd door de leden van de PvdA-fractie die voor de individuele huurders van belang zijn, waarbij ofwel de huurder instemt met het voorstel tot renovatie, ofwel de rechter toetst of dit voorstel jegens de huurder redelijk is. Daarom is er mijns inziens geen noodzaak voor een separate beoordeling van het sociale plan door de individuele huurders voorafgaand hieraan.

Om complexgewijze renovatie te vergemakkelijken is in het BW opgenomen dat, indien 70% of meer van de huurders van een bouwkundige eenheid van minstens 10 woningen instemt met de beoogde renovatie c.q. sloop en nieuwbouw het voorstel van de verhuurder wordt vermoed redelijk te zijn. In dat geval kan de huurder die niet instemt met het voorstel, dit voorstel bij de rechter te laten toetsen op redelijkheid. Ook in dat geval wordt dus voorzien in een toets van de redelijkheid van het voorstel

tot renovatie, inclusief de door de leden van de PvdA-fractie genoemde elementen van een sociaal plan.

Indien de renovatie c.q. sloop en nieuwbouw plaatsvindt met beëindiging van de huurovereenkomst, omdat deze zonder beëindiging van de huur niet mogelijk is, dan zal, indien de huurder niet instemt met de opzegging van zijn huurovereenkomst, de rechter moeten toetsen of aan de voorwaarden voor opzegging is voldaan. Hierbij vindt een belangenafweging plaats tussen het belang van de verhuurder bij opzegging en het belang van de huurder, waarbij alle relevante omstandigheden worden betrokken. Bovendien moet blijken dat de huurder andere passende woonruimte kan verkrijgen en kan de rechter een bedrag vaststellen ter tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten.

De leden van de PvdA-fractie stelden voor de voorwaarden voor de sociale plannen middels driekwart dwingend recht vast te leggen, opdat wettelijke voorschriften geen belemmering vormen voor een alternatieve invulling van een sociaal plan. Deze leden vroegen de regering om een reactie op dit voorstel.

Ik ga ervan uit dat met driekwart dwingend recht wordt bedoeld dat niet ten nadele van de huurder van de bedoelde regeling mag worden afgeweken. In feite is hiervan reeds sprake: het staat de verhuurder vrij het meerdere te doen, mits voldaan is aan hetgeen in het BW is geregeld.

2.3 Adviesrecht bij woonvisie van gemeente

De leden van de PvdA-fractie meenden dat huurdersorganisaties het recht moeten hebben een advies uit te brengen over de woonvisie van gemeenten en prestatieafspraken. Om die reden stelden deze leden voor dat er een gekwalificeerd adviesrecht voor huurdersorganisaties bij woonvisies en gemeentelijke prestatieafspraken geïntroduceerd wordt. De leden van de SP-fractie vonden het een groot gemis dat het wetsvoorstel het adviesrecht over prestatieafspraken tussen woningcorporaties en gemeenten niet regelt.

Ik sta een goede betrokkenheid van huurdersorganisaties voor bij de totstandkoming van de inzet van woningcorporaties bij de lokale opgaven. Daartoe is in de WOHV het wettelijke adviesrecht opgenomen ten aanzien van de verschillende beleidsonderdelen (zoals de voornemens ten aanzien van nieuwbouw, sloop etc.) die in totaliteit die inzet bepalen. Huurdersorganisaties kunnen daarnaast gebruik maken van het recht van elke burger om zich te wenden tot het lokale bestuur met het oog op de inhoud van de gemeentelijke woonvisie. De Wet stedelijke vernieuwing en de op artikel 150 van de Gemeentewet gebaseerde gemeentelijke participatieverordeningen regelen reeds afdoende dat de gemeenten de bewoners betrekken bij herstructureringsplannen. Ook stellen sommige gemeenten een protocol herstructurering op.

Ik wil waken voor een stapeling van adviesrechten die kunnen leiden tot een minder slagvaardig proces van totstandkoming van zowel de gemeentelijke woonvisie als de daarop gebaseerde prestatieafspraken met woningcorporaties, daar waar huurdersorganisaties hun invloed reeds op grond van genoemde wettelijke mogelijkheden kunnen aanwenden. Ik merk daarbij op dat de woonvisie een bredere strekking zal hebben dan alleen het woningbezit en de nieuwbouwplannen van verhuurders. In een goed democratisch proces is reeds voorzien middels de gemeenteraad. Er is geen reden alleen voor huurders een expliciet adviesrecht ter zake op te nemen. Een expliciet adviesrecht ter zake, zoals geopperd door genoemde fracties, zou dan tevens moeten worden geboden aan diverse andere belangenorganisaties. Los van de kwestie waar daarbij een afbakening

zou moeten worden gevonden, onderstreept dit het voornoemde punt inzake de slagvaardigheid van het lokale proces.

2.4 Verkoop huurwoningen

De leden van de PvdA-fractie stelden voor het verkopen van huurwoningen te stimuleren via niet vrijblijvende prestatie-overeenkomsten.

Allereerst merk ik op dat prestatie-overeenkomsten weliswaar verschillende afspraken kunnen bevatten, variërend van intentioneel tot resultaatgericht, maar dat deze nooit vrijblijvend zijn. Het is mijn verwachting dat lokale partijen zich houden aan datgene waarop zij zich hebben vastgelegd. Daarbij acht ik het niet de juiste weg om vanuit Den Haag aan te geven welke inhoud de lokale prestatie-overeenkomsten zouden moeten bevatten. Voor die overeenkomsten vormen de gemeentelijke woonvisie (waarin de doelen van het Rijk een lokale vertaalslag krijgen) en het «bod» van de woningcorporaties de uitgangspunten.

Ik onderschrijf in algemene zin de wens die spreekt uit de opmerking van deze leden dat meer aanbod van te verkopen huurwoningen gewenst is. Ik ondersteun dan ook met verschillende maatregelen de verkoop van huurwoningen aan huurders, zoals via startersleningen en vernieuwende financieringsconstructies die het kopen door huishoudens met lagere inkomens vergemakkelijken.

2.5 Voorleggen geschil aan huurcommissie

De leden van de PvdA-fractie stellen voor dat een groep bewoners die representatief is voor de bewoners van een complex (vertegenwoordiging van minstens 50% van de bewoners) namens al de huurders een zaak kan voorleggen bij de huurcommissie. De leden van de PvdA-fractie vroegen de regering of zij bereid is een wijzigingsvoorstel van deze strekking voor het BW in overweging te nemen.

Huurgeschillen, waaronder geschillen over de afrekening van de servicekosten en geschillen over de huurprijs na woningverbetering, hebben betrekking op individuele overeenkomsten tussen huurder en verhuurder. Niettemin kunnen huurgeschillen betrekking hebben op aspecten die voor alle huurders hetzelfde zijn. Er is geen beletsel voor huurders om nu al gezamenlijk en gelijktijdig actie te ondernemen. Deze zaken behandelt de huurcommissie dan zoveel mogelijk gebundeld.

Echter, wanneer niet alle huurders zich tot de huurcommissie hebben gewend is het niet zo dat een uitspraak van de huurcommissie in een huurgeschil automatisch voor alle huurders van een wooncomplex geldt. Wel kan een verhuurder zelf besluiten om de uitspraak van de huurcommissie ook toe te passen op de huurders in het complex die niet betrokken waren bij een huurcommissieprocedure.

Indien inderdaad sprake is van gelijke omstandigheden voor alle huurders, dan kan het bovenstaande leiden tot een groot aantal procedures bij de huurcommissie. Huurders die in eerste instantie geen procedure hadden gestart bij de huurcommissie, doen dat alsnog nadat de huurcommissie uitspraak heeft gedaan in de wel aanhangig gemaakte huurgeschillen met betrekking tot het complex. Zulke procedures hebben dan eerder een formeel dan een inhoudelijk karakter.

Ik ben bereid om te onderzoeken of voor zulke gevallen een voorziening kan worden getroffen, waarbij de geschillenbeslechting efficiënter en effectiever wordt. Ik ben bereid dit mee te nemen met de evaluatie in 2008 van de doeltreffendheid en doelmatigheid van het functioneren van de huurcommissies, zoals bedoeld in artikel 48 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte.

Aandachtspunten bij de uitwerking hiervan zijn de eisen die moeten worden gesteld aan de groep huurders die namens alle huurders kan procederen. Daarnaast moet vastgesteld kunnen worden voor welke groep huurders de relevante omstandigheden inderdaad hetzelfde zijn. Het moet verder niet zo zijn dat een huurder in die zin aan een door anderen uitgelokte uitspraak gehouden is dat hij niet meer zelf een uitspraak kan verkrijgen, wanneer hij meent dat hij recht heeft op een gunstiger uitspraak.

2.6 Energiebesparing

De leden van de PvdA-fractie waren van mening dat het belang van energiebesparende maatregelen zowel met het oog op de duurzaamheid als met het oog op de woonlasten van de huurders niet zomaar door de bewoners geweigerd mag worden. Deze leden stelden twee wijzigingen van het BW voor om er voor te zorgen dat huurders minder vaak energiebesparende maatregelen mogen weigeren. Ten eerste stelden deze leden voor de bepaling voor het afdwingen van energiebesparende maatregelen uit te breiden.

Ten tweede stelden deze leden voor bij complexgewijze aanpak het percentage bewoners dat in dient te stemmen met woningverbetering te verlagen tot 50%, voor zover de woningverbetering energiebesparing tot het gevolg heeft.

In het BW is geregeld dat huurders de verhuurder de gelegenheid moeten bieden gebreken te verhelpen en dringende werkzaamheden aan het gehuurde te verrichten.

Voor het verrichten van renovatiewerkzaamheden aan het pand, zoals het aanbrengen van energiebesparende maatregelen, dient de huurder toestemming te geven alvorens de verhuurder hiertoe over kan gaan. Geeft de huurder evenwel geen toestemming, dan dient deze de renovatie alsnog te gedogen wanneer bij rechterlijke toetsing blijkt dat sprake is van een redelijk voorstel van de verhuurder. Op die manier is het voor een verhuurder dus altijd mogelijk een renovatie met het aanbrengen van energiebesparende maatregelen te realiseren mits zijn voorstel hiertoe redelijk is.

Mij hebben voornamelijk geen signalen bereikt dat verhuurders problemen ondervinden bij het aanbrengen van energiebesparende maatregelen omdat huurders niet met een voorstel tot het aanbrengen hiervan instemmen, bijvoorbeeld omdat zij niet zijn overtuigd van de daaraan verbonden verlaging van de energielasten.

Bij complexgewijze renovatie waarbij 70% van de huurders met het voorstel van de verhuurder heeft ingestemd, wordt het voorstel tot renovatie vermoed redelijk te zijn. De weigerende huurder zal dan moeten stellen en bewijzen dat het voorstel (jegens hem) niet redelijk is. Deze regel is in het huurrecht geïntroduceerd om complexgewijze renovatie te vergemakkelijken.

Bij de totstandkoming van de betreffende wetgeving is bewust gekozen voor het percentage van 70, omdat daarmee geacht werd een juist evenwicht te zijn getroffen tussen de belangen van de verhuurder en de huurders. Getracht is het juiste midden te vinden tussen een eenvoudige meerderheid en het geval dat slechts enkele huurders instemming weigeren. Een kleine meerderheid zou, zo meende men destijds, onvoldoende recht doen aan de belangen van de andere huurders, terwijl de meerderheid anderzijds niet zo groot moest zijn dat slechts enkele huurders kunnen bewerkstelligen dat de verhuurder naar de rechter moet om het renovatieplan door te zetten (Kamerstukken II 1997–1998, 26 089, nr. 3, p. 32). Huurders en verhuurders hebben destijds met dit percentage ingestemd.

Een verlaging van dit percentage tot 50 voor energiebesparende maatregelen zou betekenen dat reeds bij een meerderheid van 51% van huurders die met het voorstel van de verhuurder instemt de overige 49% van de huurders gedwongen is zich tot de rechter te wenden om het voorstel te toetsen op redelijkheid (jegens hen), indien zij uitvoering van de energiebesparende maatregelen willen voorkomen.

2.7 Instemmingsrecht

De leden van de PvdA-fractie meenden dat in enkele gevallen een adviesrecht voor huurders of huurdersorganisaties niet voldoende is. Dit geldt in ieder geval voor maatregelen of beleidswijzigingen van de verhuurder die de huurders geld kosten. Tevens zouden bewonerscommissies instemmingsrecht moeten hebben bij afspraken per complex op het gebied van de leefbaarheid. De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering het vastleggen van instemmingsrecht in dergelijke specifieke situaties alsnog in overweging wil nemen.

Een aantal zaken, zoals het servicekostenpakket, worden tussen huurders en verhuurders in de huurovereenkomst overeengekomen. Verhuurders kunnen geen wijzigingen in de huurovereenkomst doorvoeren zonder instemming van de contractpartij, de huurder.

Over zaken die de individuele huurovereenkomst betreffen kan dan ook niet op collectief niveau door een vertegenwoordiging worden besloten, tenzij deze vertegenwoordiging door de individuele huurders gemachtigd is te onderhandelen met betrekking tot de individuele huurovereenkomsten.

Daarvan zal bij bewonerscommissies en huurdersorganisaties doorgaans geen sprake zijn.

Bij het vaststellen van leefregels of een woonreglement worden voor zover bekend altijd de huurders betrokken. Dergelijke eenzijdig opgestelde regels zijn niet contractueel of wettelijk bindend, waardoor het ten behoeve van de acceptatie van de regels door huurders en de naleving ervan voor de hand ligt deze in samenspraak met de huurders op te stellen. Een instemmingrecht lijkt ter zake dan ook overbodig.

2.8 Stimuleren verschillende vormen van participatie

De leden van de PvdA-fractie vroegen op welke wijze tegemoet gekomen wordt aan de wens verschillende vormen van participatie middels driekwart dwingend recht te stimuleren.

Ik ga er van uit dat met driekwart dwingend recht bedoeld wordt dat niet ten nadele van de huurder van de wet mag worden afgeweken. De Wohv omvat de minimumeisen voor overleg tussen huurders en verhuurder. Het is dus alleszins mogelijk daarnaast nog andere afspraken te maken over de participatie van huurders, zolang maar niet ten nadele van huurders afgeweken wordt van hetgeen in de Wohv is geregeld. In die zin is in de huidige Wohv reeds sprake van «driekwart dwingend recht».

Ook het voorliggende wetsvoorstel geeft de mogelijkheid om nadere afspraken te maken over de onderwerpen waarover door de verhuurder informatie wordt gegeven (voorgestelde artikel 5a lid 1 Wohv) dan wel om huurdersorganisatie of bewonerscommissie meer bevoegdheden te geven dan de in de wet genoemde (het nieuwe artikel 6 Wohv).

2.9 Gemengde complexen

De vragen over gemengde complexen worden beantwoord in paragraaf 3.2.

3. Inhoud van het wetsvoorstel

3.1 Duidelijkheid voor huurders over overlegplicht particuliere verhuurders

De leden van de CDA-fractie vroegen hoe huurders duidelijkheid krijgen dat zij recht hebben op een overlegpositie zoals voorzien in het wetsvoorstel, dus dat de verhuurder een toegelaten instelling is of een particuliere verhuurder van ten minste 25 woonegelegenheden.

De leden van de VVD-fractie vroegen zich af of dit niet nadelig werkt voor met name huurders in de particuliere sector, aangezien deze niet altijd op de hoogte zijn van het feit dat ze huren van een verhuurder met meer dan 25 woningen.

De leden van de PvdA-fractie stelden daarnaast voor een informatieplicht met betrekking tot het bezit van de verhuurder (adressen van wooneenheden) vast te leggen. Op dit moment is de verhuurder niet verplicht de adressen te verstrekken van medehuurlers. Dit beperkt de mogelijkheden op niveau van de verhuurder een huurdersorganisatie op te richten. De verhuurder zou een huurdersorganisatie (in oprichting) op verzoek de adresgegevens moeten verstrekken.

De huidige wet gaat uit van een wettelijke verplichting tot overleg met huurders indien de particuliere verhuurder ten minste 100 woningen verhuurt. De positie van huurders bij particuliere verhuurders heeft deel uitgemaakt van de evaluatie van de Wohv. Uit de evaluatie is niet gebleken dat het achterhalen van het aantal verhuurde woningen voor huurders significante problemen oplevert. Hierin kan dus ook geen reden gelegen zijn om een wettelijke informatieplicht voor particuliere verhuurders vast te leggen, temeer daar dit zou leiden tot een verzwaring van de administratieve lasten.

Bij de concrete mogelijkheden voor huurders om het aantal woningen dat een verhuurder in eigendom heeft te achterhalen kan bijvoorbeeld worden gedacht, naast het bevragen van de verhuurder of het raadplegen van zijn internetsite, aan het opvragen van informatie bij het Kadaster. De eigendomsgegevens van de verhuurder in het Kadaster zijn openbaar, de adresgegevens van zijn woningen zijn (tegen betaling) door een ieder op te vragen.

In het onderhavige wetsvoorstel wordt de grens voor het van toepassing zijn van de Wohv gelegd bij 25 woningen. Behalve de verlaging van het aantal woningen zijn er geen verdere eisen die aan particuliere verhuurders worden gesteld, zodat verwacht kan worden dat particuliere verhuurders, evenals voorheen, goed mee zullen werken aan de uitvoering van de wet.

3.2 Primaat en rollen van huurdersorganisaties en bewonerscommissies

Door de leden van verschillende fracties zijn vragen gesteld over het primaat, de rollen en de rechten van de verschillende huurdersorganisaties en bewonerscommissies, al dan niet op instellingsniveau. Deze vragen zijn opgenomen in de paragrafen 3.1, 3.4 en 3.5 van het verslag. Om een duidelijk beeld te schetsen wordt in deze paragraaf allereerst ingegaan op het primaat, het ledenbestand en de vereisten aan huurdersorganisaties en bewonerscommissies en de mogelijke samenloop die er bestaat tussen de organisaties (§ 3.1, § 3.4, § 3.5 van het verslag). Vervolgens wordt ingegaan op de situatie bij gemengde complexen (eigenaar-bewoners en huurders § 2.9 en § 3.4 van het verslag), op gemeentelijke huurdersorganisaties en op de onderwerpen waarover informatie moet worden verstrekt (§ 3.1 van het verslag).

De leden van de CDA-fractie en de PvdA-fractie vroegen aan welke voorwaarden een bewonerscommissie in de particuliere sector moet voldoen. De leden van de PvdA-fractie vroegen of de bewonerscommissie formeel een vereniging moet vormen, en of voor de bewonerscommissies een representativiteitseis geldt.

Een huurdersorganisatie is een vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en daarnaast voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 1 sub f Wohv. Deze voorwaarden zien toe op de wijze waarop huurdersorganisaties georganiseerd zijn en hoe zij hun achterban informeren en betrekken bij de standpuntbepaling. Zo moet de huurdersorganisatie de huurders op de hoogte houden van de activiteiten en hen betrekken bij de standpuntbepaling, moeten ze minimaal eens per jaar een vergadering uitschrijven voor de huurders waarin verantwoording wordt afgelegd over het verstreken jaar en waarin de plannen voor het komende jaar worden besproken en vastgesteld. Deze voorwaarden gelden voor de huurdersorganisaties in zowel de particuliere als de sociale sector. Een huurdersorganisatie kan op verschillende niveaus georganiseerd zijn, bijvoorbeeld per complex, op instellingsniveau of per gemeente waarin de verhuurder actief is. Ten opzichte van de huidige Wohv wijzigt alleen de representativiteitseis voor huurdersorganisaties in de particuliere sector. In het onderhavige wetsvoorstel komt deze te vervallen (zie § 3.3 van deze nota).

Een nieuw element in de Wohv dat het onderhavige wetsvoorstel regelt is de bewonerscommissie. Dit is een commissie van bewoners in huurwoningen die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en daarnaast voldoet aan de overige in de wet gestelde eisen die ook gelden voor huurdersorganisaties.

Het verschil tussen huurdersorganisaties en bewonerscommissies zit in de volgende onderdelen:

- een huurdersorganisatie is altijd een rechtspersoon in de vorm van een vereniging of stichting, een bewonerscommissie hoeft geen rechtspersoonlijkheid te bezitten;
- een huurdersorganisatie kan zich op verschillende niveaus manifesteren, een bewonerscommissie fungeert per definitie op complexniveau;
- voor bewonerscommissies geldt een extra representativiteitseis, namelijk dat zij aannemelijk moeten kunnen maken dat zij de belangen van de huurders van het betrokken wooncomplex behartigt.
- Het bestuur van een bewonerscommissie hoeft niet te worden gekozen en aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt.

Het wetsvoorstel voorziet in enkele concrete gevallen in een positie van de huurdersorganisaties op complexniveau. Zo moeten bij voornemens tot sloop, renovatie, herstructurering en overeenkomsten met betrekking tot servicekosten de huurdersorganisaties op complexniveau betrokken worden. De leden van de PvdA-fractie vroegen of dit betekent dat in dergelijke situaties het primaat daadwerkelijk komt te liggen bij de huurdersorganisatie op complexniveau.

De leden van de PvdA-fractie vroegen waar het primaat komt te liggen wanneer er zowel een huurdersorganisatie op verhuurderniveau bestaat als een huurdersorganisatie die de huurders van meerdere verhuurders vertegenwoordigt.

De leden van de SP-fractie hebben aangegeven dat het onderhavige wetsvoorstel duidelijker kaders moet formuleren voor het erkennen van concurrerende huurdersorganisaties en zij vinden het voor de hand liggen dat – indien er meerdere huurdersorganisaties zijn die zich richten op het hele bezit van een verhuurder – de organisatie met de grootste aantoonbare achterban de erkende huurdersorganisatie wordt.

De leden van de SP-fractie waren van mening dat ingeval de bewonerscommissie op complexniveau aantoonbaar gesteund wordt door meer dan de helft van de huurders het overleg beperkt zou moeten blijven tot deze bewonerscommissie.

Tussen huurdersorganisaties onderling, huurdersorganisaties en bewonerscommissies en bewonerscommissies onderling kan zich een samenloop voordoen. Niet alleen op instellingsniveau kunnen er meerdere huurdersorganisaties zijn, ook op complexniveau kunnen er meerdere huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies zijn die alle de belangen van de huurders behartigen. Wettelijk gezien zijn alle organisaties in dat geval gesprekspartner voor de verhuurder.

Om duidelijkheid te scheppen voor zowel huurders als verhuurders en de lasten voor de verhuurder te beperken, is ervoor gekozen om met betrekking tot huurdersorganisaties in de Wohv een primaat te geven aan de huurdersorganisatie op instellingsniveau. Deze hoofdregel houdt in dat als er een huurdersorganisatie op instellingsniveau is die de belangen van alle huurders vertegenwoordigt, de verhuurder kan volstaan met overleg met deze huurdersorganisatie op instellingsniveau. Op deze hoofdregel wordt een uitzondering gemaakt indien de beleidsvoornemens de wooncomplexen direct raken, in dat geval moet de verhuurder ook overleggen met huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies die de belangen van de huurders van de betreffende woningen of wooncomplex behartigen. Een voorbeeld hiervan is de sloop van een wooncomplex. De Wohv biedt overigens ruimte aan verhuurders en huurdersorganisaties om gezamenlijk andere afspraken te maken. Het wetsvoorstel regelt in deze situatie dus geen primaat, in de geschetste situatie is de verhuurder gehouden om met de huurdersorganisatie op instellingsniveau en met de huurdersorganisatie of bewonerscommissie op complexniveau te overleggen.

Uit de praktijk zijn mij geen signalen bekend dat dit regime leidt tot problemen die een wettelijke regeling rechtvaardigen. In de praktijk zullen huurdersorganisaties de krachten bundelen om sterker te staan als partij voor de verhuurder. Daarnaast ligt het voor de hand dat zij een werkverdeling maken met betrekking tot de met de verhuurder te bespreken onderwerpen. De Wohv voorziet ook in de mogelijkheid dat verhuurders en huurdersorganisaties afspraken maken over een zodanige werkvorm dat individuele verhuurders alleen door of namens hun eigen huurders worden aangesproken op het door hen gevoerde beleid en beheer.

Wanneer een verhuurder te maken heeft met meerdere huurdersorganisaties op verschillende niveaus, en daarnaast ook met bewonerscommissies, ligt het voor de hand dat het overleg als volgt verloopt:

- De huurdersorganisatie op instellingsniveau overlegt en adviseert over de algemene beleidsonderwerpen.
- Over de beleidsonderwerpen die rechtstreeks de belangen van de huurders van bepaalde woningen of wooncomplexen raken (zoals voornemens tot sloop, renovatie, verkoop, vervreemding of bezwaring van de woningen, over de leefbaarheid en herstructurering van de buurt of wijk) overlegt en adviseert de huurdersorganisatie op complexniveau en/of de bewonerscommissie van het betrokken complex.

Met betrekking tot het bijvoorbeeld het verkoopbeleid van een verhuurder zou e.e.a. als volgt kunnen worden ingevuld:

- Het verkoopbeleid is onderwerp van overleg met de huurdersorganisatie op instellingsniveau waar het gaat om voldoende betaalbare huurwoningen, aantallen en de soort woningen, de randvoorwaarden (bijvoorbeeld de verhuurder houdt altijd tenminste 50% van de

woningen in een complex), goed verhuurderschap bij gemengd eigendom e.d.

- Het overleg met de huurdersorganisatie op complexniveau of de bewonerscommissie is gericht op de toekomst van het complex na de verkoop van woningen uit dat complex: het huurbeleid, het onderhoud, de VvE, de leefbaarheid, het verloop van het overleg in de toekomst, en dergelijke.

De leden van de PvdA-fractie vroegen op welke wijze in een gemengd complex de 70% eis bij woningverbetering wordt ingevuld. Zij vroegen of een bewonerscommissie ook adviesrecht heeft met betrekking tot de opstelling van de verhuurder (immers deels eigenaar van het complex en daarom lid van de VvE) in de VvE. Vervolgens vroegen zij of bewonersorganisaties van gemengde complexen vergelijkbare rechten hebben bij ingrijpende beleidswijzigingen op complexniveau, zoals sloop of renovatie als de huurdersorganisaties op complexniveau, en of zij betrokken zullen worden bij de besluitvorming wanneer ook huurdersorganisaties op complexniveau betrokken worden.

Een gemengd complex is een complex waarbij een deel van de appartementen in handen is van eigenaar-bewoners en een deel in de handen van een verhuurder of verhuurders. Voor de huurders van de betreffende verhuurders geldt onverkort de huurregelgeving van het BW. Wanneer de VvE besluit een renovatie uit te voeren, dan zal de verhuurder niettemin een redelijk voorstel tot renovatie aan zijn huurders moeten doen, willen deze de renovatie moeten gedogen.

Ook geldt de regel dat wanneer 70% van de huurders instemt met het voorstel tot renovatie van zijn verhuurder, het voorstel wordt vermoed redelijk te zijn.

De wet verplicht om in geval van gezamenlijk eigendom lid te zijn van een VvE. Deze heeft tot doel de behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaren. De verenigde vergadering van eigenaren beslist of en wanneer er onderhoud of renovatie gepleegd moet worden en tegen welke kosten. De huurders zijn geen lid van de VvE en hebben dus geen toegang tot de vergadering van eigenaren en hebben hierin ook geen stemrecht, tenzij zij hiertoe door de verhuurder of een andere eigenaar zijn gemachtigd.

De huurders kunnen natuurlijk wel overleg voeren met en advies geven aan hun verhuurder, zoals geregeld in de Wohv. Deze kan op grond hiervan op zijn beurt zijn positie bepalen richting de overige leden van de VvE. De eigendomsverhouding binnen de VvE bepaalt uiteindelijk welke invloed de stem van de verhuurder binnen de VvE heeft.

De leden van de SP-fractie hebben aangegeven het wenselijk te vinden dat ook bewonersorganisaties die huurders en eigenaar-bewoners in een gebied vertegenwoordigen voor erkenning in aanmerking komen.

Bovenstaand is aangegeven op welke wijze de belangen van de huurders gewaarborgd zijn indien er sprake is van gemengde complexen, of gemengde bewonersorganisaties. De Wohv waarborgt dat huurders op een adequate wijze betrokken worden. Het voorstel van de leden van de SP-fractie is breder, en spreekt uit dat gebiedsgebonden – ik veronderstel dat daarmee complexoverstijgend wordt bedoeld –, gemengde bewonersorganisaties betrokken moeten worden bij het overleg in het kader van de Wohv. Hoewel het voorstel van de leden van de SP-fractie vanuit het oogpunt van wijkaanpak sympathiek is te noemen, is de gewenste verbreding naar gemengde bewonersorganisaties vanuit de Wohv en het doel van deze wet een stap te ver; de Wohv betreft immers uitsluitend het overleg tussen verhuurders en (hun) huurders. Ik wil het overleg dat

verhuurders met hun huurders moeten voeren niet belasten met een overleg met (mede-)eigenaren, daar wordt de overlegstructuur niet helder van.

Voor het betrekken van bewoners (huurders en eigenaar-bewoners) bij herstructureringsplannen zijn in de Wet stedelijke vernieuwing en de Gemeentewet al voldoende waarborgen geregeld, zoals ik hiervoor in § 2.3 heb aangegeven.

De leden van de SP-fractie waren van mening dat verhuurders die woningen bezitten in meerdere gemeenten per gemeente een huurdersorganisatie moeten erkennen.

De huidige Wohv biedt al ruimte om huurdersorganisaties per gemeente op te richten. Op grond van artikel 2, eerste lid van de huidige Wohv wordt, als er meer huurdersorganisaties zijn die voldoen aan de criteria van de wet, aan al die huurdersorganisaties het informatie- en adviesrecht toegekend. Dus indien voor een verhuurder met een gespreid woningbezit verschillende huurdersorganisaties bestaan voor verschillende gemeenten, dan zijn al die huurdersorganisaties gesprekspartner voor de verhuurder.

Huurders mogen zelf bepalen wat voor hen het gewenste organisatie-niveau is. Ik wil die keuzevrijheid niet inperken door te regelen dat huurdersorganisaties van verhuurders met bezit in meerdere gemeenten zich op gemeenteniveau moeten organiseren.

Alleen als een verhuurder een huurdersorganisatie op instellingsniveau heeft, hoeft hij niet met al zijn huurdersorganisaties te overleggen, ook niet met huurdersorganisaties op gemeenteniveau, maar kan hij volstaan met overleg met die huurdersorganisatie op instellingsniveau. Maar hierop wordt een uitzondering gemaakt voor beleidsvoornemens die de directe levenssfeer van de huurders van de betreffende woningen raken, daarover moet de verhuurder naast zijn huurdersorganisatie op instellingsniveau ook overleggen met de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie die de belangen van de huurders van de betreffende woningen of wooncomplexen behartigt.

De leden van de PvdA-fractie meenden dat huurdersorganisaties op complexniveau ook betrokken zouden moeten worden bij afspraken op het gebied van beheer en leefbaarheid van de directe leefomgeving. Deze leden stelden voor deze onderwerpen toe te voegen aan de lijst onderwerpen waar huurdersorganisaties op complexniveau inspraak op hebben.

Het wetsvoorstel regelt dat een verhuurder met een huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie op complexniveau moet overleggen over onderwerpen die rechtstreeks te maken hebben met de betreffende wooncomplexen, waaronder in ieder geval gerekend:

- het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
- het beleid inzake de leefbaarheid in en herstructurering van de buurten en wijken waar de betrokken woningen/wooncomplexen liggen;
- overeenkomsten met betrekking tot servicekosten.

Anders dan de leden van de PvdA-fractie veronderstellen regelt het wetsvoorstel dus al dat de verhuurder met een huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie op complexniveau moet overleggen over afspraken (beleidsvoornemens) op het gebied van beheer en leefbaarheid van de directe leefomgeving.

Zie artikel I onderdeel B (nieuw artikel 2, derdelid Wohv) samen met artikel I onderdeel E (nieuw artikel 3, tweede lid, onderdeel h, Wohv) van het wetsvoorstel.

3.3 Representativiteit van huurdersorganisaties

De leden van de CDA-fractie waren van mening dat de bestaande eis dat de huurdersorganisatie bij particuliere verhuurders ten minste 50% van de huurders moet vertegenwoordigen een goed uitgangspunt is. Het is, aldus deze leden, van groot belang dat huurders zich betrokken weten bij de vertegenwoordiging van hun belangen en tegelijkertijd kan een huurdersorganisatie slechts met gezag spreken als zij een substantieel deel van de huurders vertegenwoordigt. De leden van de CDA-fractie zagen graag een reactie op dit punt.

De leden van de VVD-fractie vroegen waarom de eis dat 50% van de huurders moet worden vertegenwoordigd wordt los gelaten.

De leden van de VVD-fractie vroegen zich af hoe de representativiteit van de huurders in de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie gewaarborgd wordt.

De leden van de CDA-fractie vroegen zich af of dit wetsvoorstel niet gebruikt moet worden om ook aan de representativiteit van huurdersorganisaties bij sociale verhuurders een minimumgrens te stellen. Graag zagen deze leden een reactie van de regering op dit punt.

Voor een goed overleg is een laagdrempelige toegang voor huurders tot informatie en advies en overlegmogelijkheden gewenst. Woningcorporaties zijn maatschappelijke organisaties met een sociale taak en zullen dus belang hechten aan een goed overleg met hun huurders. Om die reden zijn bij de invoering van de Wohv geen eisen aan de representativiteit van de huurdersorganisaties bij sociale verhuurders gesteld.

Uit de evaluatie is gebleken dat het niet stellen van representativiteits-eisen aan de huurdersorganisatie bij sociale verhuurders nergens tot problemen leidt. Dat vindt mede zijn oorzaak in het feit dat het draagvlak en de kwaliteit van de huurdersorganisaties middels de eisen die op grond van de Wohv aan deze organisaties worden gesteld, waaronder een solide rechtsvorm en een informatie- en consultatieplicht van de achterban, is gewaarborgd. Het gaat dus niet om los-vaste organisaties die op ad hoc basis en zonder duidelijk draagvlak een overleg met de verhuurder wensen aan te gaan. Gegeven deze uitkomsten is er geen reden waarom de toegang van huurders tot het overleg bij particuliere verhuurders niet hetzelfde zou kunnen zijn als bij sociale verhuurders. De 50% eis bij particuliere verhuurders komt daarom te vervallen. Evenmin is er dus noodzaak om een representativiteitseis in te voeren bij sociale verhuurders, zoals gevraagd door de leden van de CDA-fractie.

De leden van de CDA-fractie vroegen hoe de regering staat tegenover de stelling dat hoe groter het belang, hoe groter de representativiteit van de huurders moet zijn.

Tevens vroegen deze leden of de regering mogelijkheden ziet met voorstellen te komen waarbij de representativiteit van huurders gekoppeld is aan het belang van het voorgenomen besluit.

Ik ben het met de leden van de CDA-fractie eens dat bij een zwaarder recht een grotere representativiteit van de vertegenwoordigende organisatie wenselijk is. Zo zullen bij een informatierecht of een adviesrecht minder zware eisen gesteld hoeven te worden aan de representativiteit van een vertegenwoordigende organisatie dan bij bijvoorbeeld een initiatief- of instemmingsrecht.

De Wohv geeft huurdersorganisaties en bewonerscommissies een informatie-, overleg- en adviesrecht. Mijns inziens is door de eisen die in de Wohv worden gesteld met betrekking tot het draagvlak en de kwaliteit van huurdersorganisaties en bewonerscommissies aan de representativiteitsvereisten met betrekking tot deze rechten voldaan, ook nu de eis dat

deze organisaties minstens 50% van de huurders moeten vertegenwoordigen is komen te vervallen.

Een eventueel initiatiefrecht of instemmingsrecht heeft, zoals ik eerder heb aangegeven, over het algemeen een directe weerslag op de individuele huurovereenkomst. Regeling van een dergelijk recht in het BW is dan ook op zijn plaats. Bij regeling in het BW komt het recht in principe toe aan de individuele huurder; deze kan indien gewenst een vertegenwoordiging machtigen namens hem op te treden. In dat geval is de representativiteit van de vertegenwoordiging uiteraard ook geborgd.

De leden van de SP-fractie onderschreven het schrappen van de gekwantificeerde representativiteits bij particuliere verhuurders. Alleen in situaties waarin er sprake is van meerdere, concurrerende huurdersorganisaties wordt wat hen betreft de erkenning bepaald door de organisatie met de grootste aanhang.

In het verlengde hiervan wordt ook het idee van de leden van de SP-fractie niet overgenomen om bij meerdere, concurrerende huurdersorganisaties alleen de organisatie met de grootste aanhang te erkennen. Nog los van de moeilijkheid om te bepalen welke organisatie nu werkelijk de meeste huurders vertegenwoordigt, aangezien organisaties ongeveer even groot kunnen zijn en in de tijd wisselend van omvang, geldt het hiervoor gestelde ten aanzien van de moeilijkheid van het onderscheiden van belangen. Er is op voorhand geen reden om de huurders die zich door de grootste organisatie niet vertegenwoordigd voelen van het overleg uit te sluiten. Let wel: ook de kleinere huurdersorganisatie moet voldoen aan de eisen van rechtsvorm en draagvlak.

Verder wijst het bestaan van verschillende huurdersorganisaties erop dat de ene organisatie door sommige huurders herkenbaarder wordt gevonden dan andere. Ook dat is een reden om in voorkomende gevallen met alle aan de eisen voldoende huurdersorganisaties te overleggen. Het is overigens aannemelijk dat de huurdersorganisaties vanuit strategische overwegingen bij veel onderwerpen samen zullen optrekken richting hun verhuurder.

De leden van de VVD-fractie vroegen hoe de regering wil bewerkstelligen dat daadwerkelijk alle (ook bijvoorbeeld de allochtone of lager opgeleide) bewoners vertegenwoordigd worden.

Zoals gezegd kan het voorkomen dat sommige huurders zich meer herkennen in een bepaalde huurdersorganisatie dan in een andere. Mogelijk geven sommige huurdersorganisaties ook gericht aandacht aan specifieke groepen, zoals de hiervoor genoemde. Een reden temeer dus om niet bij voorbaat huurdersorganisaties, mits deze aan de gestelde eisen voldoen, uit te sluiten van het overleg.

De eisen gesteld aan huurdersorganisaties/bewonerscommissies omvatten onder meer het informeren en consulteren van huurders. Het is een taak van huurdersorganisaties/bewonerscommissies zelf om daadwerkelijk pogingen te doen om alle huurders te informeren en te betrekken. Daarin heb ik geen rol.

Overigens kan ook het geven van – meertalig – voorlichtingsmateriaal door de gemeente, zoals gebeurt bij de herstructurering van wijken, er toe bijdragen dat groepen huurders bereikt worden.

Uiteindelijk ligt er ook een verantwoordelijkheid voor de huurder zelf om informatie in te winnen en eventueel contact op te nemen met de huurdersorganisatie/bewonerscommissie. Niet alle huurders willen actief betrokken worden bij het beleid van hun verhuurder. Ik kan dan ook niet garanderen dat een huurdersorganisatie/bewonerscommissie daadwerkelijk alle individuele huurders van een verhuurder of van een wooncomplex

vertegenwoordigt. De huurdersorganisatie treedt wel op voor en namens alle huurders.

Tevens vroegen deze leden zich af of het feit dat een huurdersorganisatie bestaat uit huurders van verschillende verhuurders niet ten koste gaat van de representativiteit.

Aan huurdersorganisaties die bestaan uit huurders van verschillende verhuurders worden dezelfde eisen gesteld als aan andere huurdersorganisaties. Het informeren en consulteren van de huurders van de betreffende verhuurder, zodat deze worden betrokken bij de standpuntbepaling van de huurdersorganisatie, is hiervan een essentieel onderdeel. Dit is een waarborg voor de representativiteit. In de praktijk zullen de vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie in dergelijke situaties een extra druk ervaren, zowel vanuit de eigen achterban als vanuit die van de verhuurder, om aannemelijk te maken dat de standpunten ook daadwerkelijk zijn afgestemd met de huurders. De vertegenwoordigers zullen zich er namelijk van bewust zijn dat zodra zou blijken dat dit niet het geval is, niet is voldaan aan de voorwaarden van de wet.

3.4 Verlagen minimum aantal woongelegenheden van 100 naar 25

De leden van de CDA-fractie vroegen zich af wat de ratio is van het voorstel om in de definitie van verhuurder het minimum aantal woongelegenheden, waarbij sprake is van een verhuurder in de zin van de Wohv, te verlagen van 100 naar 25. Deze leden konden zich voorstellen dat de minimum grens op 100 blijft liggen.

De leden van de CDA-fractie vroegen de regering om een onderbouwing naar de noodzaak van deze ondergrens van 25.

De leden van de VVD-fractie vroegen zich af of een ondergrens van 25 noodzakelijk is. Tevens vroegen zij hoe tot dit aantal is gekomen.

Net als de leden van het CDA-fractie hebben ook de leden van de VVD-fractie zorgen over een onevenwichtige lastenverzwaring voor een beperkt aantal woningen.

Versterken van de positie van huurders betekent ook dat gekeken is naar de definitie van verhuurder en de minimeisen ten aanzien van het aantal woongelegenheden die daarbij gesteld zijn. Huurders van woningcorporaties waren in dat opzicht met het huidige Bbsh, waar geen drempel is opgenomen om in aanmerking te komen voor een recht op informatie, overleg en advies, beter af dan huurders van particuliere verhuurders. De Commissie Leemhuis stelde dan ook voor de minimumeis voor de particuliere sector ook geheel te laten vervallen zowel in de definitie over de omvang van het bezit van de verhuurder als de definitie over de omvang van een complex. De consequentie van dit voorstel zou evenwel niet alleen een forse versteviging van de positie van de huurders zijn, maar ook een forse stijging van de administratieve lastendruk met € 37 mln per jaar. Het zoeken was naar een evenwicht tussen de belangen van de huurder en het bedrijfseconomisch belang van een verhuurder. Ook met een ondergrens van 10 woningen, waarbij van bedrijfsmatige verhuur kan worden gesproken, waren de administratieve lasten hoog. In het Bbsh was weliswaar geen sprake van een drempel, maar in de praktijk telt de kleinste corporatie zo'n 25 wooneenheden. Dat betekende dat er sprake was van een natuurlijke ondergrens en een logisch niveau om bij aan te sluiten. Een nieuwe hogere grens zou een verslechtering betekenen voor huurders van toegelaten instellingen en voor de particuliere verhuurders betekent een grens van 25 wooneenheden dat in plaats van ruim 40 000 verhuurders slechts 3700 verhuurders met de Wohv te maken krijgen. De administratieve lasten van een grens van 25 woningen voor particuliere verhuurders acht ik aanvaardbaar.

Voor corporaties verandert er op dit punt niets, omdat nu al – op grond van het Bbsh – voor hen geen ondergrens in het woningenaantal geldt voor het voeren van overleg met hun huurders.

De leden van de VVD-fractie vroegen of het niet mogelijk is om de ondergrens van 25 te verhogen en dan een uitzondering te maken voor de positie van wooncomplexen mede ten behoeve van een vermindering van administratieve lasten.

In de definitie van wooncomplex is de grens niet voor niets gelijk gesteld aan de ondergrens van 25 verhuurde wooneenheden. Daarmee wordt namelijk voorkomen dat een groep huurders wel als huurdersorganisatie of bewonerscommissie in de zin van de Wohv wordt aangemerkt omdat het wooncomplex 25 woningen telt, terwijl ze aan die status geen rechten kan ontlenen omdat voor de verhuurder de Wohv niet geldt doordat hij minder dan de hogere ondergrens (bijv. 100) van verhuurde wooneenheden verhuurt.

3.5 Ledenbestand huurdersorganisaties

Deze vragen zijn beantwoord in § 3.2 «*Primaat en rollen van huurdersorganisaties en bewonerscommissies*».

3.6 Bewonerscommissies

Deze vragen zijn beantwoord in § 3.2 «*Primaat en rollen van huurdersorganisaties en bewonerscommissies*».

3.7 Op verzoek informeren over beleid en beheer

De leden van de PvdA-fractie ondersteunden het voorstel voor individuele huurders het recht op informatie op verzoek vast te leggen. Deze leden meenden echter dat in een aantal specifieke situaties voor de verhuurder ten opzichte van de huurder een informatieplicht zou moeten gelden. In geval van ingrijpende beleidswijzigingen, zoals sloop of renovatie of bij wijzigingen omtrent de servicekosten, zou de verhuurder naar de mening van de leden van de PvdA-fractie de individuele huurder wel in een vroegtijdig stadium uit eigen beweging moeten informeren.

Het wetsvoorstel regelt dat een verhuurder de betrokken huurdersorganisaties en bewonerscommissies eigener beweging moet informeren over voornemens tot wijzigingen van het door hem gevoerde beleid of beheer. Deze huurdersorganisaties en bewonerscommissies moeten hun achterban betrekken bij haar/hun standpuntbepaling. Dat kunnen zij niet doen zonder de huurders te informeren over deze beleidsvoornemens. De individuele huurders kunnen zich in zo'n geval door de verhuurder op verzoek nader laten informeren. Zodra de beleidsplannen zo concreet geworden zijn dat zij gaan ingrijpen op individuele huurovereenkomsten tussen verhuurder en huurders, dan dient de verhuurder de betreffende huurders uiteraard ook uit eigen beweging direct te informeren. Deze informatieplicht vloeit dan echter niet voort uit de Wohv, maar uit de regels omtrent (huur)overeenkomsten in het BW.

De vraag van de leden van de SP-fractie of het BW de juiste plaats is om het initiatiefrecht voor woningverbetering/isolatie te regelen en of het niet logischer is om dit initiatiefrecht in dit wetsvoorstel te regelen, is in § 2.1 beantwoord.

De leden van de VVD-fractie merkten op dat artikel 3 dusdanig wordt gewijzigd dat huurders het recht hebben op informatie en, waar nodig,

overleg dient te worden gehouden met de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie en advies dient te worden gevraagd over onder andere de huisvesting van specifieke doelgroepen. De leden van de VVD-fractie vroegen zich af of dit bijvoorbeeld ook voor (ex-)TBS'ers, ex-gedetineerden of psychiatrische patiënten geldt, of dit de plaatsing van dergelijke personen niet zeer gecompliceerd maakt en hoe in dit soort kwesties de privacy van de toekomstige bewoner wordt gewaarborgd.

Voor de corporaties is dit overlegonderwerp niet nieuw, want het staat nu in het Bbsh. De bepaling uit het Bbsh wordt met dit wetsvoorstel overgeheveld naar de Wohv, waarmee deze ook voor de particuliere verhuurders gaat gelden. Het beleid is onderwerp van overleg, niet de individuele plaatsingen van huurders. De privacy van toekomstige bewoners komt dus niet in het geding.

Uit de ervaringen van de corporaties zijn geen signalen gebleken dat door het overleg over dit onderwerp de opvang of plaatsing van deze specifieke doelgroepen wordt gehinderd.

De leden van de PvdA-fractie vroegen op welke wijze de belangen van outsiders in de huursector een plek krijgen in het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden denken daarbij aan de belangen van woningzoekenden of van kwetsbare groepen zoals daklozen. De belangen van dergelijke groepen moeten naar de mening van deze leden een plek krijgen wanneer de huurdersorganisatie adviesrecht krijgt op gemeentelijke woonvisies of prestatieafspraken.

Deze vraag van de leden van de PvdA-fractie heeft als achtergrond hun wens om de huurdersorganisaties, apart van hun verhuurder, een wettelijke plaats te geven in het overleg tussen de gemeente en de sociale verhuurders over bijvoorbeeld prestatieafspraken en herstructurering. Een dergelijke positie voor de huurdersorganisaties is echter niet aan de orde, zodat ook geen regeling behoeft te worden getroffen in de Wohv voor de zogenoemde outsiders.

3.8 Toevoeging van onderwerpen waarover informatie moet worden verstrekt

De leden van de CDA-fractie vroegen hoe de regering denkt over het feit dat particuliere verhuurders pleiten voor een gedragscode gericht op het verstrekken van informatie betreffende overnames, fusies, verkoopbeleid etc.

In de brief van 19 oktober 2006 (Kamerstukken II 2006/2007, 27 926 en 29 453, nr. 110) wordt ingestemd met de conclusie van de commissie Leemhuis, dat voor het bewaken van een professionele invulling van verantwoordelijkheden een belangrijke rol is weggelegd voor de brancheorganisaties van verhuurders. Ingestemd wordt tevens met de aanbeveling van de commissie dat deze brancheorganisaties bindende spelregels ontwikkelen met betrekking tot de relatie tussen verhuurder en huurder. Sommige onderwerpen hebben een dermate groot belang voor zowel de verhuurder als de huurders, dat de Wohv minimumeisen stelt waaraan moet worden voldaan. Overnames, fusies en het verkoopbeleid horen daarbij. Een gedragscode van verhuurders die tot verdergaande transparantie omtrent deze onderwerpen leidt en dus aanvullende overlegeisen stelt, juich ik toe.

3.9 Verlengen adviestermijn

De leden van de CDA-fractie vroegen zich af of het verlengen van de adviestermijn wel verstandig is. Dit verlengt immers de periode waar-

binnen geen concrete stappen kunnen worden gezet. Dit is in veel gevallen ook ten nadele van de huurders.

Het is van groot belang dat huurdersorganisaties en bewonerscommissies een kwalitatief goed advies kunnen geven. De Commissie Leemhuis heeft geconstateerd dat huurdersorganisaties de termijn van vier weken in het algemeen als krap ervaren voor het geven van een goed onderbouwd advies op beleidsvoornemens van de verhuurder. Dat is met name het geval bij sloop- en renovatieplannen. De huurdersorganisatie of bewonerscommissie moet ook de gelegenheid krijgen om deskundigen te raadplegen. Daarom is de verlenging van de adviestermijn in het belang van huurders.

Bij minder ingrijpende beleidsvoornemens kan een huurdersorganisatie of bewonerscommissie uiteraard snel een advies geven; zij hoeft niet de gehele adviestermijn te gebruiken.

3.10 Uitbreiden rol kantonrechter bij geschillenbeslechting

De leden van de PvdA-fractie meenden dat huurders en verhuurders bij geschillen meer gebaat zijn bij het inrichten van een geschillencommissie. De leden van de PvdA-fractie vroegen of de regering een toezegging kan doen voor het opzetten van een geschillencommissie.

De leden van de SP-fractie vroegen zich af of alle rechtbanken voldoende uitgerust zijn om tot een goed onderbouwd oordeel te kunnen komen bij geschillen. Tevens vroegen zij of de materie kennis bij de huurcommissies benut zou kunnen worden om de kwaliteit van de rechtsgang bij dergelijke geschillen te verbeteren.

De beslechting van geschillen op grond van de Wohv vindt plaats bij de kantonrechter. Met het voorliggende wetsvoorstel wordt hiertoe een verzoekschriftprocedure geïntroduceerd. Met deze verzoekschriftprocedure is voorzien in een relatief laagdrempelige voorziening voor geschillenbeslechting.

Tot nog toe is weinig ervaring opgedaan met gerechtelijke procedures op grond van de Wohv, aangezien er nauwelijks procedures zijn gevoerd met betrekking tot deze wet. Het verdient aanbeveling te bezien hoe de te introduceren verzoekschriftprocedure zal functioneren, alvorens hierover een oordeel te vellen.

Indien daar in de toekomst evenwel aanleiding toe blijkt ben ik bereid alsdan te bezien of de geschillenbeslechting in het kader van de Wohv beter gediend zou zijn met behandeling door een geschillencommissie. Vooralsnog heb ik daar geen aanleiding toe.

Mochten partijen onderling overigens besluiten over te gaan tot het oprichten van een geschillencommissie met betrekking tot de Wohv, omdat zij hierin voordelen zien ten opzichte van de verzoekschriftprocedure bij de kantonrechter, dan heb ik daartegen geen bezwaar.

De Wohv geeft met name procedureregels met betrekking tot het overleg tussen huurders en verhuurders. Waar inhoudelijke toetsing op zijn plaats is, namelijk bij de beoordeling of een verhuurder terecht is afgeweken van een advies van een huurdersorganisatie of bewonerscommissie, ligt het voor de hand dat een dergelijke toetsing marginaal is. Immers, een rechterlijke instantie kan nooit het hele besluitvormingsproces van een verhuurder overdoen.

Dit geldt voor de kantonrechter, maar zou even goed voor de huurcommissie gelden.

De huurcommissie beschikt momenteel overigens niet over expertise met betrekking tot de Wohv. De kennis van de huurcommissie ligt op een heel ander terrein, namelijk de vaststelling van de (maximale) huurprijs en het beoordelen van de onderhoudstoestand van de woning. De huurcom-

missie heeft geen kennis van de uitvoering van de Wohv noch kennis van vergelijkbare voorgeschreven overlegprocedures. De materiekennis van de huurcommissie kan daarom momenteel weinig betekenen in de geschillenbeslechting van de Wohv.

De leden van de VVD-fractie vroegen zich af welke rechten de verhuurder heeft ten opzichte van de huurder als deze zijn verplichtingen niet nakomt en welke stappen de verhuurder kan ondernemen als de huurder zich niet aan zijn verplichtingen houdt. Bijvoorbeeld als het beloofde schriftelijke advies niet op tijd wordt uitgebracht, of wanneer er onenigheid is over de gedeclareerde kosten.

De leden van de CDA-fractie merkten op dat in het wetsvoorstel niet is voorzien in sancties tegen verhuurders die zich niet houden aan de wettelijke verplichting. Deze leden vroegen waarom de regering hiervoor kiest en of de regering bereid is alsnog met voorstellen te komen om in de wet sancties op te nemen.

De Wohv geeft huurders een informatie-, overleg- en adviesrecht. Wanneer deze er evenwel voor kiezen hiervan geen gebruik te maken, dan kan dat.

Wanneer de huurdersorganisatie of bewonerscommissie nalaat een advies uit te brengen binnen de daarvoor gestelde termijn, terwijl de verhuurder daarvoor wel de gelegenheid heeft gegeven, dan hoeft de verhuurder daar bij zijn besluitvorming uiteraard geen rekening mee te houden. Teneinde huurdersorganisaties en bewonerscommissies voldoende tijd te bieden om een advies uit te brengen wordt met het voorliggende wetsvoorstel de adviestermijn verruimd van minimaal vier naar minimaal zes weken.

Wanneer er onenigheid ontstaat over de door huurdersorganisaties gedeclareerde kosten, dan kan hierover middels de verzoekschriftprocedure een uitspraak aan de kantonrechter worden gevraagd. Hiervan kan ook de verhuurder gebruik maken.

Wanneer een verhuurder zich niet houdt aan de in de Wohv opgenomen wettelijke verplichtingen dan kan de kantonrechter bepalen dat de uitvoering van het beleid van de verhuurder wordt opgeschort tot het verzuim is hersteld, dan wel, wanneer een verhuurder onvoldoende gemotiveerd is afgeweken van een advies van een huurdersorganisatie of bewonerscommissie, dat een besluit niet mag worden uitgevoerd. Hiermee is voorzien in sancties wanneer de verhuurder de verplichtingen op grond van de Wohv niet nakomt.

3.11 Vergoeding van verhuurders aan huurdersorganisaties

De leden van de PvdA-fractie vonden het van groot belang dat huurdersorganisaties over voldoende middelen beschikken om zich effectief in te kunnen zetten voor het vertegenwoordigen en het behartigen van belangen van de huurders. In de huidige regelgeving met betrekking tot de bekostiging van huurdersorganisaties zit een aantal knelpunten. Het voorliggende wetsvoorstel lost deze knelpunten niet voldoende op. Om te garanderen dat al de huurdersorganisaties over middelen beschikken stelden de leden van de PvdA-fractie het volgende bekostigingsmodel voor:

- huurdersorganisaties hebben recht op een basisfinanciering afhankelijk van het aantal woningen van de verhuurder. Dit budget is bestemd voor de bureaunkosten, het betrekken en informeren van de leden, lidmaatschap van een koepelorganisatie etc. De middelen worden voorafgaand aan het jaar verstrekt op basis van een ingediende begroting;
- Huurdersorganisaties kunnen daarnaast budget aanvragen voor onaf-

- hankelijke ondersteuning/second opinions bij ingrijpende voornemens van de verhuurders zoals sloop en renovatie. Dit budget is nadrukkelijk ook bestemd voor bewonersorganisaties en commissies die te maken krijgen met sloop of renovatie (budget op basis van beleidsvoornemens corporaties aan het begin van het jaar vaststellen of gedurende het jaar bijstellen op basis van geplande ingrepen);
- Voor de bewonerscommissies wordt geen afzonderlijke financiering ingesteld. De commissies hebben via de overkoepelende huurdersorganisatie recht op middelen voor onafhankelijke ondersteuning. Wanneer er geen huurdersorganisatie is op verhuurdersniveau of wanneer de huurdersorganisaties op verhuurdersniveau en de bewonerscommissie het niet eens worden over het verstrekken van de benodigde middelen, vergoedt de verhuurder direct de begrote kosten voor ondersteuning bij ingrijpende ingrepen, zoals sloop of renovatie.

Uitgangspunt ten aanzien van de financiering van de huurdersorganisaties is dat de verhuurder en de huurdersorganisatie(s) gezamenlijk tot overeenstemming komen over de te vergoeden kosten, dan wel over de hoogte van het budget en de daarin inbegrepen kostenposten. De achtergrond hiervan is dat de praktijk een veelheid van verschillende afspraken tussen verhuurders en huurorganisaties laat zien, die inspelen op de lokale behoeften en mogelijkheden.

Een gestandaardiseerd basisbedrag afhankelijk van het aantal woningen, zoals voorgesteld door de leden van de PvdA-fractie, zal in veel gevallen niet ten voordele zijn van de huurdersorganisaties. Bij kleine verhuurders verhindert de geringe omvang van het woningbezit dan bijvoorbeeld dat de bijdrage tot een redelijk bedrag oploopt. Een bijdrage in natura pakt dan in de meeste gevallen gunstiger uit. Door veel verhuurders worden bijdragen in natura gegeven, zoals het ter beschikking stellen van vergaderruimte en kopieer- en frankeermachines.

Verder is de omvang van het woningbezit van de verhuurder van wezenlijk belang voor zowel zijn financiële mogelijkheden, als voor de daar spelende problematiek. Bij een verhuurder met een woningbezit van geringe omvang zijn de financiële mogelijkheden minder groot dan bij een verhuurder met (tien)duizenden woningen. Bij een kleine verhuurder spelen inhoudelijk gezien veelal andere, en minder complexe zaken dan bij bijvoorbeeld een grote corporatie. Zo zijn grootschalige herstructureeringsoperaties, met een belangrijke regievoerende rol voor de verhuurder, bij kleine verhuurders niet aan de orde.

Huurdersorganisaties zijn eveneens wisselend van omvang; soms zijn er ook verschillende organisaties bij één verhuurder actief. Het vaststellen van specifieke regels ten aanzien van al deze situaties is bewerkelijk en doet de praktijk tekort.

Uiteraard bestaat altijd de waarborg dat de bijdrage die de verhuurder toekent aan de huurdersorganisatie redelijk moet zijn gegeven de aan de huurdersorganisatie gestelde eisen. Een eventueel geschil hierover kan aan de kantonrechter worden voorgelegd.

De leden van de SP-fractie constateerden dat de financiering van de erkende huurdersorganisaties op dit moment zorgt voor een afhankelijkheidsrelatie van de verhuurder, die in veel gevallen slecht uitwerkt op de zeggenschap van huurders. Deze leden zijn van mening dat erkenning en financiële ondersteuning geregeld zou moeten worden door een derde partij, bijvoorbeeld een fonds dat gevoed wordt door een verplichte bijdrage per verhuurde woning. Volgens deze leden wordt op deze wijze verzekerd dat de erkenning en financiering geschiedt op basis van objectieve criteria en dat de huurdersorganisatie niet onder druk gezet kan worden door de verhuurder door het dreigement om de financiering in te trekken.

De door de leden van de SP-fractie geconstateerde afhankelijkheid van de huurdersorganisaties van de verhuurder, vanwege de financiële bijdrage door de verhuurder, wordt niet herkend. Dit is ook niet door de Commissie Leemhuis als probleem opgevoerd. Voor een regeling van financiering van huurdersorganisaties door een fonds of een andere derde partij met een heffing voor de verhuurders op basis van hun woningbezit bestaat derhalve geen aanleiding.

4. Effecten voor burgers en bedrijven

Volgens de leden van de VVD-fractie valt uit de Memorie van Toelichting op te maken dat de administratieve lasten flink zullen toenemen, zowel voor de huurder als de verhuurder. Deze leden vroegen of de regering kan bevestigen dat er alles aan gedaan is om de toename van administratieve lasten zo klein mogelijk te houden. Daarnaast vroegen zij of er gezocht is naar alternatieven om de administratieve lasten te verminderen. Bovendien vroegen deze leden of de regering duidelijk kan maken hoe deze toename van administratieve lasten gecompenseerd zal worden.

Het terugdringen van administratieve lasten is een belangrijk toetspunt bij nieuwe wet- en regelgeving dan wel wijzigingen daarin. Ook bij het voorliggende wetsvoorstel heeft dit in de afwegingen een rol gespeeld. Bij een aantal keuzes waarmee een aanzienlijke verzwaring van lasten gemoeid zou zijn heeft dit mede de doorslag gegeven om te kiezen voor een alternatieve oplossing; genoemd kunnen worden het verleggen van de minimumgrens voor particuliere verhuurders van 100 naar 25 wooneenheden in plaats van het geheel niet stellen van een ondergrens, en het niet automatisch verstrekken van informatie aan individuele huurders maar op verzoek.

Binnen het huurbeleid zijn met ingang van 1 juli 2006 de administratieve lasten verminderd door de afschaffing van de motiveringsplicht, de wijziging van de rappelprocedure, en de invoering van de eenzijdige leges voor procedures bij de huurcommissie die de lastenverzwaring als gevolg van het voorliggende wetsvoorstel ruimschoots compenseert.

De leden van de VVD-fractie merkten op dat in artikel 7 van het wetsvoorstel staat te lezen dat de verhuurder de kosten van de huurdersorganisatie volledig moet vergoeden, terwijl het op dit moment gaat om 50% van de gemaakte kosten. De leden van de VVD-fractie vroegen zich af of deze wijziging niet een stijging van de kosten voor de verhuurder tot gevolg heeft.

In de huidige Wohv vergoedt de verhuurder in principe 100% van de gemaakte kosten van de huurdersorganisatie. Zo vergoedt de verhuurder alle kosten die voor de huurdersorganisatie voortvloeien uit het overleggen met en adviseren van de verhuurder. Alleen de kosten die samenhangen met de interne organisatie van huurdersorganisaties – kosten voor het informeren van de achterban, het betrekken van de achterban bij de standpuntbepaling, het uitschrijven van verkiezingen en dergelijke – worden voor een geringer deel vergoed, namelijk voor 50%. In de praktijk geven veel verhuurders ook voor deze activiteiten al een bijdrage in natura, zoals hiervoor al besproken. Er zijn geen cijfers beschikbaar over de kostenstijging voor verhuurders als gevolg van het schrappen van de 50%-financiering.

Tevens vroegen de leden van de VVD-fractie zich af of de regering kan specificeren welke kosten de verhuurder dient te vergoeden aan de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie.

Voor de vergoeding van de kosten maakt het wetsvoorstel onderscheid tussen huurdersorganisaties en bewonerscommissies.

Voor huurdersorganisaties vergoedt de verhuurder, evenals volgens de huidige Wohv, de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van hun informatie-, overleg- en adviestaak. Daaronder vallen ook de kosten voor scholingsactiviteiten. Eventuele kosten voor geschillenbeslechting vallen er niet onder.

In de huidige Wohv vergoedt de verhuurder de kosten van de interne organisatie van huurdersorganisaties – de kosten van het informeren van de huurders over hun activiteiten, het betrekken van de huurders bij hun standpuntbepaling, het uitschrijven van verkiezingen en dergelijke – voor 50%. In voorliggend wetsvoorstel wordt voorgesteld dat de verhuurder ook deze kosten in hun geheel vergoedt.

Voor bewonerscommissies behoeft de verhuurder de kosten niet te vergoeden. De verhuurder moet er voor zorgdragen dat een bewonerscommissie haar werkzaamheden kan verrichten; daarbij wordt gedacht aan het niet hinderen van de bewonerscommissie en het beschikbaar stellen van vergaderruimte.

De leden van de VVD-fractie vroegen of de regering een schatting van de verwachte kosten kan geven, die het voorliggende wetsvoorstel voor de verhuurder met zich meebrengt.

De eenmalige kosten bij invoering van de wijzigingen betreft het lezen van de nieuwe wetgeving; hiervoor is € 180 per verhuurder opgenomen. Voor de structurele kosten als gevolg van de door te voeren wetswijziging wordt rekening gehouden met een gemiddelde van € 915 per verhuurder per jaar. Bedacht moet worden dat een aantal onderwerpen als fusies, vervreemding, sloop en de daarmee samenhangende administratieve lasten van het overleg zich niet elk jaar zullen voordoen. Voor particuliere verhuurders die eerder buiten de Wohv vielen vanwege de grens van 100 wooneenheden komt hiervoor nog eens € 900 voor (20 uur) per jaar bij. De uitgaven aan kostenvergoedingen voor huurdersorganisaties zijn niet te schatten, omdat de verschillen tussen verhuurders en daarmee huurdersorganisaties alleen al door hun omvang heel groot kunnen zijn.

De leden van de SP-fractie meenden dat het overleg op complexniveau bij voldoende steun van de huurders beperkt zou moeten blijven tot de bewonerscommissie, en dat in voorkomende gevallen ook bewonerscommissies gefaciliteerd moeten worden met meer dan alleen vergaderruimte of drukwerk.

Aan huurdersorganisaties worden door de wet eisen gesteld, die niet gesteld worden aan bewonerscommissies. De financiering sluit hierbij aan, door alleen huurdersorganisaties voor een bijdrage van de verhuurder in aanmerking te laten komen. Uiteraard staat het de verhuurder vrij, als hem dit gunstig lijkt voor het draagvlak, om in voorkomende gevallen ook een bewonerscommissie financieel te ondersteunen. In de praktijk worden door verhuurders vaak vergaderzalen en kopieerfaciliteiten e.d. ter beschikking gesteld.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
C. P. Vogelaar