

Vergaderjaar 2006–2007

27 926

Huurbeleid

29 453

Woningcorporaties

Nr. 110

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTE- LIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 19 oktober 2006

Inleiding

Met deze brief doe ik u mijn voorstellen toekomen met betrekking tot de verbetering van de positie en zeggenschap van huurders(organisaties).

Op 11 oktober 2005 is u het advies van de commissie «*Zeggenschap en versterking positie huurders(organisaties)*» aangeboden dat op diezelfde dag werd uitgebracht¹. Deze commissie, onder voorzitterschap van mevrouw J.M. Leemhuis-Stout, werd vorig jaar door de minister van VROM en de algemeen directeur van de Nederlandse Woonbond gezamenlijk ingesteld om te onderzoeken hoe de positie en zeggenschap van huurders kan worden verbeterd. In de brief van 12 december 2005² over de toekomst van woningcorporaties is reeds op hoofdlijnen op de voorstellen gereageerd, alsmede op de voorstellen van GroenLinks getiteld «Baas in eigen huis». Tevens is aangekondigd uw Kamer in de loop van 2006 voorstellen aan te bieden om de Wet op het overleg huurders verhuurder aan te passen, zodat deze op 1 april 2007 van kracht kan worden.

Na een korte samenvatting van het advies van de commissie wordt een overzicht gegeven van de reacties van de diverse partijen die gereageerd hebben in het bijzonder de reacties van de Nederlandse Woonbond, Aedes, IVBN en Vastgoedbelang. Hierna zet ik uiteen welke overwegingen een rol hebben gespeeld bij de voorstellen voor verbetering van de positie van de huurders(organisaties). Tenslotte ga ik in op de toekomstige inrichting van de huurgeschilbeslechting (ZBO huurcommissie).

1. De adviesaanvraag

De Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) is in werking getreden per 1 december 1998 en is – zoals was voorzien – na drie jaar geëvalueerd. De toenmalige, staatssecretaris Remkes, heeft op basis van de uitkomsten

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2005–2006, 27 926, nr. 78.

² Tweede Kamer, vergaderjaar 2005–2006, 29 453, nr. 30.

van die evaluatie zijn voorstellen tot wijziging van de Wohv in een brief van 6 december 2001¹ aan de TK gezonden met toevoeging van de onderzoeksrapporten. Deze wijzigingen zijn niet doorgevoerd als gevolg van het intrekken van het conceptvoorstel Woonwet, waarin de Wohv zou opgaan. De commissie is expliciet gevraagd te bezien of deze voorstellen nog opportuun zijn of geactualiseerd dienen te worden. Ook in het bestuurdersakkoord van het rijk met de Woonbond dd 15 april 2004 worden deze voorstellen als uitgangspunt genoemd, waar het gaat om het voornemen afspraken te maken over de versterking van de positie van huurdersorganisaties. In de brief van 19 november 2004² over de modernisering huurbeleid is aangegeven dat de voorgenomen maatregelen voor een beter functionerende woningmarkt gepaard zullen gaan met een grotere marktwerking. Deze grotere marktwerking is aanleiding geweest om de positie van huurders(organisaties) ten opzichte van de verhuurder tegen het licht te houden. Daarbij is aangegeven dat de wijzigingsvoorstellen van de Wohv die voortvloeiden uit de evaluatie van deze wet in 2001, te bezien in het kader van de beleidsvoornemens voor de modernisering van het huurbeleid. Daar kwam nog een derde pijler bij nl. de Beleidsvisie op de toekomst van woningcorporaties van 12 december 2005. Ook in dat licht is bezien of de wijzigingsvoorstellen naar aanleiding van de evaluatie Wohv geactualiseerd dienen te worden. Op grond hiervan is door VROM samen met de Nederlandse Woonbond advies gevraagd aan een commissie onder voorzitterschap van mevrouw J.M. Leemhuis-Stout. De Commissie «Zeggenschap en versterking positie huurders(organisaties)» (hierna te noemen: de commissie) heeft op 11 oktober 2005 haar advies uitgebracht.

2. Samenvatting advies commissie Leemhuis

In de opdracht aan de commissie is gevraagd te adviseren over welke verbeteringen wenselijk zijn in het overleg huurders-verhuurders en welke verbeteringen wenselijk zijn in de zeggenschap van huurders, waar het rijksbeleid de belangen van bewoners raakt. Voorts is de commissie gevraagd of er nieuwe voorzieningen dienen te worden getroffen voor de betrokkenheid van huurderorganisaties bij prestatieafspraken op lokaal niveau en ten slotte is de commissie met betrekking tot het BBSH gevraagd aanbevelingen te doen over de zeggenschap van huurderorganisaties over maatschappelijke prestaties van woningcorporaties in brede zin en de betrokkenheid bij het toezicht.

De commissie heeft in haar rapport een beeld geschetst van de huidige positie en mogelijkheden van zeggenschap van huurders op basis van verschillende wettelijke regelingen. Daarbij zijn vier posities van huurders vanuit hun positie als contractpartij of stakeholder van verhuurders en gemeenten onderscheiden. Deze vier posities zijn:

1. De huurder als contractpartij van de verhuurder;
2. De huurder als stakeholder van de verhuurder (collectief);
3. De huurder als stakeholder van de verhuurder (individueel);
4. De huurder als stakeholder van de overheid.

De commissie geeft aan dat het in onze huidige samenleving past dat groeperingen, zoals huurders, een duidelijke positie en daarbij behorende zeggenschap hebben gezien het grote belang van de woning voor het voorzien in een primaire levensbehoefte van de huurder. Voor huurders dient dan ook een eigentijdse definiëring van hun positie en zeggenschap te worden gecreëerd die toekomstbestendig is. Vanuit dit uitgangspunt heeft de commissie vijf rechten van zeggenschap voor huurders benoemd. De commissie is van mening dat huurders zonder meer recht hebben op informatie, overleg, advies, maar met betrekking tot het recht op initiatief en instemming is zij terughoudender. De eerste drie bevoegdheden zijn in grote lijnen al goed geregeld, het initiatiefrecht kan echter

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2001–2006, 28 160, nr. 1.

² Tweede Kamer, vergaderjaar 2004–2005, 27 926, nr. 39.

verbeterd worden. Ten aanzien van het instemmingsrecht heeft de commissie geconcludeerd dat er thans geen wettelijk instemmingsrecht voor huurders ten aanzien van beslissingen van de verhuurder is. De commissie meent echter dat de bevoegdheid tot het nemen van beslissingen bij de verhuurder dient te blijven, dit vanuit de verdeling van verantwoordelijkheden.

In haar rapport heeft de commissie geconcludeerd dat:

- de positie voor alle huurders gelijk dient te zijn, hetgeen betekent dat de verschillen tussen huurders van sociale en die van commerciële verhuurders dienen te worden rechtgetrokken;
- de huurders(organisaties) als prioritaire stakeholder van de verhuurder recht hebben op informatie en advies over het beleid van de verhuurder dat invloed heeft op de directe woon- en leefsituatie van de huurders;
- de positie van de huurder als contractpartij van de verhuurder in algemene zin voldoende garantie biedt voor een blijvend gebruik van de gehuurde woning;
- huurders stakeholders zijn van de verhuurder en de overheid, dit vanwege het specifieke belang dat zij als huurders hebben bij het beleid van de verhuurder en van de overheid;
- de cultuur en de professionalisering van gedrag zijn zeker zo belangrijk voor het versterken van de positie van huurders. Zelfregulering door bindende bedrijfstakcodes, gezamenlijke geschillencommissies van huurders en verhuurders alsmede van de scope van het interne toezicht tot de relatie van de bestuurder met de huurders verdient naar de mening van de commissie te worden versterkt.

Bovengenoemde conclusies hebben geresulteerd in een samenhangend pakket van 21 voorstellen (bijlage 1) ter verbetering van de positie van huurders.

3. Reacties maatschappelijke organisaties

De uitwerking van het advies is voor een belangrijk deel samen met de Woonbond ter hand genomen. Daarnaast zijn organisaties van de verhuurders: Aedes, IVBN en Vastgoedbelang, uitgenodigd om zowel schriftelijk als mondeling hun reactie op de voorstellen van de commissie te geven. Behalve deze organisaties hebben ook de VNG voor de gemeenten en de NVM voor de verhurende makelaars hun reacties gegeven. Van deze reacties wordt hierna een overzicht gegeven.

Nederlandse Woonbond

De Nederlandse Woonbond was medeopdrachtgever van de commissie en heeft als zodanig de inhoud van de opdracht mede bepaald. Ook is de Woonbond betrokken bij de nadere uitwerking van de voorstellen van de commissie.

De Woonbond kan zich in veel van de aanbevelingen van de commissie vinden. Dat geldt op de eerste plaats voor de constatering dat de positie van de huurders(organisaties) versterkt moet worden. Daarbij hoort het gelijktrekken van de positie van huurdersorganisaties bij sociale en commerciële verhuurders. Ook de erkenning door de commissie van huurders als in het bijzonder belanghebbend bij het beleid van een verhuurder heeft de volle instemming van de Woonbond. Voorts ziet de Woonbond zich gesteund in de conclusie van de commissie dat de positie van de huurders als stakeholder van de overheid van groot belang is. Door het voorstel van de commissie om in de WOHV een apart hoofdstuk over het overleg met de gemeente toe te voegen kunnen huurdersorganisaties in een vroegtijdig stadium worden betrokken bij het maken

van prestatieafspraken tussen gemeenten en verhuurders. Dit geldt ook voor het gemeentelijke beleid bij het formuleren van het herstructureringsbeleid. De commissie is van mening dat huurders in de te herstructureren gebieden expliciet bij dat beleid betrokken dienen te worden, dit omdat herstructurering de huurders raakt in één van hun primaire levensbehoeften. De Woonbond ondersteunt daarnaast ten eerste het voorstel van de commissie om te zoeken naar mogelijkheden om de onzekerheid voor huurders in het geliberaliseerde gebied weg te nemen.

De Woonbond betreurt het dat de commissie niet zover is gegaan om voor huurdersorganisaties een instemmingsrecht voor te stellen. Ook is de Woonbond voorstander van een initiatiefrecht voor huurders(organisaties) dat verdergaat dan het recht om zaken te agenderen, zoals de commissie voorstelt. In de visie van de Woonbond zou het initiatiefrecht gekoppeld moeten zijn aan de mogelijkheid voor een meerderheid van de huurders om iets te initiëren, bijvoorbeeld verbeteringen aan de woning, waarvan de kosten dan in de huur kunnen worden doorberekend.

Belangrijk voor de Woonbond is ook dat huurdersorganisaties de beschikking krijgen over de nodige financiële middelen en faciliteiten, zodat ze zich in voldoende mate kunnen ontwikkelen tot professionele organisaties. De voorstellen van de commissie stellen wat dat betreft de nodige eisen aan de huurdersorganisaties.

Aedes

Aedes heeft uitgebreid op het advies van de Commissie Leemhuis gereageerd. Het navolgende is een selectie uit die reactie.

Aedes vindt de keuze die de commissie doet om voortaan huurders van particuliere verhuurders gelijk te behandelen en dezelfde rechten toe te kennen in het kader van de Overlegwet een logische. Hetzelfde geldt voor de keuze van de commissie om huurdersorganisaties wel een initiatiefrecht maar geen instemmingsrecht toe te kennen. Naar de mening van Aedes sluit dit aan bij bestaande praktijk in de corporatiesector.

Als kern van het advies ziet Aedes de wijze van verankeren van huurders en hun organisaties. De vormgeving van het overleg behoort te worden overgelaten aan (de organisaties van) huurders en verhuurders, waarbij het soms dienstig zal zijn om op lokaal niveau en in andere gevallen op landelijk niveau overleg te voeren en tot afspraken te komen. Als voorwaarde bij het vernieuwen van de relatie tussen verhuurders en huurders(organisaties) ziet Aedes, waar dit nog niet het geval is, een cultuuromslag bij verhuurders en de bereidheid om huurders daadwerkelijk te horen en vanaf het begin te betrekken bij de voor hen relevante zaken.

Aedes is voorstander van het ontwikkelen van actief burgerschap, hetgeen breder wordt opgevat dan alleen het huren en waarbij bijvoorbeeld wordt gedacht aan andere bewoners in de wijk, en ziet om die reden meer in het waarborgen van procesvereisten dan het in detailregelgeving vastleggen van het overleg tussen huurders en verhuurders. Aangezien huurders niet de enige stakeholders zijn van een corporatie, past het niet om aan huurders een preferente positie toe te kennen met een door regelgeving geborgd permanent karakter.

Voor wat betreft het functioneren van huurdersorganisaties is Aedes het eens met de constatering van de commissie dat nog stevig geïnvesteerd moet worden in professionalisering en facilitering van deze organisaties en dat codering daarbij de geëigende weg is. In dat verband stelt Aedes voor om onderzoek te laten verrichten naar de financiering van huurdersorganisaties.

Tenslotte wil Aedes voor wat betreft de door de commissie geadviseerde onafhankelijke geschillencommissie aansluiten bij de voor de corporatiesector al bestaande klachtencommissie. Indien nodig zullen aanvullende waarborgen voor de onafhankelijkheid van deze commissie gecreëerd moeten worden.

Naar de mening van de Vereniging van Institutionele beleggers in Vastgoed, IVBN, is het beeld dat wordt opgeroepen van «onmondige en zielige huurders» tegenover «machtige verhuurders» die alleen op rendement uit zijn zonder zich om de belangen van zijn huurders te bekommeren, niet terecht maar bevestigt de commissie ten onrechte dit beeld. In de ogen van IVBN is er inmiddels juist sprake van een onbalans tussen de belangen van de huurders en verhuurders ten nadele van de verhuurders. Een verdere versterking van de positie van de huurders is derhalve overbodig en wordt met kracht afgewezen.

Slechts op een aantal expliciet aangegeven punten kan IVBN instemmen met de aanbevelingen van de commissie. Het gaat dan om de conclusie van de commissie dat huurders geen invloed dienen te krijgen op de investeringsruimte en de daarmee samenhangende beslissingen. Ook kan IVBN zich vinden in een initiatiefrecht om zaken in het overleg met de verhuurder te agenderen, waarbij overigens een aanduiding als «agenderingsrecht» meer voor de hand zou liggen, om elke relatie met investeringen uit te sluiten.

IVBN is principieel tegen het gelijkstellen van de commerciële verhuursector aan de corporatiesector als het gaat om de invloed van huurders op het beleid. Zo blijft IVBN van mening dat strategische keuzes op het gebied van bedrijfsvoering als fusies, overnames en ook het verkoopbeleid in de marktsector niet aan de huurders kunnen worden voorgelegd. Het is vanuit de sociale doelstelling en de primaire doelgroep van de corporatiesector begrijpelijk dat huurders daar een steviger positie hebben; een dergelijke stevige positie is echter niet wenselijk bij de commerciële verhuurders en gaat ten koste van verhuurders die een bepaalde rendementsdoelstelling moeten realiseren. Voorts is IVBN het niet eens met het afschaffen van de representativiteits van huurderorganisaties; volgens IVBN verzwakt dat zelfs hun positie.

Vastgoed Belang

Ook Vastgoed Belang neemt afstand van het veronderstelde beeld van een onmachtige huurder tegenover een ter kwader trouw zijnde verhuurder. Naar het gevoelen van Vastgoed Belang worden verhuurders door de huurregelgeving met verantwoordelijkheden belast die zij, soms als gevolg van andere regelgeving, niet waar kunnen maken en die ten koste gaan van het rendement. Vastgoed Belang pleit voor minder regelgeving. Het is vanuit het perspectief van mondige huurders en verhuurders dat de voorstellen van de commissie worden beoordeeld.

Het algemene oordeel is er een van teleurstelling, omdat de voorstellen aansluiten bij de bestaande regelgeving en deze zelfs willen uitbreiden. Een versterking van de positie van huurderorganisaties bij met name commerciële verhuurders en het laten vallen van de 50% representativiteits wordt onwenselijk geacht. Aan corporaties mogen andere, verdergaande eisen gesteld worden dan aan commerciële verhuurders. Ook is men tegen deelname aan het overleg van huurdersorganisaties die ook bij andere verhuurders werkzaam zijn.

Dat geldt ook voor het toekennen van rechten van informatie, overleg en advies aan de huurdersorganisatie ten aanzien van de leefbaarheid, vervreemden, bezwaren en slopen van het woningbezit, en de huisvesting van specifieke doelgroepen. Ten aanzien van het toekennen van dergelijke rechten bij fusies en overnames heeft Vastgoed Belang grote aarzelingen. De financiering van de huurdersorganisaties behoort geen zaak van verhuurders te zijn. Wel gaat Vastgoed Belang akkoord met een bijdrage in de kosten van verhuizing door de verhuurder indien de huurder als gevolg van renovatie of sloop blijvend uit de woning moet vertrekken.

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten gaat in haar reactie in op twee elementen uit het rapport van commissie: de wijze en het moment van betrokkenheid van huurders bij prestatieafspraken en de invloed op de beleidsvoorbereiding en uitwerking bij herstructurering. De VNG kan zich vinden in het voorstel van de commissie om huurdersorganisaties van begin af aan te betrekken bij het lokale woonbeleid en het formuleren van prestatieafspraken, maar een wettelijke garantie van die betrokkenheid acht de VNG ongewenst. De gemeente richt zich op alle burgers en het zou derhalve onjuist zijn aan één groep een bijzondere positie toe te kennen.

De VNG deelt de opvatting van de commissie dat de wijze waarop de betrokkenheid van huurders vormgegeven wordt, lokaal dient te worden bepaald. Een wettelijke regeling daarvan is echter overbodig en gaat in tegen het maatwerk in de lokale vormgeving.

NVM

De Nederlandse Vereniging van Makelaars, waarvan een deel van de leden managementtaken uitvoert met betrekking tot het vastgoed van commerciële verhuurders, is tegen een uitbreiding van de Wohv voor de commerciële verhuursector. Zij stelt dat de 50% representativiteitseis voor de commerciële verhuursector gehandhaafd moet blijven maar geeft daar geen expliciete argumenten bij. Ook is men geen voorstander van het verlengen van de adviestertermijn naar zes weken.

De NVM ziet de noodzaak niet in van het recht op informatie, overleg en advies bij fusies en overname. Het toekennen van dergelijke rechten aan de huurdersorganisaties leidt tot een inperking van de ondernemingsvrijheid van verhuurders.

De NVM vreest als algemene conclusie ten aanzien van de voorstellen van de commissie voor een toename van onduidelijkheid en bureaucratie, en daarmee ook van kosten.

4. De inrichting van de Wohv

4.1. *Het overleg tussen huurders en verhuurders als voorwaarde voor een goed functionerende huurwoningenmarkt*

De Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) is één van de instituties die bijdragen aan een goed functionerende huurwoningenmarkt. Aan het functioneren van deze markt valt nogal wat te verbeteren. Dat is de achtergrond van de voorstellen voor de modernisering van het huurbeleid. Daarmee wordt beoogd de opgetreden stagnatie te doorbreken. Daarbij is van meet af aan aangegeven dat er een balans moet zijn tussen de belangen van verhuurders en die van huurders. Dat betekent dat tegenover de grotere ruimte die verhuurders krijgen om huurprijzen aan de kwaliteit van de woning aan te passen, een versterking van de positie van de huurders dient te staan.

De mening is dat de Wohv het middel bij uitstek is om dat te bereiken. Naar aanleiding van de adviezen van de commissie alsmede de reacties van de maatschappelijke organisaties daarop, is een afweging gemaakt op welke wijze de Wohv dient te worden geactualiseerd en welke randvoorwaarden daarbij gelden. Deze randvoorwaarden treft u hierna aan.

In goed functionerende markten komt een aanbod tot stand dat gevarieerd is naar kwaliteit en prijs. Als consumenten niet tevreden zijn over een product dan wijken ze uit naar een ander.

Nu functioneren lang niet alle markten zo vlekkeloos als de economische wetenschap het wil hebben. Verschillen in marktmacht tussen consumenten en producenten spelen daarbij een rol.

De huurwoningenmarkt is in dit opzicht een gecompliceerde markt. Dat zit niet in de technische kwaliteit van de woningen. De overheidsregelgeving heeft ertoe geleid dat de bouwtechnische kwaliteit van de Nederlandse woningvoorraad een van de beste in Europa is. Ook heeft de overheid de positie van huurders versterkt door de huurprijsregelgeving en de geschilbeslechting.

Het probleem zit veeleer in de keuzemogelijkheden, de gewenste kwaliteit van het voorzieningenniveau of de prijs daarvan. Ook de kwaliteit van de woonomgeving, voor zover de verhuurder daar invloed op kan uitoefenen, hoort hierbij.

Anders dan op andere markten kan de huurder niet snel zijn ontevredenheid laten blijken door het betrekken van een andere woning. Daar zijn voor de huurder teveel kosten aan 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 van woondiensten, 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 evenwicht zijn. Goed overleg is daarvoor een vereiste. Een goed overleg is dienstig voor een goede verstandhouding tussen huurder en verhuurder en kan ertoe bijdragen dat voorkomen wordt dat verschillen van mening uitgroeien tot conflicten waarvoor een oplossing moet worden gezocht bij de huurcommissie of de rechter. In praktijk vindt dit overleg en deze omgang van verhuurders met huurders ook gewoon plaats. Het is echter helaas nog niet overal zo en daarom is een duwtje in de rug nodig.

Voordat er sprake is van goed overleg moet er aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Dat betekent op de eerste plaats dat de verhuurder de verantwoordelijkheid heeft om de huurders(organisaties), indien daarvoor een verzoek wordt gedaan, op de hoogte te stellen van zijn beleid ten aanzien van het gehuurde en andere daarmee verband houdende ontwikkelingen. Bij wijzigingen van dat beleid dient hij de huurdersorganisaties uit eigen beweging op de hoogte te stellen van deze wijzigingen en indien de huurdersorganisatie dat wenst daarover met hen te overleggen en hen in de gelegenheid te stellen daarover advies te geven. Ook moeten huurders en huurdersorganisaties het recht hebben onderwerpen te agenderen bij de verhuurder of het nu gaat om informatie, overleg en/of advies.

Een tweede voorwaarde is dat de verhuurder periodiek overlegt met de huurders over zijn beleidsvoornemens en de relevante ontwikkelingen. Goed overleg kan nooit van één kant komen, reden waarmee ten derde gevonden wordt dat ook de wensen van de huurders in het overleg op een gelijkwaardige wijze aan de orde komen.

Aan de andere kant van het spectrum wordt ten vierde het eigendomsrecht en de bedrijfsbelangen van verhuurders geplaatst. Ook deze dienen voldoende te worden geborgd. De verantwoordelijkheden van de partijen op de woningmarkt dienen helder te zijn vastgelegd en daaraan kan de WOHV in deze visie bijdragen.

Op de vijfde plaats mag het overleg niet een zodanige omvang krijgen dat het leidt tot een onverantwoorde toename van regeldruk, bureaucratie en lasten. Dat is in het belang van verhuurders, maar ook van huurders, omdat de toegenomen administratieve lasten op enig moment in de huurprijzen tot uitdrukking zullen komen.

Op de zesde plaats tenslotte staat het standpunt dat niet altijd alles in wet- en regelgeving behoeft te worden ondergebracht. Diverse zaken laten zich immers beter regelen door partijen zelf als ze de ruimte daarvoor krijgen.

Er is dan ook goed gekeken naar de noodzaak om gewenste veranderingen in wetgeving op te nemen.

In feite gaat het om de vertaling van basale regels in het maatschappelijke verkeer naar het overleg in de huursector. Er zijn dan ook geen principiële verschillen tussen de verschillende verhuurders. Het hoort niet uit te maken of men een woning huurt bij een sociale verhuurder of bij een commerciële verhuurder.

Het is vanuit deze randvoorwaarden dat de voorstellen van de commissie Leemhuis zijn beoordeeld. Leidend daarbij zijn geweest de uitkomsten van de evaluatie van de Overlegwet in 2001.

Uit deze evaluatie kwam naar voren dat de Wohv als geheel genomen goed functioneert en dat huurders en verhuurders veelal komen tot goede en succesvolle vormen van overleg, zeker in de sociale huursector. Om die reden werd geconstateerd dat een ingrijpende wijziging van de wet niet in de rede ligt. Wel werden een aantal knelpunten genoemd die aanleiding zouden kunnen zijn voor wijziging op onderdelen van de wet. Deze knelpunten liggen op het terrein van de positie van de individuele huurder, definitiebepalingen en eisen ten aanzien van de representativiteit van huurdersorganisaties, de onderwerpen waarover informatie moet worden verstrekt, de geschillenbeslechting in relatie tot eventuele sancties op het niet naleven van de wet, de bevoegdheden van de huurdersorganisatie en de adviestermijn.

In de periode tussen 2001 en thans is niet gebleken dat er een noodzaak zou bestaan voor een geheel andere opzet van het overleg tussen huurders en verhuurders. In geen van de reacties van de maatschappelijke organisaties wordt daar ook om gevraagd.

4.2. De reikwijdte van de wet I: welke huurders en welke verhuurders

Hiervoor is aangegeven dat het vanuit een goede werking van de woningmarkt wenselijk is dat zoveel mogelijk huurders(organisaties) in de gelegenheid zijn met hun verhuurder te overleggen en te adviseren. Daar worden een aantal consequenties aan verbonden.

Opheffen van verschil tussen sociale en commerciële verhuurders

Het onderscheid dat er bestaat in de regelgeving over de positie van de huurder tussen sociale en commerciële verhuurders is niet langer te verdedigen en worden dan ook zo snel mogelijk opgeheven. Ook huurders bij een commerciële verhuurder mogen ervan uitgaan dat de verhuurder zich inspant om de kwaliteit van de woning en de directe woonomgeving, voorzover de verhuurder daar invloed op kan uitoefenen, in stand houdt en zonodig verbetert. Concreet houdt het voorstel in dat het niveau van de betreffende overlegonderwerpen zoals die thans in het BBSH zijn geregeld ook van toepassing zullen worden in de commerciële huursector. Deze overlegonderwerpen zullen worden geschrapt uit het BBSH en worden opgenomen in de Wohv. Niet alle overlegonderwerpen zullen worden opgenomen in de Wohv, hierop wordt in paragraaf 4.3. teruggekomen. Gegeven het feit dat bij commerciële verhuurders in vergelijking met sociale verhuurders vaker sprake is van gespreid bezit en minder op het geheel van het huurdersbestand gerichte communicatie door de verhuurder, waardoor het overleg tussen huurders onderling moeilijker is te organiseren, worden door de huidige representativiteitseis huurders onnodig uitgesloten van overleg met hun verhuurder.

Dit impliceert dat de thans voor commerciële verhuurders geldende 50% representativiteitseis komt te vervallen. Immers de 50% representativiteitseis bestaat niet in de sociale huursector en heeft daar nooit problemen opgeleverd. Verwacht wordt dan ook niet dat door het afschaffen van deze eis in de commerciële sector wel, zoals de IVBN en Vastgoed Belang

vrezen, problemen zal geven. De eisen die aan de huurdersorganisaties worden gesteld, niet alleen qua organisatievorm (de huurdersorganisatie moet een rechtspersoon zijn), maar ook de vereisten ten aanzien van het betrekken van de achterban inclusief het verantwoording afleggen, borgen voldoende de representativiteit. Ter verdere verbetering van de kwaliteit wordt het opstellen van een code voor huurdersorganisaties dan ook toegejuicht.

Met dit voorstel wordt aangesloten bij zowel de evaluatie uit 2001, waarin de representativiteitseis als knelpunt werd benoemd, als bij de voorstellen van de commissie. Ook de Woonbond is voorstander van gelijkgeschakeling op dit punt.

Verhuiskostenvergoeding

Voor de verhuiskostenvergoeding wordt nog een stap verder gegaan dan de eerder genoemde brief van 6 december 2001 en wordt het advies van de commissie gevolgd door ook voor huurders van commerciële verhuurders die vanwege herstructurering hun woning moeten verlaten een verhuiskostenvergoeding te regelen conform het BBSH. Het voornemen is dan ook de betreffende bepaling uit het BBSH te halen en de bestaande verhuiskostenvergoeding in het BW gelijk te trekken met die in het BBSH, zodat ook huurders bij commerciële verhuurders in deze omstandigheden in aanmerking komen voor een verhuiskostenvergoeding. Tevens wordt met deze voornemens ten aanzien van de verhuiskostenvergoeding voor huurders van particuliere verhuurders uitvoering gegeven aan de moties op dit punt van GroenLinks, de PvdA, de SP en de Christen Unie van 16 november 2005, waarin zij verzoeken om in het BW de verhuiskostenvergoeding voor alle huurders te regelen.

Onderscheid grote en kleine verhuurders

Het thans bestaande onderscheid tussen grote en kleine verhuurders is vanwege het gelijkheidsbeginsel niet gewenst en wordt dan ook – met inachtneming van de redelijkheid – zoveel mogelijk opgeheven. Daartoe zal de definitie van «verhuurder» worden aangepast. Vastgoed Belang stelt een ondergrens van 50 woningen voor en de commissie adviseert helemaal af te zien van een ondergrens. Dat is een ruime marge. Geconstateerd is dat bij verhuurders met minder dan 25 woonegelegenheden de administratieve lasten erg hoog oplopen, reden waarom het advies van de commissie niet wordt opgevolgd. Een ondergrens van 50 woningen is, zo is de mening, te hoog mede in het licht van de definitie van een «wooncomplex» dat hierop moet aansluiten. In het vervolg zal daarom onder «verhuurder» in het kader van de WvV verstaan worden: verhuurders met tenminste 25 woonegelegenheden (in plaats van de huidige norm van 100 woonegelegenheden). Als direct uitvloeisel hiervan wordt in de definitie van «wooncomplex» de grens verhoogd van 20 naar 25 woonegelegenheden. Op deze wijze wordt voorkomen dat een groep huurders van een wooncomplex qua aantal wel wordt aangemerkt als bewonersorganisatie op grond van de wet, maar aan die status geen rechten kan ontlenen omdat de verhuurder geen verhuurder is in de zin van de wet. De administratieve lasten en tijddruk voor verhuurders worden beperkt door te bepalen dat indien er een huurdersorganisatie op instellingsniveau is, deze in beginsel het aanspreekpunt voor de verhuurder is. Dus ook in de particuliere sector zal voortaan het primaat van de huurdersorganisatie op verhuurdersniveau gaan gelden. Er is echter een aantal onderwerpen dat hier een uitzondering op maakt; zie hiervoor paragraaf 4.3.

Verwacht wordt dat deze keuze zal ook bijdragen aan de kwaliteit van het overleg en advies.

Bepaalde verhuurder

Met de hier aangegeven randvoorwaarden is er geen reden waarom

huurdersorganisaties die bij meer verhuurders werkzaam zijn, zouden moeten worden uitgesloten van het overleg. Het begrip «bepaalde verhuurder» kan dan ook in de wet vervallen. Wel zal in de toelichting bij de Wohv verduidelijkt worden dat van verhuurders niet kan worden verlangd dat zij op grond van deze wet door of namens anderen dan hun huurders worden aangesproken op hun beleid.

4.3. De reikwijdte van de wet II: de onderwerpen van informatie, overleg en advies

De huidige Wohv kent de betrokken huurdersorganisatie het recht toe om door de verhuurder te worden geïnformeerd over zijn 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. Deze brede omschrijving wordt in de wet nader ingevuld door een lijst met onderwerpen waarvoor in elk geval een informatieplicht bestaat.

Voor huurders belangrijke zaken als leefbaarheid, renoveren, overeenkomsten met betrekking tot servicekosten, beheer, herstructurering en het tot stand brengen van huisvesting van ouderen, gehandicapten en zorgbehoevenden staan daar niet bij. Toch zijn dit allemaal zaken die de kwaliteit van de dienstverlening door de verhuurder betreffen, reden waarom het advies van de commissie gevolgd wordt en de in de wet opgenomen lijst met deze onderwerpen wordt aangevuld. Dat betekent dus dat ook over concrete voornemens van verhuurders met betrekking tot deze onderwerpen overlegd moet worden. Deze onderwerpen, die al golden voor de sociale sector, worden nu dus ook van toepassing in de commerciële sector.

Met de toevoeging van deze onderwerpen is het wenselijk tevens te bezien op welk niveau hierover overlegd en geadviseerd moet worden. Genoemde onderwerpen zijn van directe invloed op de huurders van een bepaald complex en hun betrokkenheid zal hier recht aan moeten doen. Dat betekent dan ook dat wanneer een verhuurder voornemens is een bepaald complex te slopen, verkopen, vervreemden of bezwaren, dat dan in ieder geval wel overleg met de huurdersorganisatie (bewonersorganisatie) van het betreffende complex aan de orde is en dat indien deze huurdersorganisatie of bewonersorganisatie van dat complex dat wenst zij dan ook advies kan geven. Een andere toevoeging betreft de servicekosten: ook in de commerciële sector dient een huurdersorganisatie op complexniveau te kunnen overleggen en adviseren over overeenkomsten met betrekking tot de servicekosten.

Aangezien het voor een goed overleg dienstig is dat de overlegcondities voor alle deelnemers zoveel mogelijk gelijkwaardig zijn, wordt de mening van de commissie gedeeld dat huurdersorganisaties het recht hebben om onderwerpen ter bespreking op de agenda te zetten en zal de Wohv daarop worden aangepast.

Het feit dat verhuurders en huurders verschillende verantwoordelijkheden hebben stelt ook grenzen aan het overleg. Zo blijft het nemen van beslissingen over investeringen een zaak van de verhuurder. Dit wordt gesteund door het advies van de commissie, die huurdersorganisaties wel een agenderingsrecht maar niet een instemmingsrecht toekent. Het door de Woonbond voorgestane instemmingsrecht voor huurders wordt daarmee afgewezen.

Woningverbetering is een ander onderwerp op de scheidslijn van wensen en belangen van huurders en het bedrijfsbelang van verhuurders. Woningverbetering staat heel dicht bij de directe leefomgeving van

mensen en vaak hebben huurders er dan ook best wat extra huurverhoging voor over als er bepaalde verbeteringen worden aangebracht. Ik wil daarom bezien in hoeverre het mogelijk is om dit in het BW te regelen, met dien verstande dat indien een groot deel van de huurders met voorstellen komt tot woningverbetering en daarbij tevens een voorstel doet over een tegemoetkoming in de kosten, dat in alle redelijkheid die verbetering moet worden uitgevoerd. Bij een financiële tegemoetkoming wordt gedacht aan een kostendekkende huurprijsstijging plus redelijk rendement voor de verhuurder. Uiteraard moet ook met het bedrijfsbelang van de verhuurder rekening gehouden worden. Niet alleen dient een bepaald (hoog) percentage van de huurders met de voorgestelde investeringen akkoord te gaan, tevens dient er voor de verhuurder voor gewaakt te worden dat er geen stapeling van verbeteringsvoorstellen plaatsvindt, die zijn investeringscapaciteit te boven gaan. De positie van de huurder als woonconsument zou naar mijn mening op deze wijze echt worden versterkt. Op dit punt wordt dan tevens tegemoet gekomen aan een wens van de Woonbond maar ook aan het voorstel van GroenLinks van maart 2005 («Baas in eigen huis») met betrekking tot woningverbetering.

De Wohv strekt zich niet uit tot de maatschappelijke prestaties van verhuurders. De Wohv is niet het geëigende instrument om over de maatschappelijke prestaties te spreken, omdat deze wet na opname van de door mij voorgestelde maatregelen uitgaat van een principiële gelijkheid in het overleg tussen huurders bij sociale verhuurders en huurders bij commerciële verhuurders, terwijl de maatschappelijke taak van sociale verhuurders een wezenlijk andere is dan die van commerciële verhuurders.

De commissie stelt in haar advies dat de invloed van huurders op de richting van het beleid en op de concrete prestaties van corporaties dient te worden geregeld. De meerjarenvisie, de jaarlijkse activiteitenplannen en het jaarverslag zijn dan in die visie onderwerpen van informatie, overleg en advies. Voor de toekomstige maatschappelijke verankering van de woningcorporaties zijn in de brief van 12 december 2005 voorstellen gedaan. Hoewel de mening is dat voor wat betreft de maatschappelijke prestaties van sociale verhuurders meer mag worden verwacht dan van commerciële verhuurders, is in deze brief aangegeven dat er geen nieuwe verplichte planfiguren voor corporaties voor ogen staan. Het ligt dan ook niet in de rede dat in het kader van de aanpassingen van de Wohv, zoals de commissie voorstelt, corporaties verplicht worden tot het opstellen van o.a. een prestatieplan voor meerdere jaren. Wel wordt in het BBSH een bepaling opgenomen dat indien corporaties ten aanzien van substantiële meerjarige zaken, zoals o.a. meerjarenbegrotingen of investeringsplannen in relatie tot de woonvisie van een gemeente of activiteitenplannen, voornemens tot beleid opstellen, zij deze voornemens tot onderwerp maken van overleg en advies. Aangezien deze bepaling alleen geldt voor de sociale verhuurders en het zaken betreft welke niet verplicht worden voorgeschreven, ligt het niet voor de hand deze bepaling in de Wohv op te nemen.

Uiteraard staat het huurders en (sociale en commerciële) verhuurders vrij, als beide partijen dat willen, om ook zaken te bespreken die het maatschappelijk functioneren betreffen. Maar het gaat dan om een vrijwillige keuze, niet om een door de wet opgelegde verplichting.

4.4. De positie van de huurdersorganisaties bij prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten

Met betrekking tot het tweede niveau, dat van de gemeente, constateert de commissie dat er geen waarborg in de vorm van regelgeving bestaat voor zeggenschap van huurders over prestatieafspraken van de gemeente

met corporaties of over herstructurering. Zij stelt voor deze wettelijke borging wél te realiseren. Ook de Woonbond is deze mening toegedaan en stelt dat in de praktijk bewonersorganisaties niet of nauwelijks betrokken worden bij het afsluiten van prestatieafspraken en herstructurering tussen gemeenten en corporaties en is voor een wettelijke borging hiervan. In visie van VROM is deze wettelijke borging echter niet nodig. In het onderstaande wordt toegelicht hoe tot dit oordeel is gekomen.

Er wordt aan gehecht ten eerste hier te benadrukken dat adequate bewonersbetrokkenheid bij herstructurering en bij prestatieafspraken van zeer groot belang wordt geacht. Deze betrokkenheid wordt in de praktijk ook vorm gegeven; er zijn vele voorbeelden te noemen. De VNG stelt op dit moment een Handboek Woonvisie op, waarbij expliciet aandacht wordt besteed aan de betrokkenheid van bewoners.

Tegen de achtergrond van de verantwoordelijkheden op de woningmarkt, wordt gemeend dat huurders nimmer investeringsverantwoordelijkheid kunnen dragen, noch verantwoordelijkheid voor algemeen beleid. De financiële risico's die hiermee gemoeid zijn, zijn immers te groot voor huurders en van huidige huurders kan niet worden verlangd voor de belangen van toekomstige huurders op te komen. De invloed van huurders kan daarom niet verder reiken dan het beleid van verhuurders 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. In dit verband wordt ook verwezen naar wat opgenomen is in paragraaf 4.3 dat in het BBSH opgenomen zal worden dat ten aanzien van substantiële zaken met meerjarige doorwerking corporaties deze voornemens tot onderwerp maken van overleg en advies.

In de Wet stedelijke vernieuwing is reeds opgenomen dat de gemeente de bewoners (dus niet alleen huurders) betreft bij de inrichting en het beheer van hun nabije woonomgeving op de wijze als is voorzien in de verordening die is vastgesteld krachtens artikel 150 van de Gemeentewet. Bij de behandeling van deze wet in de Tweede Kamer¹ is aangegeven dat de concrete invulling hiervan primair de gemeentelijke verantwoordelijkheid is, waarvoor VROM niet garant hoeft te staan.

Tenslotte wordt gemeend dat met de huidige en zeker met de nieuwe WOHV huurders reeds betrokken zijn bij het beleid van verhuurders (w.o. corporaties) en wijzigingen daarin die ook alle feitelijke activiteiten m.b.t. herstructurering betreffen, zoals het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving, het slopen van woongelegenheden, fusies en overnames, leefbaarheid, doelgroepenbeleid, vervreemden en bezwaren en voor corporaties ook de meerjarenbegroting, het activiteitenplan en het jaarverslag.

Samenvattend kan worden gesteld dat huurdersorganisaties reeds zeer nauw betrokken worden bij het beleid van verhuurders. Dat beleid zal vervolgens, bij corporaties, zijn weerslag vinden in prestatieafspraken met de gemeente en in de herstructurering. Met betrekking tot de herstructurering is de invloed van bewoners in den brede geregeld via het lokale democratisch proces. Verdere wettelijke garantie is dan ook overbodig en daarmee onwenselijk. Er wordt dan ook afgezien van een aanpassing van de WOHV op dit punt.

4.5. De positie van de individuele huurder

De commissie constateert dat de positie van de huurder als contractpartij van de verhuurder in algemene zin voldoende garanties biedt voor een blijvend gebruik van de gehuurde woning. Deze conclusie wordt ten volle gedeeld.

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2004–2005, 29 619, nr. 6.

Met betrekking tot de voorstellen die de commissie heeft gedaan ten behoeve van huurders in het geliberaliseerde gebied wordt opgemerkt dat door de afspraken met uw Kamer in de bescherming van de zittende huurders is voorzien door middel van een overgangsregeling, die ook geldt na 2010. Zie hiervoor ook de brief van 17 maart 2006 waarin hier uitvoerig op is in gegaan. Aangezien deze brief de commissie tijdens het opstellen van het advies nog niet bekend kon zijn, wordt er van uitgegaan dat hiermee invulling is gegeven aan de voorstellen van de commissie ten behoeve van zittende huurders bij liberalisering.

De commissie adviseerde om na te gaan of er mogelijk sprake is van een toename van het aantal gevallen waarin verhuurders een beroep doen op de mogelijkheid de huur op te zeggen wegens «dringend eigen gebruik» (boek 7: artikel 274 lid 3 BW). De signalen die bij VROM bekend zijn, blijken echter tegenstrijdig en het aantal rechtelijke uitspraken waar met succes een beroep is gedaan op dringend eigen gebruik is beperkt. Er wordt hierin dan ook geen aanleiding gevonden tot verder onderzoek.

Ook heeft de commissie gesignaleerd dat er in de sfeer van zorg, welzijn en sociale zekerheid sprake is van een aantal ontwikkelingen die mogelijk van invloed zijn op de zeggenschap van huurders. Zij stelt dan ook dat gewaakt dient te worden voor ongewenste gedwongen winkelnering. In het licht van de versterking van de positie van individuele huurders past het niet dat huurders verplicht zijn om zorgdiensten af te nemen bij de contractant van de verhuurder, aangezien dat een inbreuk betekent op de keuzevrijheid. Bezien zal worden in hoeverre het BW op dit punt aangescherpt moet worden ten gunste van de keuzevrijheid voor de huurder in dit opzicht.

De huidige Wovh geeft regels ten aanzien van de positie van huurdersorganisaties en niet die van individuele huurders. Individuele huurders zijn in deze opzet afhankelijk van de huurdersorganisaties. Als deze er om wat voor redenen dan ook niet is, mist de huurder essentiële informatie. Mét de commissie wordt gemeend dat dit geen wenselijke situatie is en wordt hier dan ook verbetering in aangebracht. Daarbij biedt een wettelijke borging hiervan meerwaarde. Concreet wordt geregeld dat individuele huurders informatierecht krijgen over vrijwel dezelfde onderwerpen als de huurdersorganisaties (zie hiervoor het gestelde in deze brief over de onderwerpen die in het overleg tussen huurders en verhuurder aan de orde kunnen komen). Het staat de verhuurder vrij om een geschikte en adequate vorm te vinden voor de wijze waarop hij zijn huurders en de huurdersorganisatie informeert.

De verhuurder is thans overeenkomstig de huidige Wovh alleen verplicht om de huurdersorganisatie op hun verzoek te informeren over zijn beleid, deze bepaling wordt uitgebreid in die zin dat deze verplichting ook geldt ten aanzien van de individuele huurder. Bij wijziging van zijn beleid dient hij, zoals nu ook geldt, alleen de huurdersorganisatie uit eigen beweging hierover te informeren. Het altijd toezenden van informatie aan individuele huurders, ook als deze daar niet om hebben gevraagd, betekent een aanzienlijke verzwaring van de administratieve lasten voor de verhuurder. Door dit niet verplicht te stellen kunnen deze lasten worden beperkt. Als de individuele huurder echter om informatie vraagt, dan dient de verhuurder deze te geven.

Iets anders is de informatievoorziening bij de jaarlijkse huurverhoging. In het wetsvoorstel «Modernisering huurbeleid» heb ik opgenomen dat bij huurverhogingvoorstellen met een voorgestelde ingangsdatum van 1 juli 2007 of later, informatie over de maximale huurprijsgrens, het puntenaantal, de WOZ-waarde en het relevante segment van de huurprijs-

regulering door verhuurders moet worden meegezonden. De huurder is op basis van deze informatie in de gelegenheid om de rechtmatigheid van de huurprijs en de huurprijsstijging te beoordelen. De vóór 1 juli 2006 bestaande motiveringsplicht kon daardoor vervallen, zoals al in de mijn brief van 3 april 2006¹ al is aangegeven.

Het voorstel van de commissie om bij het raadplegen en informeren van individuele huurders gebruik te maken van moderne ICT-toepassingen wordt toegejuicht. Ook wordt voorgesteld dat de SEV doorgaat met het inventariseren van goede voorbeelden, met pilots opzetten en deze informatie toegankelijk te maken in het kader van haar programma's.

4.6. Kwaliteit van het overleg tussen huurders en verhuurders

Het is van belang dat het functioneren van huurdersorganisaties aan kwaliteitseisen voldoet. Daarbij is het belangrijk dat spelregels in acht genomen worden met betrekking tot het informeren en raadplegen van huurders. Met betrekking tot het voorstel van de commissie om voor huurdersorganisaties een code van de Nederlandse Woonbond te ontwikkelen waarin onder andere kwaliteitsbevordering en spelregels ten aanzien van het informeren en raadplegen van de achterban zijn opgenomen, wordt opgemerkt dat de Woonbond in samenwerking met KWH thans een kwaliteitslabel voor huurdersorganisaties in de sociale sector vorm geeft en implementeert. De Woonbond tracht ook voor de commerciële sector een soortgelijk instrument te ontwikkelen. De commissie heeft in haar rapport opgemerkt dat voor het bewaken van een professionele invulling van verantwoordelijkheden een belangrijke rol is weggelegd voor de eigen brancheorganisaties. De aanbeveling van de commissie wordt dan ook gedeeld dat de brancheorganisaties van verhuurders bindende spelregels ontwikkelen met de betrekking tot de relatie tussen verhuurder en huurder.

De commissie heeft tevens geconstateerd dat de brancheorganisaties van verhuurders thans in verschillende mate en stadia bezig zijn met het ontwikkelen van branchecodes waarbij het betrekken van huurders bij het beleid van de verhuurder dient te worden opgenomen. Het belang ervan wordt onderschreven dat de branches zelf in overleg met huurdersorganisaties hiervoor regelingen opstellen.

Tevens wordt ingestemd met de constatering van de commissie dat een termijn van vier weken om een kwalitatief goed onderbouwd advies te kunnen geven op beleidsvoornemens van de verhuurder, met name waar het gaat om sloop en renovatie, te krap is. Vanuit dat oogpunt is het voorstellen om de termijn voor overleg en advies te verlengen van vier weken naar zes weken na het verstrekken van de informatie. Ook daarmee wordt één van de geconstateerde knelpunten uit de evaluatie van de Wohv weggenomen.

Daarbij is het tevens van belang, zoals de Woonbond voorstelt, dat huurdersorganisaties door hun verhuurder financieel in staat worden gesteld om op een professionele wijze met hun verhuurder te kunnen overleggen. Een professioneel overleg met huurdersorganisaties is ook in het belang van de verhuurders.

Daarbij is het redelijk dat de verhuurders de kosten vergoeden die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de taken van de huurdersorganisatie. In dat licht bezien zal de in de Wohv opgenomen bepaling ten aanzien van de vergoeding aan huurdersorganisaties in die zin worden aangepast. Daarbij kunnen partijen overeenkomen dat de in een kalenderjaar te maken kosten aan de hand van een begroting worden vastgesteld op een bepaald bedrag dat de huurdersorganisatie naar eigen inzicht kan besteden. Achteraf vindt

¹ Tweede Kamer, vergaderjaar 2005–2006, 29 858, nr. 11.

verantwoording plaats over de bestede gelden door de huurdersorganisatie aan de verhuurder.

4.7. Geschillenbeslechting en sancties

De commissie heeft verschillende voorstellen gedaan op het terrein van toezicht en geschillen die voortvloeien uit deze wet.

De commissie stelt voor door huurders en verhuurders een gezamenlijke geschillencommissie in te laten stellen, voor geschillen die voortvloeien uit de WOlv, zoals ook reeds ten tijde van de evaluatie was voorgesteld. Evenals alle betrokken partijen wordt van harte het idee onderschreven van een laagdrempelige, maar nog steeds onafhankelijke, vorm van geschillenbeslechting. Dit kan immers de gang naar de rechter, die niet bepaald bijdraagt aan een goede verstandhouding tussen partijen, beperken. VROM is bereid te onderzoeken of huurders en verhuurders zijn te faciliteren door de geschillen die voortvloeien uit de WOlv onder te brengen bij het nieuw vorm te geven ZBO huurcommissie, zie hiervoor hoofdstuk 5. Op deze wijze kan immers aansluiting worden gevonden bij de in dat kader geboden laagdrempelige en onafhankelijke vorm van geschillenbeslechting. Een belangrijk voordeel van een dergelijke onderbrenging is dat deze goede mogelijkheden biedt om zo veel mogelijk recht te doen aan de eigen verantwoordelijkheid van marktpartijen. Bovendien wordt breed gedragen dat het voor de effectiviteit van het functioneren van de geschillenbeslechting van groot belang is dat alle betrokken belanghebbenden bij deze taak worden betrokken en daarin participeren.

Naast deze vorm van geschillenbeslechting blijft uitdrukkelijk de gang naar de rechter open. In lijn met het voorstel van de commissie daarover, wordt het in de gewijzigde WOlv ook mogelijk gemaakt dat een rechter niet alleen een oordeel kan vellen over de vraag of de verhuurder zijn besluit heeft onderbouwd, maar ook, gegeven het andersluidend advies van de huurdersorganisatie, in redelijkheid van dat advies heeft kunnen afwijken.

Met deze regelingen voor beslechting van eventuele geschillen over de uitvoering van deze wet wordt een degelijke uitvoering ervan voldoende geborgd. Het is dan ook niet nodig dat de VROM-inspectie, zoals de commissie voorstelt, toezicht houdt op de naleving van deze wet en daarbij zo nodig sancties hanteert. Het wordt onjuist geacht dat de rijksoverheid op deze manier zou toezien op het verkeer tussen private partijen; daarbij kan nog worden opgemerkt dat een dergelijk toezicht onaanvaardbaar hoge administratieve lasten met zich mee zou brengen.

4.8. De positie van huurders als stakeholder van de overheid

De laatste positie van huurders is die als stakeholder van de overheid. De commissie constateert dat er hierbij twee relevante overheidsniveaus te onderscheiden zijn, namelijk de rijksoverheid en de gemeente. Met betrekking tot het eerste niveau treedt de Nederlandse Woonbond op als vertegenwoordiger en belangenbehartiger van huurders(organisaties) en is in deze rol ook gesprekspartner van de Minister van VROM. Eerder is al aangegeven dat graag gezien wordt dat de Woonbond deze rol blijft spelen en dat zij daartoe door VROM financieel wordt ondersteund. In paragraaf 4.4 is reeds ingegaan op de huurder als stakeholder van de gemeente.

4.9. Toezicht

De commissie heeft ook voorstellen gedaan om het betrekken van bewoners bij beheer en beleid tot onderwerp te maken van het intern toezicht van zowel corporaties als particuliere verhuurders.

Voor wat betreft het toezicht bij woningcorporaties wordt herhaald wat in de brief van 12 december 2005 is gesteld. Corporaties dienen als goede maatschappelijke ondernemers afspraken te maken met de gemeenten, de huurders(organisaties) en andere stakeholders, gericht op het realiseren van de opgaven. Aan diezelfde partijen moet de corporatie ook verantwoording afleggen over haar prestaties.

Binnen de kring van stakeholders, in samenspraak waarmee corporaties hun missie waarmaken en hun doelstellingen realiseren, spelen naast de gemeente de huurders een primaire rol.

De huurders nemen een bijzondere positie in binnen de groep van stakeholders van een corporatie. De corporaties hebben, anders dan particuliere verhuurders, een maatschappelijke missie en doelstellingen te realiseren, waarbij juist die stakeholders een belangrijke(re) rol kunnen en ook moeten spelen.

Het wordt een goede zaak gevonden als in de Aedescode verplichtingen worden opgenomen met betrekking tot de relatie tussen de corporatie en haar stakeholders (waaronder huurders). Bij dergelijke verplichtingen wordt met name gedacht aan het identificeren door de corporatie van al haar relevante stakeholders, het organiseren van structureel overleg met die stakeholders en het expliciet toekennen van het recht van informatie en advies aan die stakeholders.

Rekening zal worden gehouden met de opmerkingen van de Woonbond in het nog op te stellen toezichtarrangement dat ik voor 1 november a.s. aan u zal doen toekomen. In het voorstel zal het toezicht blijvend geregeld worden langs de publiekrechtelijke lijn, met het CFV als uitvoerder. Verder wordt een bundeling van toezicht voorgestaan. In grote lijnen wordt ook het standpunt van de Woonbond gedeeld inzake visitatie. De bindende voordracht van ten minste twee leden van de Raad van Toezicht bij een woningcorporatie zal worden gehandhaafd.

Bij commerciële verhuurders gelden de regels van het BBSH met betrekking tot het interne toezicht uiteraard niet. Ook lang niet alle commerciële verhuurders, zeker de kleinere niet, hebben een uitgewerkt intern toezicht of een raad van toezicht. Waar dat wel aan de orde is, kan ik mij goed voorstellen dat huurders daarbij op enige wijze worden betrokken.

4.10. Conclusie

Met het bovenstaande is naar mijn mening een stevig pakket aan maatregelen ter versterking van de positie en zeggenschap van huurders(organisaties) neergezet.

Ik verwacht zeer binnenkort een wijzigingsvoorstel voor de Wohv aan uw Kamer aan te bieden. Indien nog voor het einde van dit jaar behandeling door uw Kamer kan plaatsvinden, zou de gewijzigde wet rond 1 april 2007 in werking kunnen treden. De wijziging van het BBSH kan hieraan parallel verlopen. De voorgenomen wijziging van het Burgerlijk Wetboek zal naar verwachting een iets langere periode in beslag nemen.

Ten slotte wordt in de regelgeving opgenomen dat de aangepaste Wet op het overleg huurders verhuurder drie jaar na inwerkingtreden wordt geëvalueerd om te bezien of deze naar behoren functioneert.

5. Toekomstige inrichting van de huurgeschillenbeslechting

Hierbij wordt u ook geïnformeerd over de toekomstige inrichting van de huurgeschillenbeslechting. Ik ben van mening, dat de verantwoordelijkheid voor en de organisatie van de beslechting van huurgeschillen niet los gezien kan worden van mijn voornemens op het gebied van het huurbeleid en het advies van de commissie Leemhuis. Ook op dit terrein is het motto gehanteerd «ruimte geven, bescherming bieden». Enerzijds krijgen de verhuurders voorzichtig en geleidelijk meer ruimte bij de vaststelling van huurprijzen. Anderzijds wordt tegelijkertijd de positie van huurders en hun organisaties beschermd en op sommige punten zelfs versterkt.

Deze afgewogen benadering is als vertrekpunt gekozen bij de ontwikkeling van voorstellen voor de toekomstige inrichting van de huurgeschillenbeslechting. Daarbij is er, overeenkomstig de mening van het LOHV, van uit gegaan dat het beste zou kunnen worden toegewerkt naar een nieuw ZBO «Huurcommissie», met een betrokkenheid van huurders en verhuurders. Eerder is Uw kamer daarover in de brieven van 24 juni 2005 en 3 november 2005 nader geïnformeerd.

In het afgelopen voorjaar is er, direct nadat er voldoende duidelijkheid bestond over de voorgestane aanpassing van de huurwetgeving en over de advisering door de commissie Leemhuis, nader met het LOHV overlegd over met name de hoofdlijnen van de governance en de financiering van een toekomstig ZBO «Huurcommissie».

Na bespreking van diverse varianten ter zake, heeft het LOHV eind juni jl. aangegeven de voorgestane ontwikkelingsrichting, welke hierna wordt geschetst, te steunen. Benadrukt wordt dat deze, vooralsnog globale, ontwikkelingsrichting past binnen de kaders die de ontwerp Kaderwet ZBO's stelt. Dit betekent dat, op basis van de voorgestane ontwikkelingsrichting, nu een goeddeels – mede in de tijd – gestandaardiseerd uitwerkingstraject kan worden gestart. Dit traject voorziet onder meer in het op gezette tijden informeren van uw Kamer over de voortgang van de uitwerking. Naar verwachting kan in het voorjaar van 2007 een wetsontwerp inzake het door VROM beoogde ZBO «Huurcommissie» voor advies aan de Raad van State worden aangeboden. Het ZBO «Huurcommissie» zou alsdan per 1 januari 2009 operationeel kunnen zijn. Uiteraard zal ik gedurende het uitwerkingstraject blijven overleggen met het LOHV en zal ik u over de uitkomsten hiervan informeren.

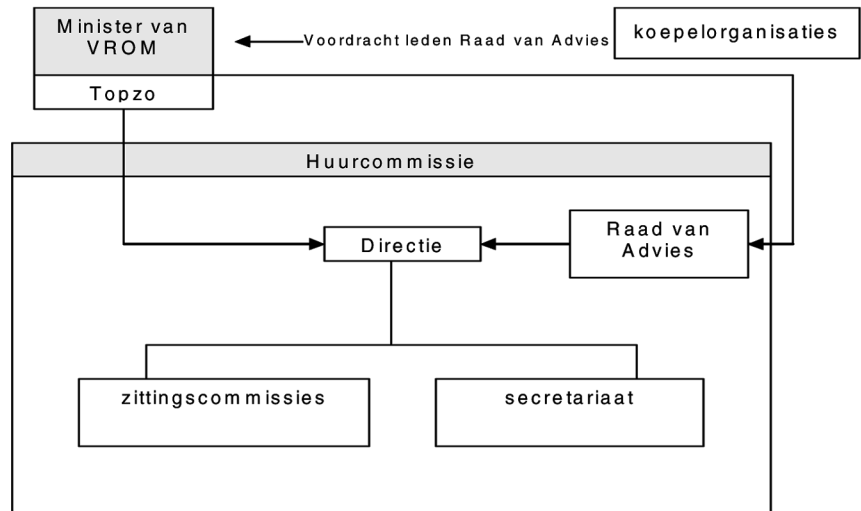
Uitkomsten overleg met LOHV

De samenvoeging van de 59 huurcommissies en het ondersteunend secretariaat tot één ZBO «Huurcommissie» brengt geen inhoudelijke wijziging met zich mee in de geschillenbeslechting en de informatieverstrekking over huurwet- en regelgeving. De huidige onafhankelijkheid van de geschillenbeslechting blijft gehandhaafd. De organisatie blijft laagdrempelig en breed toegankelijk voor huurders en verhuurders.

Bij het ZBO «Huurcommissie» wil ik de participatie van partijen, mij basierend op de gevoerde gesprekken met de leden van het LOHV, met de voorzitters van de huidige huurcommissies en rekening houdend met het concept van de ontwerp Kaderwet ZBO, als volgt vormgeven. In de eerste plaats heb ik het voornemen het ZBO «Huurcommissie», net als nu, zitting te laten houden door regionaal opererende zittingscommissies bestaande uit een onafhankelijk voorzitter, een lid voorgedragen door huurdersorganisaties en een lid voorgedragen door de verhuurdersorganisatie. De voorzitter is daarbij in dienst van het ZBO

«Huurcommissie», de leden werken op vacatiegeldbasis. De exacte uitwerking daarvan zal ik nog nader vormgeven. In de tweede plaats wil ik deze participatie van belanghebbenden vormgeven bij het ZBO «Huurcommissie» door huurders en verhuurders de mogelijkheid te bieden advies te geven over het uitvoeringsbeleid van het ZBO Huurcommissie door middel van een Raad van Advies. De verantwoordelijkheid van VROM op dit onderdeel wil ik invullen door het ZBO Huurcommissie te voorzien van een directie, die door de minister van VROM wordt benoemd. Daarbij zal VROM verantwoordelijk blijven voor het toezicht op de ZBO Huurcommissie door middel van een intern toezichthoudend orgaan TopZO.

Schematisch leidt dit tot het volgende model:



Na overleg met LOHV is gebleken dat alle partijen de wenselijkheid onderschrijven van een financiële bijdrage van procespartijen in de kosten van de geschillenbeslechting, waarvan wordt verwacht dat hierdoor het aantal onnodige geschillen beperkt wordt. Alle partijen onderschrijven daarbij de noodzaak van laagdrempeligheid en brede toegankelijkheid. In de volle breedte is er daarbij de verwachting dat de Huurcommissie in de toekomst efficiënter werkt, hetgeen ik vanzelfsprekend ten volle onderschrijf.

Met het LOHV zijn drie varianten voor het instellen van een aanvaardbare financiële drempel besproken, waarnaar onderzoek zal worden gedaan:

- verhoging van de leges, en leges niet langer bij wijze van voorschot innen, maar als definitieve heffing,
- veroordeling van verhuurders en huurders die in het ongelijk worden gesteld tot betaling van een deel van de kosten,
- invoering van tarieven voor verschillende typen huurgeschillen.

Het resultaat van dit onderzoek maakt een keuze uit deze varianten mogelijk. Maar ook een combinatie van deze varianten kan tot de mogelijkheden behoren. Uit het onderzoek zal ook moeten blijken of deze varianten kunnen leiden tot een reële beperking van het aantal onnodige geschillen.

De ZBO-vorming zal ik uiteraard vormgeven binnen de kaders van het kabinetsstandpunt (Kamerstukken II, 2004–2005, 25 268) naar aanleiding van het rapport «Een herkenbare staat, investeren in de overheid» van het Interdepartementaal Beleidsonderzoek Verzelfstandigde Organisaties op Rijksniveau. Bij de verdere uitwerking en vormgeving van het ZBO zal de

besluitvorming van het kabinet ten aanzien van de ministeriële verantwoordelijkheid voor en governance bij ZBO's voor mij leidend zijn.

Vervolgproces

Binnenkort zal ik in overleg treden met het LOHV om tot definitieve voorstellen te komen over de financiering en de governance van het ZBO «Huurcommissie».

Mijn streven is er op gericht dat het ZBO «Huurcommissie» uiteindelijk per 1 januari 2009 is gerealiseerd en dat aan de instellingsprocedure is voldaan. Dit vergt dat in het voorjaar van 2007 bij de Tweede Kamer een wetsvoorstel wordt ingediend ter zake van het ZBO «Huurcommissie» en de bijbehorende taken.

Ik verwacht u hiermee voldoende inzicht te hebben gegeven in de ontwikkelingen rondom de toekomstige vorming van een ZBO «Huurcommissie». Informatie over de voortgang van de ZBO-vorming zal u via het daartoe geëigende kanaal worden toegestuurd.

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
P. Winsemius

Contractpartij van de verhuurder*Huurbescherming*

- Onderzoek of er inderdaad steeds vaker met succes een beroep wordt gedaan op «dringend eigen gebruik»;
- Indien dit het geval is, moet worden nagegaan wat de gevolgen voor huurders zijn en of er inderdaad sprake is van het oprekken van de regelgeving;
- Indien er sprake is van ongewenste effecten vanuit het oprekken van de regelgeving, dienen de regels te worden aangescherpt.

Huurprijsbescherming geliberaliseerd segment

- In geliberaliseerde huurcontracten moeten twee onderwerpen zijn opgenomen:
 - Meerjarige afspraken over de huurprijsontwikkeling (minimaal 5 jaar);
 - Bij huurverhogingsaanzeggingen na afloop van de meerjarige afspraken over de huurprijsontwikkeling dient bij een huur-aanpassing boven een bepaald percentage een ruime termijn in acht te worden genomen (bijvoorbeeld minimaal een half jaar bij een huurverhoging boven het percentage in het laatste afspraakjaar).
- Gevolgen modernisering huurbeleid voor zittende huurders
 - Het rijk stelt – in overleg met het LOHV – een overgangsregeling vast voor zittende huurders van woningen in het overgangsgebied, voor de situatie waarin de met het nieuwe huurbeleid beoogde liberalisering van kracht zal worden.

Stakeholder van de verhuurder (collectief)*Verschillen tussen de sociale en de particuliere sector*

- De positie en zeggenschap van huurders in de sociale en de particuliere sector dienen te worden gelijkgeschakeld. Dat impliceert:
 - Ook in de particuliere sector het primaat van de huurdersorganisatie op verhuurdersniveau (conform de toezegging van de staatssecretaris in 2001);
 - Afschaffen van de lidmaatschapseis van 50% in de particuliere sector;
 - Afschaffen van de minimumaantallen voor toepassing van de Overlegwet (omvang bezit van 100 woningen en complex van 20 woningen);
 - Het mogelijk maken om huurdersorganisaties (op complex-, of lokaal niveau) waarvan huurders van meer verhuurders lid zijn, te laten erkennen als gesprekspartner van de verhuurder (indien huurders van hem hebben aangetoond lid te zijn van de betreffende huurdersorganisatie). Dit biedt voor huurders van kleine verhuurders en/of kleine complexen de mogelijkheid zich te organiseren. Als voorwaarde daarvoor blijft vanzelfsprekend gelden, dat de organisatie de betreffende huurders informeert en hoort, zodat gewaarborgd is dat de inbreng namens de betreffende huurders wordt gedaan;
 - Toevoegen van de rol van bewonersorganisaties, zoals nu uitsluitend in het BBSH is geregeld;
 - Toevoegen in de Overlegwet van de onderwerpen van informatie, overleg en advies die nu uitsluitend in het BBSH zijn opgenomen, te weten leefbaarheid, vervreemden/bezwaren/slopen van woningen en huisvesting van specifieke doelgroepen;

- Schrappen van de overlegvoorschriften in het BBSH.

De vijf rechten van zeggenschap

- Recht op advies
 - De adviestermijn van huurdersorganisaties moet worden verlengd van 4 naar 6 weken.
- Initiatiefrecht
 - Huurders en huurdersorganisaties dienen het recht te hebben op het nemen van initiatief ten aanzien van het agenderen van ideeën en plannen voor informatie, overleg en advies aan de verhuurder. Als het initiatief niet of gedeeltelijk wordt opgevolgd door de verhuurder, dient hij dit met redenen omkleed aan de huurders kenbaar te maken.

Betrokkenheid bij veranderingen in de positie van verhuurders

- Fusies, overnames en verkoop
 - Aan de onderwerpen van informatie, overleg en advies dient te worden toegevoegd: belangrijke wijzigingen in de positie van de verhuurder, waaronder fusies en overname door een andere eigenaar.
 - Er is een recht op inzage in contracten van de verhuurder voorzover deze betrekking hebben op leveringen en diensten aan huurders waarvoor de huurders rechtstreeks betalen via de zogenoemde servicekosten.
- Dienstverlening op het terrein van de zorg
 - Bij het aangaan van contracten tussen verhuurders en zorgaanbieders dient de keuzevrijheid van de huurders te zijn gewaarborgd. Verplichtingen tot het betalen voor en afnemen van zorgdiensten dienen niet in het huurcontract te zijn opgenomen.

Invloed op maatschappelijke prestaties corporaties

- Corporaties dienen een meerjarenvisie op te stellen voor alle terreinen waarop ze geacht worden actief te zijn.
- Aan de onderwerpen van informatie, overleg en advies in de Overlegwet dienen te worden toegevoegd:
 - De meerjarenvisie;
 - Het activiteitenplan;
 - Het jaarverslag.

Geschillenregeling

- Door verhuurders en huurders wordt gezamenlijk een geschillencommissie ingesteld.
- Bij geschillenbeslechting door de kantonrechter kan deze een oordeel vellen over de vraag of de verhuurder zijn besluit heeft onderbouwd en, gegeven het andersluidende advies van de huurdersorganisatie, in redelijkheid van dat advies heeft kunnen afwijken.

Toezicht en zelfregulering

- Intern toezicht in de sociale sector
 - Het betrekken van bewoners bij het beheer en beleid dient expliciet onderdeel van het intern toezicht te zijn. De beoordeling van het bestuur dient hierop mede te zijn gebaseerd.
 - Voor de twee zetels in de Raad van Commissarissen die op bindende voordracht van de huurders worden vervuld, dienen dezelfde kwaliteitscriteria te gelden als voor de overige commissarissen. Dat wil zeggen dat de profielschets van de Raad en van individuele commissarissen onverkort van toepassing is.
- Intern toezicht in de particuliere sector
 - Wanneer er sprake is van intern toezicht in de particuliere sector,

dient de wijze waarop huurders worden betrokken bij het beleid, daar onderdeel van uit te maken.

- Rol branche organisaties
 - Het betrekken van huurders bij het beleid van de verhuurder dient te worden opgenomen in bindende branchecodes. Het lidmaatschap van de brancheorganisatie impliceert het onderschrijven van de branchecode.
- Extern toezicht
 - De inspectie van VROM dient toezicht te houden op de naleving van de Overlegwet, in zowel de sociale als de particuliere huursector. Voor het niet naleven worden sancties gehanteerd.

Stakeholder van de verhuurder (individueel)

Individuele positie als stakeholder

- Recht van informatie individuele huurders
 - Iedere huurder moet op zijn verzoek door de verhuurder wordt geïnformeerd over het door deze verhuurder gevoerde beleid. De verhuurder informeert individuele huurders eigener beweging over zijn voornemens tot wijziging van het beleid. Bij invoering van deze algemene informatieplicht voor verhuurders kan de motiveringsplicht voor huurverhogingen boven het inflatiepercentage vervallen, met uitzondering van de puntentelling per woning.
- Informatie-uitwisseling en raadpleging door huurdersorganisaties en verhuurders
 - De commissie beveelt aan dat huurdersorganisaties en verhuurders de mogelijkheden voor informatie-uitwisseling en raadpleging van de individuele huurders optimaal benutten bijvoorbeeld door middel van enquêtes, daarbij onder andere gebruikmakend van moderne informatie- en communicatietechnologie.
- Kwaliteitscode voor huurdersorganisaties
 - Voorgesteld wordt om voor huurdersorganisaties een code van de Woonbond te ontwikkelen, waarin onder andere kwaliteitsbevordering en spelregels ten aanzien van het informeren en raadplegen van de achterban zijn opgenomen.

Stakeholder van de overheid

Wijze en moment van betrokkenheid huurders bij prestatieafspraken

- Huurdersorganisatie(s) moeten van het begin af aan bij prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie(s) worden betrokken. In de toelichtende tekst bij de prestatieafspraken wordt melding gemaakt van de opvattingen van de huurdersorganisatie(s) en op welke wijze deze (al dan niet) zijn verwerkt in de afspraken zelf. De wijze waarop huurdersorganisaties worden betrokken, dient toegesneden te zijn op de lokale situatie en derhalve door de desbetreffende partijen zelf te worden ingevuld.

Herstructurering

- Invloed op beleidsvoorbereiding en -uitwerking
 - Bij het formuleren van het herstructureringsbeleid dienen de huurders in de te herstructureren gebieden expliciet te worden betrokken. Ook bij de concrete uitwerking van het beleid dienen de desbetreffende huurders in een vroeg stadium te worden betrokken.
- Financiële compensatie bij verhuizing
 - Als een huurder in de particuliere huursector vanwege renovatie of sloop moet verhuizen, behoort hij een bijdrage in de kosten van de verhuizing te ontvangen, conform de wijze waarop dit nu voor de sociale huursector is geregeld.