

## De Jager

Europese Unie enzovoorts. Een aantal organen ziet toe op de bewaking van de buitengrenzen. Ik spreek even over goederen, maar de heer Van Dijk doelde op personenverkeer. Het is aan de nationale lidstaten om actie te ondernemen om te zorgen voor een robuuste buitengrens van de Europese Unie. Waar wij er last van hebben dat andere lidstaten dat niet goed doen, zullen wij in de daarvoor aangewezen gremia ons Nederlandse standpunt inbrengen. Op dit moment heb ik daar geen aanleiding toe, maar wij kunnen er een punt van maken. In eerste instantie ziet de Europese Commissie erop toe.

De heer **Tony van Dijk** (PVV): Als Schiphol een honderd procent controle op personen invoert en Parijs dat niet doet, dan moet je niet vreemd opkijken als ineens heel veel bolletjesslikkers via Parijs naar Nederland komen. Als er geen consistent beleid wordt gevoerd, hebben bepaalde maatregelen helemaal geen zin.

Staatssecretaris **De Jager**: Ik denk daar anders over. Als ze niet meer via Schiphol komen, heeft het beleid kennelijk effect. Als men dan andere luchthavens opzoekt, is het aan de andere landen om daarop toe te zien. De Europese Commissie zal erop moeten toezien dat de buitengrenzen voldoende worden bewaakt. De heer Van Dijk heeft echter wel gelijk dat wij afhankelijk zijn geworden van elkaars buitengrenzen. Dat is een consequentie van de afspraken die in de Europese Unie zijn gemaakt. Het kan wel eens veel beter zijn om alleen de buitengrenzen van de Europese Unie stevig te controleren dan dat ieder land zijn eigen grensjes half controleert. Natuurlijk is er ook het vrije verkeer van goederen en personen binnen de Europese Unie.

De opzet is niet dat er dubbele controles door de douane plaatsvinden. Ik heb geschetst dat er in het controleproces meer lagen kunnen zijn. Aan de buitengrens zijn er al drie lagen. Dat wil niet zeggen dat op elk van de drie een daadwerkelijke toezichtslast wordt ervaren en wordt ingegrepen. Het ene moment zal een veiligheidscontrole plaatsvinden, het andere moment een fiscale controle, terwijl op een ander moment op basis van een risicoselectie geen controle plaatsvindt. Vanuit de gedachte dat de douane een eenloketfunctie vervult voor verschillende taken, proberen wij de controlelast zo veel mogelijk te beperken. De diverse taken van de douane aan de buitengrenzen proberen wij zo veel mogelijk te combineren.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De **voorzitter**: Ik neem aan dat aanstaande dinsdag over deze wetsvoorstellen gestemd wordt. U ziet het vanzelf op de stemmingslijst verschijnen.

De vergadering wordt van 18.02 uur tot 19.30 uur geschorst.

## Voorzitter: Cramer

---

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:  
- **het wetsvoorstel Wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (verbetering positie en zeggenschap huurders) (30856).**

(Zie vergadering van 15 januari 2008.)

De algemene beraadslaging wordt hervat.



Minister **Vogelaar**: Voorzitter. Laat ik beginnen met te zeggen dat ik blij ben met de vooral positieve commentaren bij de behandeling van dit wetsvoorstel. Verder wijs ik erop dat dit voor mij eigenlijk een bijzonder moment is. Ik ben namelijk lid geweest van de commissie-Leemhuis. Die commissie heeft een aantal aanbevelingen gedaan voor het verbeteren van het overlegstelsel voor huurders verhuurder. De eerste wet die ik met deze Kamer bespreek, is de wet waarbij ik in een eerdere fase van de totstandkoming betrokken ben geweest. Dat feit maakt bespreking ervan met deze Kamer, die het wetsvoorstel gisteren in een eerste ronde heeft behandeld, bijzonder.

Ik hecht er verder aan, aan te geven dat wonen een grondrecht is en dat het daarom belangrijk is om dat recht goed te regelen. Ook wijs ik erop dat de huurwoningmarkt een behoorlijk complexe markt is. Een consument kan niet zomaar een andere verhuurder zoeken als hem iets niet bevalt. Wij hebben namelijk nog steeds een gespannen woningmarkt en het zetten van zo'n stap brengt veel consequenties met zich mee. Dat is voor mij reden te meer om het overleg tussen huurders en verhuurder op een goede manier te regelen.

Wat wordt met deze wet vastgelegd? De hoofdlijn is: ervoor zorgen dat het onderscheid dat er tot op heden is geweest tussen de positie van de sociale verhuurders, de woningcorporaties, en de positie van de particuliere verhuurders zo veel mogelijk te harmoniseren. Dat gebeurt voor 95%. Op slechts enkele punten wijken wij van die harmonisatie af. Verder zorgen wij ervoor dat er meer informatie- en adviesmogelijkheden voor de huurders komen. Op dat punt verbreden wij de reikwijdte van de wet. Daarnaast wordt de positie van de huurdersorganisaties versterkt. Dat geldt op een aantal punten ook voor de positie van de individuele huurder.

Een aantal leden wierp in eerste termijn de vraag op: is dit allemaal wel nodig, wordt alles niet te zwaar aangezet? Ik heb een aantal overwegingen genoemd die aangeven waarom ik het belangrijk vind om het verkeer tussen huurder en verhuurder goed te regelen. Dat brengen de belangen die hierbij spelen met zich mee. Natuurlijk tref je dit soort regelgeving altijd voor die gevallen waarin het overleg tussen huurder en verhuurder niet vanzelf en op een natuurlijke en ordentelijke manier wordt geregeld. Ter illustratie noem ik de statuten van een organisatie. Je gaat ervan uit dat er spelregels zijn en dat je op grond daarvan goed met elkaar omgaat. Juist als het niet goed gaat, moet er een basis zijn waarop je kunt terugvallen, te weten de spelregels die in dit land zijn vastgelegd. Dat is de ene kant.

Aan de andere kant is het belangrijk om steeds de afweging te maken wat wij gaan regelen, gelet op het belang dat ermee gemoeid is versus het niet onnodig verhogen van de administratieve lasten. Daarin hebben wij geprobeerd een balans te zoeken met de voorstellen die wij aan u hebben voorgelegd voor de aanpassing van deze wet.

Na dit kader te hebben geschetst, kom ik bij de concrete amendementen. Het amendement op stuk nr. 9 van de fracties van de PvdA en het CDA is bedoeld om

## Vogelaar

ervoor te zorgen dat er altijd informatie is over de uitspraken van de klachtencommissie. Ik ga ervan uit dat het belangrijk is dat huurders inzicht krijgen in de werkzaamheden van de klachtencommissie. Dat betekent wat mij betreft dat het jaarlijks verslag van de klachtencommissie, zowel over de aantallen klachten als over de aard van de klachten en vooral over de vraag wat de bestuurder heeft gedaan om een vervolg te geven aan de uitspraken van de klachtencommissie, onderwerp van overleg is tussen huurder en verhuurder. Als ik dit amendement zo kan opvatten, ben ik graag bereid het over te nemen. Ik zeg dit nadrukkelijk, omdat ik het geen goede zaak vind om individuele klachten onderwerp van overleg tussen huurder en verhuurder te maken. Dat kan wat mij betreft niet de bedoeling zijn. Ik vind het wel wenselijk en nodig dat de klachtencommissie jaarlijks een verslag oplevert waarin ook staat wat de bestuurder heeft gedaan. Dan krijg je pas een goed beeld of er structureel iets mee wordt gedaan in de organisatie.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb gisteren in eerste termijn mede naar aanleiding van dit amendement enkele opmerkingen gemaakt over het functioneren van klachtencommissies, ook naar aanleiding van de kritiek in Amsterdam. Iedereen kan informatie krijgen over de klachten en daar is op zichzelf niets op tegen. Maar het gaat er natuurlijk om dat de uitspraken van de klachtencommissie bindend zijn voor beide partijen, zowel de klager als de beklaagde, in dit geval de corporatie. Ik heb de indruk dat de corporatie een vrij sterke invloed heeft op de samenstelling van de commissie. De heer Van Bochove heeft gezegd dat het evident is dat zo'n uitspraak bindend dient te zijn, want anders krijg je weer klachten over de klachtencommissie en dat schiet natuurlijk niet op. Wat vindt de minister hiervan? Moeten de uitspraken van de klachtencommissie bindend zijn?

Minister **Vogelaar**: Ik ga ervan uit dat bij een klachtencommissie ook een klachtenreglement hoort en dat daarin de aard van de afspraken wordt vastgelegd. Dat kan bindend zijn, als ik mijzelf een aantal klachtenreglementen die ik ken voor de geest haal. Een klachtencommissie kan ook van mening zijn dat zij geen bindende uitspraken kan doen, welke overwegingen zij daarbij ook heeft. Ik ga ervan uit dat je in een reglement voor een klachtencommissie, dat ook onderwerp van overleg is, afspraken maakt over de condities waarin het werk van de klachtencommissie wordt gedaan. Het lijkt mij niet wenselijk om in landelijke wetgeving vast te leggen dat het allemaal bindend moet zijn of juist niet. Dat lijkt mij een zaak tussen huurders en verhuurders. Ik weet niet precies of dat ook in deze sector het geval is, maar ik ken veel voorbeelden van brancheorganisaties die klachtenreglementen hebben en die afspraken hebben gemaakt over de wijze waarop je een klachtencommissie organiseert. Ik heb even niet paraat of dit ook voor Aedes geldt, maar dat zou voor de hand liggen om faciliterend te kunnen optreden richting de individuele leden van de huurdersorganisaties en de verhuurdersorganisaties.

De heer **Poppe** (SP): De antwoorden van de minister komen in de Handelingen terecht en behoren daarmee tot de considerans van de wet- en regelgeving. Daarom wil ik toch nog een nadere vraag stellen. Acht de minister het niet zeer gewenst of, zoals de heer Van

Bochove zei, evident dat de klachtencommissie bindende uitspraken kan doen? Natuurlijk kan de commissie zeggen: wij doen over dit onderwerp geen bindende uitspraak, maar er moet nog een mouw aan gepast worden. Is het niet gewenst dat er een bindende uitspraak komt als de klachten blijven? Als je niet uitkijkt, wordt de commissie de katvanger van de verhuurder.

Minister **Vogelaar**: Ik ga ervan uit dat het dus zeer wel mogelijk is dat een klachtencommissie bindende uitspraken doet. In welke gevallen en omstandigheden dat echter wel of niet wenselijk is, wordt wat mij betreft in het reglement van zo'n klachtencommissie vastgelegd.

De heer **Poppe** (SP): U acht het mogelijk. Acht u het niet ook gewenst dat zo'n commissie dat kan doen?

Minister **Vogelaar**: Ik kan mij voorstellen dat het in sommige situaties gewenst is. Ik ga ervan uit dat als je een reglement voor een klachtencommissie opstelt, je daarin vastlegt in welke situaties uitspraken bindend zijn en in welke situaties niet. Maar ik treed niet in die discussie. Het lijkt mij zeer onwaarschijnlijk dat er een klachtenreglement is waarin is opgenomen dat er geen bindende uitspraken door de commissie gedaan kunnen worden. Ik ga hier echter niet vastleggen dat in een x-percentages zaken er een bindende uitspraak gedaan moet worden. Ik vind dat echt een zaak van overleg tussen huurders en verhuurders. Ik kan mij evenzeer voorstellen dat de brancheorganisaties van beide partijen een modelreglement ontwikkelen, maar dat lijkt mij dan de figuur waarmee gewerkt wordt. Dat is in ieder geval in andere sectoren een zeer gebruikelijke praktijk.

De heer **Poppe** (SP): Volksvertegenwoordigers ontvangen van corporaties wel eens klachten over klachtencommissies.

Minister **Vogelaar**: Ja, het leven is niet eenvoudig.

De heer **Poppe** (SP): Nee, simpel is het niet allemaal. Bent u bereid erop toe te zien dat als er in de sector klachtencommissies zijn, zij ook ten dienste van de belangen van de huurders goed functioneren, dus dat daar waar mogelijk er een bindende uitspraak gedaan wordt? Bent u bereid niet alles aan de markt en de sector over te laten, maar een beetje van bovenaf te sturen? Zegt u als minister op dit punt een taak te hebben om voor huurdersbelangen op te komen?

Minister **Vogelaar**: Ik ben bereid om eens te kijken naar de rapportages in de jaarverslagen van die klachtencommissies, of dat werk goed gebeurt en hoe dat functioneert. Dat is mijn rol als minister, maar ik ga niet treden in voorschriften of uitspraken altijd bindend moeten zijn. Ik wil ook wel eens met de sector bekijken of er voorbeeldreglementen zijn die als handvat kunnen dienen; ik weet niet of deze bestaan. Bij die toezegging wil ik het laten.

De heer **Poppe** (SP): Informeert u de Kamer over de resultaten?

Minister **Vogelaar**: Dat doe ik altijd.

De **voorzitter**: Ik wil de indieners van het amendement

## Vogelaar

vragen of zij accepteren dat de minister het amendement overneemt. Zo ja, dan maakt het daarna deel uit van de wetgeving.

De heer **Van Bochove** (CDA): Als de minister het amendement overneemt, dan moet zij met een nota van wijziging komen. Dan hangt het er natuurlijk wel vanaf welke formulering zij hanteert.

De **voorzitter**: De minister heeft een interpretatie gegeven. Als de Kamer daarmee instemt, dan hoeft zij niet met een nota van wijziging te komen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Daar komen wij in tweede termijn op terug.

De heer **Depla** (PvdA): Ik weet het niet, maar het gaat over wetteksten en niet over moties. Als er dus heen en weer gepraat wordt over de precieze interpretatie, dan moet de Kamer bekijken of die interpretatie niet alleen de bedoeling van het amendement weergeeft, maar ook of de bedoeling erin staat. De Kamer moet daarnaar kijken en komt daarop in tweede termijn terug. Als het er niet precies zo in staat, dan moet de Kamer een gewijzigd amendement indienen.

De **voorzitter**: Het Reglement van Orde stelt dat als de regering een amendement overneemt en de indieners dat accepteren, het daarna onderdeel van de wetgeving is en niet meer apart besproken behoeft te worden.

Als de Kamer zegt het niet eens te zijn met de interpretatie door de minister, dan verzet de Kamer zich daartegen. In dat geval hebben wij daar in tweede termijn een debat over.

De heer **Van Bochove** (CDA): Even voor alle duidelijkheid: als de minister het amendement overneemt, dan moet zij in de nota van wijziging precies gemotiveerd omschrijven wat zij met de uitleg van dat artikel bedoelt. In dat opzicht maak ik een voorbehoud. Ik wil weten hoe zij het formuleert en wat zij bij de toelichting daarover zegt.

Minister **Vogelaar**: Ik ben iets minder onderlegd in de procedures dan de voorzitter. Mij is niet helder of de interpretatie van de heer Depla, die zegt dat hij als indiener een bepaalde interpretatie aan het amendement geeft, de juiste is. Als ik naar de letter kijk, dan staat hier "de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder". Dat zou opgevat kunnen worden alsof er overleg moet worden gevoerd over iedere individuele uitspraak van een klachtencommissie. Dat is niet mijn interpretatie, zoals ik eerder al zei. Ik ga ervan uit dat er een jaarverslag verschijnt van een klachtencommissie waarin aantal en aard van de klachten wordt genoemd en waarin de bestuurder aangeeft wat er aan de klachten is gedaan. Dat laatste is bijzonder relevante informatie voor de Kamer om goed te kunnen beoordelen of zo'n commissie werkt. Daar doen wij het voor, om problemen van huurders op te lossen. Dat is mijn interpretatie. Moet ik nu zelf met een tekst voor wijziging komen of moet ik de indieners van de amendementen aankijken?

De **voorzitter**: De indieners van het amendement zullen beoordelen of uw interpretatie de hunne is. Als dat zo is, kan het amendement overgenomen worden. Als dat niet

zo is, dan zal de Kamer dat in tweede termijn vernemen van de indieners. Gaat u verder met uw betoog.

Minister **Vogelaar**: Ik kom op het amendement op stuk nr. 10, over het servicekostenbeleid. In dit amendement van de PvdA- en CDA-fractie wordt voorgesteld dat de huurdersorganisatie moet instemmen met een wijziging van het servicekostenbeleid. Ik heb er behoefte aan om de indieners van dit amendement te vragen wat zij precies bedoelen met "servicekostenbeleid". Gaat het in feite niet over het servicekostenpakket? Ik heb geprobeerd voor mezelf uit te vogelen wat servicekostenbeleid zou kunnen zijn. Al heel snel kom ik dan op het niveau van het pakket terecht. Gaat het er bij het servicekostenbeleid om dat een keer per week het portiek schoongemaakt moet worden, dat een keer in de maand de ramen gelapt moeten worden? Dan gaat het feitelijk over het pakket, ook al noem je dat het beleid. Ik krijg onvoldoende scherp wat dan het beleid zou moeten zijn. Ik zou graag een nadere toelichting van de indieners krijgen over wat zij precies verstaan onder servicekostenbeleid. Pas daarna kan ik tot een oordeel komen.

De **voorzitter**: Dit zou aanleiding kunnen geven tot een onoverzichtelijke tweede termijn. Ik constateer dat de indieners ermee akkoord gaan dat deze vraag in tweede termijn wordt behandeld.

Minister **Vogelaar**: In het amendement op stuk nr. 11 verzoeken de fracties van CDA en PvdA een landelijke geschillencommissie in te stellen voor geschillen over de overlegwet. Ik heb grote aarzeling bij dit amendement. Ik heb een wetswijziging voorgesteld waarin juist gekomen wordt tot een laagdrempelige geschillenbeslechting via de verzoekschriftenprocedure bij de kantonrechter. Dat is eenvoudiger, er is geen advocaat voor nodig en burgers kunnen zelf de gang naar de rechter maken. Mijn voorkeur gaat ernaar uit om eerst af te wachten hoe dat werkt. Als dat onverhoopt niet zou werken, kan eventueel nog de stap tot een geschillencommissie gezet worden.

Mevrouw Ortega heeft gevraagd of ik bereid ben om in dat kader de werking van die nieuwe procedure te evalueren. Dat wil ik de Kamer graag toezeggen. Mijn voorstel is om af te spreken dat wij dit na drie jaar doen, zodat wij een beetje ervaring kunnen opdoen en dan kunnen bekijken of dit voldoende is. Vanuit de brancheorganisaties, zowel van huurders als van verhuurders, heb ik in ieder geval signalen opgevangen dat er ook bij hen aarzeling bestaat over een geschillencommissie. In dit amendement wordt namelijk gezegd dat deze in de plaats van de rechter komt. In de kringen van de brancheorganisaties wordt, naar ik begrijp, erg gehecht aan het mogelijk houden van de gang naar de rechter. Tegen deze achtergrond zou ik het aannemen van dit amendement willen ontraden.

De heer **Depla** (PvdA): Ik begrijp wat de minister wil zeggen. Het punt is dat wij ook een huurcommissie hebben, die bij geschillen over huren zeer effectief werkt. Hierdoor wordt heel veel werk weggehouden bij de rechter. Dat heeft grote voordelen wat betreft laagdrempeligheid enzovoorts. Nu lijkt het alsof deze procedure van de huurcommissie, waarover iedereen zeer tevreden is, voor deze geschillen opeens niet zou werken.

Minister **Vogelaar**: Met alle respect: de huurcommissie

## Vogelaar

gaat over beleidsinhoudelijke vragen. Wij hebben het hier over geschillen over de overlegwet. Dat is echt een andere tak van sport. De expertise die nodig is om oordelen te kunnen uitspreken over dit soort aangelegenheden, is een heel andere. Er zou dus helemaal from scratch expertise hierover bij de geschillencommissie moeten worden opgebouwd. Zij voelde zich niet geëquipeerd om dit nu te gaan doen. De overweging bij de betreffende organisaties is dan ook om in ieder geval de gang naar de rechter overeind te houden, zeker nu ik die laagdrempelig maak. Mijn voorstel is om daarmee eerst aan de slag te gaan en dan op basis van een evaluatie te beoordelen of dat werkt.

De heer **Depla** (PvdA): Stel nu dat je net zoals bij de huurcommissie eerst naar de geschillencommissie kunt stappen. De geschillencommissie is natuurlijk niet hetzelfde als de huurcommissie, want die heeft een andere expertise. Als dat niet tot een bevredigende oplossing leidt, dan kun je alsnog naar de kantonrechter, net zoals bij geschillen over de huurprijs. Wij kunnen mensen een hoop gedoe besparen als zij naar zo'n laagdrempelige geschillencommissie kunnen stappen. Als men er onverhoopt niet uit komt, kan men alsnog naar de kantonrechter. Dat zou het bezwaar van een deel van de organisaties wegnemen.

Minister **Vogelaar**: Als wij met zo'n dubbele procedure beginnen, dan dringt zich bij mij de vraag op of wij niet een onnodig circus oprichten. Zolang de wetgeving voor het overleg er is, heeft zich, in al die jaren, maar een zeer beperkt aantal geschillen voorgedaan. Het lijkt mij daarom echt overdone om én zo'n geschillencommissie in het leven te roepen met de expertise die daarvoor moet worden opgebouwd, én een laagdrempelige gang naar de rechter te hebben.

De heer **Depla** (PvdA): Het punt is juist dat zo'n laagdrempelige voorziening ontbrak. Het voorbeeld van Wonen-Zuid en BrabantWonen laat dat zien. Anders waren inderdaad meer mensen sneller naar zo'n geschillencommissie gestapt. Het feit dat er niet zo veel gebruik van is gemaakt, vormt geen reden om ons er niet zo veel zorgen om te maken. De aard van de procedure is juist een van de redenen waarom er zo weinig mensen zijn gegaan. Een laagdrempelige geschillenprocedure zou dat soort problemen veel vroeger uit de wereld kunnen helpen.

Minister **Vogelaar**: Die creëer ik dus ook met die laagdrempelige voorziening bij de rechter.

De heer **Poppe** (SP): Ik steun het amendement en daarom wil ik het ook verdedigen. Als er lacunes blijken te zitten in de uitleg van de overlegwet, dan kan via zo'n geschillencommissie een soort interne jurisprudentie ontstaan. Dan bouw je binnen die commissie kennis op. De kantonrechter daarentegen is: "einde verhaal", punt. Die zegt "ja, nee" en je kunt gaan. Zo wordt geen meerwaarde opgebouwd over de vraag hoe de verhouding tussen huurder en verhuurder zou moeten zijn. Zo'n geschillencommissie biedt daartoe wel de gelegenheid. Dat is onder andere mijn verdediging van dit amendement.

Minister **Vogelaar**: Volgens mij wordt ook met de

uitspraken van de rechterlijke macht jurisprudentie opgebouwd. Wat dat betreft, zie ik geen wezenlijk verschil.

De heer **Poppe** (SP): Alleen, de kantonrechter is: einde verhaal. Je kunt niet in beroep. Bij een geschillencommissie kan nog discussie ontstaan. Daar zijn wat meer mogelijkheden om uit te vogelen hoe het precies zit. De kantonrechters hebben daarvoor echt geen tijd. Daaruit komt een minimale jurisprudentie voort. Aangezien er volgens mij een meerderheid voor het amendement is, moet de minister daar goed over nadenken.

Minister **Vogelaar**: Ik denk altijd na. Dat zal ik dus ook in dit geval doen. Ik denk dat er op dit punt voldoende gewisseld is.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik moet mijn stemgedrag bepalen en moet advies geven aan mijn fractie. De minister zegt dat ook de huurders en verhuurders moeite hebben met dit amendement, maar het kan best zijn dat zij beide opties willen en dat wij de gang naar de rechter er dus in houden. De minister heeft daar moeite mee, maar als de huurders en verhuurders dat een goede manier van werken vinden, want houdt haar dan nog tegen om dat te accepteren of om het daarmee eens te zijn? Dat begrijp ik niet zo goed.

Minister **Vogelaar**: Het is een afweging. Allereerst gaat het om de vraag of er op dit terrein een grote problematiek is. Ik heb die problematiek vooralsnog niet kunnen waarnemen. Als u daar andere beelden over hebt, hoor ik dat graag, maar ik heb geen grote verontrustende verhalen gehoord dat er heel veel conflicten zijn over de overlegwet zoals die al een aantal jaren functioneert tussen huurder en verhuurder. Ik neem aan dat dat ook niet het geval zal zijn met de aanpassingen waarover wij nu spreken. Ik vind wel dat er een laagdrempelige voorziening moet komen. Dat is een van de punten die uit de evaluatie is gekomen. Die voorziening creëer ik. Gelet op de beperkte problematiek, lijkt het mij overdone om twee systemen te introduceren: een geschillencommissie én een gang naar de rechter. Ik neem de laagdrempeligheid serieus en biedt daarvoor de laagdrempelige gang naar de rechter aan, zonder dat een advocaat nodig is.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik zie de geschillencommissie als een soort voorportaal waar je de meeste problemen hopelijk oplost. Als je er echt niet uitkomt, kun je dan nog de gang naar de rechter maken. Het is immers natuurlijk niet de bedoeling dat iedereen per se beide wegen gaan bewandelen. Volgens mij wil niemand dat. Als het amendement enigszins wordt aangepast en als de gang naar de rechter een mogelijkheid blijft als slotstuk in gevallen waarin je er echt niet met elkaar uitkomt, zie ik dus eigenlijk niet zoveel bezwaren. Het is mij nog niet helemaal helder waar uw bezwaar precies zit, zeker als niet iedereen daarheen gaat. Het is natuurlijk niet de bedoeling dat iedereen daarheen gaat.

Minister **Vogelaar**: Wat mij betreft, zijn de argumenten voldoende gewisseld. Ik wacht af of de Kamer op basis van deze gedachtewisseling met een wijziging van het amendement komt.

## Vogelaar

In het amendement op stuk nr. 13, ingediend door de SP-fractie, wordt gesteld dat huurdersorganisaties altijd het karakter van een vereniging moeten hebben en niet een stichtingsvorm. Daarmee zouden de transparantie en de democratie beter gewaarborgd zijn. Ik kan meegaan in de gedachte dat een vereniging op een democratischer wijze controle heeft op het bestuur dan een stichting. Ik wil er echter op wijzen dat, ook als een huurdersorganisatie kiest voor een stichtingsvorm, er voldoende eisen in de overlegwet zijn geformuleerd met betrekking tot het functioneren van de huurdersorganisaties over de zeggenschap en de relatie die zij met de achterban moeten onderhouden om die democratische gang van zaken tot stand te brengen. Ik heb tegen de achtergrond van de vereisten in de overlegwet geen behoefte aan dit amendement. Ik vind dat je erg terughoudend moet zijn om dwingend voor te schrijven welke rechtsvorm zo'n huurdersorganisatie, een private organisatie, moet kiezen. Ik zou daar niet in willen treden. Door de eis te stellen van een overleg met de achterban heb ik de democratische controle voldoende gewaarborgd en zorg ik ervoor dat er geen mensen namens de huurders het overleg voeren die niet weten wat er onder hun achterban leeft.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb bij de bespreking van het amendement de toelichting gegeven dat de vereniging moet kunnen aantonen dat zij de meerderheid vertegenwoordigt van de huurders van een complex. Bij een stichting werkt het anders. Een stichting heeft stichtingsdoelstellingen. That's it. Het is moeilijk onderhandelen met een stichting als je niet weet wie zij vertegenwoordigt. Een stichting moet op elk punt aantonen dat zij een meerderheid van de huurders vertegenwoordigt. Daarom kan de minister naar mijn mening wél treden in de keuze tussen een stichting en een vereniging, zelfs op basis van de overlegwet. Er moet immers altijd aangetoond worden dat een meerderheid wordt vertegenwoordigd. De verenigingsvorm is daar het beste geschikt voor, terwijl een stichtingsvorm absoluut niet geschikt is.

Minister **Vogelaar**: Ik denk dat wij daarover verschillen. Ik heb ervoor gekozen om een aantal vereisten over het functioneren van een huurdersorganisatie in relatie tot haar achterban te formuleren. Ik vind dat voldoende en wil een private organisatie niet voorschrijven welke beheersvorm zij moet kiezen. Daarover gaat het voorstel van de heer Poppe. Hij acht alleen de vorm van een vereniging mogelijk. Ik plaats daarbij de relativerende opmerking dat ik de aantallen en de verhoudingen niet precies ken. In eerste termijn heeft de heer Poppe volgens mij gezegd dat verreweg het grootste deel al een verenigingsvorm kent. Het zal dus waarschijnlijk om een zeer beperkt aantal organisaties gaan die vanwege hen moverende redenen voor de stichtingsvorm hebben gekozen. Het lijkt mij niet wenselijk om mij via regelgeving daarin te mengen.

De heer **Poppe** (SP): Er is een tendens dat verenigingen in stichtingen worden omgezet. Een stichtingsbestuur is natuurlijker makkelijker dan een verenigingsbestuur, omdat de laatste lastige ledenvergaderingen kent. Door dit zo in de wet- en regelgeving te noemen, nodigt de minister als het ware uit om er een stichting van te maken. Een stichting heeft geen leden. Zij vertegenwoordigt niemand anders dan het bestuur. Dat is een punt om

over na te denken. Wij zouden kunnen zeggen dat een verenigingsvorm met leden zeer gewenst is. Laat de minister dat in de wet zetten. Die wijziging wil ik nog wel in het amendement aanbrengen.

Minister **Vogelaar**: In wetten nemen wij formuleringen over wat zeer gewenst is niet op. Ik ben wel bereid om toe te zeggen, zonder dit voor te schrijven in de wetgeving, dat ik uit wil dragen dat een verenigingsvorm democratischer is en de voorkeur verdient. Er kunnen redenen zijn waarom men toch zo eigenwijs is om voor een stichtingsvorm te kiezen. Als dit wordt geaccepteerd door de huurders die de stichting representeert, zou ik dat haast ook een vorm van democratie willen noemen. Wie zijn wij dan om te zeggen dat het anders moet!

De heer **Poppe** (SP): Een stichting heeft geen leden en vertegenwoordigt alleen zichzelf.

Minister **Vogelaar**: De overlegwet schrijft voor dat overlegd wordt met degene die vertegenwoordigt.

In het amendement op stuk nr. 15 staat dat openbaarmaking van bepaalde stukken van de corporaties nooit met het beroep op bedrijfsbelang mag worden geweigerd. De openbaarmaking van de verschillende onderdelen is echter via het BBSH en de AedesCode al geregeld. Dat betekent dat ook de huurdersorganisaties daarover kunnen beschikken. Uit het oogpunt van uniformiteit is het bovendien niet gewenst om alleen voor de sociale verhuurders te regelen dat deze zaken via de overlegwet openbaar gemaakt moeten worden. Inhoudelijk verschillen de heer Poppe en ik niet over de wenselijkheid dat huurders over deze informatie moeten kunnen beschikken. In die zin is het amendement overbodig.

De heer **Poppe** (SP): Betekent dit dat wat in het amendement wordt voorgesteld ook zo zal gebeuren?

Minister **Vogelaar**: Sterker nog, dat gebeurt al. In het BBSH is geregeld dat de huurders recht hebben op inzage in het jaarverslag en de jaarrekening. In de AedesCode is geregeld dat visitatierapporten en benchmarks openbaar moeten worden gemaakt. Ik zeg toe dat wij later in het jaar te spreken komen over de aangepaste governancestructuur van de corporatiesector. Een van mijn voorstellen zal zijn om in het BBSH te regelen dat visitatierapporten en benchmarks geacht worden openbaar te worden gemaakt. Die moeten immers openbaar worden gemaakt.

De heer **Poppe** (SP): Ik weet niet of dat altijd de bedoeling is.

Minister **Vogelaar**: Het is in elk geval wel mijn bedoeling.

De heer **Poppe** (SP): Dat snap ik wel en dat is heel fijn.

De **voorzitter**: Spreekt u alstublieft om de beurt.

De heer **Poppe** (SP): Als de minister uitlegt dat het wordt bekeken en dat wat er gezegd wordt, zwart op wit staat en kracht van wet heeft, dan zegt zij dat wat hier staat echt gaat gebeuren.

Minister **Vogelaar**: Ja. Ik kan het niet korter zeggen.

## Vogelaar

De heer **Depla** (PvdA): Het Centraal Fonds heeft onlangs aangegeven de individuele bedrijfsvergelijking openbaar te willen maken. Dat is geen benchmark van de sector; het Centraal Fonds doet zelf ook vergelijkingen. Blijft dat gewoon bestaan? Dat verschilt van wat in de gedragscode van Aedes staat want daarin gaat het over de eigen benchmarks.

Minister **Vogelaar**: Ik heb twee dingen gezegd. Ik heb gezegd dat nu in de Aedescode staat dat benchmarks visitatie openbaar worden gemaakt. Verder heb ik aangegeven dat wij later in het jaar komen te spreken over de governancestructuur in de corporatiesector en dat ik voornemens ben om in dat kader, zeker op het punt van visitatie en benchmarks ervoor te zorgen dat geregeld wordt dat dat openbaar is. Wij kunnen dan ook het punt bespreken dat in de volle omvang wordt bekeken wat er al dan niet openbaar moet zijn binnen deze sector. Ik vind het in elk geval belangrijk, zeker in dit soort hybride organisaties, waarin er geen aandeelhouders zijn, dat wordt nagedacht over de manier waarop aan de maatschappelijke controle zodanig vorm kan worden gegeven dat op een aantal punten over de prestaties van die organisatie in de openbaarheid verantwoording wordt afgelegd.

Ik kom te spreken over het amendement op stuk nr. 16. Dat hangt nog steeds in de lucht?

De **voorzitter**: Voor zover ik weet wel. Ik zie het zweven. Volgens mij hebt u over het amendement op stuk nr. 15 gezegd dat het overbodig is. Daar ging de discussie met de heer Poppe over.

Minister **Vogelaar**: Dat klopt. Ik kom dus te spreken over het amendement op stuk nr. 16 dat gaat over de vraag of een sociaal plan verplicht gesteld moet worden. Ik haal even de letterlijke tekst van het amendement erbij. In het amendement staat dat de verhuurder een sociaal plan opstelt, wat op een aantal punten wordt ingevuld. Als het opstellen van een sociaal plan verplicht wordt gesteld, dan raakt dat aan het punt van het evenwicht tussen hetgeen bij wetgeving geregeld wordt en de administratieve lasten. Ik twijfel ernstig aan het opleggen van een verplichting tot het opstellen van een sociaal plan door iedere corporatie, altijd, ongeacht de situatie van renovatie of sloop. Ik hoor graag van de indieners wat zij precies met dit amendement beogen.

De heer **Depla** (PvdA): Wij hebben dit amendement samen met de ChristenUnie gemaakt en het idee erachter is dat als ergens grootschalig renovatie of herstructurering plaatsvindt, er een deugdelijk sociaal plan is. In het amendement staat waar dat sociaal plan over kan gaan. Vervolgens is een discussie mogelijk over het voorkomen van de situatie dat iemand die een paar erkers vervangt in 25 woningen een sociaal plan moet opstellen. Bij dat punt kan ik mij iets voorstellen. Misschien kunnen wij het dan zodanig aanpassen dat als een huurdersorganisatie een verzoek doet, er een sociaal plan komt. Een verhuurder hoeft er dus niet verplicht een maken. Alleen als een huurdersorganisatie zegt dat er aanleiding toe is omdat er sprake is van herstructurering of renovatie, komt de plicht bij de verhuurder te liggen. Komt dat tegemoet aan de bezwaren van de minister?

Minister **Vogelaar**: Kunt u dat even samenvatten?

De heer **Depla** (PvdA): Dat niet iedereen het moet doen, maar dat het alleen moet als de huurdersorganisatie het vraagt indien daartoe aanleiding is vanwege grootschalige renovatie en herstructurering, waarbij het niet gaat om 25 woningen en een erkertje maar om serieuze zaken. Op die manier kunnen de administratieve lasten sterk worden teruggedrongen.

Minister **Vogelaar**: Ik moet dit even op mij laten inwerken, dus ik zou het in beraad willen houden. Als ik het zo hoor, denk ik dat het tegemoet kan komen aan de bezwaren op het vlak van de administratieve lasten. Eén ding is mij niet helder. De verhuurder zou een sociaal plan moeten opstellen. Wat wordt er dan in de overlegwet geregeld over de aard van het overleg dat hierover moet worden gevoerd?

De heer **Depla** (PvdA): Het idee is heel simpel: daarvoor moet instemmingsrecht zijn. Op het moment dat er een plan ligt, heeft de huurdersorganisatie die erom gevraagd heeft instemmingsrecht. Als er geen overeenstemming wordt bereikt, kan men naar de geschillencommissie of de kantonrechter gaan. Die bekijkt dan hoe men uit de patstelling kan komen en hakt de knoop door. Dat is volgens mij normaal in de medezeggenschap.

Minister **Vogelaar**: Het is dan toch belangrijk om het wat meer ten principale te hebben over de aard van het overleg waarvan wij bij deze overlegwet steeds uitgaan. Tot op heden is in deze overlegwet geen sprake van instemmingsrecht van huurders bij onderwerpen in het overleg. Er is steeds sprake van een adviesplicht, waarbij is geregeld dat de verhuurder alleen van het advies van de huurders kan afwijken als hij dat weet te motiveren. Hij moet dus beargumenteren waarom hij het advies niet overneemt. Als hij het niet overneemt, is er de mogelijkheid om naar de eerdergenoemde laagdrempelige rechter te gaan. Door te vragen om een instemmingsrecht, zou via dit amendement ineens een andere overlegfiguur in deze wet worden geïntroduceerd. Ik zou niet weten waarom dit onderdeel afwijkend moet worden geregeld van de andere onderdelen die in deze wet tot onderwerp van overleg zijn gemaakt.

De heer **Depla** (PvdA): Daar kan ik mij wel iets bij voorstellen, omdat het adviesrecht over beleidsbeslissingen uiteindelijk de verantwoordelijkheid is van de woningbouwcorporatie of de verhuurder. Het gaat hier om een heel wezenlijk punt voor bewoners, namelijk dat hun woonomgeving op de schop gaat. Wij vinden dat de verhuurdersorganisatie instemmingsrecht heeft inzake het sociaal plan, de afspraken die worden gemaakt over herhuisvesting en dergelijke. Die figuur kennen wij in de medezeggenschapswereld op vele plekken. Instemmingsrecht is iets anders dan vetorecht. Als de instemming niet wordt gegeven en de verhuurder is het daar niet mee eens, staat de gang naar de geschillencommissie of de rechter open.

Minister **Vogelaar**: Neen. Ik weet vanuit mijn verleden toevallig iets over hoe dit is geregeld in de medezeggenschap. Het wezenlijke verschil tussen instemmingsrecht en adviesrecht met een gemotiveerde mogelijkheid om ervan af te wijken, is dat bij het instemmingsrecht het besluit door de bestuurder niet kan worden genomen. Bij adviesrecht kan dat wel, alleen moet worden gemoti-

## Vogelaar

veerd waarom het advies niet wordt overgenomen, waarna er de mogelijkheid is van een gang naar de rechter. In de hele bestuurdersverantwoordelijkheid in relatie tot de huurder is instemmingsrecht echt iets wezenlijks anders als het gaat om de voortgang van de besluitvorming en de bedrijfsvoering dan adviesrecht met een gemotiveerd afwijken.

De heer **Depla** (PvdA): Het is jammer dat dit in de schriftelijke behandeling niet is uitgewisseld, want ik moet eerlijk bekennen dat ik mij hier dan beter op had kunnen voorbereiden. In de Pensioenwet en met de medezeggenschap hebben wij ook dat soort dingen geregeld. Je krijgt dan iedere keer het subtiele verschil tussen instemmingsrecht en adviesrecht. Het instemmingsrecht vind ik hier wel een wezenlijk punt. De huurdersorganisatie moet het uiteindelijk eens zijn met dat raam sociaal plan. Ik moet mij erop beraden hoe het precies gaat. Is er sprake van een vetorecht of kan iemand anders de knoop doorhakken bij blijvende niet-overeenstemming?

Minister **Vogelaar**: Het probleem is dat wij bij de medezeggenschap de gang naar de Ondernemingskamer hebben. Een dergelijk instituut dat specifiek uitspraken op dit terrein doet, kennen wij natuurlijk niet.

De heer **Depla** (PvdA): Dat zou dan des te meer reden zijn om daarvoor de geschillencommissie te gebruiken, waarvoor wij dat andere amendement hebben.

Minister **Vogelaar**: Ik heb gezegd waarom er tot nu toe een bewuste keuze is gemaakt. Vanaf het begin van de totstandkoming van de overlegwet is ervoor gekozen om niet te kiezen voor instemmingsrecht. Dat heeft iets te maken met de verantwoordelijkheidsverdeling tussen bestuurder en, in dit geval, gebruiker, namelijk de huurder. Ik vind dat wij met elkaar onder ogen moeten zien of je een parallel kunt trekken met de medezeggenschap in het kader van de relatie werkgever-werknemer. Het is de vraag of je de verhuurder-huudersituatie een op een door kunt trekken. Ik aarzel daarbij, zeg ik in alle openheid. Het is de vraag of je de positie van de werknemer en de huurder wat dat betreft op één lijn moet stellen en hoe ver je wilt gaan met het toekennen van bevoegdheden. Een instemmingsrecht is een heel vergaande bevoegdheid, omdat dit besluitvorming in de bedrijfsvoering kan blokkeren. Dat is namelijk het feitelijke effect. Het is de vraag of je die bevoegdheid ook bij huurders wilt leggen. Ik ben het met de heer Depla eens dat het jammer is dat dit niet eerder aan de orde is geweest. Als je kijkt naar de geschiedenis van deze wet, dan zit dat er dus niet in. Ik neem aan – al heb ik dat niet paraat – dat hierover in de totstandkoming van deze wet is gewisseld en dat dit de verklaring is van het feit dat dit soort stappen tot op heden niet is gezet.

De heer **Depla** (PvdA): De afweging is aan ons. Zo dramatisch is het niet dat ineens de hele bedrijfsvoering stil komt te liggen. Het gaat erom dat je overeenstemming moet hebben over het sociaal plan. Als er geen overeenstemming komt, moet er een geschillencommissie zijn om de knoop door te hakken. Ik vind dat nog steeds een charmante denkwijze en ben dan ook nog niet overtuigd. Ik zal er even over nadenken.

De heer **Poppe** (SP): Ik probeer mij er ook een beetje tegenaan te bemoeien. Ik ken woningbouwcorporaties die een sociaal convenant hebben. Een convenant is een afspraak tussen een aantal partijen. In de gevallen die ik ken, zijn dat er drie: de lokale overheid, de huurdersorganisaties en de corporatie. Een convenant sluit je over zaken waarover je een afspraak kunt maken. Zaken waarover je geen afspraken kunt maken, komen niet in het convenant te staan. Een convenant is altijd een overeenstemming tussen die partijen over wat er bijvoorbeeld bij sloop en renovatie moet gebeuren. Van te voren wordt afgesproken hoe de huurders worden behandeld als een bepaalde situatie aan de orde is. Alle partijen die het convenant hebben ondertekend, kunnen elkaar daarop aanspreken.

De **voorzitter**: En uw vraag is?

De heer **Poppe** (SP): De minister houdt een heel ingewikkeld verhaal alsof je hier bedrijven mee stil kunt leggen. Het gaat er echter om dat de afspraken die gemaakt kunnen worden, worden vastgelegd. Afspraken die niet gemaakt kunnen worden, worden niet vastgelegd en blijven strijdpunten. Mijn vraag aan de indieners, de heer Depla en mevrouw Ortega-Martijn, is om een sociaal plan in een sociaal convenant vast te leggen. Ik heb gezegd dat slopen en renoveren gebaseerd moeten zijn op een 70%-regeling. Dat wil zeggen dat 70% van de bewoners akkoord moet gaan met de plannen. In het Burgerlijk Wetboek is dit onvoldoende geregeld. Dit zou in een convenant moeten worden opgenomen. Wij kunnen ook apart een amendement indienen.

Minister **Vogelaar**: Wij moeten twee dingen uit elkaar halen. Allereerst de discussie of het wenselijk is dat er een sociaal plan wordt vastgelegd dat onderwerp van overleg is tussen huurder en verhuurder. Het is de vraag of wettelijk voorgeschreven moet worden dat altijd een sociaal plan vereist is. In de discussie is dit volgens mij al enigszins gemitigeerd. Daarnaast moet men zich bij de totstandkoming van het sociaal plan of, zo men wil, het sociaal convenant afvragen wat de aard is van het overleg dat gevoerd moet worden. Moet de huurder instemmen met het sociaal plan, zoals voorgelegd of wordt de figuur gevolgd uit de huidige overlegwet, namelijk adviesrecht met een gemotiveerde afwijking van het bestuur? Hierover gaat de discussie. Dit los je niet op met het aangehaalde voorbeeld van een sociaal convenant waarin dingen worden afgesproken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Wellicht is de uitvoering van het amendement wat precair, maar het heeft ook een inhoudelijke kant. Het kent een uitgebreide toelichting waarin enkele zeer sympathieke doelen zijn geformuleerd. Op de op een na laatste bladzijde staat dat in een AMvB een aantal zaken op een goede manier geregeld dient te worden: een herhuisvestingsplan, huurgewenning, recht op onafhankelijke ondersteuning – de fractie van GroenLinks wenst dat bewoners eigen budgetten hebben, zodat zij deskundigheid kunnen inhuren – inzet van wisselwoningen en onkostenvergoeding bij renovatie of gedwongen verhuizing. Ik vind dit sympathieke doelen. In een goed overleg bij de wijkaanpak moeten huurder en verhuurder dit op een goede manier regelen. Het is de vraag of dit een sociaal plan met instemmingsrecht moet heten. Ik wil de minister

## Vogelaar

vragen in de tweede termijn aan te geven hoe deze sympathieke doelen geregeld kunnen worden. Ik kan mij niet voorstellen dat zij tegen deze sympathieke doelen is. Wellicht is zij wel tegen de wijze waarop de indieners van het amendement een en ander willen vormgeven.

De **voorzitter**: Minister Vogelaar, komt u hierop in tweede termijn terug?

Minister **Vogelaar**: Ja, voorzitter, want ik word er nu week van en dat moeten wij volgens mij niet hebben.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het is wel een zeer serieuze vraag. Wij moeten bezien op welke wijze, linksom, rechtsom of door het midden, wij dit kunnen regelen.

Minister **Vogelaar**: Het amendement op stuk nr. 17 betreft het verstrekken van adressen. Ik ga ervan uit dat het hierbij gaat om geanonimiseerde adressen. Ik heb er dan ook geen enkel bezwaar tegen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Wat bedoelt de minister met "geanonimiseerde adressen"? Men wil toch de namen et cetera van de huurders weten, zodat zij benaderd kunnen worden?

Minister **Vogelaar**: Je kan gewoon een adres aanschrijven, zonder dat hieraan een naam gekoppeld hoeft te zijn. Als ik goed geïnformeerd ben, mogen organisaties niet adressen met naam en toenaam aan derden doen toekomen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Is het amendement dan niet overbodig? Iedereen kan immers via het kadaster beschikken over de gegevens.

Minister **Vogelaar**: Ja, maar dat is heel duur.

De heer **Van Bochove** (CDA): Is dat duur?

Minister **Vogelaar**: Ja, daar schijnt een prijskaartje aan te hangen en daarmee wil ik de huurdersorganisaties niet belasten. Daarom lijkt het mij goed om gewoon te regelen dat de verhuurder die gegevens beschikbaar stelt.

De heer **Poppe** (SP): Misschien had het beter geformuleerd kunnen worden in de toelichting, maar er is sprake van een adressenlijst. Het gaat gewoon om het aantal panden, de huisnummers en de straatnamen. Brieven kunnen dan geadresseerd worden "aan de bewoners van dit pand". De corporatie geeft aan welke woningen zij in welke straat in bezit heeft.

Minister **Vogelaar**: Volgens mij zijn wij het over de interpretatie van dit amendement in elk geval met de indieners volstrekt eens.

De **voorzitter**: Ik wil graag van de leden weten of zij accepteren dat het amendement wordt overgenomen.

De heer **Depla** (PvdA): Ja hoor, want dan kan het nog beter worden opgeschreven. Daar ben ik alleen maar voor.

De **voorzitter**: Het amendement wordt dan onderdeel van het wetsvoorstel. Er komt dus geen nota van wijziging.

De heer **Depla** (PvdA): Het gaat mij erom dat het wordt geregeld. Daar zijn wij het over eens.

De heer **Poppe** (SP): Ik ben een beetje de kluts kwijt. Als een amendement wordt overgenomen, komt er toch altijd een nota van wijziging?

De **voorzitter**: Dat is niet het geval. Als de Kamer zich niet verzet tegen de wijze waarop de minister het amendement overneemt, is het daarna onderdeel van de wetgeving en hoeft het niet in een nota van wijziging te worden opgenomen.

Het gewijzigde amendement-Depla c.s. (stuk nr. 17) is overgenomen.

Minister **Vogelaar**: Het amendement op stuk nr. 18 van de VVD-fractie betreft het schrappen van de eis van 50% representativiteit van de huurdersorganisatie in de particuliere sector. De VVD-fractie stelt voor om die eis weer op te nemen. Ik heb een paar overwegingen om het aanvaarden van dat amendement te ontraden. Wij willen de particuliere en de sociale huursector zo veel mogelijk gelijk behandelen. De sociale sector kent niet zo'n representativiteitseis. Het is de bedoeling dat huurdersorganisaties laagdrempelig tot stand kunnen komen. Er is een aantal vereisten geformuleerd in de overlegwet waar de huurdersorganisatie aan moet voldoen om voldoende contact met haar achterban te onderhouden. Tegen die achtergrond zie ik geen aanleiding om weer een 50%-eis apart voor de particuliere sector in te voeren.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Stel er is een particuliere verhuurder met 30 wooneenheden in vijf steden. Vervolgens werpen zich twee huurdersorganisaties op. Hoe gaat u dan de representativiteit bepalen?

Minister **Vogelaar**: Er is geen representativiteitseis meer.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Hoe gaat u bepalen welke huurdersorganisatie aan tafel mag zitten? Zij hoeven immers niet meer aan te tonen dat zij 50% van de huurders vertegenwoordigen, dus er moet op een andere manier worden bepaald welke van deze twee organisaties het meeste draagvlak heeft.

Minister **Vogelaar**: Volgens mij is het theoretisch mogelijk dat één verhuurder met verschillende huurdersorganisaties te maken heeft. Dat komt ook nu al regelmatig voor. In het theoretische geval dat u noemt met 30 wooneenheden, zal dat niet de meest optimale situatie zijn. Het is het vrije spel der maatschappelijke krachten, dat u toch ook erg aan moet spreken, dat dan zijn werk moet doen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Stel dat die twee huurdersverenigingen die zich allebei melden als vertegenwoordiger van de huurders met twee totaal tegengestelde voorstellen komen. Mag de verhuurder het dan uitzoeken of zit hij dan met zijn handen in het haar en kan hij niet verder?



## Vogelaar

Minister **Vogelaar**: Als het iets is dat adviesrecht betreft, kan de verhuurder het ene advies overnemen en kan hij van het andere gemotiveerd afwijken. De rechtsgang voor de partij die het er onverhoopt niet mee eens is, is dan verder zoals ik net schetste. Die kan dan naar de rechter, laagdrempelig en wel. Wij zouden theoretisch even moeten doorexerceren wat er dan moet gebeuren. Ik ga ervan uit dat wij met weldenkende mensen te maken hebben en dat dit zeer uitzonderlijke gevallen zijn. Volgens mij heb ik goed geschetst hoe het dan gaat.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): De minister heeft zelf aangegeven dat dergelijke situaties vervelend zijn. Daarvoor maken wij de wetgeving. Daarom kom ik met deze voorbeelden.

Moet de particuliere verhuurder of de woningcorporatie de kosten van beide huurdersverenigingen vergoeden?

Minister **Vogelaar**: In de wet is geregeld dat dit de consequentie is van het overleg. Als ik verhuurder was, zou ik proberen met de twee huurdersorganisaties te overleggen of het vanuit hun perspectief niet verstandiger is om het anders aan te pakken. Als zij er echter voor kiezen, kan ik niet op grond van de wet zeggen dat het niet mag. Ik vraag mij echter af of wij dat allemaal moeten willen regelen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Wij maken met de wetswijziging wel mogelijk dat dergelijke situaties zich voordoen. Wij nemen dit voor lief. In ieder geval neemt de minister het voor lief.

Minister **Vogelaar**: Ja, maar die mogelijkheid is ook zonder de representativiteitseis al in de wetgeving besloten. Het is nergens verboden dat er maar één huurdersorganisatie is.

In het amendement op stuk nr. 19 van de SP staat dat de verhuurder op verzoek informatie over de beoogde inhoud van de prestatieafspraken tussen de verhuurder en een of meer gemeenten levert. Het gaat dus over de inzet van de corporatie voor de prestatieafspraken met de desbetreffende gemeente(n). Het lijkt mij terecht om vast te stellen dat het wenselijk is dat daarover overleg kan plaatsvinden. In het wetsvoorstel is geregeld dat de verhuurder informatie moet verstrekken over sloop, renovatie, verkoopbeleid, leefbaarheid en herstructurering. Dit zijn ongeveer alle onderwerpen waarover de prestatieafspraken met de gemeente gaan. Ik heb er geen probleem mee om, om ieder misverstand te voorkomen, aan het rijtje de beoogde prestatieafspraken met gemeenten toe te voegen. Ik denk wel dat dit voor een groot deel een doublure is.

De heer **Poppe** (SP): Dat denk ik eigenlijk niet. Prestatieafspraken hebben een inhoud. Er worden prestatieafspraken gemaakt over een aantal onderwerpen. Die onderwerpen hebben zelf ook weer een inhoud, waarover eerst met de huurders overeenstemming moet zijn, want anders blijven zij met de gebakken peren zitten als de afspraken erover in hun nadeel zijn. Zij moeten daar het adviesrecht over hebben. Het gaat niet om het rijtje waarover afspraken worden gemaakt, maar echt over de inhoud.

Er komt dan een reactie van de lokale overheid, waarop de corporatie moet reageren. Over die reactie

moet natuurlijk ook worden overlegd, want het gaat om prestatieafspraken in het belang van de huurders, de lokale volkshuisvesting, de woningzoekenden en de starters.

Minister **Vogelaar**: Wij moeten goede afspraken maken. Het amendement van de heer Poppe heeft betrekking op overleg over beoogde afspraken, dus de onderhandelingsinzet. De bestuurder legt verantwoording af over wat hij heeft gedaan. Maar wij moeten niet zo ver gaan, dat men eerst overleg moet voeren voordat men een handtekening kan zetten. Men kan later kritiek krijgen en daarmee de volgende ronde zijn voordeel doen, maar de bedrijfsvoering moet wel realistisch zijn.

De heer **Poppe** (SP): Ik heb het in eerste termijn toegelicht. Ik heb aangegeven dat dit ook in het belang is van de lokale overheid. Zij weet dan waarmee de verhuurder komt. Er is met een groot deel van de huishoudens gesproken, meestal 40% à 50% en in sommige gemeenten méér. Het lokaal bestuur moet daar blij mee zijn.

Er is vooraf overleg met de huurders over de inzet waarmee de corporaties naar de gemeente gaat. Dan nog kan er een overeenkomst gesloten worden die niet direct onomkeerbaar is. Dat gebeurt vaak. Het staat er wel niet in, zo bedoelen wij dit amendement wel. Een fatsoenlijke corporatie zal dat ook doen.

Minister **Vogelaar**: Ik sluit graag aan bij de laatste woorden van de heer Poppe. Ook ik ga ervan uit dat een fatsoenlijke corporatiebestuurder dat doet. Volgens mij is de tekst van het amendement duidelijk en ook mijn opmerking hoe ik het amendement interpreteer.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik hoor de minister niet zeggen dat zij het amendement overneemt. Wordt het amendement in stemming gebracht, of neemt de minister het nu over?

Minister **Vogelaar**: Na deze gedachtewisseling neem ik het amendement over.

De **voorzitter**: Accepteert de heer Poppe dat?

De heer **Poppe** (SP): Ik zit nu ongeveer acht jaar in de Kamer en volgens mij heb ik altijd een toezegging voor een nota van wijziging gekregen. Als de minister zegt dat zij wetstekst maakt van dit amendement, ben ik akkoord.

De **voorzitter**: Ik heb gehoord dat de minister het amendement overneemt. Er is een discussie over gevoerd. Die staat in de Handelingen.

De heer **Poppe** (SP): Neemt de minister de tekst van het amendement op in de wet?

De **voorzitter**: Dat heb ik de minister horen zeggen.

Minister **Vogelaar**: Ja.

De heer **Poppe** (SP): Dan ben ik tevreden.

Minister **Vogelaar**: Ik begrijp dat de heer Poppe zo verrast is dat ik dit amendement overneem, dat hij er grijze haren van krijgt!

## Vogelaar

De **voorzitter**: Het gewijzigde amendement-Poppe/Jansen (stuk nr. 19) is overgenomen.

Minister **Vogelaar**: Er is nog een aantal opmerkingen gemaakt. Het lijkt mij dat de geachte afgevaardigden prijsstellen op een antwoord daarop.

Een aantal punten wordt niet hier geregeld maar in het Burgerlijk Wetboek. Dat betreft wonen en zorg, initiatiefrecht en verhuiskostenvergoeding. Ik ben voornemens om alles in het werk te stellen om vóór de zomer van dit jaar de wijzigingsvoorstellen op dit onderdeel van het Burgerlijk Wetboek aan de Kamer voor te leggen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Het initiatiefrecht en de verhuiskostenvergoeding zijn twee punten uit het rapport van de commissie-Leemhuis die nog niet geregeld zijn. De minister spreekt van vóór de zomer. Ik wil weten wanneer dit vlotgetrokken kan worden. Wij wachten er al lang op. Komt zij dan met een voorstel of is het dan afgerond en kan het per 1 juli ingevoerd worden?

Minister **Vogelaar**: Ik meen dat het Burgerlijk Wetboek niet in een paar maanden gewijzigd kan worden. Ik heb gezegd dat ik voor de zomer bij de Kamer een voorstel wil indienen en over de agenda van de Kamer ga ik niet.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik wijs erop dat uw voorgangers op dit punt ook al toezeggingen hebben gedaan. Daarom zou u eens in de bureaulades van het ministerie moeten kijken, want misschien zijn er aanzetten gedaan. Ik hoop dus dat u niet opnieuw hoeft te beginnen.

De **voorzitter**: Dit is helder. Nuanceert de minister nog haar toezegging over het tijdpad? Of komt zij daarop in tweede termijn terug?

Minister **Vogelaar**: Nee, ik wil daarover nu volstrekt helder zijn. Ik heb gezegd mijn uiterste best te zullen doen, zodat het voorstel er voor de zomer is. Over het initiatiefrecht hebben wij uitvoerig gediscussieerd. Ik heb ook heel goed gehoord dat het voor mevrouw Van Gent niet meer de vraag is of dat recht er moet komen maar hoe dat moet luiden. Haar opmerking daarover heb ik goed in mijn oren geknoopt. Ik wijs er evenwel op dat het departement bijna een onderzoek heeft afgerond waarmee wordt nagegaan hoe over het initiatiefrecht door huurders en verhuurders wordt gedacht. Het rapport over dat onderzoek krijg ik binnenkort en daar wil ik zorgvuldig naar kunnen kijken alvorens met een voorstel te komen. Nogmaals, ik heb heel goed in mijn oren geknoopt wat mevrouw Van Gent heeft gezegd. Ik weet daarom voor welke afwegingen ik kom te staan en welke keuzen ik moet maken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Neemt u de opmerkingen van de commissie-Leemhuis in aanmerking?

Minister **Vogelaar**: Jawel.

Voorzitter. De heer Depla heeft een vraag gesteld over de financiering van de Woonbond. Met name ging het daarbij om de kosten die de Woonbond in rekening brengt voor cursussen aan verhuurdersorganisaties. Ik heb met de Woonbond een meerjarenafpraak gemaakt over een financiële bijdrage. Die bijdrage komt neer op

een lumpsumsubsidie van bijna een miljoen euro per jaar. Er is afgesproken dat de Woonbond mij een werkplan voorlegt. Ik ben bereid om in dat kader met de Woonbond te spreken over de vraag of de cursuskosten niet aan de hoge kant zijn, maar verder vind ik het aan de organisatie om te bepalen hoe haar huishouding er uitziet.

De heer **Depla** (PvdA): U interpreteert mijn vraag verkeerd. Ik ben blij dat er voor de Woonbond nu duidelijkheid is en dat zij aan de slag kan. Wil echter de nieuwe wet werken, dan moeten de betrokkenen weten wat die inhoudt. Daar heb je cursussen voor nodig. Moeten wij dan niet denken aan een laagdrempeliger aanbod dan het aanbod dat nu geldt met € 150 per cursus? Dat zou kosten met zich mee kunnen brengen. Mijn vraag was of u hieraan aandacht wilt besteden.

Minister **Vogelaar**: U bent nu meer specifiek. Het lijkt mijn inderdaad goed dat de wet gaat werken en dat men bekend is met de wijzigingen die wij aanbrengen. Ik zal hierover met de Woonbond overleg plegen, maar ik ga er niet bij voorbaat van uit dat extra geld nodig is. Ik heb zojuist aangegeven dat ik voor meerdere jaren geld beschikbaar heb gesteld en ik ga er vooralsnog vanuit dat de extra activiteiten daarmee gefinancierd kunnen worden.

De heer Van Bochove en mevrouw Van der Burg hebben gevraagd welke overwegingen voor mij golden om voor de verhuurder de grens van het aantal wooneenheden te verlagen van 100 naar 25. Zoals bekend geldt voor de sociale huursector geen grens. Als wij het gelijkheidsprincipe willen hanteren, zou ook voor de particuliere verhuurder geen grens moeten gelden. Dat gaat mij echter met het oog op de administratieve lasten voor die groep iets te ver. Wij hebben aan de hand van een aantal kengetallen gezocht naar een norm die de groepen zo dicht mogelijk bij elkaar brengt. Dat heeft mij ertoe gebracht om mede met het oog op de administratieve lasten de grens op 25 te leggen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik heb in eerste termijn gezegd dat de minister mij in de nota naar aanleiding van het verslag al overtuigd had.

De **voorzitter**: Dat is helder. Ik stel voor dat de minister verder gaat met haar betoog.

Minister **Vogelaar**: Ik kom bij een aantal overige opmerkingen van de heer Poppe. Hij heeft voorgesteld om gemengde bewonerscommissies van kopers en commissies in één overleg met de verhuurder te betrekken. Dat lijkt mij geen verstandige benadering. De positie van kopers is toch een wezenlijk andere dan die van huurders. Ik ga ervan uit dat er in die constructie een vereniging van eigenaren is van zo'n complex waarvan een deel verkocht is en een deel nog niet. De particuliere eigenaar participeert dan ook in de vereniging van eigenaren. Dat lijkt mij het platform waar het overleg van de eigenaren moet plaatsvinden. Dat moeten wij echter niet vermengen met het overleg van de huurders met de eigenaar van het totale complex. Het lijkt mij niet goed om beide overlegstructuren door elkaar te laten lopen. Een groot aantal van de punten waarover overleg tussen de huurder en de verhuurder moet worden gevoerd, ligt

## Vogelaar

niet in eenzelfde orde als voor mede-eigenaren van het totale complex.

De heer **Poppe** (SP): Het gaat meestal om complexen of flatgebouwen met gelijkwaardige woningen, waarvan de ene bewoner huurder is en de andere eigenaar-bewoner; ik noem het vaak huurder van de bank. Zij hebben wel ongeveer gelijke belangen bij het onderhoud en allerlei voorzieningen in dat gebouw. Er zal een vereniging van eigenaren zijn. Wij stellen voor om huurders en eigenaren bij elkaar te brengen en op zijn minst te bezien of het mogelijk is dat een bewonerscommissie een zodanige structuur aanneemt – gelukkig maken de bewonerscommissies veel zelf uit – dat er wordt gestreefd naar overleg met beide partijen, zowel de huurders als de eigenaren, over behoud van een aantal voorwaarden en voorzieningen in dat complex. Als de ene galerij half eigendom en half verhuurd is, wie doet dan de verlichting, de schoonmaak en dergelijke?

Minister **Vogelaar**: Ik zie uw punt, maar ik vind toch dat u goed uit elkaar moet houden of je in de verantwoordelijkheid van mede-eigenaar afspraken met elkaar maakt dan wel of je dat doet in de positie van huurder en verhuurder. Een gemengde commissie past niet in die verhoudingen. Dat wil niet zeggen dat ik niet begrijp wat u aangeeft, namelijk dat je een aantal gemeenschappelijke belangen hebt. Het complex moet schoongemaakt worden en het lijkt mij niet verstandig als de ene helft van de verlichting groen is en de andere helft blauw. Maar dat moet je niet oplossen door een gemengde overlegcommissie in het leven te roepen.

De heer **Poppe** (SP): Ik wil graag proberen enige helderheid te brengen over de bedoeling van onze woorden. Het gaat erom dat je de mogelijkheid biedt dat beide bewonerssoorten van de optrek, de huurders en de eigenaren-bewoners, in bepaalde gevallen gezamenlijk optrekken richting de corporatie, die een belangrijk deel van het pand nog in haar bezit heeft.

Minister **Vogelaar**: Volgens mij is die mogelijkheid er en hoeft ik die niet te bieden; men kan die gewoon pakken. Het lijkt mij echt niet nodig om dit in zo'n overlegwet te regelen.

De heer **Poppe** (SP): Stel dat een corporatie zegt: ik heb niks met jullie te maken; jullie zijn eigenaar-bewoner en ik heb alleen met mijn huurders te maken. Het is de bedoeling dat de corporatie een aanwijzing krijgt om in zo'n complex – wij snappen beiden waar het om gaat – ook te luisteren naar de eigenaren-bewoners, zeker als zij samen met de huurders optreden.

Minister **Vogelaar**: Ik zie niet in dat dit nodig is. Corporaties hechten er juist eerder erg veel waarde aan om in dergelijke situaties afspraken met die bewoners-eigenaren te maken. Corporaties proberen ervoor te zorgen dat zo'n vereniging van eigenaren goed functioneert en trachten afspraken te maken over het groot onderhoud die de bewoners-eigenaren als koper moeten mee financieren. Corporaties die op buurtniveau service verlenen, doen dat mede voor complexen van verenigingen van eigenaren. Met alle respect vraag ik mij af of wij nu niet eerder een probleem vergroten; het is niet nodig in dit kader oplossingen te regelen. Het is natuurlijk altijd

mogelijk dit tot stand te brengen. Ik heb ondertussen een brief aan de Kamer gezonden met daarin een aantal voorstellen om wat meer grip te krijgen op verenigingen van eigenaren die op een aantal punten niet functioneren. Dat moeten wij dan echter via die lijn doen en niet via deze overlegwet.

Het lijkt mij echt onwenselijk om de financiering van de huurdersorganisatie via een apart fonds te regelen. Ik ben echt van mening dat de heer Poppe onderschat wat dat aan administratieve procedures met zich brengt. De Kamer heeft dat onderling ook al besproken. Ik zie het punt van de heer Poppe dat er een klein risico inzit dat mensen denken dat als de verhuurder een bijdrage moet leveren aan het functioneren van de huurdersorganisatie, deze laatste dan afhankelijk wordt. Ik investeer liever in de professionaliteit van het overleg, zodat mensen zo professioneel zijn dat zij niet in die "afhankelijkheidsvalkuil" trappen, dan dat ik daarvoor een ingewikkelde fondsconstructie in het leven roep.

De heer **Poppe** (SP): Ik bestrijd dat het ingewikkeld is. Dat is helemaal niet zo. Nu is het vaak ook ingewikkeld om met allerlei bonnetjes dingetjes te regelen, waarbij mensen bij de corporatie aan de deur moeten kloppen. Ik bestrijd dat het bureaucratisch is. Op basis van de wet moet de wettelijke verplichting tot financiële ondersteuning van de huurdersorganisaties zodanig geregeld zijn dat de huurders een zo groot mogelijke onafhankelijkheid hebben. Dit kan het beste via mijn methode. Corporaties doen ook wel eens wat meer dan normaal, bijvoorbeeld een pandje aanbieden met wat meer voorzieningen. Dat is helemaal de richting waarvan ik niet zo houd; dat zou eigenlijk niet zo moeten zijn. Wat de professionalisering van de huurderscommissies betreft: de samenstelling van die commissies wisselt over het algemeen om de twee jaar en is dus een zeer muterende zaak. Ik blijf het voorstel van mijn fractie goed vinden en ik vind de verdediging van de minister dat het voorstel niet goed zou zijn, onjuist.

Minister **Vogelaar**: Daarover verschillen wij dan van mening.

Mevrouw Van der Burg heeft gevraagd of deze wetswijzigingen nog wel nodig zijn, daar de voornemens op het gebied van de liberalisering van het huurbeleid geen doorgang vinden. De aanleiding voor deze wijzigingen in de overlegwet is primair de evaluatie geweest. Daarin is een aantal knelpunten gesignaleerd die met deze wijzigingen zijn opgepakt. In de discussies heeft de liberalisering van het huurbeleid een aanvullende rol gespeeld, maar het is onjuist te veronderstellen dat die liberalisering de enige aanleiding was om ernaar te kijken. De evaluatie vormde de aanleiding, dus wat mij betreft blijft het belang daarvan recht overeind.

Dan kom ik bij de vragen van de heer Madlener. Zijn eerste vraag heeft betrekking op de algemene reductiedoelstelling voor administratieve lasten. In dit geval verhogen wij juist de administratieve lasten. Dat hebben wij ook volstrekt helder aangegeven. Dit betekent dus dat er op andere terreinen extra inspanningen zullen moeten worden geleverd. De reductie van de administratieve lasten wordt berekend over het gehele departement. In dit specifieke geval komt mijn departement op de lat in de min te staan. Wij zullen dus op andere terreinen extra inspanningen moeten leveren om te zorgen dat de doelstelling van 25% toch gerealiseerd wordt. Ik hoop dat

## Vogelaar

de heer Madlener er scherp op toeziet dat wij dit aan het einde van de rit voor elkaar hebben weten te boksen.

De tweede vraag van de heer Madlener betreft, getuige de reacties van zijn collega's, een zeer interessant en belangwekkend punt. Het gaat hier om de vraag hoe effectief kan worden opgetreden tegen huurders die overlast veroorzaken voor hun medehuurlers. In mijn 40 wijken kom ik dit probleem expliciet tegen, en het speelt uiteraard ook in veel andere buurten. Ik ben het met de heer Madlener eens dat het zeer onwenselijk is. Het is momenteel al mogelijk voor verhuurlers om op te treden tegen overlast. In het contract is vastgelegd waar huurders zich aan moet houden. Zij kunnen daarop worden aangesproken. Ik zie zelf ook vaak een praktijk waarbij per portiek aanvullende afspraken worden gemaakt over gedragsregels. Corporaties adverteren soms met een bepaalde leefstijl die in een bepaalde portiek bestaat. In een portiek wonen bijvoorbeeld gezinnen met jonge kinderen of juist ouderen. Potentiële huurders kunnen dan zelf kiezen of zij alleen met ouderen in een portiek willen wonen of juist met jonge kinderen.

Dit soort maatregelen is er allemaal op gericht de overlast zo veel mogelijk te voorkomen. Als mensen zich niet aan de spelregels houden, kunnen verhuurlers effectief optreden met de instrumenten die nu al tot hun beschikking staan. Als er een dossier is opgebouwd, kunnen huurders die zich aantoonbaar meermalen niet aan de spelregels hebben gehouden, in het ultieme geval uit hun huis worden gezet als de rechter daar toestemming voor geeft. Dat is dus allemaal al geregeld. In de praktijk is het probleem dat het met name ontbreekt aan de systematische dossieropbouw die nodig is om de rechter gemotiveerd om toestemming te vragen. Er kan beter hierin worden geïnvesteerd. Ik wil best toezeggen om nogmaals met de sociale verhuurlers te onderzoeken of het probleem van de overlastgevendende huurders nu voldoende in de tang is en of er nog meer aan kan worden gedaan. In eerste instantie is het echter niet nodig hier aanvullende regelgeving voor op te stellen. Belangrijker is om alert op te treden daar waar dat nodig is. Daarnaast is het zo dat als de overlast tot ordeproblemen leidt, de mogelijkheid bestaat om via de gemeente, burgemeester en politie, een interventie te plegen. Wat mogelijkheden en wetgeving betreft, is het voldoende geregeld.

De heer **Van Bochove** (CDA): Het komt regelmatig voor dat huurders constateren dat de verhuurler op dit punt geen actie wil ondernemen. Huurlers benaderen ons daarover. Er zijn aantoonbare vormen van overlast, waarop de verhuurler geen actie onderneemt. Dit leidt tot grote irritatie, tot grote misverstanden en tot veel gedoe. De minister zegt dat zij daarover met de branchevereniging wil overleggen. Zou het dan niet verstandig zijn dat zij samen met de branchevereniging heldere afspraken kunnen vastgelegd? Ik maak uit het betoog van de minister op dat zij weg wil blijven bij een wettelijke regeling. Mensen die overlast ondervinden, moeten toch op de een of andere manier een steuntje in de rug hebben.

Minister **Vogelaar**: Hierover verschil ik niet van mening met de heer Van Bochove. Ik zoek echter naar manieren om het effectief te maken. Het probleem ligt erin dat

verhuurlers ondanks de bestaande mogelijkheden niet optreden. Verdere wetgeving alleen helpt ons daarbij niet verder. De suggestie van de heer Van Bochove om te bekijken of in de code voldoende geregeld is – ik heb dat even niet paraat – wil ik heel graag meenemen. Ik kan mij ook voorstellen dat wij proberen voorbeelden te ontwikkelen om dit effectief te doen. Ik zie natuurlijk ook dat er overlast bestaat en dat wij er allemaal belang bij hebben om deze zo veel mogelijk te voorkomen. Daarvoor heeft de heer Van Bochove mij aan zijn zijde. Wij hebben hierover absoluut geen verschil van opvatting.

De heer **Poppe** (SP): Ik had nog twee vragen uitstaan. In de eerste termijn heb ik het gehad over het voorstel om de raad van toezicht voor de helft plus een uit huurders-vertegenwoordigers te laten bestaan, omdat er geen aandeelhouders zijn bij zo'n bedrijf. Graag hoor ik de reactie van de minister hierop.

Mijn tweede vraag komt enigszins overeen met het amendement dat de minister heeft overgenomen. Dit amendement hield in dat je, voordat je met de gemeenten overleg gaat plegen over prestatieafspraken, eerst overlegt met je eigen huurdersorganisaties. Is het mogelijk om dit ook te doen bij herstructureringsplannen? Deze zijn tegenwoordig zeer in de mode. Kan er vooraf met de huurders over die plannen worden overlegd conform het Burgerlijk Wetboek boek 7, "Huur", artikel 220? Volgens dit artikel wordt het plan pas redelijk geacht als 70% van de bewoners ervoor is. Als de corporatie met de gemeente gaat onderhandelen over een herstructurering, waarvoor bestemmingsplannen gewijzigd moeten worden en er een stedenbouwkundige visie moet komen enzovoorts, moet zij eerst overleggen met de huurders om te bekijken of 70% van hen dit renovatieplan, waaraan vaak sloop te pas komt, redelijk acht. Gaat de minister ermee akkoord om dit zo in deze wet te regelen? Daarvoor is dan een aanpassing nodig, een wetswijziging.

Minister **Vogelaar**: Wat betreft de eerste vraag van de heer Poppe: dit lijkt mij niet de plaats om dit governance-vraagstuk te regelen. Dat hoort niet in deze overlegwet thuis. Dit voorjaar komen wij met elkaar te praten over de governancestructuur van de corporatiesector. Daarbij kunnen wij met elkaar discussies voeren over de samenstelling van de raad van commissarissen of de raad van toezicht, of hoe het ook mag heten, van de betreffende sector. Dat houden wij wat mij betreft nog te goed.

Met het antwoord op de tweede vraag van de heer Poppe wacht ik graag tot de tweede termijn, zodat ik mij daarop even kan beraden.

De **voorzitter**: Ik zal dan eventueel wat ruimte bieden om dat uit te discussiëren.

De heer **Depla** (PvdA): Ik had gemist dat dit ook in het Burgerlijk Wetboek geregeld ging worden. Mijn vraag is deze. Als een huurder bijvoorbeeld problemen heeft met de servicekosten omdat de verhuurler te veel rekent, mag hij naar de huurgeschillencommissie. Dan wordt dit gecorrigeerd. Soms is het volgende jaar weer hetzelfde aan de hand. Dan moet iedereen dit apart doen. Als het om 25 huurders gaat, moeten zij alle 25 naar de huurgeschillencommissie. Wij hebben voorgesteld om in

## Vogelaar

het Burgerlijk Wetboek te regelen dat mensen ook namens andere huurders kunnen optreden, als zij bijvoorbeeld meer dan 25% van de huurders in het complex vertegenwoordigen. Dan hoeft niet iedereen apart naar die commissie. Is de minister bereid om dit eveneens in het Burgerlijk Wetboek te regelen?

Minister **Vogelaar**: Hierop kom ik ook in tweede termijn terug.

De vergadering wordt van 21.08 uur tot 21.20 uur geschorst.

De **voorzitter**: Het is gebruikelijk dat de spreektijd in de tweede termijn ongeveer een derde is van die in de eerste termijn.

□

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Ik dank de minister hartelijk voor de beantwoording. De filosofie waarmee naar de wet gekeken wordt, komt nauw overeen met onze filosofie. Ik zal de amendementen en de toezeggingen kort langslopen.

Het amendement op stuk nr. 9 laat ik aan mijn collega de heer Van Bochove over. Bij het amendement op stuk nr. 10 speelt de vraag of het gaat om een pakket of om het beleid. Volgens mij gaat het toch echt om het beleid, want een pakket bied je aan een individuele huurder aan. Daar zitten bijvoorbeeld de glazenwasser en het trappenhuis in. Het amendement gaat over het beleid: op welke manier biedt de verhuurder die pakketten aan de individuele huurders aan? Volgens ons staat het er dus goed. Wij bedoelen volgens mij hetzelfde, maar wij bedoelen toch echt het beleid en niet het pakket, want het pakket is iets individueels. Het beleid gaat over de vraag hoe de verhuurder het pakket aan individuele huurders aanbiedt. Ik geef toe dat het een enigszins semantische discussie is. Ik heb het idee dat wij hetzelfde bedoelen, maar ik denk dus dat het over het beleid gaat. Wij handhaven het amendement.

Het amendement op stuk nr. 16 gaat over het sociaal plan. Om tegemoet te komen aan het bezwaar van te veel bureaucratie en te veel administratieve lasten stellen wij het sociaal plan niet voor iedereen verplicht. Samen met de ChristenUnie stellen wij voor dat de verplichting alleen geldt als de huurdersvereniging of huurdersorganisatie verzoekt dat er een sociaal plan komt.

Dan de discussie over adviesrecht of instemmingsrecht. Wij kiezen niet zomaar voor instemmingsrecht. Een sociaal plan heeft uiteindelijk ook effect op de individuele huurcontracten, want bij herstructurering gaat het ook vaak om sloop. Dan wordt het huurcontract van mensen ontbonden. Het wel of niet hebben van een sociaal plan kan ook voor individuele huurders gevolgen hebben, omdat de rechter meeweegt of dit redelijk is of niet. Wij willen eigenlijk vasthouden aan het instemmingsrecht. Ik ben wel benieuwd of de minister voor ons op een rijtje kan zetten wat het precieze verschil is tussen instemmingsrecht en adviesrecht, waarover wij zojuist het debat hebben gevoerd. Op basis daarvan kunnen wij beoordelen wat wijs is. Dan kunnen de indieners op basis daarvan eventueel hun amendement aanpassen.

Ik deel de opvatting van de minister dat de advisering over de prestatieovereenkomst eigenlijk al geregeld is. De minister heeft het amendement overgenomen over de

klachtencommissie. Dat lijkt mij prima. Zo willen wij dat graag hebben. Ik ben blij dat het initiatiefrecht er komt. Wij zullen afwachten hoe dit precies gebeurt. Wij wachten ook het antwoord van de minister af op de vraag of je over servicekosten collectief in beroep kunt gaan bij de huurcommissie, zodat je niet elk jaar allemaal apart hoeft te gaan. De minister kan deze vraag in tweede termijn of schriftelijk beantwoorden. Wij kunnen daarover dan verder discussiëren bij de bespreking van de wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek. Ik hoop dat de minister de suggestie overneemt, zodat wij niet in actie hoeven te komen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik verwacht van de heer Depla nog een reactie op het amendement op stuk nr. 11, over de landelijke geschillencommissie en de eventuele gang naar de rechter.

De heer **Depla** (PvdA): Dank u wel, mijnheer Van Bochove. U geeft mij de kans om een omissie goed te maken. U stelt voor om de kantonrechter erin te houden. Wij als indieners dachten aan een laagdrempelige geschillencommissie. Wij snappen dat sommige organisaties vinden dat je naar de kantonrechter moet kunnen. Dit is formeel altijd geregeld. Het lijkt ons voor de duidelijkheid echter van belang om dit in het amendement op te nemen. Wij zullen het amendement op dat punt wijzigen en het dan in stemming brengen. Ik hoop dat het u duidelijk is.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik deel de blijdschap van de heer Depla over de komst van het initiatiefrecht. De minister heeft gezegd dat er nog een onderzoek wordt ingesteld. Het is voor de heer Depla en mij toch glashelder dat het initiatiefrecht er hoe dan ook komt?

De heer **Depla** (PvdA): Dat lijkt mij helder. Ik heb gezegd dat het niet gaat om de vraag "of", maar om de vraag "hoe".

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Mijn tweede vraag heeft te maken met de commissie-Leemhuis. De minister is er terecht redelijk trots op dat zij daarin heeft gezeten. Er is gesproken over een verhuiskostenvergoeding in de particuliere sector. Wil de heer Depla ook dat dit geregeld gaat worden?

De heer **Depla** (PvdA): Natuurlijk wil ik dit. De minister heeft dit schriftelijk en in de eerste termijn toegezegd. Ik hoop niet dat mevrouw Van Gent de hele wet op deze manier langs gaat lopen. Er zijn namelijk meer toezeggingen gedaan die de minister gaat overnemen. In dit geval geldt dus ook "ja".

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Soms duurt het wat lang. Ik probeer samen met de heer Depla het tempo erin te houden.

De heer **Depla** (PvdA): Zojuist is er een debat met de minister gevoerd. In juni zou de regelgeving hier liggen. Ik zou niet weten wat het effect van mijn "ja" zal zijn. Misschien wordt het dan in plaats van 17 juni 16 juni.

□

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Ik dank de

## Van Bochove

minister voor haar antwoord in de eerste termijn. De minister heeft gezegd dat zij het amendement op stuk nr. 9 wil overnemen. Ik geef aan het amendement de volgende interpretatie: de klachtencommissie moet jaarlijks in een jaarverslag rapport uitbrengen. In dat rapport moet het aantal klachten staan en de aard van de klachten. De bestuurder moet daarbij aangeven wat hij met de klachten heeft gedaan. De indieners van het amendement kunnen met deze uitleg van de minister instemmen. Wij gaan ervan uit dat de minister het punt op deze wijze overneemt.

□

De heer **Poppe** (SP): Voorzitter. Ik dank de minister voor haar antwoord.

Ik ben blij met de reactie van de minister op het amendement op stuk nr. 19. De minister heeft dat amendement overgenomen, zodat het onderdeel wordt van de wet. Ik trek dat amendement dan ook in.

De **voorzitter**: Mijnheer Poppe, voor de goede orde, u zegt het amendement in te trekken. Dat is echter niet aan de orde. Het amendement is overgenomen en maakt onderdeel uit van de wetstekst.

De heer **Poppe** (SP): Ik ben ook blij met de reactie van de minister op het amendement op stuk nr. 15. Ik wil dit amendement aanhouden totdat de minister haar toezeggingen over visitatiecommissie en verslagen heeft geregeld met de corporaties en de vergelijkende analyse in de BBSH is opgenomen. Als dat gebeurt, zijn wij tevreden. Ik wacht echter de inzet van de minister op dit vlak af.

De heer **Depla** (PvdA): De heer Poppe wil het amendement aanhouden. Dat kan niet. Dan moeten de stemmingen over het wetsvoorstel uitgestemd worden totdat de minister alles heeft geregeld. Ik zou daarover nadenken als ik de heer Poppe was.

De heer **Poppe** (SP): Dit is een lastig punt. Ik zal het amendement ter stemming brengen. Er is geen andere weg.

De heer **Depla** (PvdA): Dat is toch raar? De heer Poppe heeft toch een toezegging van de minister gekregen? Toch vertrouwt hij het pas als het in de wettekst is opgenomen. Zo krijgen wij wel heel veel moties en amendementen in de Kamer. Dat is zonde van de tijd.

De **voorzitter**: Dat is een goed punt van de heer Depla.

De heer **Poppe** (SP): Ik sta heftig na te denken over wat het verstandigste is. De Kamer hoort nog wat mijn besluit wordt. Ik heb immers de tijd tot de stemmingen.

De **voorzitter**: Er ligt een toezegging van de minister.

De heer **Poppe** (SP): Daar ben ik ook blij mee.

De minister zou op één punt nog een reactie geven in tweede termijn. Ik heb daarover een motie voorbereid, maar die kan ik niet indienen voordat ik de reactie heb gehoord. Het betreft die 70% redelijkheid bij sloop en renovatie alvorens de corporatie met de gemeente onderhandelt over wijziging bestemmingsplannen en

herstructurering van de wijk enzovoorts. Ik zou nog een reactie van de minister daarop krijgen. Hoe ga ik dit doen?

De **voorzitter**: Ik stel voor dat u de motie indient. Als de minister in tweede termijn een afdoende antwoord geeft, dan kunt u de motie altijd nog intrekken.

De heer **Poppe** (SP): Ja, maar de minister zou vooraf een reactie geven op mijn voorstel, in tweede termijn. Ik kan alleen een motie indienen als ik die tweede termijn heb gehoord. Dat is het vervelende.

De **voorzitter**: De motietekst kan misschien ook het antwoord van de minister verhelderen. In elk geval is dan glashelder wat u wilt bereiken. Ik stel voor dat u de motie indient. Als de minister die voldoende beantwoordt, dan kunt u die intrekken.

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat:

- huurdersorganisaties een directe financieringsrelatie hebben met de verhuurder waar zij onder vallen;
- de huurdersorganisaties hierdoor mede afhankelijk zijn van de verhuurder;
- verhuurders in de verleiding kunnen komen om deze afhankelijkheid te gebruiken in hun voordeel;
- dit te allen tijde voorkomen moet worden;

verzoekt de regering om een fonds in te stellen dat door de verhuurders wordt gevuld op basis van het aantal verhuurde wooneenheden en van waaruit de huurdersorganisaties worden gefinancierd,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Poppe. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.  
Zij krijgt nr. 20 (30856).

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat:

- huurdersorganisaties op basis van het BBSH minimaal twee leden mogen voordragen voor het toezichthoudend orgaan van de verhuurder;
- deze leden als zij eenmaal tot dit orgaan zijn toegetreden alleen door de overige leden van het toezichthoudend orgaan kunnen worden ontslagen;
- de huurders en hun organisaties grotere invloed dienen te krijgen in het toezichthoudend orgaan van de verhuurder;
- huurdersorganisaties die door hen voorgedragen leden bij slecht functioneren moeten kunnen vervangen;

## Poppe

verzoekt de regering om het BBSH dusdanig aan te passen dat de huurdersorganisaties de helft plus een van de leden van het toezichthoudend orgaan kunnen voordragen en zij indien nodig deze leden ook kunnen vervangen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Poppe. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 21 (30856).

---

### Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat:

- de verhuurder in het kader van de renovatie van een woningcomplex een redelijk voorstel aan zijn huurders moet doen;
- een dergelijk voorstel redelijk wordt geacht als 70% of meer van de huurders met dat voorstel heeft ingestemd;
- verhuurders voordat het overleg met huurders heeft plaatsgevonden over sloop dan wel renovatieplannen al afspraken met de lokale overheden kunnen maken waarmee de inspraak van huurders ernstig wordt beperkt;
- inbreng van huurders alleen als serieus zal worden ervaren indien er met de huurders wordt afgesproken voordat er overleg met de lokale overheid plaatsvindt inzake de sloopvergunning en wijziging van het bestemmingsplan;

verzoekt de regering om het Burgerlijk Wetboek 7, artikel 220, zodanig aan te passen dat de vereiste goedkeuring voor renovatie of sloop door 70% of meer van de betrokken huurders moet gelden, alvorens de verhuurder de plannen aan de lokale overheid mag voorleggen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Poppe. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 22 (30856).

De heer **Poppe** (SP): Ik voeg graag toe dat de laatste motie in dezelfde sfeer ligt als het amendement dat door de minister is overgenomen. Voordat prestatieafspraken worden gemaakt, moet eerst met de huurders worden besproken welke prestatie moet worden afgesproken. Met de motie wordt beoogd dat een plan eerst wordt besproken met de wijk voordat daarmee naar de gemeente wordt gegaan.

De heer **Depla** (PvdA): Ik zie toch verschillen en daarom vraag ik om verduidelijking. Ik moet er niet aan denken dat huurders bepaalde plannen graag willen en de verhuurder moet wachten met het in gang zetten van allerlei procedures bij de gemeente zodat tussen het moment van een beslissing tot sloop en de daadwerke-

lijke uitvoering drie of vier jaar komt te zitten. Als er iets slecht is voor een buurt, dan is dat het wel.

De heer **Poppe** (SP): Ik ben nog nergens in Nederland, in geen enkele wijk, mensen tegengekomen die lopen te demonstreren omdat zij willen dat hun woningen worden gesloopt.

Punt 2 betreft het volgende. Nu horen de huurders zaken pas in een laat stadium, dus als alle besprekingen al zijn geweest, inclusief de interne besprekingen binnen de corporatie over wat er met een complex gaat gebeuren. Het sloopbesluit is vaak genomen tien jaar voordat de huurders het eindelijk horen. Dan zijn alle afspraken met de gemeente al gemaakt. Om dat te voorkomen moet een corporatie, als zij plannen heeft voor groot onderhoud, renovatie of sloop en herstructurering, in een vroegtijdig stadium met de huurders overleggen. Het probleem dat de heer Depla niet ziet, hebben wij dan niet. Ook wordt de wijk dan niet twee jaar lang uitgerookt. Het gebeurt vaak dat een wijk helemaal verslonst omdat er niets meer in geïnvesteerd wordt. Dat wordt dan ook ondervangen, omdat er duidelijke afspraken zijn met de huurders.

De heer **Depla** (PvdA): Dat laatste snap ik. Het probleem dat hiermee niet wordt opgelost, is dat het nog jaren gaat duren als er eenmaal een beslissing is genomen. Pas als de huurders op een gegeven moment instemming hebben gegeven, mag de corporatie of de verhuurder volgens de motie van de heer Poppe naar de gemeente stappen om een sloopvergunning aan te vragen of om voorstellen te doen om het bestemmingsplan te wijzigen. Zoals de heer Poppe weet, is het wijzigen van een bestemmingsplan niet in negen maanden gebeurd. Als er iets slecht is voor een wijk, is het dat er heel lang niets gebeurt nadat is besloten tot sloop. Dan krijg je het verschijnsel dat mensen gaan verhuizen en ontstaat er verloedering in een neerwaartse spiraal. Ik ben het wel met de heer Poppe eens dat er veel te gemakkelijk wordt gesloopt. Wij moeten dat echter niet op deze manier oplossen, want dan spannen wij het paard achter de wagen.

De heer **Poppe** (SP): De heer Depla vergeet een paar dingen. Een gemeente kan een stedenbouwkundig plan waarin sloop is voorzien, ter visie leggen. Zij kan dan bij de provincie een ontheffing vragen. Op basis van het stedenbouwkundig plan, zonder dat er nog een wijziging van het bestemmingsplan is, kunnen maatregelen zoals sloop en nieuwbouw beginnen. Er wordt dan eerst een intentie tot sloop afgegeven, waarna de verhuurder al kan uitverhuizen. Uiteindelijk komt dan de sloopvergunning. Met deze motie beoog ik te bereiken dat een verhuurder die plannen heeft om te slopen of hoogwaardig te renoveren, in een vroegtijdig stadium met de huurders moet overleggen alvorens hij een lang traject ingaat in overleg met de lokale bestuurders. In dat lange traject zien wij vaak dat er geen cent meer aan onderhoud wordt gepleegd in de wijk. Dat probleem willen wij voorkomen.

De heer **Depla** (PvdA): De heer Poppe heeft helaas geen oplossing. Hij kent misschien het voorbeeld van Utrecht, waar op een gegeven moment ook heel lang discussies waren tussen bewoners en verhuurders over sloop. Er is daar nog helemaal geen vergunning aangevraagd bij de

## Poppe

gemeente, maar de corporatie heeft toch al die jaren geen onderhoud meer gepleegd, waardoor mensen nu door de vloer heen zakken. Wij moeten daar iets aan doen, zodat wij bij achterstallig onderhoud iets kunnen ondernemen. Je moet dan niet via zo'n ingewikkelde omweg achterstallig onderhoud aanpakken. Dat is de verkeerde oplossing voor het juiste probleem.

De heer **Poppe** (SP): Wij hebben een verkeerd probleem dat wij juist gaan oplossen. Als verhuurders zoals in het Utrechtse voorbeeld inderdaad geen donder meer doen aan de wijk en de mensen door de vloer zakken, moet het bouw- en woningtoezicht optreden. Met een actief aanschrijvingsbeleid kunnen zij de verhuurder dwingen tot onderhoud. Dat moet er dan gebeuren. Waar het nu om gaat en wat ik in de praktijk overal in het land steeds weer opnieuw meemaak, is dat er jarenlang wordt onderhandeld met de lokale overheden over de woonvisie voordat er een herstructureringsplan komt om 30%-40% of meer van de woningen te slopen, terwijl de huurders dat pas te horen krijgen op informatieavonden. Als bewoners dan zeggen dat zij het niet willen, gaat het toch door omdat het besluit samen met de gemeente is genomen. Om dat te voorkomen, heb ik deze motie ingediend. Zodra een corporatie plannen heeft met een wijk, zal zij onder druk van dit voorstel met haar huurders moeten overleggen. Als dat rond is en 70% van de huurders akkoord gaat, is het ook voor de lokale overheid veel gemakkelijker om te beslissen omdat de discussie met de wijk in feite al heeft plaatsgevonden. Ik doe dus een heel goed voorstel.

De heer **Depla** (PvdA): Is de grootste zorg van de heer Poppe dat er pas met de bewoners wordt gepraat over sloopplannen nadat het met de gemeente is geregeld?

De heer **Poppe** (SP): Nadat er onomkeerbare besluiten zijn genomen, ja. Concrete afspraken, ondertekend en al, en als de financieringsregeling ook al rond is.

De heer **Depla** (PvdA): Het in het Burgerlijk Wetboek vastgelegde recht dat 70% van de bewoners voor moet zijn, is dus een papieren tijger?

De heer **Poppe** (SP): In artikel 22, lid 2 van Boek 7 staat die 70%, maar in lid 4 van hetzelfde artikel staat dat lid 1, 2 en 3 niet doorgaan als de verhuurder kan aantonen dat hij het bezit voor eigen gebruik nodig heeft. Op het moment dat de concrete afspraak met de gemeente is gemaakt, kan de verhuurder bij de kantonrechter zeggen dat hij het voor eigen gebruik nodig heeft. Ik zal één voorbeeld geven, namelijk Nieuw Crooswijk in Rotterdam. Er waren een aantal bewoners die de eenzijdige huuropzegging voor sloop niet accepteerden. Zij werden door de corporatie, Woning Bedrijf Rotterdam, voor de kantonrechter gedaagd. De kantonrechter vroeg aan de verhuurder of er al een bestemmingsplan of een beschikking was waarop de corporatie zo met de woningen zou kunnen handelen als gewenst. Dat was er niet. De kantonrechter zei toen: dan kunt u naar huis gaan. Pas maanden later heeft de gemeenteraad – wat betreft mij jammer genoeg – het besluit genomen om het bestemmingsplan te wijzigen. Toen hadden de bewoners geen poot meer om op te staan.

Zolang er geen beslissing van de gemeente is, vind ik dat de verhuurder vooraf met de huurders moet praten

over de plannen die hij met de wijk heeft. Dat vind ik ook heel logisch, want het zijn zijn huurders. Zij betalen de huur en zijn de stakeholders van de corporatie. Als er pas overleg is als de besluitvorming rond is en er overeenkomsten zijn gesloten, dan gaan corporatie en gemeente nooit meer terugtreden. Na maanden en misschien wel jaren worstelen, hebben zij die zaak rond. Zij gaan dat dan niet terugdraaien omdat de huurders om hun moverende redenen tegen de sloop zijn. Eerst het overleg met de huurders en dan pas verdere uitwerking van de plannen met de lokale overheid. Dat is de strekking van de motie. Ik hoop dat ik het duidelijk heb gemaakt.

De **voorzitter**: Wat mij betreft wel.

De heer **Madlener** (PVV): Ik wil nog even een opmerking maken over Nieuw Crooswijk. Zo'n beslissing wordt natuurlijk niet zomaar in de gemeenteraad genomen. De belangen van de bewoners die het betreft, worden daar zeer uitvoerig besproken. Dat er zomaar een beslissing wordt genomen door een gemeenteraad zonder uitvoerig de belangen van de huurders af te wegen, heb ik nog nooit meegemaakt, ook niet in het geval van Nieuw Crooswijk.

De **voorzitter**: Dit gaat nu over een voorbeeld. Het principe van de heer Poppe is volgens mij helder.

De heer **Poppe** (SP): In Nieuw Crooswijk is het anders gegaan, maar dat doet er nu niet toe.

De **voorzitter**: Wij gaan dat voorbeeld nu niet uitwerken. De heer Poppe heeft duidelijk gemaakt waarom hij het graag wil.

Mevrouw **Ortega-Martijn** (ChristenUnie): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording van de vragen. Ik ben erg content met de toezegging dat er een evaluatie komt van de verzoekschriftenprocedure. Ik dring er wel op aan dat de Kamer in ieder geval uiterlijk in het najaar van 2011 een evaluatierapport moet ontvangen. In antwoord op mijn vraag of de verkenning van het initiatiefrecht niet sneller kan, heeft de minister voorts gezegd dat zij ervoor zou zorgen dat een en ander met betrekking tot de huurcontracten vóór de zomer naar de Kamer komt. Daar ben ik blij om.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Allereerst dank ik de minister voor de beantwoording van de vragen in eerste termijn. De VVD-fractie was in eerste termijn kritisch over het wetsvoorstel. Op een aantal punten heeft zij duidelijk gemaakt dat zij liever andere keuzes had gezien, bijvoorbeeld met betrekking tot het terugbrengen van 100 naar 25. Ik vind niet dat hierop overtuigend is geantwoord. Ik begrijp dat de minister dat zo dicht mogelijk bij elkaar wil brengen, maar het blijft uiteindelijk toch een arbitraire keuze. Ik vind het jammer dat de minister aannahme van het amendement over het terugbrengen van de representativiteitseis in de wet ontraadt. Ik constateer wel dat de minister in haar termijn moeite heeft gedaan om een balans te vinden



## Van der Burg

tussen de belangen van de verhuurders en de huurders en de ermee gepaard gaande administratieve lasten en de regeldruk. Hiervoor wil ik haar bedanken. Het blijkt dat de Kamer op een aantal punten wel hard roept dat zij het belangrijk vindt om regeldruk en administratieve lasten naar beneden te brengen, maar bij concrete wetgeving in haar afwegingen hiermee niet sterk rekening houdt.

Ik vraag mij af of individuele huurders altijd zitten te wachten op dit soort overlegvormen. Ik heb daar mijn ernstige bedenkingen bij. Daarnaast constateer ik dat er een groot wantrouwen bestaat jegens verhuurders en een heel groot vertrouwen in huurders.

De heer **Madlener** (PVV): Voorzitter. Ik dank de minister voor haar beantwoording. Huurders zijn geen eigenaren. De beste manier om een huurder inspraak te geven over zijn woning, is door hem eigenaar te maken. Ik vind het dan ook jammer dat onze eerdere pogingen om het kooprecht voor huurders voor elkaar te krijgen in deze Kamer niet op een meerderheid konden rekenen. Dat zou immers pas echt ten goede komen aan de belangen van huurders.

Ik vind dat in het wetsvoorstel wel erg de nadruk is komen te liggen op de georganiseerde huurder. Ik vraag de minister erop toe te zien dat dit niet ten koste gaat van de individuele huurder die niet in deze overlegstructuren wenst te worden opgenomen.

Ik ben blij dat de minister onze zorg deelt over huurders die overlast ondervinden van andere huurders en erkent dat deze situaties vaak lang kan voortslepen voordat een sociale verhuurder wenst op te treden of op kan treden. Ik denk dat wij hiernaar nog eens goed moeten kijken. De minister heeft dit ook al toegezegd.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Voorzitter. Ik dank de minister voor haar antwoorden. Ik heb de indruk dat de minister graag mee wil denken over de wensen die de Kamer heeft. Dat waardeer ik, want op deze wijze is het prettig discussiëren. De fractie van GroenLinks beoordeelt het voorliggende wetsvoorstel op zich positief. Wel is het zo dat een aantal dingen beter kan. Wij zullen de amendementen op dit punt nauwkeurig beoordelen. Ik zit te wachten op verbetering van de positie van huurders en van overlegvormen. Mijn fractie wenst echter geen pseudoverbeteringen die dermate bureaucratisch en ingewikkeld zijn dat ze eigenlijk per saldo een drempel opwerpen om hiermee daadwerkelijk iets te doen. Bij de bestudering van de amendementen zullen wij dit in overweging nemen.

De minister heeft aangegeven dat zij zitting heeft gehad in de commissie-Leemhuis. Ik kan mij dat nog goed herinneren. De minister weet ook dat bij de bevindingen van deze commissie nog wel een aantal puntjes op de i gezet kunnen worden. Ik zou haast willen zeggen dat de minister nu de baas is over deze "business". Nu is de kans daar om dit te doen. Het lijkt mij dat dit toch wel een hoogtepunt moet zijn.

Het initiatiefrecht en de verhuiskosten zijn niet opgenomen in het wetsvoorstel. Wij vinden het van groot belang dat het initiatiefrecht goed geregeld gaat worden. De minister zegt dat zij vóór de zomer met

voorstellen zal komen. Ik vraag de minister niet alleen in te gaan op de 70%-regeling. Ik wil ook graag een reactie horen op het punt dat ik in eerste termijn aanhaalde, namelijk dat ook individuen meer mogelijkheden moeten krijgen om te vragen om verbeteringen aan hun huurwoning als zij bereid zijn om daar meer huur voor te betalen. Dat individuele element van het initiatiefrecht zou ik daar graag bij zien.

Ik ga ervan uit dat er een voorstel komt over de verhuiskosten in de particuliere sector en dat wij dat een beetje vlot kunnen trekken. Bij de andere regelingen over verhuiskosten duurde de aanloop even, maar uiteindelijk was een groot deel van deze Kamer daar zeer enthousiast over. Dat vond ik heel prettig en ook belangrijk.

Een ander punt betreft het initiatiefrecht inzake verhuiskosten in de woonzorgsector. Ik ga ervan uit dat er een wetsvoorstel komt en niet een of andere notitie of een analyse van een onderzoek dat heeft plaatsgevonden dat de minister nog zal ontvangen. Dat vind ik onvolgende. Ik hoop dat zij een glasheldere toezegging doet op dit punt.

Bij het sociaal plan is een aantal elementen aan de orde. Kan de minister daar in haar tweede termijn wat uitgebreider op terugkomen? Het betreft herhuisvesting, huurgewenning, onafhankelijke ondersteuning bij sloop en renovatie – het is een oude wens van de fractie van GroenLinks om de mogelijkheid te creëren om bewonersbudgetten te verstrekken in de wijkaanpak zodat onafhankelijke deskundigheid kan worden gehoord – wisselwoningen en onkostenvergoedingen. De vraag is hoe dit op een zo min mogelijk bureaucratische manier kan worden geregeld, terwijl toch de basisprincipes op een goede wijze worden vastgelegd. Dat is een dilemma waar de fractie van GroenLinks toch nog wel mee worstelt. De achterliggende gedachte van het sociaal plan vinden wij overigens wel zeer sympathiek.

Ik heb in mijn eerste termijn aandacht gevraagd voor gevallen waarin renovatie en opknapbeurten plaatsvinden terwijl de bewoners in de woning blijven. Dat komt steeds vaker voor. Het ontduiken van de verhuiskostenvergoeding van € 5055 speelt daarbij een rol. Er is niets goed geregeld met betrekking tot vergoedingen en afspraken in dit soort situaties. Omdat ik daar in eerste termijn geen antwoord op heb gekregen van de minister, dien ik een motie in. Wellicht kan ik die weer net zo vrolijk intrekken als ik een goede toezegging krijg op dit punt.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende dat uit het onderzoek van de Woonbond-uitgave "Huurwijzer" blijkt dat verhuurders steeds meer en grotere renovatiewerkzaamheden verrichten terwijl de woningen in bewoonde staat zijn om op die manier de verplichte verhuiskostenvergoeding te ontlopen;

overwegende dat renovatiewerkzaamheden veel overlast en kosten met zich kunnen meebrengen voor de bewoners;

verzoekt de regering, de Kamer voorstellen te doen voor

## Van Gent

een vergoedingsregeling voor zittende huurders voor de overlast en kosten van renovatiewerkzaamheden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**: Deze motie is voorgesteld door het lid Van Gent. Naar mij blijkt, wordt de indiening ervan voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 23 (30856).

De heer **Van Bochove** (CDA): Het verstrekken van een vergoeding aan bewoners bij renovatiewerkzaamheden kan behoorlijk cumulatief werken. Zij krijgen dan immers een vergoeding voor de overlast die zij hebben van de renovatiewerkzaamheden en een vergoeding voor verhuizing.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Deze huurders krijgen geen vergoeding voor verhuizing, want zij verhuizen niet. Zij blijven in het huis terwijl er gerenoveerd en opgeknapt wordt. Uit het stuk van de Woonbond en uit signalen die ik krijg uit de samenleving, blijkt dat mensen in dat geval wel degelijk kosten maken. Zij hebben ook overlast, bijvoorbeeld omdat zij niet kunnen douchen of geen verwarming hebben. Ik vraag de regering of zij kan bezien of iets voor die situaties kan worden geregeld. Deze groep huurders verhuist niet, dus kan geen aanspraak maken op een verhuiskostenvergoeding.

De heer **Van Bochove** (CDA): Maken wij de zaak hiermee niet nodeloos ingewikkeld? Heeft iemand dan recht op een vergoeding als een verwarmingsketel moet worden vervangen of als er iets moet worden gedaan aan de trapleuning?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik kan mij voorstellen dat het ontbreken van een trapleuning, mits men nog een beetje soepel van lijf en leden is, niet meteen tot dramatische toestanden leidt. Er doen zich echter ook situaties voor waarin mensen een week zonder verwarming of warm water zitten. De heer Van Bochove vindt dat wij de zaken altijd netjes moeten regelen. Hij was altijd mijn bondgenoot daarin en dat wil ik graag zo houden. Er is bij de corporaties een tendens die wij wellicht moeten stoppen. Zij willen de mensen meer dan vroeger terwijl dat niet helemaal verantwoord is in een te renoveren woning laten, om te voorkomen dat er een verhuiskostenvergoeding moet worden betaald. De heer Van Bochove zal het met mij eens zijn dat wij dat tij moeten keren.

De **voorzitter**: Dank u wel!

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dit was een vraag aan de heer Van Bochove.

De **voorzitter**: Maar hij loopt weg.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Hij geeft wel non-verbaal antwoord.

De **voorzitter**: Soms worden ook non-verbaal vragen gesteld die niet altijd worden beantwoord.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik gaf het non-verbale antwoord dat wij er nog eens over moeten nadenken.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Dat is goed nieuws.

De vergadering wordt van 22.00 uur tot 22.20 uur geschorst.

□

Minister **Vogelaar**: Mijnheer de voorzitter. Ik dank de leden voor hun bijdragen in tweede termijn en zal in snel tempo proberen hun opmerkingen van mijn commentaar te voorzien.

Het amendement op stuk nr. 10 van de leden Depla en Van Bochove heeft betrekking op de servicekosten. Het spijt mij oprecht maar de indieners hebben mij niet duidelijk kunnen maken wat het onderscheid is tussen het beleid en het pakket. Ik heb het idee dat die volstrekt door elkaar lopen. Bovendien wordt instemming gevraagd. Dat lijkt mij in ieder geval voor dit onderwerp te ver gaan.

Het amendement op stuk nr. 16 van de leden Depla en Ortega-Martijn gaat over het sociaal plan. Wij zijn het erover eens dat het niet voor alle corporaties een verplichting moet zijn en dat het initiatief bij de huurdersorganisaties ligt om de administratieve lasten op dit punt te beperken.

Ik heb heel goed geluisterd naar de diverse bijdragen en de interruptiedebatten. Gelet op het specifieke belang voor huurders, vind ik hier een instemmingsrecht op zijn plaats. Ik verbind dit echt met het onderwerp waarover het hier gaat en met het specifieke belang dat daaraan zit.

De heer **Van Bochove** (CDA): Nu de minister zo nadrukkelijk spreekt over het specifieke belang van huurders en het daarbij passende instemmingsrecht, begrijp ik haar antwoord van zo-even niet toen het ging om het specifieke belang van huurders, servicepakketten en instemmingsrecht.

Minister **Vogelaar**: Een sociaal plan voor sloop en renovatie en de consequenties die dat voor huurders heeft, vind ik van een iets andere orde dan wanneer het gaat om een servicepakket. Het een of twee keer in de maand schoonmaken van het portiek is echt iets anders dan herstructurering, sloop en renovatie en de belangen die daarmee gemoeid zijn.

Wij zijn het eens over de klachtencommissie en de verantwoording daarvan.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik spreek over het amendement op stuk nr. 9. Ik heb in mijn tweede termijn heel specifiek gezegd dat het om het verslag van de klachtencommissie gaat. Dat daarin drie elementen een rol spelen en dat wij die drie elementen terugvinden in de wet. Zijn de minister en ik het op dat punt eens?

Minister **Vogelaar**: Volstrekt.

De heer **Van Bochove** (CDA): Mag ik er dan van uitgaan dat de minister het amendement heeft overgenomen?

Minister **Vogelaar**: Dat lijkt mij correct.

De **voorzitter**: Het amendement-Van Bochove/Depla (stuk nr. 9) is overgenomen.

## Vogelaar

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik heb nog een vraag over het amendement over het sociaal plan. Zoals het amendement er nu ligt, raadt de minister aanvaarding ervan af en vraagt zij eigenlijk om een aanpassing. Begrijp ik dat goed?

Minister **Vogelaar**: Ik moet het amendement even erbij zoeken. Over welk amendement hebben wij het?

De **voorzitter**: Het amendement van de leden Depla en Ortega-Martijn op stuk nr. 16 over de positie van de huurders bij sloop of renovatie.

Minister **Vogelaar**: Dit amendement moet inderdaad aangepast worden. Het gaat om een verzoek van de huurdersorganisaties. Er staat niet wat per definitie voor alle corporaties zal gelden. Wat wij gewisseld hebben zou daarom tot wijziging van het amendement moeten leiden. Verder worden met het amendement in artikel 5b "regels gesteld over de inhoud van het sociaal plan". Volgens mij zullen wij de onderwerpen benoemen waarover met het sociaal plan afspraken gemaakt moeten worden. Wij gaan dus niet zeggen wat de inhoud van het sociaal plan moet zijn. Als wij dat doen, zijn wij verkeerd bezig. De inhoud van het sociaal plan is juist onderwerp van overleg tussen de huurders en de verhuurders. Mevrouw Van Gent heeft een lijstje met onderwerpen genoemd. De onderwerpen gaan wij met de AMvB noemen. Voor die AMvB zal een voorhangprocedure gelden, zodat de Kamer het kan bestuderen.

Mevrouw Van Gent heeft ook een motie ingediend die betrekking heeft op de overlast en de kosten voor de huurders bij renovatie. Het lijkt mij dat ook over dat onderwerp met het sociaal plan afspraken gemaakt moeten worden. Dan zijn wij consistent bezig. Dan is de cirkel rond. Hierover wordt dus een bepaling opgenomen in de AMvB en op die manier geef ik dan uitvoering aan deze motie van mevrouw Van Gent.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Als de AMvB bekend is en ik kan zien dat daarin dit element is verwoord, kan ik daarover nog met u discussiëren. Wanneer kunnen wij die AMvB verwachten?

Minister **Vogelaar**: Dat weet ik niet.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Kunnen wij dan nog voor de stemmingen horen wanneer wij die AMvB kunnen verwachten? Als die binnen twee maanden komt, kan ik mijn motie aanhouden. Anders moet ik een andere strategie verzinnen.

De **voorzitter**: U kunt ook nog bij de behandeling van de AMvB opnieuw een motie indienen.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Ik zou het evenwel goed vinden als wij horen wanneer wij de AMvB kunnen verwachten. De impact van mijn opmerking is dat ik die AMvB binnen twee maanden wil hebben.

Minister **Vogelaar**: Ik zeg u toe dat ik u voor de stemmingen laat weten wanneer u deze AMvB tegemoet kunt zien.

De **voorzitter**: Is dat voor u voldoende aanleiding om de motie in te trekken, mevrouw Van Gent?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Daarover beslis ik op het moment waarop ik door de minister word geïnformeerd.

De heer **Madlener** (PVV): Ik kan mij voorstellen dat je voor mensen die te maken krijgen met een herstructurering of met sloop een aantal essentiële zaken regelt. In zoverre kan ik mij wel in het amendement vinden. Ik wil wel graag dat elke individuele huurder, ook als hij niet georganiseerd is, goed gehoord wordt zonder dat daarbij sprake is van sociale druk van een huurderscommissie. Verder wil ik in dit verband het gebruik van het woord sociaal plan vermijden. Dat roept althans bij mij heel andere associaties op dan een plan dat nodig is bij uitplaatsing of verhuizing. Een sociaal plan vind ik daarom geen goede aanduiding. Wij kunnen beter spreken van een verhuisregeling. Misschien wil de minister hierover nadenken.

De **voorzitter**: Het lijkt mij dat wij nu een semantische discussie krijgen. Ik geef het woord aan de minister.

Minister **Vogelaar**: Het is een amendement van de Kamer. Ik vind zelf de terminologie niet zo interessant, maar ik wil wel duidelijkheid. U spreekt ook weer over het regelen van een aantal zaken, maar ik wijs erop dat wij met de AMvB de onderwerpen zullen noemen waarover afspraken gemaakt moeten worden. Wij regelen niet de inhoud van het pakket, want dat is onderwerp van overleg tussen huurder en verhuurder. Ik zeg dat nadrukkelijk, zodat wij er echt helderheid over hebben en u geen andere verwachtingen van de AMvB hebt dan ik.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): U zei ook iets over het instemmingsrecht in verband met dit amendement. Het ging wat rommelig. Zou u voor mij kunnen herhalen wat er precies de strekking van was? Het is een hele wijziging in het kader van de wetssystematiek.

Minister **Vogelaar**: Ik heb gezegd dat ik op dit ene onderwerp, gelet ook op de discussie in de Kamer, tegemoet wil komen aan de wens van de Kamer om op dit punt een instemmingsrecht mogelijk te maken. Dat betekent dat je over de sociale regelingen die in het geval van herstructurering, renovatie en sloop nodig zijn om huurders te faciliteren overeenstemming moet bereiken tussen huurders en verhuurders.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Gaat dat instemmingsrecht dan ook over de onderwerpen voor overleg en niet over de inhoud?

Minister **Vogelaar**: Wij regelen hier de onderwerpen die men moet bespreken en waarover men afspraken moet maken voor zover relevant. Als je niet gaat slopen, is het logisch dat je geen afspraken over verhuizen hoeft te maken. Wat het instemmingsrecht betreft, moeten huurder en verhuurder het inhoudelijk eens worden. Dat is de consequentie daarvan. Het lijkt mij onvoldoende om het over de onderwerpen eens te zijn.

De heer **Depla** (PvdA): Er is nog wat discussie over de naam van het sociaal plan. De collega's kunnen tot morgen vijf uur een alternatieve naam voorstellen. Collega Ortega-Martijn en ik zullen als jury optreden en

## Vogelaar

dan zult u zien welke naam in het amendement is opgenomen.

De **voorzitter**: Als de prijs is dat wij voor kwart voor elf kunnen afronden, dan lijkt mij dit een goed voorstel van de heer Depla.

Minister **Vogelaar**: Ik kom naar aanleiding van de opmerkingen van de heer Depla op de vraag wat wij aanvullend op deze overlegwet in het Burgerlijk Wetboek gaan regelen. In de schriftelijke gedachtewisseling met uw Kamer zijn drie onderwerpen benoemd die in het Burgerlijk Wetboek komen. Het eerste onderwerp is het initiatiefrecht over woningverbetering. Om ieder misverstand te voorkomen: ik heb niet nu al gezegd dat de ofvraag voor mij al is beantwoord. U hebt geprobeerd een creatieve interpretatie aan mijn woorden te geven. Ik ben er echt nog niet uit. Ik wil mij er dan ook niet op vastleggen, want ik kan niet overzien of ik nog met een regeling kom en zo ja, hoe. Stel dat ik bij het "of" tot de conclusie "nee" kom, dan kom ik niet met een wetsvoorstel naar u, maar met een verantwoording waarom het naar mijn idee niet nodig is. Daarin moeten wij reëel zijn. Ik zeg het open, want ik kan het onvoldoende overzien. Als het "of" wordt beantwoord met "ja", zal ik met een heel heldere regeling komen over in beginsel collectief en individueel. Ook daarop zal ik wegingen moeten maken, want ik begrijp dat er aan beide nogal wat juridische haken en ogen zitten. Ik moet dat nog goed bekijken. Ik kom met voorstellen, maar leg mij nog niet vast op de aard en inhoud.

Het tweede onderdeel dat geregeld zal worden, betreft de verhuiskosten voor particuliere verhuurders. Er is geen discussie over; wij zullen dat regelen in het Burgerlijk Wetboek. U kunt daarover een voorstel tegemoet zien voor de zomer van dit jaar.

Het derde onderdeel is de woonzorgproblematiek. U vindt gedwongen winkelnering niet wenselijk in die zin dat je, als je een huis huurt, bij een bepaalde zorg-aanbieder de zorg moet afnemen. Ik heb begrepen dat u daarin keuzemogelijkheden wilt creëren. In de nota naar aanleiding van het verslag heb ik aangegeven dat dit al voldoende is geregeld in het BW. Gelet op uw opmerking vraag ik mij dus af of u dat nu hebt gezien, of u over het hoofd hebt gezien dat ik het heb gezegd of dat wij van opvatting verschillen over de vraag of het al dan niet goed geregeld is. Ik zou dat dan graag van u horen, want dan kan ik dat meenemen in mijn voorbereiding van de BW-ronde.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): Over die BW-ronde ben ik blij dat de verhuiskostenvergoeding geregeld zal worden en dat het glashelder is. Wat het initiatiefrecht betreft heb ik zo langzamerhand pijn in mijn maag. In mijn eerste termijn heb ik aangegeven dat de vorige twee ministers destijds aangegeven hebben dat zij dit zouden regelen. Er is sprake van uitwijkgedrag. Ik wil gewoon geen nee horen. Ik wil dat deze minister er alles aan doet en dat zij toezegt het te zullen regelen, wat voor problemen zij ook tegenkomt. De minister kan het regelen. Ik wil dan niet in juni een brief ontvangen waarin staat dat het allemaal heel ingewikkeld is en dat de minister op dat moment nergens mee komt; dan zitten wij namelijk weer een heel eind verder. In dat geval wil ik gewoon zo snel mogelijk geïnformeerd worden over "ja" of "nee". Ik wil "ja"; dan kan de

minister doorgaan. Maar als ik "nee" krijg, dan ga ik wel lawaai schoppen. Dat moet ik maar een andere weg zien te vinden. Ik voel mij hier niet prettig bij.

Minister **Vogelaar**: Ik respecteer uw ongemak op dit punt, maar u moet zich evenzeer mijn ongemak dan voorstellen. Ik wil gewoon goed weten wat ik doe. Met alle respect, ik doe hier geen toezeggingen waarvan ik zelf de consequenties niet kan overzien. Ik hoor u en de opmerkingen van de andere Kamerleden goed, dus ik ben er op grond van dit debat best wel van doordrongen wat uw opvattingen zijn. U kent mij lang genoeg om te weten dat ik het echt serieus probeer te nemen. U moet echter nu niet iets van mij vragen waarvan ik de consequenties niet kan overzien. Dat zou ik onverantwoordelijk bestuur vinden; dat doe ik niet.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks): U kunt van mij aannemen dat ik mordicus tegen onverantwoordelijk bestuur ben. Maar dan wil ik wel van u binnen een maand helderheid hebben. Is het "go" of "no go" met het initiatiefrecht? Ik wil niet tot deze zomer op dat antwoord wachten. Dat lijkt mij een redelijk verantwoord verzoek.

Minister **Vogelaar**: De Kamer krijgt nog voor de stemmingen over dit wetsvoorstel een brief van mij. Ik kan nu niet overzien of redelijkerwijs aan uw verzoek voldaan kan worden; ik zal daarnaar kijken. In die brief, waarover wij al eerder afspraken hebben gemaakt, zal staan of ik er al dan niet aan tegemoet kan komen. Als het enigszins mogelijk is, ben ik niet de beroedste en zal ik dat doen.

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik zoek naarstig in de stukken, maar volgens mij staat in een ervan dat als het om die combinatie van huur en zorg gaat, dit nog nader in het Burgerlijk Wetboek geregeld moet worden. Als ik fout zit, zal dit blijken bij de nadere toelichting van de minister bij de indiening van het wetsvoorstel tot wijziging van het Burgerlijk Wetboek. Ik wil echter de mogelijkheid openhouden dat er zorgvuldig naar gekeken wordt.

Minister **Vogelaar**: Ik stel voor dat ik nu evenmin naarstig in mijn papieren ga zoeken. Ik ga ervan uit dat er wel iets over is gezegd in de stukken. Als dat niet het geval is, dan mag u terecht verwachten dat ik erop terugkom. Ik ben ervan uitgegaan dat het nu afdoende geregeld zou zijn. Ik zal er nog even naar kijken. Kijkt u nog even naar blz. 3 van mijn antwoord.

Wij hebben eerder een discussie gevoerd over de landelijke geschillencommissie. Hierbij kwam de vraag aan de orde of het om het een of het ander gaat, of dat de twee elkaar moeten aanvullen. Op dit punt ben ik overtuigd door de argumentatie van de Kamer. Ik ben dus bereid om én een landelijke geschillencommissie in te stellen én de gang naar de kantonrechter niet uit te sluiten. Is hier een amendement over?

De heer **Depla** (PvdA): Nee. Daarvoor moet een amendement aangepast worden. Er moet een regel worden toegevoegd. Ik vraag de griffie of wij dat amendement moeten aanpassen of dat het hier een toezegging betreft, en wij niets meer hoeven te doen.

## Vogelaar

De **voorzitter**: Voor de helderheid verdient het de voorkeur dat de initiatiefnemers het amendement wijzigen.

De heer **Depla** (PvdA): Dat zullen wij doen.

Minister **Vogelaar**: Dan kom ik op de bijdrage van mevrouw Ortega-Martijn over de evaluatie in het najaar van 2011. Dit strookt volgens mij met drie jaar, dus daarover zijn wij het eens. Op de wijzigingen in het Burgerlijk Wetboek heb ik al gereageerd. De woonzorgkwestie is nog onduidelijk.

Ik denk dat de constatering van mevrouw Van der Burg correct is. Het is mij volstrekt helder dat zij een andere afweging maakt dan ik op de twee punten die zij noemt. Ik ben blij dat zij inziet dat ik probeer een balans te vinden tussen de regeldruk en de noodzaak een aantal dingen daar waar nodig goed te regelen. Dat is mijn intentie.

De opmerking van de heer Madlener over georganiseerde huurdersbelangen en individuele huurdersbelangen is belangrijk, zeker als het gaat om het Burgerlijk Wetboek. Op een aantal punten zitten deze al in het BW. Het gaat erom te bekijken wat er collectief kan worden gedaan en wat individueel. Dat heb ik ook tegen mevrouw Van Gent gezegd. Ik probeer hier echt oog voor te hebben. Het gaat mij er niet om om slechts via de weg van de collectiviteit de zaken te regelen. Bij woningverbetering, net zoals bij energiebesparende maatregelen, wordt het initiatiefrecht ook bij de individuele huurder gelegd. Ik vind dat daar een evenwicht in moet zijn. Een andere opmerking van de heer Madlener betrof de overlastgevende huurders. Ik heb op dit gebied toezeggingen gedaan. Ik zal hier serieus mee aan de gang gaan.

In tweede instantie heb ik gepoogd tegemoet te komen aan de wens van mevrouw Van Gent om nog wat puntjes op de i te zetten. Daarmee heb ik op al haar bijdragen gereageerd.

Over de motie van mevrouw Van Gent heb ik gezegd hoe ik daarmee zal omgaan en hebben wij afspraken met elkaar gemaakt.

Over de motie op stuk nr. 20 van de heer Poppe over de financieringsrelatie hebben wij met elkaar van gedachten gewisseld. Wij verschillen van opvatting over de wenselijkheid van het instellen van zo'n fonds. Het aannemen van die motie ontraad ik dus.

Bij de motie van de heer Poppe over de huurdersorganisaties die op op basis van het BBSH minimaal twee leden mogen voordragen voor het toezichthoudend orgaan, heb ik twee overwegingen. Ten eerste vind ik dit op dit moment niet de plek om hierover afspraken te maken, want de Kamer weet dat ik met een aantal governancevoorstellen kom. Dat is de plaats om met elkaar over de governancestructuur van gedachten te wisselen. Ten tweede wil ik de Kamer op dit moment niet onthouden dat ik ook inhoudelijk niet erg gecharmeerd ben van het in deze motie vervatte voorstel om de positie van de huurders zo vast te leggen. Wat mij betreft voeren wij deze discussie nog eens echt inhoudelijk op het moment dat ik met mijn voorstellen voor de governancestructuur kom. Tegen deze achtergrond ontraad ik in ieder geval op dit moment het aannemen van deze motie.

De derde motie van de heer Poppe houdt voorstellen in voor de renovatie van woningcomplexen en het proces van overleg daarvoor.

De heer **Poppe** (SP): Ik kan de minister ontlasten door deze motie over de wijziging van het Burgerlijk Wetboek 7 aan te houden.

De **voorzitter**: Dat is de motie op stuk nr. 22. U houdt deze motie aan. De minister heeft er echter nog geen oordeel over gegeven.

De heer **Poppe** (SP): Ik ken de gevoelens in de Kamer. Ik houd deze motie aan. Als de minister wil zeggen dat zij de motie zo overneemt, mag zij dat natuurlijk doen. Dat kan mijn oordeel enigszins veranderen, maar ik vermoed dat ik gelijk heb.

Minister **Vogelaar**: De heer Poppe heeft heel goede vermoedens. Ik zou het aannemen van deze motie ontraden. Ik verschil niet met de heer Poppe van opvatting over de noodzaak van draagvlak voor dit soort ingrijpende veranderingen. Natuurlijk is dat hartstikke belangrijk. Ik probeer ook niet anders dan aan sociale verhuurders uit te leggen dat het hun weliswaar aan de voorkant tijd kost, maar aan de achterkant heel veel oplevert. Ik krijg hierbij echter het beeld dat dit niet de beste wijze is om dit met elkaar te regelen.

De heer **Poppe** (SP): Wat betreft de doelstelling van de motie zijn de minister en ik het dus met elkaar eens. Over de formulering kan nog gesteggeld worden en dat wil ik ook doen. Ik houd de motie dan ook aan, ook om draagvlak voor de motie en voor de doelstelling ervan te krijgen.

Minister **Vogelaar**: Dan wacht ik dat af.

De **voorzitter**: Op verzoek van de heer Poppe stel ik voor, zijn motie (30856, nr. 22) van de agenda af te voeren.

Daartoe wordt besloten.

De heer **Poppe** (SP): Dan kan ik gelijk zeggen – zonet stond ik hierover nog na te denken daar achter het driehoekje – dat de minister ook niet hoeft in te gaan op het amendement op stuk nr. 15, want dat trek ik eveneens in, op basis van de toezegging die de minister gedaan heeft. Zij heeft gezegd dat zij de Kamer hierover zal informeren. Als die informatie negatief is, dan zullen wij erop terugkomen.

De **voorzitter**: Het amendement-Poppe (stuk nr. 15) is ingetrokken.

Minister **Vogelaar**: Ik ben klaar met de beantwoording.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter, u concludeert vaak hoe het met de stemmingen gaat. Ik wijs erop dat wij enkele amendementen nog moeten aanpassen. Ik weet niet zeker of dat ons voor dinsdag lukt en ik weet niet wanneer u wilt stemmen.

## Vogelaar

De **voorzitter**: Ik was inderdaad toe aan de conclusies.

Ik herinner eraan dat de amendementen op stuk nrs. 9, 17 en 19 zijn overgenomen. Daar zal dus niet over gestemd worden. Het amendement op stuk nr. 15 is ingetrokken.

Sommige andere amendementen moeten worden aangepast. Zonder tegenbericht ga ik ervan uit dat dat gebeurt voor aanstaande dinsdag. Mijn voorstel is om, als dat allemaal gebeurd is, aanstaande dinsdag over de overgebleven amendementen en moties en over het wetsvoorstel te stemmen. Mocht dat niet het geval zijn, dan horen wij wel via de griffie dat de stemming wordt uitgesteld.

Daartoe wordt besloten.

De **voorzitter**: De minister heeft toegezegd dat er uiterlijk maandag een brief zal zijn met een toelichting op een aantal zaken die in deze discussie nog openstaan.

Sluiting 22.50 uur



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

1. de volgende brieven:

een, van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap, inzake reactie onderzoek onder lezeressen van Opzij en Margriet (30420, nr. 108);

een, van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, inzake de evaluatie van de systemen voor CO<sub>2</sub>- en NO<sub>x</sub>-emissiehandel (29565 en 30694, nr. 694, nr. 22);

een, van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie, over de resultaten van vier onderzoeken naar de "gezondheidskundige kwaliteit" (30535 en 28325, nr. 14);

een, van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, ten geleide van actieplan "Beter (t)huis in de buurt" (31200-XVIII, nr. 111);

twee, van de minister van Verkeer en Waterstaat, te weten:

een, inzake wegverkeer in verband met experimenten met dynamische snelheid (29398, nr. 77);

een, over de planning (tijdschema's en stappen) voor tunnels van de A73 (31200-A, nr. 68);

drie, van de minister van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, te weten:

een, inzake reactie op vragen van het lid Kant over toevoegingen van verslavende ingrediënten aan tabaksproducten (22894, nr. 153);

een, inzake de voortgang tweede evaluatie van de Wet inzake bloedvoorziening (29447, nr. 4);

een, over de positie van gezinsleden van militairen in het kader van de Europese socialezekerheidsverordening EG. Nr. 1408/71 (30918, nr. 29);

twee, van de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, te weten:

een, ten geleide van rapport over de wachtlijsten in de gehandicaptenzorg (26631, nr. 236);

een, inzake tussenrapportage Herziening Zorgstelsel (29689, nr. 175);

een, van de minister voor Jeugd en Gezin, inzake uitvoering ingediende motie-Van Geel c.s. (29815, nr. 122).

Deze brieven zijn al gedrukt en rondgedeeld;

2. de volgende brieven:

een, van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, ten geleide van afschrift van brief aan COGEM over Synthetische biologie;

een, van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie, over energiebesparingsplannen particulieren woningvoorraad.

De Voorzitter stelt voor, deze brieven door te zenden aan de betrokken commissies en niet te drukken;

3. een brief van de staatssecretaris van Defensie, inzake beantwoording van een brief van mevrouw Bakker.

De Voorzitter stelt voor, deze brief door te zenden aan de betrokken commissie ter vertrouwelijke kennisgeving door de leden.