

24 080

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

VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VOLKSHUISVESTING¹

Vastgesteld 3 maart 1998

Het voorbereidend onderzoek gaf de commissie aanleiding tot het formuleren van de volgende opmerkingen en vragen.

Algemeen

De leden van de **VVD**-fractie wensten hun waardering te uiten voor het vele werk dat de indiener heeft moeten verrichten teneinde het initiatiefvoorstel zover te brengen; en ook voor zijn toewijding aan wat hij als een goede zaak ziet. Maar voor de inhoud van het wetsvoorstel konden zij aanmerkelijk minder waardering opbrengen. Deze leden wilden niet onder stoelen of banken steken het zeer bezwaarlijk te achten dat het voorliggende voorstel ondanks de vele wijzigingen nog steeds op een aantal punten afwijkt van de wettelijke regeling, zoals voorgesteld in de zogeheten Contourennota. Over die regeling hadden NWR, NCIV, ROZ en de Woonbond overeenstemming bereikt, vijf maanden voordat de indiener met zijn gewijzigd voorstel van wet kwam. Wat had meer voor de hand gelegen dan met een voorstel te komen, dat precies aansluit bij dat akkoord? Genoemde leden vroegen de indiener nader te motiveren, waarom hij meende op een aantal punten te moeten afwijken van de Contourennota. Denkt hij dat zijn voorstel voldoende draagvlak heeft bij alle partijen in het veld?

Zo ja, hoe beoordeelt hij dan de uitspraak van NWR en NCIV dat deze organisaties bij acceptatie van het initiatiefvoorstel in plaats van dat uit de Contourennota geen mogelijkheden meer zien voor continuering van advisering door het landelijk overleg van huurders en verhuurders (OLCHV) «...indien grote inspanningen om tot een sectorbreed gedragen advies te komen ten tweede male genegeerd worden.» (zie de brief aan de staatssecretaris van VROM d.d. 2 april 1997)?

Zoals ook uit het vervolg van hun inbreng zal blijken achtten de leden van de VVD-fractie het initiatiefvoorstel bovendien onduidelijk op een aantal punten.

¹ Samenstelling: Baarda (CDA), Pit (PvdA), Veling (GPV), Pitstra (GL), Luimstra-Albeda (CDA), Werner (CDA), De Beer (VVD), Batenburg (AOV), Hendriks, Bierman, Wiegel (VVD), Van Heukelum (VVD), Ter Veld (PvdA), De Wit (SP), Hessing (D66) (voorzitter)

De leden van de fracties van **VVD** en **CDA** en het lid **Bierman** verzochten de indiener de staatssecretaris de vraag te stellen op welke termijn de regering technisch gesproken in staat zou zijn haar wetsvoorstel in te dienen.

De leden van de **CDA**-fractie hadden met waardering kennis genomen van het feit dat de Nederlandse Woonbond, de Nationale Woningraad, het NCIV en de Raad voor Onroerende Zaken tot overeenstemming waren gekomen en gezamenlijk de Contourennota voor een wettelijke regeling voor het overleg tussen huurdersorganisaties en verhuurders hebben opgesteld. Het is een goede zaak dat de betrokken maatschappelijke organisaties het belang van een wettelijke regeling inzien en met voorstellen daaromtrent zijn gekomen. Ook de leden van de CDA-fractie hadden meerdere malen op een goede wettelijke regeling voor het overleg tussen huurdersorganisaties en verhuurders aangedrongen. De aan het woord zijnde leden waren ook verheugd over de toezegging van de staatssecretaris van VROM om de Contourennota te vertalen in een wetsvoorstel. Deze leden wilden gaarne van de initiatiefnemer vernemen, wat zijn redenen waren om, gelet op de toezeggingen van de staatssecretaris en de overeenstemming tussen de betrokken organisaties, toch nog met een – in tweede lezing sterk gewijzigd – initiatiefwetsvoorstel te komen.

De leden van de fractie van de **PvdA** konden zich uitstekend vinden in een wettelijke regeling voor het informatierecht van huurders. Zij hadden het immers mede betreurd dat het wetsvoorstel procesvereisten niet tot wet was verheven. De mogelijkheid van huurders van niet toegelaten instellingen zich ook – op grond van deze wet – actief betrokken te weten bij het beleid van de verhuurder achtten zij positief. Juist actieve, betrokken bewonersorganisaties, zo blijkt in de praktijk, leveren een goede bijdrage aan het woonklimaat en buurtbeheer. Vanuit die invalshoek benaderden zij dit wetsvoorstel dan ook positief. Dat betekent echter niet dat deze leden met ieder onderdeel van deze wet even tevreden waren.

De leden van de fractie van **D66** hadden met gemengde gevoelens kennis genomen van het initiatiefvoorstel van de heer Duivesteijn, gericht op het overleg tussen huurders en verhuurders.

De voorgeschiedenis van het onderhavige initiatiefwetsvoorstel is huns inziens weinig gelukkig te noemen. Zonder op details in te gaan, betreurden de leden die hier aan het woord zijn dat de initiatiefnemer geen ruimte heeft willen bieden aan de staatssecretaris om – op basis van de Contourennota die NWR, NCIV, ROZ en de Woonbond op 11 oktober 1996 hebben uitgebracht – een wetsvoorstel naar het Staatsblad te leiden.

Het nu voorliggende initiatiefwetsvoorstel is «werkende weg» ingrijpend gewijzigd. Tegen deze achtergrond hebben de leden van de fractie van D66 het op prijs gesteld dat de Tweede Kamer bereid is gebleken, bleek terzake, een nader advies te willen vragen aan de Raad van State.

De leden van de fractie van **GroenLinks** en het lid **Bierman** hadden met belangstelling en waardering kennis genomen van het voorliggend initiatiefvoorstel. De vele brieven, die van huurdersorganisaties uit het hele land zijn ontvangen geven aan dat van huurderszijde wordt uitgezien naar verdere regelgeving. Dat is ook logisch, omdat door de terugtrekkende rijksoverheid en de decentralisatie de machtsbalans in de sector sterk is doorgeslagen richting verhuurders en (een beetje) gemeente en de huurders in die gewijzigde machtsbalans een te weinig stevige positie hebben.

Naar het oordeel van de aan het woord zijnde leden dreigt het gevaar, dat over dit onderwerp een prestigestrijd ontbrandt. Wie mag het op zijn politieke conto schrijven? Staatssecretaris Tommel, die koerste op een voorstel dat uit overleg met de sector zelf was gekomen of het primaat van de politiek waarin de heer Duivesteijn het initiatief nam.

Huurders zijn in de ogen van deze leden niet gebaat bij een dergelijke competentiestrijd. Grote verschillen tussen de twee voorstellen zijn er eigenlijk ook niet. De staatssecretaris sprak in de Eerste Kamer over een verschil van 1%. (Handelingen I 1997/98, blz. 16-742). Ook de Raad van State kwam niet met onoverkomelijke, technische of inhoudelijke bezwaren tegen voorliggend voorstel. Een en ander gaf deze leden aanleiding tot de volgende vragen.

Kan de initiatiefnemer een helder en concreet overzicht van de verschillen geven en van een beoordeling voorzien? Kan de initiatiefnemer de staatssecretaris verzoeken ditzelfde te doen? Deelt de indiener onze beoordeling van het gevaar van een prestigestrijd en deelt hij onze mening, dat als voorliggend voorstel onverhoopt zou worden verworpen, dit weer tot een forse vertraging zou kunnen leiden? Wil de initiatiefnemer de staatssecretaris verzoeken eveneens zijn mening te geven over deze vragen?

Het lid **Hendriks** stond sympathiek ten opzichte van dit initiatiefwetsvoorstel. Zijns inziens vormt het een aanzienlijke verbetering van de huidige, gebrekkig functionerende, vormen van overleg. Het invoeren van een verplichting tot overleg voor zowel de sociale als de particuliere huursector impliceert dat huurders en verhuurders elkaar als gelijkwaardiger gesprekspartners zullen gaan beschouwen.

De inhoud van het initiatiefvoorstel

De leden van de **VVD**-fractie constateerden de navolgende verschillen tussen het initiatiefvoorstel en het voorstel van de Contourennota en stelden daar de volgende vragen over:

- In tegenstelling tot de Contourennota wordt in het initiatiefvoorstel aan organisaties van huurders bij toegelaten instellingen geen enkele representativiteitseis meer gesteld. Is de conclusie juist dat bij toegelaten instellingen in principe iedere huurdersorganisatie, hoe gering het ledenaantal ook moge zijn, onder de regeling valt? Zo ja, kan de indiener dan toelichten waarom hij dit (per amendement ingebrachte) ontbreken van een getalscriterium terecht vindt? Realiseert hij zich dat dit tot gevolg kan hebben dat niet alleen per toegelaten instelling, maar ook per complex meer dan één organisatie kan optreden? Acht hij dit een wenselijke situatie?
- In de Contourennota vallen losse woningen en wooncomplexen van minder dan 20 woningen niet onder de wet. Het initiatiefvoorstel is in dit opzicht onduidelijk. In het definiëringsartikel wordt de grens van 20 woningen weliswaar genoemd, maar dat heeft weinig betekenis voor de rest van het initiatiefvoorstel, mede omdat daar voortdurend sprake is van «woongelegenheden of wooncomplexen». Moet hieruit worden afgeleid dat ook woningen, niet behorende tot een complex, onder de werking van dit initiatiefvoorstel vallen? Zo nee, waarom worden in de wetstekst de woongelegenheden dan apart vermeld naast de wooncomplexen? In de brief van de indiener aan de Tweede Kamer (kamerstukken II 1996/97, 24 080 nr. 13) is op dit punt bovendien sprake van een tegenstrijdigheid. Op blz. 2, regel 20 staat dat op wooncomplexen, kleiner dan 20 woningen, de regeling niet van toepassing is. Maar 16 regels daaronder staat dat onder de woongelegenheden van de verhuurder zich niet noodzakelijkerwijs een complex van woongelegenheden behoeft te bevinden. Kortom: geldt

- er nu wel of geen ondergrens van 20 woningen; en waaruit blijkt dat uit de wetstekst?
- Volgens de Contourennota vallen wooncomplexen, die (grotendeels) zijn geliberaliseerd, logischerwijze niet onder het verplicht overleg. Waarom is zulks in het initiatiefvoorstel wèl het geval?
 - In tegenstelling tot de Contourennota bevat het initiatiefvoorstel een informatieplicht van de verhuurder over voorgenomen fusies, deelnemingen en verkoop van de onderneming. Waarom meent de indiener dat dergelijke bedrijfsbeslissingen, die ver afstaan van de directe leefsituatie van de betrokken huurders, aan het oordeel van de huurders dienen te worden onderworpen? Moet dit worden gezien als een eerste stap in de richting van (mede)beheer van de huurders in de bedrijfsvoering van de verhuurder – een trend, die in het oorspronkelijke wetsvoorstel van de indiener duidelijk aanwezig was? In welk stadium van de besluitvorming van dergelijke beslissingen zouden de huurders naar de mening van de indiener moeten worden geïnformeerd? En welke bescherming biedt het initiatiefvoorstel tegen te vroegtijdige openbaarmaking van dergelijke beslissingen, waardoor essentiële bedrijfsbelangen kunnen worden geschaad?
 - In de Contourennota is de rol van de rechter beperkt tot een marginale toetsing van de gevolgde procedure. De indiener wilde in zijn ontwerp aanvankelijk veel verder gaan en de rechter bij meningsverschillen ook een inhoudelijke toetsing laten verrichten. Per amendement is het betreffende artikel teruggebracht tot de wel erg algemeen geformuleerde tekst dat geschillen worden voorgelegd aan de kantonrechter. Bestaat naar de mening van de indiener met deze formulering nog ruimte voor de rechter om inhoudelijk te toetsen? Biedt de uitgebreide toelichting op het amendement zijns inziens hier nog enige mogelijkheid voor? Acht hij de toelichting, die hij aanvankelijk op zijn gewijzigd ontwerp van wet op dit punt heeft gegeven nog geheel of gedeeltelijk van toepassing op de nieuwe formulering?
 - Ziet de indiener een taak voor de rechter weggelegd om
 - a) de kostenvergoeding en b) een beroep op bedrijfsbelang door de verhuurder inhoudelijk te beoordelen indien partijen het daarover niet eens kunnen worden?
 - In de Contourennota was sprake van een bijdrage van de verhuurder in de kosten van de huurdersorganisaties. Het initiatiefvoorstel gaat veel verder en legt vast dat alle kosten, die redelijkerwijze voortvloeien uit de wettelijke taken van de huurdersorganisaties, door de verhuurder moeten worden vergoed. Bovendien worden daar de scholingskosten aan toegevoegd. (Dat laatste kan trouwens flink oplopen). Waarom meent de indiener dat van de huurders geen bijdrage op dit punt zou mogen worden gevraagd? Het gaat toch in de eerste plaats om hun eigen belangen? En zou het verder niet verstandiger zijn geweest om enige richtlijnen voor deze verplichte bijdrage van de verhuurders te geven (bijvoorbeeld door middel van een algemene maatregel van bestuur en/of een maximering in de wet), teneinde conflicten zoveel als mogelijk is te vermijden?

De leden van de fractie van het **CDA** merkten op, dat uit de bij de Eerste Kamer binnengekomen schriftelijke reacties van de overkoepelende organisaties van verhuurders zonder meer blijkt dat van éénstemmigheid, zoals neergelegd in de Contourennota, geen sprake meer is. Hoe waardeert de initiatiefnemer dat? Zou het niet meer voor de hand hebben gelegen om, overeenkomstig de toezegging van de staatssecretaris, de Contourennota te volgen en de daarop gebaseerde wet na een bepaalde periode te evalueren? Zo daar behoefte aan zou blijken te bestaan, kan na de evaluatie de wet worden gewijzigd en waar nodig aangescherpt. Zou juist dan niet bereikt zijn dat de betrokken organisaties ervaring konden opdoen met een wettelijke regeling, zonder dat direct al verschilpunten

het overleg kunnen vertroebelen, waardoor lastige procedurele kwesties kunnen ontstaan?

De leden van de CDA-fractie zouden gaarne commentaar ontvangen van de initiatiefnemer op de bij de Eerste Kamer binnengekomen brief van de Nationale Woningraad van 18 augustus 1997¹, de brief van het NCIV van 21 augustus 1997², en de brief van de Raad voor Onroerende Zaken van 25 augustus 1997³. Deze leden vroegen met name gemotiveerd commentaar van de initiatiefnemer op de volgende punten:

- Informatie over fusies, deelnemingen en verkoop van de onderneming. Volgens de organisaties van verhuurders zijn dit bij uitstek bedrijfsaangelegenheden, die naar hun aard zeer gevoelig en zeer kwetsbaar zijn voor ontijdige berichtgeving. Om die redenen zou een wettelijke verplichting om huurdersorganisaties hierbij te betrekken, ten enenmale ongewenst zijn.
- De geschillenregeling. Is het juist dat de toelichting op artikel 8 van het voorstel de kantonrechter de bevoegdheid geeft om inhoudelijk te toetsen? Het zou om een procedurele toets moeten gaan, waarbij een kantonrechter feitelijk alleen zou mogen toetsen of een beroep op bedrijfsbelang voldoende met redenen omkleed is.
- De financiële vergoeding. Verhuurders-organisaties vinden de financiële vergoeding aan de huurdersorganisaties in het initiatief-voorstel te ruimhartig geformuleerd. Naar de mening van deze organisaties zou het wenselijk zijn een minimale vergoeding in de wet op te nemen en de overige vergoedingen in overleg tussen de partijen te regelen.
- Representatieve huurdersorganisatie. De NWR acht de formulering in het wetsvoorstel Tommel (waarover deze organisatie kennelijk beschikt) een beter werkbaar, waarbij gekozen wordt voor toekenning van rechten aan de grootste huurdersorganisatie, dan wel de oudste.
- Technische verwerking amendementen. Het NCIV is van mening dat uit de technische verwerking van de aangenomen amendementen in de tekst van artikel 5 van het wetsvoorstel onbedoeld een onvoorzienbare uitbreiding van de informatieplicht van de verhuurder resulteert (zie blad 3 van de brief van het NCIV van 21 augustus 1997). Het NCIV is van mening dat de tekst van artikel 4, eerste lid, onder a moet luiden: tot wijzigingen in het door hem gevoerde beleid, bedoeld in artikel 3, tweede lid. De aan het woord zijnde leden vroegen of dit aanleiding geeft tot een novelle.
- Overleg op complex-niveau. In het initiatief-voorstel zou onduidelijk zijn dat het overleg voor de marktsector op complex niveau plaatsvindt met de in dat complex representatieve huurdersorganisatie (zie brief van de ROZ van 25 augustus 1997). Geeft het initiatief-voorstel voldoende uitsluitel over de vraag dat het moet gaan om zelfstandige woonruimten en bijvoorbeeld kamerverhuur hier niet onder valt?
- Liberalisatiegrens. De leden van de CDA-fractie verwezen hiervoor naar de brief van de ROZ van 25 augustus 1997. Waarom, zo vroegen zij, is in het initiatiefvoorstel, in tegenstelling tot de Contourennota, geen uitzondering gemaakt voor het geliberaliseerde gedeelte van de huurwoningmarkt?

¹ Is ter inzage gelegd op het Centraal Informatiepunt onder griffie nr.120162.8

² Is ter inzage gelegd op het Centraal Informatiepunt onder griffienr. 120162.9

³ Is ter inzage gelegd op het Centraal Informatiepunt onder griffienr. 120162.10

Voor de leden van de fractie van **D66** stond het buiten twijfel dat het initiatiefvoorstel op enkele punten verder gaat dan de hiervoor genoemde Contourennota. Om die reden heeft dan ook de NWR daartegen ernstige bezwaren geuit. Het gaat daarbij om een tweetal punten. Allereerst het punt van de reikwijdte van het adviesrecht. Ingevolge artikel 4, eerste lid,

is de verhuurder gehouden eigener beweging de betrokken huurdersorganisatie schriftelijk te informeren over onder meer zijn plannen tot het aangaan van fusies met andere verhuurders en deelneming in andere rechtspersonen. Van de zijde van de NWR is aangegeven dat deze onderwerpen bedrijfsaangelegenheden betreffen die veelal gevoelig liggen en uiterst kwetsbaar zijn voor ontijdige berichtgeving. Om die reden vindt de NWR dan ook dat het gekwalificeerde adviesrecht beperkt moet blijven tot huurdersaangelegenheden. De leden van de fractie van D66 vroegen de initiatiefnemer aan te geven in welke gevallen nu precies deze bepaling voor de huurders een toegevoegde waarde kan hebben, die zodanig zwaar weegt dat daarvoor bedrijfsbelangen moeten wijken.

Deze leden wezen erop, dat de NWR ook bezwaren maakt tegen de uitbreiding van de geschillenregeling. De kantonrechter wordt geacht niet louter marginaal te toetsen, maar ook te bezien in hoeverre de verstrekte informatie inhoudelijk gezien toereikend en volledig is geweest. Wanneer een verhuurder zich beroept op bedrijfsbelangen om bepaalde informatie niet aan de huurdersorganisatie aan de orde te stellen, dient de kantonrechter een belangenafweging te maken, waarbij de redelijkheid en billijkheid een rol kunnen spelen. Aldus komt volgens de NWR de kantonrechter gevaarlijk dicht bij een inhoudelijke toetsing en dus op de stoel van de verhuurder, hetgeen ongewenst is. Kan, zo vroegen deze leden, de indiener ingaan op dit kritiekpunt van de NWR?

De leden van de fractie van **GroenLinks** en het lid **Bierman** hadden kennis genomen van een reactie van de corporaties.

In hun brief van 11 februari 1998¹ sommen de NWR en NCIV vier punten op:

- informatieplicht
- inhoudelijke afweging
- declaratiemogelijkheden
- dubbelwerk

Deze leden vroegen of de indiener deze bezwaren van commentaar kan voorzien en nog beter inhoudelijk kan pareren?

De leden van de **CDA**-fractie hadden met waardering kennis genomen van de medewerking van de Tweede Kamer om alsnog advies te vragen aan de Raad van State over het bij de Eerste Kamer ingediende initiatiefwetsvoorstel. Naar aanleiding van het ontvangen advies van de Raad van State en de reactie daarop van de indieners, hadden zij de volgende vragen:

- In zijn advies d.d. 16 december 1997, sub 4, (kamerstukken I, 1997/98, 24 080, nr.37d) constateert de Raad van State, naar aanleiding van een uitspraak van de initiatiefnemer omtrent een zich eventueel voordoende noodzaak tot regeling van de vergoeding van de kosten bij ministeriële regeling, dat een delegatiebepaling, die zulks mogelijk maakt, ontbreekt.
Deze leden vroegen of hier geen sprake is van een leemte in het wetsvoorstel.
Het gaat immers niet alleen om het geval dat uit de evaluatie van de wet blijkt dat er ongerechtvaardigde verschillen tussen vergelijkbare overlegsituaties, waarover de initiatiefnemer het heeft in zijn reactie d.d. 19 december 1997 (kamerstukken I, 1997/98, 24 080, nr.37d), het gaat ook om het geval dat een regeling van de vergoeding van kosten niet tot stand blijkt te kunnen komen.
- Is het niet verstandig, zo vroegen deze leden, om niet te wachten tot er ongelukken gebeurd zijn, maar reeds thans actie te ondernemen?
- De Raad van State constateert in zijn advies, sub 5, dat zich een tegenstelling voordoet tussen de bepalingen van het initiatiefwetsvoorstel en die van het BBSH. De initiatiefnemer onderschrijft in

¹ Is ter inzage gelegd op het Centraal Informatiepunt onder griffie nr. 120162.185

zijn reactie de noodzaak van een aanpassing van het Besluit beheer sociale huursector (BBSH). Naar de mening van de CDA-fractie is het voor een zorgvuldige beoordeling van het voorliggende voorstel van belang, zo niet noodzakelijk om kennis te kunnen nemen van het BBSH, zoals het na aanpassing zal luiden. Zij vroegen of de initiatiefnemer het met dit standpunt eens is en welke gevolgen dit heeft voor de behandeling van het wetsvoorstel.

De leden van de fractie van de **PvdA** hadden over het wetsvoorstel de volgende vragen en opmerkingen.

Ten eerste achtten deze leden met de Raad van State een stichtingsvorm geen gelukkige keuze voor een rechtspersoon die het democratisch functioneren juist zou moeten bevorderen. Zij vroegen dan ook op welke wijze de indiener denkt dat de voorlichting gestalte zou moeten krijgen om te voorkomen dat juist die rechtspersoon zou worden verkozen.

Vervolgens vroegen zij of de indiener nader kan ingaan op het spanningsveld tussen prijsopdrijvende werking van openbare en langdurige bekende voornemens van b.v. aan- en verkoop van woningen. Met name voor niet-toegelaten instellingen zouden deze leden een korte beschouwing over de reikwijdte van de wettekst in artikel 4, eerste lid, onder b, op prijs stellen.

Wordt hier beoogd dat als een institutionele belegger bijvoorbeeld een pensioenfonds een fusie zou aangaan met een ander pensioenfonds daarover alle informatie beschikbaar moet zijn voor de huurders van het woningbezit of wordt slechts een mededeling dienaangaande genoeg geacht?

– Eveneens zouden deze leden een korte beschouwing op prijs stellen met betrekking tot de vrees dat de hoeveelheid aan informatie juist de betrokkenheid van bewoners zou frustreren en bewonersorganisaties zich zouden moeten verlaten op professionele ondersteuning. Zowel waar het gaat om de kosten van dergelijke ondersteuning als met betrekking tot de vraag of hiermee inderdaad de betrokkenheid van bewoners wordt vergroot zouden zij bijvoorbeeld willen weten hoe naar de mening van de indiener de voorlichting over deze wet gestalte zou moeten krijgen.

De leden van de **PvdA**-fractie konden instemmen met een financiële bijdrage van de verhuurder voor werkzaamheden van bewonersorganisaties. Ook scholing van leden van bewonersorganisaties achtten zij een goede zaak. Tegelijkertijd realiseerden deze leden zich dat iedere uitgave van een verhuurder uiteindelijk moet worden opgebracht uit de huurprijs. Waar de indiener eventueel ministeriële regeling terzake denkbaar acht, kan hij dan aangeven in welke orde van grootte hij denkt voor de extra last per woning per maand voor bewonersactiviteiten? Gaat het hierbij om enkele centen of om substantiële bedragen?

– De vertraging in de afhandeling van het wetsvoorstel van het kabinet – waarbij de staatssecretaris aangaf dat overleg met de minister van justitie veel tijd zou kosten – deed bij deze leden de vraag rijzen of wellicht gevreesd zou moeten worden over een te grote belasting van de rechterlijke macht. Zij stelden deze vraag terughoudend omdat het hen immers niet bekend kon zijn of ook in dat niet ingediende wetsvoorstel sprake was van een bevoegdheid van de kantonrechter, maar meenden dat zij toch van de indiener konden vragen welke belasting van de kantonrechter naar zijn mening uit zijn wet zou kunnen voortvloeien.

– De leden van de PvdA meenden vervolgens dat de invoeringstijd voor de wet in relatie met de noodzaak van aanpassing van het BBSH aan de krappe kant kon zijn. Zij vroegen waarom de indiener niet gekozen heeft voor een iets langere invoeringstermijn opdat voorbereiding van en voorlichting over de wet goed ter hand kan worden genomen. Is het realistisch te verwachten dat het BBSH binnen drie maanden aangepast kan worden en de voorlichting dus adequaat en dus ook tijdig tot stand kon komen?

– Waar de evaluatie van de wet informatie moet geven over doeltreffendheid en effecten van deze wet achtten deze leden het tenslotte een goede zaak als criteria voor de doeltreffendheid door de indiener zouden worden aangegeven.

Het lid **Hendriks** was van oordeel, dat het wetsvoorstel in zijn huidige vorm in de praktijk ook beter toepasbaar is dan oorspronkelijk het geval was. Door duidelijk onderscheid te maken tussen informatie op verzoek van de huurdersorganisaties en gegevens die de verhuurder verplicht is aan de huurdersorganisaties te verstrekken, is zijns inziens een basis gecreëerd voor transparante procedures. Het advies van de Raad van State voor wat betreft de geconstateerde noodzaak tot aanpassing van het BBSH stemde hem tot enige bezorgdheid. Naar zijn mening is het is op dit moment onduidelijk of het kabinet in staat zal zijn om tijdig de wijzigingen van het besluit te presenteren op een zodanig tijdstip dat de wet op 1 juli a.s. kan ingaan. Dit zal immers voorwaarde zijn voor een doelmatige toepassing van de voorgestelde nieuwe overlegstructuur. Hij vroeg of de regering enige helderheid kan verschaffen over de voortgang van deze herziening.

Tenslotte wilden de leden van de **CDA**-fractie de indiener van het wetsvoorstel verzoeken nog de volgende vragen te stellen aan de staatssecretaris van VROM. De leden van de fractie van de **VVD** sloten zich hierbij aan. In een brief d.d. 17 september 1997, (kamerstukken I 1997/98, 24 080, nr. 37, bijl. 3) heeft de staatssecretaris aan de Voorzitter van de Eerste Kamer, mede namens de minister van Justitie, meegedeeld, dat het kabinet thans niet voornemens is tot indiening van het (regerings-)wetsvoorstel (met het advies van de Raad van State) bij de Tweede Kamer over te gaan. Genoemde leden wilden gaarne weten welke motieven de staatssecretaris hiervoor heeft.

Zij vroegen de indiener hen te informeren waarin naar de visie van de staatssecretaris, het initiatiefvoorstel van de indiener principiële afwijkt van het regeringswetsvoorstel dat om advies was voorgelegd aan de Raad van State. Zij vernamen gaarne de visie van de staatssecretaris op de in dit voorlopig verslag genoemde bezwaren van de verhuurdersorganisaties tegen het voorstel van de indiener en wilden weten of de staatssecretaris deze bezwaren deelt?

De leden van de CDA-fractie hadden met belangstelling de Handelingen gelezen van de bespreking van het voorstel van de indiener door de Tweede Kamer. Het viel deze leden op dat het standpunt van de staatssecretaris daarin niet altijd even duidelijk tot uiting komt. Zo stelt de staatssecretaris op bladzijde 5856 van de Handelingen Tweede Kamer, dat het voorstel van de heer Duivesteijn technisch gezien in orde is, maar dat hij het inhoudelijk niet verstandig vindt. Zij vroegen de indiener bij de staatssecretaris te informeren naar een nadere motivering van zijn standpunt. Deze leden wilden graag ingelicht worden, waarom de staatssecretaris het voorstel van de heer Duivesteijn inhoudelijk niet verstandig vindt.

Artikelen

Artikel 1, eerste lid, onder b

De leden van de VVD-fractie vroegen waarom een woongelegenheid wordt gedefinieerd als een «woning» en niet als een «zelfstandige woning». Waaruit blijkt, dat het initiatiefvoorstel niet is bedoeld voor onzelfstandige woonruimte?

Artikel 2, eerste lid

De leden van de fractie van de **VVD** stelden hier deze vraag: Wat is de praktische betekenis van de zinsnede «...tenzij de verhuurder en die huurdersorganisaties gezamenlijk anders afspreken»? Het is toch nauwelijks denkbaar dat een huurdersorganisatie overeenkomt dat de wet niet op haar van toepassing is en wel op de andere aanwezige organisaties? Of is de bedoeling van dit artikel dat een huurdersorganisatie tegen haar wil door de verhuurder en andere organisaties kan worden uitgesloten?

Artikel 3, eerste lid

Naar de mening van de leden van de **VVD**-fractie is de tekst van dit lid multi-interpretabel. Sprake is van beleid

- dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan,
- dat van invloed is op de directe woon- en leefsituatie van de betrokken huurders en
- dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn. (De gedachtenstreepjes zijn hier toegevoegd teneinde de bedoeling van de volgende vraag duidelijk te maken).

Moet het beleid, waarover informatie dient te worden verstrekt, voldoen aan één van deze drie eisen; of moet het voldoen aan alle drie deze eisen tegelijk, zo vroegen deze leden.

Artikel 4, eerste lid, onder a

In artikel 1, eerste lid, onder a, wordt de verhuurder verplicht om eigener beweging alle informatie te verschaffen welke staat genoemd in artikel 3, eerste en tweede lid. Door ook het eerste lid van artikel 3 hierbij te betrekken wordt een onbekende veelheid van niet nader gespecificeerde onderwerpen aan de automatische informatieplicht toegevoegd. De leden van de **VVD**-fractie vroegen of dit wel zo was bedoeld en of hier niet sprake was van een vergissing bij de amendering?

Artikel 7

In artikel 7 wordt gesproken van een financiële vergoeding aan huurdersorganisaties, waarbij het (vage) woord redelijkerwijs wordt gebruikt. Naar de mening van de leden van de fractie van **GroenLinks** en het lid **Bierman** is een ijzersterke financiële positie van huurdersorganisaties absoluut noodzakelijk om een tegenwicht te kunnen bieden aan het professionele apparaat van de verhuurders en te voorkomen, dat overleg en nog beter onderhandelingen niet tot wedstrijd prof tegen de 4e klas-amateurs degradeert.

Deze leden vroegen waarom er niet gekozen is voor een vast bedrag per woning (bijv. 7 –10 gulden), zoals in corporatieland een heel gebruikelijke methode is (betaling aan de koepels).

De voorzitter van de commissie,
Hessing

De griffier van de commissie,
Heijnis