

**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)**

### **NADER VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VOLKSHUISVESTING<sup>1</sup>**

Vastgesteld: 9 april 1998

De memorie van antwoord heeft de vaste commissie voor Volkshuisvesting aanleiding gegeven tot het formuleren van de volgende vragen en opmerkingen.

Na kennisneming van de memorie van antwoord waren voor de **VVD**-fractie een aantal punten helderder geworden, maar helaas ook een aantal zaken onbegrijpelijker. Zij stelden daarom de volgende vragen.

Deze leden stelden allereerst aan de orde, dat de kwestie van de ondergrens van 20 woningen nog steeds niet duidelijk is. In de brief aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II, 1996/97, 24 080, nr. 13) schrijft de indiener: «Met deze eis van ten minste twintig woonegelegenheden is ook tevens de reikwijdte van het voorstel aangegeven. Op kleinere wooncomplexen is de voorgestelde wettelijke regeling niet van toepassing.» Helder en niet voor tweeërlei uitleg vatbaar. Zo was het trouwens ook voorzien in de Contourennota. Verderop in dezelfde brief en ook in de memorie van antwoord aan de Eerste Kamer geeft de indiener echter te kenen dat ook woonegelegenheden in kleinere complexen en individuele woonegelegenheden onder de werking van het wetsvoorstel vallen; mits de verhuurder tenminste 100 woningen verhuurt en sprake is van een representatieve huurdersorganisatie. Het valt toch niet te ontkennen dat deze twee uitspraken onderling strijdig zijn? Gaarne wensten deze leden uitleg hieromtrent.

Als tweede punt voerden de leden van de VVD-fractie aan, dat evenmin duidelijk is of onzelfstandige woonruimte nu wel of niet onder de werking van het initiatiefvoorstel valt.

In voormelde brief aan de Tweede Kamer schrijft de indiener als toelichting op artikel 1: «Onder het begrip huurder valt, evenals dat in het BBSH het geval is, niet de kamerhuurder, maar wel de onderhuurder die de hele woonelegenheden met toestemming van de verhuurder huurt van de huurder.» Dit is duidelijke taal. In de memorie van antwoord aan de Eerste Kamer staat echter: «Onder artikel 1, lid 1, onder b, worden in het wetsvoorstel ook bedoeld de onzelfstandige woonruimten (grote

<sup>1</sup> 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).

kamerverhuurders e.d.)» Deze twee uitspraken vallen evenmin met elkaar te rijmen. Ook hierover zal, naar de mening van genoemde leden, klaarheid moeten komen, met name aan de hand van de wettekst.

Vervolgens stelden de hier aan het woord zijnde leden dat in het initiatiefvoorstel de verhuurder wordt gedefinieerd als de verhuurder van tenminste honderd voor verhuur bestemde woongelegenheden in Nederland. Zoals bekend plegen veel (kleine) particuliere huiseigenaren de verhuurbeslommeringen uit te besteden aan een makelaarskantoor of soortgelijk bedrijf. Normaal gesproken is niet van praktisch belang wie in dat geval als verhuurder moet worden beschouwd: de eigenaar dan wel de tussenpersoon. Maar voor het getalscriterium van honderd woningen en voor de representativiteitseis van 50% voor de huurdersvereniging is dat natuurlijk wèl van belang. Deze leden wilden weten of de indiener aan de hand van de wettekst aannemelijk kan maken wie in die situatie als verhuurder moet worden aangemerkt.

Ten vierde wezen de leden van de VVD-fractie erop, dat de indiener zich (in tegenstelling tot de Contourennota) op het standpunt stelt dat bij toegelaten instellingen in beginsel iedere huurdersorganisatie tot het overleg wordt toegelaten. Daarop wordt echter een uitzondering gemaakt indien blijktens de tekst van artikel 2, lid 2 «.. ten aanzien van alle woongelegenheden van een verhuurder, die een toegelaten instelling is ...» één huurdersorganisatie is ingesteld. Heeft de indiener zich gerealiseerd, zo vroegen deze leden, dat in toenemende mate toegelaten instellingen in meerdere gemeenten werkzaam zijn en dat in dat geval de formulering van artikel 2, lid 2 tot onoverkomelijke praktische problemen leidt? Had hier niet moeten staan: «...alle woongelegenheden in dezelfde gemeente..»?

Als vijfde punt constateerden genoemde leden dat blijktens de memorie van antwoord de indiener zich op het standpunt stelt dat voor verhuurders van tenminste 100 woongelegenheden ook de afzonderlijke woningen en woningen in complexen van minder dan 20 in beginsel onder de werking van het wetsvoorstel zouden vallen. Echter, zo vroegen zij, hoe kan de 50%-eis voor de huurdersorganisatie worden berekend indien sprake is van verspreid bezit van individuele woningen c.q. miniclusters over een hele gemeente of zelfs verder? Tegen welke groep van woningen wordt de 50%-eis afgezet en wie bepaalt dat?

Ten zesde merkten de leden van de VVD-fractie op dat de indiener in de memorie van antwoord spreekt over schrijnende voorbeelden van ontvangers van huursubsidie waarvan de woning, waarin zij vaak al jaren woonachtig zijn, boven de huursubsidiegrens uitkomt en hierdoor plotseling onderdeel uitmaakt van het geliberaliseerde deel van de woningmarkt. Naar de mening van genoemde leden is dit een onjuiste voorstelling van zaken. Een huurprijsstijging tot boven 1085 gulden per maand kan inderdaad tot verlies van huursubsidie leiden, maar brengt de woning niet in het geliberaliseerde regime zolang de huurder niet verhuist. Zij vroegen of de indiener het daarmee eens is.

Tenslotte verzochten de leden van de VVD-fractie alsnog om beantwoording van de door hen in het voorlopig verslag gestelde vragen met betrekking tot de artikelen 2, eerste lid en 3, eerste lid, die nog waren blijven liggen.

De leden van de **CDA**-fractie hadden met belangstelling kennis genomen van de memorie van antwoord. Zij spraken hun waardering uit voor de inzet en betrokkenheid van de indiener. Deze leden hadden nog de volgende opmerkingen en vragen. In de memorie van antwoord heeft de

indiener voorafgaande aan de beantwoording van de in het voorlopig verslag gestelde vragen een korte algemene beschouwing gegeven. Het valt daarbij op dat in het verleden met name van de zijde van de verhuurders er een krachtig verzet was tegen een wettelijke regeling. Juist door de instemming met de Contourennota hebben de betrokken partijen (huurders en verhuurders) te kennen gegeven een wettelijke regeling van het overleg huurders verhuurders te aanvaarden en daarnaar te willen handelen. De aan het woord zijnde leden hebben daar waardering voor en hechten groot belang aan de voorstellen en overeenstemming van de maatschappelijke organisaties. Zij herhaalden daarom hun vraag uit het voorlopig verslag, of het niet meer voor de hand zou hebben gelegen om, overeenkomstig de toezegging van de staatssecretaris, de Contourennota te volgen en de daarop gebaseerde wet na een bepaalde periode te evalueren? Waarom wil de indiener niet kiezen voor een voorstel dat de instemming heeft van de betrokken organisaties en waarmee ervaring kan worden opgedaan, zonder dat direct al de verschillpunten het overleg kunnen vertroebelen, waardoor lastige procedurele kwesties kunnen ontstaan? Zou juist dan niet worden bereikt dat er na jaren van discussie en tegenstellingen eindelijk een wet zou komen uitgaande van de gelijkwaardige positie van huurders en verhuurders bij het overleg, die na evaluatie (als in de praktijk voldoende ervaring is verkregen) eventueel zou kunnen worden gewijzigd en waar nodig aangescherpt? De leden van de CDA-fractie verwezen daarbij ook naar de antwoorden van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, die als bijlage zijn toegevoegd aan de memorie van antwoord. Zij wilden gaarne een reactie vernemen van de indiener op het volgende citaat uit de brief van de staatssecretaris. «Tenslotte is nog een voor mij zeer belangrijk verschil tussen beide voorstellen gelegen in het feit dat het regeringswetsvoorstel gedragen wordt door betrokken partijen in het veld. Het initiatief-wetsvoorstel wijkt af van de door partijen gepresenteerde contouren. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan wat de partners in de sector met elkaar hadden opgebouwd».

De hier aan het woord zijnde leden zouden voorts een reactie van de indiener willen ontvangen op de bij de Eerste Kamer binnengekomen brieven van de NWR en NCI,V, gedateerd 11 februari 1998 en 20 maart 1998<sup>1</sup>. Zij vroegen of de indiener alsnog bereid is om zijn initiatiefwetsvoorstel op een aantal onderdelen aan te passen. In de memorie van antwoord zegt de indiener de overtuiging te hebben dat hier, net als bij eerdere wetgeving op het terrein van overleg, de praktijk de huidige bezwaren snel zal achterhalen. Waarop baseert de indiener deze overtuiging, zo vroegen deze leden, mede in het licht van de naar hun opvatting ernstige bezwaren van de organisaties van verhuurders tegen zijn voorstel? De leden van de CDA-fractie hadden gevraagd of het niet verstandig is om reeds thans te voorzien in de lacune dat een delegatiebepaling ontbreekt voor een ministeriële regeling met betrekking tot de vergoeding van de kosten. De door de indiener gegeven antwoorden hadden deze leden niet overtuigd. Het feit dat «bij particuliere verhuurders nauwelijks sprake is van een financiële ondersteuning» en het feit dat «met name de verhuurders zich sterk hebben verzet tegen de mogelijkheid van het opnemen van een ministeriële regeling» zouden kunnen wijzen op een geringe bereidheid aan de kant van (particuliere) verhuurdersorganisaties om in der minne tot een bevredigende afspraak over vergoeding van kosten te komen. Dan is de mogelijkheid van een ministeriële regeling noodzakelijk. Daarmee is toch de noodzaak van een, thans ontbrekende, delegatiebepaling gegeven?

In de memorie van antwoord wordt gesteld, dat de indiener heeft begrepen dat de wijziging van het BBSH, gebaseerd op zijn voorstel van wet, ambtelijk vrijwel is afgerond en dat hij de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer heeft verzocht de conceptwijziging van het BBSH aan de Eerste Kamer ter hand te stellen.

---

<sup>1</sup> Deze brieven zijn ter inzage gelegd op het Centraal informatiepunt onder griffiennrs. 120162.185 en 120162.189.

Bedoelde conceptwijziging is echter nog niet ontvangen. De leden van de CDA-fractie wezen er op dat uit de bij de memorie van antwoord gevoegde brief van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer blijkt, dat over de wijziging van het BBSH nog advies dient te worden ingewonnen van de Raad van State. Deze leden achtten het toch wel van belang, zo niet noodzakelijk om kennis te kunnen nemen van het BBSH, zoals het na aanpassing zal komen te luiden. Dit juist ten behoeve van een zorgvuldige beoordeling van het initiatiefwetsvoorstel. Zij vroegen hoe de indiener dit beoordeelt en of het nog wel mogelijk is om binnen de gestelde tijd het BBSH aan te passen. Tenslotte wilden de aan het woord zijnde leden gaarne een beoordeling van de indiener ontvangen over de in de bij de memorie van antwoord gevoegde brief van de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer weergegeven verschillen tussen zijn initiatiefvoorstel en het regeringsvoorstel.

De voorzitter van de commissie,  
Hessing

De griffier van de commissie,  
Heijnis