

Vergaderjaar 2007–2008

30 856

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

C

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 24 juni 2008

Het verheugt mij dat de leden van de CDA-fractie met belangstelling kennis hebben genomen van deze wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder, en dat de leden van de PvdA-fractie en de leden van de SP-fractie met instemming kennis hebben genomen van de wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (verbetering positie en zeggenschap huurders). Het doet mij genoegen dat de leden van de SP-fractie van harte instemmen met de amendementen die door mij zijn overgenomen.

Ik constateer dat de leden van de ChristenUnie-fractie en de SGP-fractie met belangstelling kennis hebben genomen van het wetsvoorstel. De leden van beide fracties onderstrepen het belang van een goede positie van de huurder en van huurdersorganisaties ten opzichte van de verhuurder. Deze leden zijn ook van mening dat een gelijke behandeling van huurders van particuliere en van sociale verhuurders in principe een goede zaak is.

Ik stel vast dat de leden van de VVD-fractie met verbazing kennis hebben genomen van het voorstel.

In mijn beantwoording houd ik de volgorde van het voorlopig verslag op hoofdlijnen aan.

1. ALGEMEEN

De leden van de VVD-fractie constateerden dat de woningmarkt in Nederland twee structurele problemen kent:

- a. het eigen woningbezit is slechts iets meer dan 50% en daarmee (veel) lager dan in alle andere Europese landen*
- b. Nederland heeft dus een heel grote huursector, maar deze is voor 80% overgereguleerd, op een wijze waar de voormalige DDR trots op zou zijn.*

Deze leden concludeerden dat:

- de sociale huurvoorraad veel en veel te groot is*
- de huursector overgereguleerd is*
- er te weinig eigen woningen zijn*
- er te weinig relatie bestaat tussen de huurprijs enerzijds en anderzijds kwaliteit, locatie en grootte van de woning.*

De leden van de VVD-fractie vroegen of de regering op deze visie zou willen reageren en, voor zover ze het er niet geheel mee eens zou zijn, haar visie wil geven op de oplossing van de problemen op onze woningmarkt.

Ook ik constateer dat de huursector in Nederland groter is dan in veel van de ons omringende landen. Daarnaast constateer ik dat de omvang van de sociale huurvoorraad de omvang van de doelgroep die primair op deze voorraad is aangewezen overstijgt. Tegelijkertijd constateer ik evenwel dat de druk op de huurwoningmarkt nog steeds groot is. Het enkele bestaan van een grote huursector zie ik niet als een probleem. Desalniettemin ben ik van mening dat het een goede zaak is wanneer het eigenwoningbezit vergroot wordt, bijvoorbeeld doordat corporaties hun huurwoningen verkopen, in eerste instantie aan de zittende huurders. Ik stimuleer dit dan ook.

Ik kan de leden van de VVD-fractie niet volgen in hun stelling dat de huursector overgereguleerd is. De huursector is een gereguleerde sector, maar deze regulering hangt samen met de positie van de vragers en aanbieders op de huurmarkt.

Ik deel niet de conclusie van de leden van de VVD-fractie dat er te weinig relatie bestaat tussen enerzijds de huurprijs en anderzijds de kwaliteit, locatie en grootte van de woning. De huurprijzen in de gereguleerde sector van de huurwoningmarkt (woningen met een niet-geliberaliseerde huurprijs) worden mede bepaald door het woningwaarderingstelsel, waarin de kwaliteit, locatie en grootte van de woning de bepalende aspecten zijn voor de woningwaardering. Op die manier is de relatie tussen die aspecten en de huurprijs verzekerd.

De leden van de VVD-fractie stelden dat het vorige kabinet, naar de mening van de leden van de VVD-fractie terecht, streefde naar liberalisering van de Nederlandse huursector, en dat het in dat kader logisch was om de positie van de huurder nader te bezien. De leden van de VVD-fractie achtten het indienen door de regering van verdergaande reguleringsvoorstellen voor de huursector, waar het gaat om de positie van de huurder, tegendraads en contraproductief, nu het kabinet de voorzichtige en geleidelijke liberalisatievoorstellen van tafel heeft gehaald, en de huurverhoging per woning inmiddels gemaximaliseerd is op inflatie (laatstelijk vastgesteld op 1,1%). Zij vroegen waarom nu prioriteit wordt gegeven aan dit onderdeel en waarom het hoofdprobleem niet wordt aangepakt.

De leden van de CU-fractie en de SGP-fractie begrepen dat aanbevelingen van de commissie-Leemhuis (mede) aanleiding zijn geweest om de positie van de huurders(organisaties) te versterken. Zij vroegen zich af of het niet zo is, dat de aanbevolen huurliberalisatie niet wordt doorgezet, maar de daarbij horende versterking van de positie van de huurders(organisaties) wel? Indien dit het geval is vroegen zij zich af of dat terecht is.

De aanpassing van de Wet op het overleg huurders verhuurder (verder te noemen: Wohv) vloeit voort uit de evaluatie van de Wohv die in 2001 heeft plaatsgevonden. De aanpassingsvoorstellen in de brief van 6 december 2001 (Kamerstukken II 2001/02, 28 160, nr. 1) werden door de organisaties van huurders en verhuurders gedeeld. De commissie Leemhuis is advies gevraagd om de uitkomsten van de evaluatie in de actualiteit te plaatsen. Slechts een van die actualiteiten betrof de modernisering van het huurbeleid. De andere twee pijlers betroffen het bestuurdersakkoord van het rijk met de Woonbond van 15 april 2004 en de veranderende positie van de woningcorporaties.

Naar aanleiding van de adviezen van de commissie Leemhuis alsmede de reacties van de maatschappelijke organisaties daarop, is een afweging gemaakt op welke wijze de Wohv dient te worden geactualiseerd.

Anders dan op andere markten kan de huurder niet snel zijn ontevreden-

heid laten blijken door te verhuizen naar een andere woning. Daaraan zijn voor de huurder teveel kosten verbonden en ook is er niet altijd voldoende aanbod in het prijssegment dat hij zoekt. Dat maakt de huurder meer dan op andere markten afhankelijk van de producent, i.c. de verhuurder. Voor het functioneren van de huurwoningenmarkt is het daarom goed als de belangen van de huurder als consument en de verhuurder als producent van woondiensten meer in evenwicht zijn.

Daarom is ervoor gekozen om de rechten van huurdersorganisaties van particuliere verhuurders gelijk te schakelen aan die van sociale verhuurders en om de onderwerpen waarover de huurdersorganisaties mogen overleggen en adviseren uit te breiden.

Daarnaast vroegen de leden van de VVD-fractie wat de regering de komende jaren gaat doen, naast de aanpak van een aantal wijken.

De wijkaanpak vormt een zeer belangrijk onderdeel van mijn beleidsvoornemens, naast een groot aantal andere beleidsvoornemens. Kortheidshalve verwijs ik u hier naar het coalitieakkoord en mijn begroting.

Vervolgens stelden de leden van de VVD-fractie de vraag waarom één en ander geschiedt door aanscherping van de Wet op het overleg huurders-verhuurder, en waarom dit niet wordt gecombineerd met noodzakelijke vernieuwing van het BBSH (Besluit beheer sociale huursector)?

Met deze wijziging van de Wohv worden de rechten van huurders van particuliere verhuurders juist gelijkgeschakeld met die van huurders van sociale verhuurders. Dit vereist het overhevelen van bepalingen uit het Bbsh naar de Wohv. In samenhang met de beoogde wetswijziging is dan ook een wijziging van het Bbsh noodzakelijk. Deze Bbsh-wijziging moet tegelijk ingaan met de wijziging van de Wohv. Dit staat los van voorstellen voor vernieuwing van het Bbsh, omdat die vernieuwing niet in 2008 wordt voorzien.

Ook vroegen de leden van de VVD-fractie hoe de samenhang is met de Huurcommissies, waar ook al jaren wordt gestreefd naar sanering?

In de brief van 19 oktober 2006 aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2006/07, 27 296 en 29 453, nr. 110) is mijn ambtsvoorganger ingegaan op twee onderwerpen: de voorstellen voor wijziging van de Wohv en de plannen voor de vorming van een ZBO Huurcommissie. Maar deze twee onderwerpen staan los van elkaar.

In mijn brief van 19 december 2007 aan de Tweede Kamer (Kamerstukken II 2007/08, 27 926 en 28 648, nr. 123) heb ik de voortgang, de beoogde vormgeving van de ZBO Huurcommissie en de beoogde bestuurlijke en financiële betrokkenheid van geschilpartijen toegelicht.

Het streven is er op gericht om het concept-wetsvoorstel voor de zomer voor advies naar de Raad van State te zenden.

Daarnaast vroegen de leden van de VVD-fractie zich af welke maatschappelijke problemen met deze wet worden opgelost.

Met de voorgestelde aanpassing van de Wohv wordt de positie van huurders(organisaties) van huurders van particuliere verhuurders gelijkgeschakeld met die van huurders van sociale verhuurders, wordt de positie van huurders richting hun verhuurder verbeterd en wordt recht gedaan aan het belang van stakeholders van steeds groter wordende ondernemingen en sociale instellingen in de samenleving.

Ook vroegen de leden van de VVD-fractie zich af op grond waarvan de huursector zo streng moet worden gereguleerd.

Zoals ik hierboven al aangaf, is de huursector een bijzondere markt. Aanbieders en vragers bevinden zich in een zeer verschillende positie. Wonen is niet alleen een primaire levensbehoefte, de woning en woonomgeving bepalen ook iemands sociale omgeving. De transactiekosten zijn groot. Kiezen voor een andere aanbieder betekent voor een huurder een verhuizing, met alle sociale en financiële kosten van dien. Het is bovendien een markt met een vraagoverschot. Dit maakt dat regulering noodzakelijk is om de belangen van partijen in evenwicht te brengen.

De leden van de VVD-fractie gaven aan graag voorbeelden te ontvangen van vergelijkbare sectoren die zo streng zijn of zouden moeten worden gereguleerd.

Er zijn diverse sectoren met een hoge mate van regulering. Een voorbeeld van een andere sector die sterk gereguleerd is, is de zorgsector.

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

2.1 Algemeen

De leden van de PvdA-fractie constateerden dat het advies en de aanbevelingen van de commissie Leemhuis vooral gericht zijn op het versterken van de positie van de huurderorganisaties en dat niet stilgestaan wordt bij de achterliggende vraag dat deze organisaties slechts een zeer gering deel van alle huurders vertegenwoordigen.

Dat riep bij deze leden de vraag op of de regering niet samen met de Woonbond alsnog een onderzoek kan starten naar het vergroten van de mogelijkheden tot participatie van individuele huurders. Zij gaven aan dat mogelijk ook Stichting Forum betrokken kan worden bij een dergelijk onderzoek.

De Woonbond acht de representativiteit van huurdersorganisaties van groot belang en ontwikkelt al veel activiteiten om diversiteit in leden van huurdersorganisaties te bevorderen. Niet alleen streeft hij naar een grotere diversiteit binnen de verenigingsorganen, ook ondersteunt hij huurdersorganisaties in het garanderen van een voldoende representativiteit. De Woonbond onderneemt hiertoe onder meer de volgende acties:

- brengt best practices in kaart met betrekking tot de participatie van huurders en publiceert daarover in de bladen en tijdens symposia;
- heeft een brochure (plus video/DVD) «Succesvolle bewonersparticipatie bij wijkvernieuwing» uitgebracht over inspirerende vormen van huurdersparticipatie bij leefbaarheid en herstructurering (december 2006);
- zorgt door middel van symposia en brochures voor scholing en deskundigheidsbevordering met betrekking tot het functioneren van huurdersorganisaties;
- ondersteunt en adviseert door middel van het Woonbond Kennis- en Adviescentrum huurdersorganisaties over nieuwe werkwijzen en nieuwe vormen voor het betrekken van de achterban: via panels, klankbordgroepen, Lagerhuisdebatten, straat- en portiekgesprekken, huiskamerontmoetingen, enquêtes, e.d.;
- het Woonbond Kennis- en Adviescentrum steunt onder meer projecten gericht op nieuwe vormen van participatie, het werven van actieve bewoners en het raadplegen van de achterban;
- het Woonbond Kennis- en Adviescentrum heeft in april 2005 in samenwerking met FORUM de brochure «Naar een kleurrijke huurdersorganisatie» uitgebracht met concrete praktijkvoorbeelden en tips voor het stimuleren van huurdersparticipatie door allochtone bewoners.

De Woonbond heeft FORUM dus al bij haar activiteiten betrokken. Gezien

deze veelheid aan activiteiten gericht op het vergroten van de participatie van huurders zie ik momenteel geen reden verdere actie te ondernemen met het oog op de representativiteit van huurdersorganisaties.

De leden van de PvdA-fractie gaven aan dat de commissie Leemhuis in haar aanbevelingen (nr. 18) heeft voorgesteld dat de Woonbond een code ontwikkelt voor huurderorganisaties waarin onder andere kwaliteitsbevordering en spelregels ten aanzien van het informeren en raadplegen van de achterban worden opgenomen. De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de regering deze aanbeveling niet heeft overgenomen en in dit wetsvoorstel heeft verwerkt. Wordt er door de Woonbond gewerkt aan het opstellen van zo'n code en wat zijn de resultaten daarvan?

Het is aan de sector zelf om al dan niet een code te ontwikkelen voor huurdersorganisaties. Een door de sector zelf en op eigen initiatief ontwikkelde code heeft meer draagvlak dan een voorgeschreven code.

De Woonbond heeft geen code voor kwaliteitsbevordering van huurdersorganisaties en voor het informeren en raadplegen van de achterban ontwikkeld, maar de Woonbond heeft wel veel (andere) activiteiten ontplooid ter bevordering van de kwaliteit van huurdersorganisaties en het betrekken van de achterban. Naast bovengenoemde activiteiten heeft de Woonbond samen met het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) het instrument 'KWH-Participatielabel' ontwikkeld om de bewonersparticipatie bij corporaties te meten en te verbeteren. Daarnaast heeft de Woonbond een 'Meetinstrument kwaliteit huurdersorganisaties' ontwikkeld voor huurderorganisaties van corporaties. Gemeten wordt de basiskwaliteit van de huurdersorganisatie, of voldaan is aan de basisvoorwaarden van de WOHV, de kwaliteit van het contact en het overleg met de achterban, de samenwerking en het overleg in het werkgebied en de invloed en het resultaat van de werkzaamheden van de huurdersorganisatie. De meting gebeurt in projectvorm, waarbij zowel de corporatie als de huurdersorganisatie bereid moeten zijn om deel te nemen. De meting wordt verricht door het Woonbond Kennis- en Adviescentrum en kan periodiek worden herhaald, bijvoorbeeld eenmaal per twee of drie jaar.

Met dit meetinstrument krijgen de huurdersorganisaties een spiegel voorgehouden en kan het functioneren van de huurdersorganisatie worden verbeterd, waarmee de positie van de huurdersorganisatie wordt versterkt.

Eind 2007 is over de eerste 14 pilots gerapporteerd. De belangrijkste uitkomsten zijn:

- de huurdersorganisaties voldoen aan de eisen van de WOHV; de wijze van informeren en raadplegen van de achterban is een belangrijk aandachtspunt;
- huurdersorganisaties richten zich voornamelijk op de verhuurder, zij werken nog weinig samen met andere partijen in het werkgebied;
- het overleg levert vooral succes op bij onderhandelingen over huurverhoging, de dienstverlening van de verhuurder en het ZAV-beleid (zelf aangebrachte voorzieningen); aan woningonderhoud en woonruimteverdeling zou meer aandacht geschonken kunnen worden;
- de deelname van een corporatie aan een KWH-meting is een van de aanleidingen tot het meedoen aan een kwaliteitsmeting van de huurdersorganisatie;
- voor het uitvoeren van de kwaliteitsmeting zijn de meeste huurdersorganisaties afhankelijk van de bijdrage van de verhuurder; niet alle huurdersorganisaties krijgen echter voldoende budget.

Naast het verrichten van deze kwaliteitsmetingen geeft de Woonbond veel voorlichting en cursussen aan huurdersorganisaties (in spe), waarmee de kwaliteit wordt bevorderd.

De Woonbond doet dus al veel om de kwaliteit van huurdersorganisaties te bevorderen. Een wettelijke verplichting tot het opstellen van een code voor huurdersorganisaties zal naar mijn mening niet per definitie leiden tot een betere kwaliteit van de huurdersorganisaties. Mogelijk zal een dergelijke code wel drempelverhogend werken voor de oprichting van huurdersorganisaties.

In de Wohv staan immers al eisen waaraan een huurdersorganisatie moet voldoen om als gesprekspartner voor de verhuurder te kunnen fungeren (zie ook § 3.3). Daarom is er voor gekozen om niet in de wet op te nemen dat de Woonbond een code voor huurdersorganisaties ontwikkelt.

2.2 Instemmingsrecht

*De leden van de fracties van **CU** en **SGP** vroegen of het niet zo is, dat de commissie Leemhuis geen instemmingsrecht introduceerde, wat thans bij amendement wel in artikel 5a van de onderhavige Wet is opgenomen?*

*De leden van de **PvdA**-fractie constateerden dat in het advies van de commissie Leemhuis helder uiteengezet wordt dat het instemmingsrecht niet past bij de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder, zoals vastgelegd in wet- en regelgeving, maar dat toch in de Tweede Kamer met ruime meerderheid een amendement aangenomen is waarin het instemmingsrecht geregeld wordt op het punt van de servicekosten. De leden van de **PvdA**-fractie, alsmede de leden van de **GL**-fractie vonden dit instemmingsrecht niet bij voorbaat onlogisch of ongewenst, maar zij waren wel geïnteresseerd om van de regering te vernemen op welke wijze dit instemmingsrecht juridisch geregeld zal gaan worden. Zij vroegen zich af wie het instemmingsrecht krijgt; de overkoepelende huurderorganisatie of de bewonerscommissies van de betreffende complexen. Tevens vroegen zij wat de verhuurder te doen staat bij verschil van opvatting tussen verschillende gremia. Tot slot vroegen zij wat er te doen valt als er verschil van opvatting bestaat tussen de individuele huurder en de huurderorganisatie.*

*De leden van de **VVD**-fractie meenden dat het instemmingsrecht dat huurders op onderdelen krijgen, de verantwoordelijkheidsverdeling en het eigendomsbegrip op een onaanvaardbare wijze aantast, zelfs als het gaat om de servicekosten die de huurder volledig betaalt. Deze leden vroegen hoe dit moet gaan werken, voornamelijk bij conflicten die naar de mening van deze leden uiteraard in groten getale zullen ontstaan?*

Het is juist dat de commissie Leemhuis van mening was dat een instemmingsrecht niet thuis hoort in de Wohv. De commissie meende dat de bevoegdheid tot het nemen van beslissingen bij de verhuurder dient te blijven, dit vanuit de verdeling van verantwoordelijkheden. De commissie doelde hierbij met name op investeringsbeslissingen. Ook ik heb in mijn beoordeling van de amendementen aangegeven dat de Wohv mijns inziens betrekking heeft op het informeren, overleggen en adviseren, en dat een instemmingsrecht niet in deze wet past. Nu het amendement over de servicekosten is aangenomen, is daarmee inderdaad met artikel 5a een instemmingsrecht in het wetsvoorstel opgenomen.

De tekst van dit artikel is met het amendement gegeven en luidt als volgt: «De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van de servicekosten als bedoeld in artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek slechts uit met voorafgaande instemming van de huurdersorganisatie.»

Nu gesproken wordt over de 'huurdersorganisatie' houdt dit in dat de bewonerscommissie geen instemmingsrecht heeft ten aanzien van de servicekosten. Ten aanzien van eventuele verschillende huurdersorganisaties is geen rangorde gegeven. Indien er sprake is van meerdere huurdersorganisaties, bijvoorbeeld één op instellings- en één op complexniveau, dan zullen beide met een eventuele beleidswijziging moeten instemmen.

Het ligt voor de hand dat de huurdersorganisatie op instellingsniveau instemt wanneer de huurdersorganisatie op complexniveau dat doet. Eventuele instemming van de huurdersorganisatie laat onverlet dat ook de individuele huurders moeten instemmen met een dergelijke beleidswijziging. Het servicekostenpakket maakt immers onderdeel uit van de huurovereenkomst, en die kan niet gewijzigd worden zonder instemming van beide contractpartners, verhuurder en huurder. Op grond van artikel 261 van Boek 7 van het BW is in wooncomplexen wijziging van het servicekostenpakket in principe mogelijk wanneer 70% van de huurders hiermee instemt.

Theoretisch is het mogelijk dat de individuele huurders instemmen met een wijziging van het servicekostenpakket, maar dat de huurdersorganisatie zich hiertegen verzet. In de praktijk zal een huurdersorganisatie, die immers de huurders vertegenwoordigt, geen door de huurders gewenste beleidswijzigingen tegenhouden. Daar waar een conflict optreedt is het in het belang van partijen (huurders en hun organisatie(s)) zelf om hieruit te komen om hun (onderhandeling)positie richting verhuurder waar te kunnen maken.

3. Inhoud van het wetsvoorstel

De leden van de VVD-fractie constateerden dat alle verhuurdersorganisaties (Aedes, IVBN en Vastgoed Belang) vinden dat met dit wetsvoorstel wordt overgereguleerd. Deze wijziging van de Wohv zou zelfs waarschijnlijk leiden tot een kleinere particuliere huursector. Deze leden vroegen om een reactie op dit punt.

Deze wetswijziging leidt er toe dat er meer evenwicht in de positie van verhuurders en die van huurders in de woningsector komt. Voor huurders is hun woning een dak boven hun hoofd, een primaire levensbehoefte. Daarom is het van groot belang dat huurders meer zeggenschap krijgen over wat er met hun huurwoning en hun leefomgeving gebeurt. Dit wetsvoorstel geeft de huurders langs tweeërlei weg meer zeggenschap: *meer huurders* krijgen zeggenschap, doordat de wet voor meer particuliere verhuurders gaat gelden, en alle huurdersorganisaties krijgen zeggenschap over *meer onderwerpen*.

Ik deel de constatering van de leden van de VVD-fractie dat het overleg met dit wetsvoorstel wordt overgereguleerd niet.

Voor particuliere verhuurders met minder dan 25 woningen gaat de gewijzigde wet niet gelden, dus de kleinere particuliere verhuurders hoeven niet aan de overlegregels te voldoen. Particuliere verhuurders met 100 of meer woningen – en alle corporaties – moeten nu ook al aan de huidige overlegregels voldoen; zij zullen echter hun huurders over meer onderwerpen moeten informeren en met hen daarover overleggen. Dat geldt overigens ook voor de woningcorporaties.

Het overleg met huurders is niet alleen een verplichting. Verhuurders, ook particuliere verhuurders die bedrijfsmatig woningen verhuren, hebben er belang bij de zienswijze van hun huurders over bepaalde onderwerpen te kennen. De Wohv geeft de spelregels van het overleg tussen de verhuurder en zijn huurders. Dat geeft duidelijkheid, waar beide partijen baat bij hebben.

De leden van de VVD-fractie gaven aan dat deze wetswijziging waarschijnlijk zou leiden tot een kleinere particuliere huursector. Het is aan de verhuurder om te beoordelen of hij (blijvend) wil investeren in de huurwoningenmarkt. De regering kan niet voor de individuele verhuurder bepalen wat acceptabel is. De meeste particuliere verhuurders worden echter door deze wetswijziging niet geraakt, vanwege de ondergrens van 25 woningen. Daardoor krijgen slechts 3 700 van de ruim 40 000 particuliere verhuurders met de Wohv te maken.

3.1 Toevoeging van onderwerpen waarover informatie moet worden verstrekt

De leden van de CDA-fractie verzochten toe te lichten en te beargumen-teren wat de redenen zijn om «fusies» toe te voegen aan de lijst van te verstrekken informatie. De leden van de CDA-fractie waren van mening dat het hier bij uitstek gaat om bedrijfsbelangen die naar hun aard zeer gevoelig en zeer kwetsbaar kunnen zijn voor ontijdige berichtgeving. De leden van de fracties van CU en SGP vroegen of een goed evenwicht tussen de belangen van de huurders en van de verhuurders niet ook gelegen is in het uitgangspunt, dat met name de bedrijfsmatige aspecten van huurwoningen een zaak zijn van de verhuurder. En zo ja, of het niet zo is, dat met name zaken als fusies, overnames en aankoop van woningen een zaak van de verhuurder zijn. Waarom moeten verhuurders daarover, zelfs zo spoedig mogelijk, huurders informeren? Dat kan processen, die ook in het belang van de huurder kunnen zijn, volgens de leden van de fracties van CU en SGP immers zeker verstoren. Deze leden vroegen of hierdoor niet te sterk een beeld wordt geschetst van een tegenstelling tussen huurder en verhuurder, terwijl er (veelal) sprake is van gelijke belangen, nl. het beheren en bewonen van goede woningen.

Naar aanleiding van de evaluatie van de Wohv in 2001 is voorgesteld om fusies toe te voegen als onderwerp waarover de huurdersorganisaties geïnformeerd moeten worden en waarover zij mogen adviseren. Uit de evaluatie bleek namelijk dat fusies en overnames door huurdersorganisaties node werden gemist als onderwerp van informatie en advies. Ook de commissie Leemhuis stelde voor (onder meer) fusies als onderwerp toe te voegen.

Hoezeer het ook te billijken is dat een verhuurder een fusie- of overnameproces niet in alle openbaarheid wil ingaan, kon mijn rechtsvoorganger anderzijds niet voorbijgaan aan de terechte behoefte van huurders en huurdersorganisaties om te weten wat de gevolgen zullen zijn van de fusie of overname. Dit onderschrijf ik. Ik ben daarom van mening dat de huurders en de huurdersorganisatie als stakeholders van de verhuurder moeten worden geïnformeerd over een voorstel tot fusie of een gehele of gedeeltelijke overname van of door een andere verhuurder. Met nadruk merk ik op dat deze informatie pas van de verhuurder mag worden verlangd zodra er sprake is van een concreet voornemen. Bovendien blijft het derde lid van artikel 3 van de Wohv gehandhaafd. Dit lid beschermt de bedrijfsbelangen van de verhuurder, door te bepalen dat een verhuurder geen informatie over een voornemen tot (o.a.) fusie hoeft te verstrekken aan de huurdersorganisatie(s), indien het bedrijfsbelang van de verhuurder zich tegen deze informatieverstrekking verzet. Als het bedrijfsbelang zich echter niet (meer) verzet tegen informatieverstrekking over een voorgenomen fusie, dan is het gerechtvaardigd dat de huurdersorganisaties over de fusievoornemens geïnformeerd worden. Hiermee is ook voorzien in dekking van het risico van kwetsbaarheid voor ontijdige berichtgeving.

De leden van de fracties van CU en SGP vroegen voorts om een reactie op de brief van de vereniging van woningcorporaties Aedes van 27 februari 2008 en een toelichting op de bedoeling van artikel 3, 2e lid onder b en g-l van de Wohv.

De bedoeling van artikel 3, tweede lid, onder b en onder g tot en met l Wohv is dat de verhuurder zijn huurders, bewonerscommissies en huurdersorganisaties op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk informeert over zijn bestaande beleid ten aanzien van de betrokken woningen, wooncomplexen of de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefwijze van de betrokken huurders. In het tweede lid worden de onderwerpen genoemd die in ieder geval worden

aangemerkt als beleid dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefwijze van de betrokken huurders. Dus indien individuele huurders of een huurdersorganisatie of bewonerscommissie de verhuurder om informatie over zijn beleid ten aanzien van die onderwerpen vragen, dan moet de verhuurder die gevraagde informatie zo spoedig mogelijk schriftelijk verstrekken. Heeft de verhuurder echter voornemens om zijn beleid ten aanzien van een of meer van die onderwerpen te wijzigen, dan moet de verhuurder de betrokken huurdersorganisaties en de betrokken bewonerscommissies daarover uit eigen beweging schriftelijk informeren (artikel 4, eerste lid, Wohv). Deze verplichting – voor het verstrekken van informatie op verzoek of uit eigen beweging – geldt echter niet als het bedrijfsbelang van de verhuurder zich tegen deze informatieverstrekking verzet (artikel 3, derde lid en artikel 4, eerste lid).

*De leden van de fracties van **CU** en **SGP** vroegen verder om aan te geven hoe artikel 3 lid 1, waarin gesproken wordt zowel over de huurder, de betrokken woningcommissie als de betrokken huurdersorganisatie, moet worden gehanteerd. Deze leden vroegen of hier ook de individuele huurders mee zijn bedoeld, hoewel zij ook reeds via woningcommissie en huurdersorganisatie betrokken (kunnen) zijn?*

De verplichting om op verzoek informatie te verstrekken over zijn beleid heeft de verhuurder ten opzichte van zijn individuele huurders, zijn huurdersorganisaties en zijn bewonerscommissies. Individuele huurders hebben dus het recht om informatie op te vragen. Het recht van overleg en advies is echter voorbehouden aan de betrokken huurdersorganisatie(s) en betrokken bewonerscommissie(s) (artikel 5 lid 1 Wohv).

3.2 Verlagen minimum aantal woongelegenheden van 100 naar 25

*De leden van de **VVD**-fractie vroegen waarom bij de gelijkschakeling tussen de particuliere en sociale huursector is gekozen voor de lagere minimumgrens zoals nu voor het sociale segment. De leden stelden dat toch ook kon worden gekozen voor een plus in het particuliere segment en een min in het sociale segment; bijvoorbeeld 100 of 50 eenheden voor beide segmenten. Deze leden meenden dat juist nu de administratieve lastendruk weer toeneemt het niveau van regeldruk toch wel wat zwaarder zou mogen wegen.*

Het wetsvoorstel voorziet in een verbetering van de positie en zeggenschap van huurders(organisaties). Indien de ondergrens voor sociale verhuurders verhoogd zou worden (ten opzichte van de huidige Bbsh-regeling), dan zouden de positie en zeggenschap van huurders van woningcorporaties verslechteren, en dat is niet de bedoeling. De bedoeling van het wetsvoorstel is om de rechten van huurders van sociale verhuurders te behouden en zelfs iets te verbeteren en de rechten van huurders van particuliere verhuurders daarmee gelijk te schakelen.

Daarom is gekozen voor een lagere ondergrens (ten opzichte van nu) voor particuliere verhuurders. De commissie Leemhuis heeft voorgesteld om de minimumeis voor particuliere verhuurders geheel te laten vervallen, zodat de wet voor alle particuliere verhuurders zou gaan gelden. Maar omdat de administratieve lasten voor de particuliere verhuurders met maar enkele verhuurde woningen onevenredig hoog zouden uitvallen (ruim € 37 mln. per jaar voor de hele particuliere huursector), is gekozen voor een ondergrens van 25 woningen. Daarbij is aangesloten bij de kleinste woningcorporatie, die zo'n 25 wooneenheden heeft. Bij een verhuur van 10 of meer woningen kan worden gesproken van bedrijfsmatige verhuur. Bij bedrijfsmatige verhuur mag verwacht worden dat de verhuurder over de voor huurders belangrijke onderwerpen met zijn huur-

ders overlegt. Maar ook bij een ondergrens van 10 woningen waren de administratieve lasten hoog. De administratieve lasten van een grens van 25 woningen voor particuliere verhuurders, zo'n € 4,8 mln. per jaar, acht ik aanvaardbaar.

3.3 Representativiteit van huurdersorganisaties

De leden van de VVD-fractie achtten de afwezigheid van een getals-criterium voor een huurderorganisatie onbegrijpelijk en ook onacceptabel.

Doel van dit wetsvoorstel is de rechten van huurders van particuliere verhuurders gelijk te schakelen met die van huurders van sociale verhuurders. In de huidige Wohv geldt het getalsmatige representativiteitsvereiste al niet voor huurdersorganisaties van sociale verhuurders. De overige eisen die de Wohv stelt aan huurdersorganisaties bieden voldoende waarborg voor het representatief zijn van die organisaties. De organisatie dient een vereniging of stichting te zijn, het bestuur moet zijn gekozen of aangewezen door de huurders die zij vertegenwoordigt, ze moet de huurders op de hoogte houden van haar activiteiten en hen betrekken bij haar standpuntbepaling, de huurdersorganisatie moet eens per jaar een vergadering organiseren voor de huurders bij welke gelegenheid ze verantwoording aflegt over haar activiteiten en alle huurders moeten in de gelegenheid worden gesteld om zich bij de organisatie aan te sluiten.

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

Uit de evaluatie is gebleken dat het niet stellen van representativiteits-eisen aan de huurdersorganisatie bij sociale verhuurders nergens tot problemen leidt. Dat vindt mede zijn oorzaak in het feit dat het draagvlak en de kwaliteit van de huurdersorganisaties door middel van de eisen die op grond van de Wohv aan deze organisaties worden gesteld, zoals hierboven genoemd, is gewaarborgd. Het gaat dus niet om los-vaste organisaties die op ad hoc basis en zonder duidelijk draagvlak een overleg met de verhuurder wensen aan te gaan. Gegeven deze uitkomsten is er geen reden waarom de toegang van huurders tot het overleg bij particuliere verhuurders niet hetzelfde zou kunnen zijn als bij sociale verhuurders. Daarom komt de 50% eis voor huurdersorganisaties bij particuliere verhuurders te vervallen.

De leden van de VVD-fractie meenden ook dat de soorten huurderorganisaties en de onderlinge verhoudingen zeer ingewikkeld en onduidelijk geregeld zijn, en een aanleiding zijn voor veel conflicten.

Een verhuurder kan te maken krijgen met meerdere huurdersorganisaties die (delen van) zijn huurders vertegenwoordigen. Die huurdersorganisaties overleggen met de verhuurder over de onderwerpen die betrekking hebben op de huurders die zij vertegenwoordigen. Over de algemene beleidsvoornemens, die betrekking hebben op alle wooneenheden of huurders, moet de verhuurder met alle huurdersorganisaties overleggen. Dat is alleen anders indien er een huurdersorganisatie is die de belangen van alle huurders van de verhuurder behartigt; in dat geval hoeft de verhuurder over de algemene beleidsvoornemens alleen met die huurdersorganisatie-op-verhuurderniveau te overleggen (het zogenoemde primaat van de huurdersorganisatie-op-verhuurderniveau). Over de beleidsvoornemens die echter betrekking hebben op specifieke wijken of specifieke wooneenheden en die rechtstreeks de belangen van de huurders van die wooneenheden raken, moet de verhuurder ook overleggen met de

huurdersorganisatie(s) en bewonerscommissie(s) die de belangen van die huurders behartigen. In de praktijk zullen de verschillende huurdersorganisaties en bewonerscommissies die de belangen van dezelfde huurders behartigen, hun krachten bundelen om sterker te staan tegenover de verhuurder. Het overleg kan dan gecombineerd plaatsvinden en de verschillende huurdersvertegenwoordigingen kunnen ook met een gezamenlijk advies komen. Omdat de huurdersvertegenwoordigingen dezelfde huurders vertegenwoordigen, is een conflict van belangen en adviezen niet te verwachten. Van de huurdersorganisaties en bewonerscommissies wordt immers verwacht dat zij de huurders van wie zij de belangen behartigen bij hun standpuntbepaling betrekken.

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

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

3.4 Positie huurders bij sloop en renovatie

De leden van de SP-fractie vroegen waarom ik niet meer in het wetsvoorstel op heb willen nemen over de positie van huurders bij sloop en renovatie, waarom ik het amendement van Depla/Ortega-Martijn niet over wilde nemen.

Ik heb tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer aangegeven dat ik een verplichting tot het op verzoek van de huurdersorganisatie opstellen van een sociaal plan bij sloop/renovatie wel op zijn plaats vind. Ik heb het amendement van Depla/Ortega-Martijn zoals het geformuleerd was echter niet willen overnemen omdat het amendement regelde dat elke verhuurder een sociaal plan moest opstellen over de te volgen procedure en positie van huurders bij sloop en renovatie van woningen. De formulering was zo ruim dat een verhuurder ook verplicht werd een sociaal plan op te stellen voor sloop en renovatie, als de verhuurder (nog) geen concrete voornemens tot sloop of renovatie had. Ik acht het niet noodzakelijk om een algehele verplichting voor verhuurders tot het opstellen van een sociaal plan te regelen en wil geen nieuwe verplichte planfiguur regelen. De meeste woningcorporaties stellen al in overleg met de huurdersorganisatie(s) een sociaal plan op bij sloop- en renovatieplannen; het maakt dan doorgaans deel uit van het renovatievoorstel. Goede sociale plannen dragen bij aan het draagvlak bij huurders voor sloop- of renovatieplannen; daardoor hebben ook verhuurders belang bij een goed sociaal plan. Bovendien kunnen huurdersorganisaties ook zelf de verhuurder voorstellen om een sociaal plan op te stellen.

De indieners hebben het amendement na de plenaire behandeling zodanig aangepast dat het amendement regelde dat een verhuurder op verzoek van de huurdersorganisatie op verhuurderniveau een sociaal plan voor sloop/renovatie opstelt. De Kamer heeft het gewijzigde amendement echter verworpen, waardoor het geen deel is gaan uitmaken van het wetsvoorstel.

Deze leden vroegen tevens wat ik in het geval het wetsvoorstel op deze wijze wordt aangenomen van plan ben te gaan doen aan de verbetering van de positie van huurders in geval van sloop en renovatie.

In de Wohv zijn sloop en renovatie al onderwerpen waarover de verhuurder met de betrokken huurdersorganisatie(s) en de betrokken bewonerscommissie(s) moet overleggen. De betrokken huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben ook het recht de verhuurder daarover een advies te verstrekken; dat advies kan ook de inhoud van een eventueel sociaal plan betreffen. Huurdersorganisaties en individuele huurders hebben op basis van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) het recht om bij de gemeente bezwaren in te dienen tegen aanvragen van de verhuurder voor een sloopvergunning en ook tegen de verlening door de gemeente van de sloopvergunning. Bovendien hebben de individuele huurders het recht om al dan niet in te stemmen met het sloop- of renovatievoorstel voor hun woning (BW). Een goed sociaal plan helpt de verhuurder om de noodzakelijke medewerking van de huurders te verkrijgen. In de parlementaire behandeling in de Tweede Kamer van dit wetsvoorstel heb ik toegezegd (Handelingen II, 2007–2008, 41, pag. 3205–3226) dat ik ernaar streef om samen met de minister van Justitie nog voor de zomer van 2008 de Tweede Kamer een wetsvoorstel te doen toekomen waarin de huidige regeling voor de verhuiskostenvergoeding bij sloop/renovatie voor huurders van sociale verhuurders uit het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) wordt overgeheveld naar het BW, zodat deze vergoedingsregeling ook voor huurders van particuliere verhuurders gaat gelden. Dit wetsvoorstel is nu in voorbereiding.

4. Effecten voor burgers en bedrijven

De leden van de VVD-fractie constateerden dat de verhuurders de kosten van de regeling moeten betalen en vroegen welk deel de huurders betalen.

In de Wohv is geregeld dat de verhuurder de kosten vergoedt die de huurdersorganisaties redelijkerwijs moeten maken om hun taken uit de Wohv te kunnen uitoefenen. Daaronder vallen ook scholingsactiviteiten en de kosten voor het informeren en raadplegen van hun achterban. Een verhuurder kan met zijn huurdersorganisatie(s) ook een bepaald budget afspreken dat de huurdersorganisaties naar eigen inzicht kunnen besteden. De kosten die dit budget overschrijden hoeft de verhuurder alleen te vergoeden voor zover hij met het dragen van die kosten instemt. Indien de verhuurder niet toestemt in het dragen van de kosten van budgetoverschrijdingen moeten de huurdersorganisaties deze zelf betalen. Bovendien betalen de huurders in veel gevallen voor het lidmaatschap van de huurdersorganisatie (contributie). Voor bewonerscommissies hoeft de verhuurder geen kosten te vergoeden. Voor bewonerscommissies moet de verhuurder er voor zorgdragen dat die de werkzaamheden die met hun taak samenhangen kunnen verrichten. Dat betekent niet dat de verhuurder de kosten moet vergoeden, maar veeleer dat de verhuurders de bewonerscommissies faciliteren en hen in de gelegenheid stellen een vergadering te houden, bijvoorbeeld door daarvoor vergaderruimte ter beschikking te stellen.

Ook vroegen deze leden voor welk bedrag en op welke wijze de Woonbond door de Rijksoverheid wordt gesubsidieerd en of deze subsidie wordt afgebouwd. Zo ja, in welk tempo, zo nee, waarom niet?

De Woonbond krijgt een lump sum-financiering van bijna een miljoen euro (€ 0,987 miljoen) per jaar. De Nederlandse Woonbond is de belangrijkste gesprekspartner op landelijk niveau namens de huurders. Op deze

bijdrage wordt een efficiencykorting van 5% toegepast, af te bouwen in vier jaar. De efficiencykorting is een gevolg van de komende bezuinigingen op de rijksdienst, die overigens verder gaan dan 5%.

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