
Vergaderjaar 1996–1997

24 080

Voorstel van wet van het lid Duivesteijn houdende regels ter bevordering van de medezeggenschap van huurders op het functioneren van verhuurbedrijven van woonegelegenheden (Wet op het overleg huurders verhuurder)

Nr. 13

BRIEF VAN HET LID DUIVESTEIJN

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 1 mei 1997

Naar aanleiding van het verzoek van de heer Jeekel om een meer specifiek artikelsgewijze toelichting op bovengenoemd voorstel van wet, doe ik u hierbij deze toekomen.

Duivesteijn

Toelichting op de artikelen

Artikel 1

Bij de omschrijving van de in het wetsvoorstel opgenomen begrippen is zoveel mogelijk aangesloten bij het bestaande begrippenkader van het Besluit beheer sociale-huursector (BBSH). Dat geldt met name voor het begrip woongelegenheid (eerste lid, onder b), en grotendeels voor het begrip huurder (voor wat betreft de personen die daaronder mede worden verstaan: het tweede lid). De in artikel 2, tweede lid, onder a en b, van het BBSH genoemde categorieën van huurders zijn niet overgenomen omdat deze reeds vallen onder het begrip huurder in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Onder het begrip huurder valt, evenals dat in het BBSH het geval is, niet de kamerhuurder, maar wel de onderhuurder die de hele woongelegenheid met toestemming van de verhuurder huurt van de huurder.

Onder het begrip wooncomplex (eerste lid, onder c) wordt begrepen een verzameling van in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden die op ten minste één van de in dit artikelonderdeel genoemde gebieden een eenheid vormen. Bovendien dient een dergelijke verzameling ten minste twintig woongelegenheden te omvatten. Met deze eis van ten minste twintig woongelegenheden is ook tevens de reikwijdte van het wetsvoorstel aangegeven. Op kleinere wooncomplexen is de voorgestelde wettelijke regeling niet van toepassing. Doorgaans zal het gaan om een flatgebouw of meerdere gelijksoortige flatgebouwen of om aaneengebouwde gelijksoortige woongelegenheden van dezelfde verhuurder. In die gevallen zal doorgaans ook de eenheid blijken uit een gelijkvormige financiële of administratieve aanpak van de desbetreffende woongelegenheden.

In de omschrijving van het begrip verhuurder (eerste lid, onder d) is ook een belangrijk deel van de reikwijdte van het wetsvoorstel aangegeven. Een natuurlijke of rechtspersoon is slechts verhuurder in de zin van het wetsvoorstel indien deze als verhuurder ten minste honderd woongelegenheden in Nederland verhuurt of voor verhuur heeft bestemd. In het buitenland verhuurde woongelegenheden tellen voor de toetsing niet mee. Voor verhuur bestemd zijn ook tijdelijk leegstaande woongelegenheden. Nieuwe woongelegenheden zijn pas voor verhuur bestemd vanaf het tijdstip van oplevering.

Onder de woongelegenheden van de verhuurder behoeft zich niet noodzakelijkerwijs een complex van woongelegenheden te bevinden. Voor een particuliere verhuurder van honderd of meer woongelegenheden, waaronder zich geen enkel complex bevindt, gelden de voorgestelde verplichtingen dus in beginsel ook.

De ingevolge de wettelijke regeling geldende verplichtingen rusten op de verhuurder. Het kan zijn dat de eigenaar tevens verhuurder is. Dat is het geval indien hij zelf zijn woongelegenheden verhuurt of een beheerder machtigt om dat namens hem te doen. Het kan echter ook zijn dat een beheerder op eigen naam de woongelegenheden verhuurt. In dat geval is niet de eigenaar, maar de beheerder verhuurder in de zin van het wetsvoorstel. Indien laatstbedoelde beheerder ten minste honderd woongelegenheden verhuurt – dat kunnen woongelegenheden van verschillende eigenaren zijn –, dan dient die beheerder de in het wetsvoorstel opgenomen verplichtingen na te komen. Aldus is volledig aangesloten bij het begrip verhuurder uit het Burgerlijk Wetboek.

In het eerste lid, onderdeel f, van dit artikel is geregeld wat voor de toepassing van de voorgestelde regeling een representatieve huurdersorganisatie is. De doelstelling, opgenomen in de aanhef van onderdeel f, – het behartigen van de belangen van haar leden als huurders van de in haar statuten of reglementen omschreven woongelegenheden of

wooncomplexen van een bepaalde verhuurder – moet nadrukkelijk blijken uit de statuten van de vereniging met volledige rechtsbevoegdheid. Een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid (de zogenoemde informele vereniging, die niet bij notariële akte is opgericht) voldoet niet aan de in het wetsvoorstel opgenomen representativiteitseis. In het bepaalde onder 1° van onderdeel f is het vereiste opgenomen dat ten minste een betekendend deel van de huurders lid moet zijn van de vereniging. Wat onder een betekendend deel moet worden verstaan, is in de gevallen dat tussen partijen verschil van mening bestaat over het al dan niet voldaan zijn aan dat vereiste, in laatste instantie een zaak voor de kantonrechter.

De in het eerste lid, onderdeel f, onder 2° tot en met 4°, opgenomen functionele vereisten spreken voor zich. Het voldaan hebben aan die vereisten zal moeten blijken uit de statuten en uit het feitelijk handelen. Soms kunnen andere schriftelijke stukken als bewijs daarvoor dienen. Ingevolge de in het eerste lid, onderdeel f, onder 2°, opgenomen eis dient het bestuur te worden gekozen of aangewezen door en uit de leden/huurders. Desalniettemin kunnen ook andere bewoners de huurdersorganisatie vertegenwoordigen in het overleg met de verhuurder door middel van een machtiging van het bestuur.

Artikel 2

Uitgangspunt voor de regeling in dit artikel is dat partijen in het geval er met betrekking tot alle woongelegenheden of een of meer wooncomplexen van een verhuurder meer huurdersorganisaties zijn opgericht, die voldoen aan de in het wetsvoorstel opgenomen vereisten, gezamenlijk onderling afspraken maken over de toepassing van de wettelijke regeling (het eerste lid). Indien dergelijke afspraken in weerwil van de wettelijke bepaling niet worden gemaakt, dan kunnen huurdersorganisatie(s) en eventueel ook de verhuurder ingevolge artikel 8 de kantonrechter inschakelen teneinde te bereiken dat alsnog voornoemde afspraken worden gemaakt.

Alleen in het geval er voor alle woongelegenheden van een toegelaten instelling één huurdersorganisatie is opgericht, worden alle andere huurdersorganisaties voor delen van het bestand van die verhuurder niet als huurdersorganisaties in de zin van het wetsvoorstel aangemerkt (het tweede lid). Ook hier geldt echter weer het uitgangspunt dat partijen anders kunnen overeenkomen.

Artikel 3 tot en met 6

Voor de onderwerpen, opgenomen in artikel 3, tweede lid (het informatierecht over bestaand beleid), is aangesloten bij de redactie van artikel 18 van het BBSH, waarin de onderwerpen zijn opgenomen, waarover een toegelaten instelling de huurders in de gelegenheid dient te stellen zich uit te spreken. Ingevolge het derde lid van artikel 3 kunnen partijen nadere afspraken maken over een uitbreiding van de onderwerpen waarvoor het informatierecht geldt.

In artikel 4 is aangegeven dat de verhuurder daarnaast de huurdersorganisatie eigener beweging informeert over voornemens tot wijzigingen in het door hem gevoerde beleid ten aanzien van voornoemde onderwerpen (het eerste lid, onderdeel a). Ingevolge het eerste lid, onderdeel b, doet hij dat ook over zijn voornemens tot het aangaan van fusies met andere verhuurders, deelneming in andere rechtspersonen dan wel verkoop van zijn onderneming. Voor deze in het eerste lid, onderdeel b, genoemde onderwerpen geldt echter een beperking, namelijk dat zulks niet geldt indien het bedrijfsbelang van de verhuurder zich daartegen verzet. Deze beperking moet eng worden uitgelegd. De kantonrechter kan derhalve desgevraagd ingevolge artikel 8, eerste lid, toetsen of het

bedrijfsbelang zich naar objectieve maatstaven tegen verstrekking ervan aan de huurdersorganisatie verzet.

Ingevolge het derde lid van artikel 4 kunnen partijen nadere afspraken maken over een uitbreiding van de onderwerpen waarvoor voor de verhuurder de in artikel 4, eerste lid, opgenomen verplichting geldt.

De in artikel 5 opgenomen adviesprocedure moet worden gevolgd, indien de verhuurder een voornemen tot wijziging wenst uit te voeren. Indien hij het advies van de huurdersorganisatie niet of slechts ten dele volgt, geldt de in het tweede en derde lid van artikel 5 geregelde procedure.

De in artikel 5, derde lid, onderdeel c, genoemde termijn van drie dagen wordt ingevolge artikel 2 van de Algemene termijnenwet zo nodig zoveel verlengd dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Tenslotte zij opgemerkt dat ingevolge artikel 6 bij schriftelijke overeenkomst tussen huurdersorganisatie en verhuurder meer bevoegdheden dan de in het wetsvoorstel genoemde aan de huurdersorganisatie kunnen worden toegekend.

Artikel 7

In de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling door de huurdersorganisatie van de in deze wet genoemde taken, verstrekt de verhuurder een financiële bijdrage. De hoogte van die bijdrage dient in goed overleg tussen partijen te worden bepaald. De verhuurder kan ook bepaalde kosten voor zijn rekening nemen door vergaderfaciliteiten e.d. aan de huurdersorganisatie ter beschikking te stellen. Indien in de praktijk tussen huurdersorganisaties en verhuurders hierover via b.v. de koepelorganisaties geen goede afspraken gemaakt blijken te kunnen worden, dan kunnen bij ministeriële regeling hieromtrent nadere regels worden gesteld.

Artikel 8

In het eerste lid is geregeld dat niet de rechtbank maar de kantonrechter de bevoegde rechter is bij geschillen over de in het wetsvoorstel opgenomen verplichtingen. Een dergelijk geschil kan ook betrekking hebben op de vraag of een verhuurder al dan niet terecht informatie heeft geweigerd met een beroep op zijn bedrijfsbelang als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b.

In artikel 36, tweede en zesde lid, eerste volzin, van de Wet op de ondernemingsraden zijn soortgelijke bepalingen opgenomen als in het eerste en derde lid van het voorgestelde artikel.

In het tweede lid is een marginale inhoudelijke toetsingsmogelijkheid opgenomen bij de kantonrechter van besluiten van de verhuurder als bedoeld in artikel 5, eerste lid, indien dat besluit niet in overeenstemming is met het schriftelijke advies van de huurdersorganisatie. De toetsing is marginaal inhoudelijk, omdat de kantonrechter geen verdergaande toetsing pleegt dan de toetsing of de verhuurder bij afweging van de betrokken belangen al dan niet in redelijkheid tot zijn besluit had kunnen komen. Stelt de rechter vast dat de verhuurder bij afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot zijn besluit had kunnen komen, dan stelt hij de huurdersorganisatie in het gelijk met als gevolg dat de verhuurder het besluit niet (verder) kan uitvoeren.

Artikel 9

Een goed overleg tussen huurdersorganisaties en verhuurders is afhankelijk van een groot aantal factoren. Marktomstandigheden, financiële positie van de verhuurder en kennis bij de huurdersorganisatie

spelen daarbij een rol. De in het wetsvoorstel opgenomen regeling legt hiervoor een basis.

Aangezien de in het wetsvoorstel opgenomen regeling een nieuwe ontwikkeling inluidt op het gebied van de omgang tussen verhuurders en huurdersorganisaties, is het wenselijk de voorgestelde regeling na enige tijd te evalueren. Deze evaluatie zal onder meer de gevolgen van de wettelijke regeling voor de werklust van de rechterlijke macht omvatten. Aan de hand van de resultaten van die evaluatie kan vervolgens worden bezien in hoeverre aanpassing van de regeling noodzakelijk of wenselijk is. In het wetsvoorstel is daarom een verplichting tot evaluatie in de vorm van een verslag aan de Staten-Generaal binnen drie jaar na de inwerkingtreding opgenomen.

Artikel 10

In het tweede lid is geregeld dat bepaalde huurdersorganisaties die bij de inwerkingtreding van de wettelijke regeling kunnen worden gezien als een bestendige gesprekspartner van de verhuurder ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de huurders bij die verhuurder, maar (nog) niet voldoen aan de daaraan in de wettelijke regeling voorgeschreven vereisten, gedurende een termijn van ten hoogste twee jaar vanaf de inwerkingtreding van de wettelijke regeling nog worden aangemerkt als huurdersorganisaties in de zin van de wet.