

24 080

Voorstel van wet van het lid Duivesteijn houdende regels ter bevordering van het overleg tussen huurders en verhuurder van woongelegenheden (Wet op het overleg huurders verhuurder)

ADVIES RAAD VAN STATE EN REACTIE VAN DE INDIENER

Bij brief van de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal van 30 oktober 1997, heeft de Tweede Kamer op basis van artikel 15a, tweede lid, van de Wet op de Raad van State, bij de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet met memorie van toelichting van het lid Duivesteijn, houdende regels ter bevordering van het overleg tussen huurders en verhuurder van woongelegenheden (Wet op het overleg huurders verhuurder).

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Raad van State dd. 16 december 1997 en de reactie van de indiener dd. 19 december 1997. Het advies van de Raad van State is cursief afgedrukt.

Het voorstel geeft de Raad van State aanleiding tot de volgende opmerkingen.

1. De Raad baseert zijn advies op het wetsvoorstel zoals dat aan de Eerste Kamer der Staten-Generaal is toegezonden.

Het college komt niet terug op zijn advies van 29 juni 1995 voorzover dit nog voor het huidige voorstel betekenis heeft (kamerstukken II 1994/95, 24 080, A).

Ad 1: In het stuk «Reactie van de indiener» van 6 september 1995 (kamerstuk 1994/95, 24 080, A) is door initiatiefnemer uitgebreid ingegaan op het advies van de Raad van State en voorzover mogelijk verwerkt. Daarbij is van belang dat thans door de vertegenwoordigende organisaties van huurders en verhuurders de noodzaak van een wettelijke regeling voor het overleg tussen huurders en verhuurders wordt onderschreven. Een te stringente omschrijving van de vorm waarin het overleg zou moeten plaatsvinden werd minder wenselijk geacht. Op grond hiervan heeft initiatiefnemer besloten de verplichting tot het instellen van huurdersraden laten vervallen. Aan huurdersorganisaties en verhuurders wordt overgelaten op welke wijze zij organisatorisch inhoud zullen geven aan het overleg.

2. De huurdersorganisatie kan naar keuze een vereniging dan wel een stichting zijn (artikel 1, onderdeel f). Gelet op de vereisten die het

¹ Vanwege niet cursief gedrukte tekst Raad van State.

wetsvoorstel stelt aan het overleg met de huurder acht de Raad de vorm van een stichting echter minder aangewezen.

Ad 2: Tijdens de behandeling van het voorstel van wet heeft de Tweede Kamer aangegeven dat huurdersorganisaties in staat moeten worden geacht zelf een keuze te kunnen maken voor een vereniging dan wel een stichting. Ook de Raad van State sluit een stichtingsvorm niet uit in haar advies. Daarbij moet worden opgemerkt dat voor beide rechtsvormen ingevolge het wetsvoorstel dezelfde criteria gelden (artikel 1, eerste lid, aanhef en onder f).

3. In de in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder f, van het wetsvoorstel opgenomen definitiebepaling zijn verplichtingen gegeven voor de huurdersorganisatie ten opzichte van de huurders (bijvoorbeeld in onderdeel 3), die naar de mening van het college beter kunnen worden opgenomen in een apart artikel in het lichaam van de wet.

Ad 3: Initiatiefnemer onderschrijft de opmerking dat de vereisten zoals beschreven in artikel 1, eerste lid onder f, ook op een andere plaats in de wettekst hadden kunnen worden opgenomen.

Echter, juist in onderhavig wetsvoorstel valt er vanuit het oogpunt van duidelijkheid en inzichtelijkheid veel voor te zeggen alle in de wet voorkomende begrippen, inclusief in het geval van de huurdersorganisaties daarbij inbegrepen normering, bij elkaar in één artikel op te nemen.

4. In artikel 7, eerste lid, wordt bepaald dat de verhuurder aan de huurdersorganisatie de kosten vergoedt die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken, genoemd in de artikelen 3 tot en met 5. Onder deze kosten worden mede de kosten van scholingsactiviteiten begrepen. De initiatiefnemer van het wetsvoorstel heeft aangegeven dat indien in de praktijk tussen huurdersorganisaties en verhuurders over de vergoeding van kosten geen goede afspraken gemaakt blijken te kunnen worden, bij ministeriële regeling hieromtrent nadere regels kunnen worden gesteld (kamerstukken II 1996/97, 24 080, nr. 13). De Raad constateert echter dat een delegatiebepaling ontbreekt waarin wordt bepaald dat bij ministeriële regeling nadere regels hieromtrent kunnen worden gesteld.

Ad 4: De initiatiefnemer gaat er vanuit dat huurdersorganisaties en verhuurder gezamenlijk in staat moeten worden geacht te komen tot een redelijke vergoeding van de kosten welke moeten worden gemaakt in het kader van artikel 3 tot en met 5. Dat zou in positieve zin kunnen door in het Landelijk overleg huurders en verhuurders een «model vergoedingsregeling» op te stellen welke voor de afzonderlijke overlegsituatie als basis kan worden gehanteerd. Initiatiefnemer gaat ervan uit dat het opnemen van nadere regels bij ministeriële regeling pas dan noodzakelijk is wanneer de praktijk hiervoor aanleiding heeft. Mocht uit de evaluatie van de wet blijken dat er ongerechtvaardigde verschillen zitten tussen vergelijkbare overlegsituaties dan zal alsnog moeten worden overwogen bij wijzigingsvoorstel een grondslagbepaling voor een ministeriële regeling in de wet op te nemen.

5. Naast het wetsvoorstel voorziet het bestaande Besluit beheer sociale-huursector (BBSH) in een verplichting tot informatie en overleg van de zijde van de verhuurder. Het BBSH gaat op een aantal punten verder dan het wetsvoorstel, het wetsvoorstel gaat op andere punten verder dan het BBSH. In sommige gevallen zijn de toepasselijke voorschriften niet of niet zonder praktische problemen met elkaar in overeenstemming te brengen. Zo kent het initiatiefwetsvoorstel rechten toe aan de huurdersorganisatie;

het BBSH aan huurders (artikel 18). In bepaalde gevallen moet volgens het BBSH overlegd worden met bewoners die geen huurders zijn (artikel 18, tweede lid). De omvang van de informatieplicht is in artikel 3 van het initiatiefwetsvoorstel en in artikel 18 BBSH uiteenlopend omschreven. Deze opsomming van voorschriften is niet volledig. Het college wijst er nog op dat de regelingen een onderling afwijkende opbouw hebben; dat zal het voor hen die onder beide regelingen vallen niet eenvoudig maken vast te stellen welke hun verplichtingen zijn. Al met al zal aan tijdige afstemming van de twee regelingen niet ontkomen kunnen worden.

Ad 5: Initiatiefnemer onderschrijft met de Raad van State de noodzaak van een aanpassing van het BBSH. Deze kwestie is ook uitvoerig tijdens de behandeling in de Tweede Kamer aan de orde geweest. Voor initiatiefnemer is dit aanleiding geweest om de inwerkingtreding van de wet niet eerder te doen plaatsvinden dan de eerste dag van de vierde kalendermaand na datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst. De Kamer heeft het kabinet tijdens de behandeling van onderhavig wetsvoorstel verzocht de voorbereiding van een aanpassing van het BBSH reeds nu ter hand te nemen zodat het gewijzigde BBSH tijdig in werking kan treden. Hiermee wordt een mogelijke verwarring voorkomen. Het kabinet heeft aangegeven bereid te zijn hieraan medewerking te geven.

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