



606

Besluit van 19 oktober 1998, houdende wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector (afstemming op de Wet op het overleg huurders verhuurder)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 16 juli 1998, nr. MJZ 98069517, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 70 van de Woningwet;

De Raad van State gehoord (advies van 21 augustus 1998, nr. W08.98.0342);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 7 oktober 1998, nr. MJZ98096594, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit beheer sociale-huursector¹ wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 17 wordt een artikel ingevoegd, luidend:

Artikel 17a

1. De toegelaten instelling draagt er zorg voor, dat een door bewoners van haar woongelegenheden in het leven geroepen bewonerscommissie die geen huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder is, de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten.
2. De toegelaten instelling kan besluiten een bewonerscommissie als bedoeld in het eerste lid niet als vertegenwoordiger van bewoners aan te merken, indien de commissie niet aannemelijk kan maken dat zij namens bewoners met de toegelaten instelling in overleg kan treden.
3. De toegelaten instelling kan bij reglement bepalen dat een bewonerscommissie als bedoeld in het eerste lid eerst dan als vertegenwoordiger van bewoners kan worden aangemerkt, indien de commissie namens ten

minste een bij dat reglement te bepalen aantal bewoners met de toegelaten instelling in overleg kan treden.

B

Artikel 18 komt te luiden:

Artikel 18

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op:
 - a. toegelaten instellingen die minder dan honderd woongelegenheden verhuren en
 - b. toegelaten instellingen die honderd of meer woongelegenheden verhuren, ten aanzien van welke woongelegenheden geen huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder werkzaam is.
2. De toegelaten instelling informeert de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers zodanig tijdig over onderwerpen van beleid of beheer die voor de huurders van wezenlijk belang kunnen zijn, dat die huurders of vertegenwoordigers in de gelegenheid zijn daarop hun zienswijze te geven op een tijdstip dat die zienswijze van invloed kan zijn op vaststelling of wijziging van het beleid of de voornemens van de toegelaten instelling.
3. Tot de onderwerpen, bedoeld in het tweede lid, behoren in ieder geval:
 - a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
 - b. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn;
 - c. het beleid inzake het vervreemden, bezwaren en slopen van woongelegenheden;
 - d. haar voornemens tot het vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
 - e. het toewijzings- en verhuurbeleid;
 - f. de door de toegelaten instelling in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur;
 - g. het beleid inzake de huurprijzen en
 - h. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de toegelaten instelling aan te bieden pakket van diensten als bedoeld in artikel 11, tweede lid, onderdeel f.
4. De toegelaten instelling is niet gehouden om toepassing te geven aan het tweede lid in samenhang met het derde lid, onderdeel d, ten aanzien van andere huurders dan de huurders van de woongelegenheden die zij voornemens is te vervreemden of te bezwaren.
5. Indien huurders de toegelaten instelling te kennen hebben gegeven overleg met haar te willen voeren over de verstrekte informatie, stelt de toegelaten instelling die huurders daartoe in de gelegenheid.
6. De toegelaten instelling geeft ten aanzien van de overige bewoners van haar woongelegenheden toepassing aan het tweede en vijfde lid, voor zover de onderwerpen, genoemd in het derde lid, mede op die bewoners betrekking hebben.

C

De artikelen 19 en 20 worden vervangen door een artikel, luidend:

Artikel 19

1. Dit artikel is uitsluitend van toepassing op toegelaten instellingen die honderd of meer woongelegenheden verhuren, ten aanzien van welke

woongelegenheden een huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder werkzaam is.

2. De toegelaten instelling informeert de huurdersorganisaties in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder over het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn.

3. De toegelaten instelling informeert de huurdersorganisaties in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder zodanig tijdig over de onderwerpen, genoemd in de artikelen 3, tweede lid, en 4, eerste lid, van die wet en in het tweede lid van dit artikel, dat die organisaties in de gelegenheid zijn daarop hun zienswijze te geven op een tijdstip dat die zienswijze van invloed kan zijn op vaststelling of wijziging van het beleid van de toegelaten instelling.

4. De toegelaten instelling informeert de bewoners van haar woongelegenheden over de onderwerpen, genoemd in de artikelen 3, tweede lid, en 4, eerste lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder en in het tweede lid van dit artikel, voor zover die onderwerpen mede op hen betrekking hebben.

5. De toegelaten instelling informeert de bewoners van woongelegenheden die zij voornemens is te vervreemden of te bezwaren zodanig tijdig over haar voornemens daartoe, dat die bewoners in de gelegenheid zijn daarop hun zienswijze te geven op een tijdstip dat die zienswijze van invloed kan zijn op wijziging van die voornemens.

D

Artikel 26, tweede lid, onderdeel d, komt te luiden:

d. een uiteenzetting over de wijze waarop zij in het verslagjaar de bewoners van haar woongelegenheden bij haar beleid en beheer heeft betrokken, in welke uiteenzetting zij:

1°. indien zij op 1 januari van het verslagjaar een toegelaten instelling is als bedoeld in artikel 18, eerste lid: aannemelijk maakt, dat deze voldoet aan de artikelen 16, 17, 17a en 18, tweede tot en met zesde lid, of

2°. indien zij op 1 januari van het verslagjaar een toegelaten instelling is als bedoeld in artikel 19, eerste lid: aannemelijk maakt, dat deze voldoet aan de artikelen 16, 17, 17a en 19, tweede tot en met vijfde lid, en aan de artikelen 3, eerste, vierde en zesde lid, 4, eerste, tweede en vierde lid, 5 en 7, eerste, tweede en derde lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder;.

E

In artikel 46 wordt «11 tot en met 18, 19, eerste lid, aanhef en onderdelen b en c en tweede lid, 20,» vervangen door: 11 tot en met 19,.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

¹ Stb. 1998, 285, gewijzigd bij besluit van 28 augustus 1998, Stb. 540.

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Staatscourant van 10 november 1998, nr. 215.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad wordt geplaatst.

's-Gravenhage, 19 oktober 1998

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes

Uitgegeven de *negenentwintigste* oktober 1998

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals

NOTA VAN TOELICHTING

Algemeen

Met dit besluit wordt het Besluit beheer sociale-huursector afgestemd op de Wet op het overleg huurders verhuurder. Deze afstemming is noodzakelijk geworden, omdat die wet regels over het overleg tussen huurdersorganisaties en verhuurders bevat, die ook op een groot deel van de toegelaten instellingen van toepassing zullen zijn, namelijk de toegelaten instellingen die ten minste honderd voor verhuur bestemde woongelegenheden in Nederland verhuren. Dergelijke regels waren ten aanzien van alle toegelaten instellingen al opgenomen in het Besluit beheer sociale-huursector.

Zonder afstemming tussen deze wettelijke regelingen zou het voor de toegelaten instellingen en de bewoners van haar woningen onduidelijk worden welke hun rechten en verplichtingen zijn. Dit ligt met name aan de verschillen in opbouw tussen die regelingen, de verschillen in het toepassingsbereik van die regelingen en het daarin naast elkaar bestaan van verschillende en aan elkaar gelijke regels over dezelfde onderwerpen. Om deze onduidelijkheid zo snel mogelijk uit de wereld te helpen, is gekozen voor een wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector die is gebaseerd op de Woningwet. Als alternatieven zijn overwogen het opnemen van (alle) regels van dat besluit in de Wet op het overleg huurders verhuurder en het baseren van een deel van dat besluit op die wet. Het doorslaggevend nadeel van deze alternatieven was, dat zij wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurders noodzakelijk hadden gemaakt, en – door het vastleggen in die wet van een inwerkingtredingstijdstip waarbinnen een wetswijziging onmogelijk kon worden gerealiseerd – hadden geleid tot het vooralsnog naast elkaar bestaan van twee niet op elkaar afgestemde wettelijke regelingen.

Door de afstemming als neergelegd in dit besluit gaat het Besluit beheer sociale-huursector voor de toegelaten instellingen waarop de Wet op het overleg huurders verhuurder van toepassing is fungeren als aanvulling op die wet. Voor de toegelaten instellingen waarop die wet niet van toepassing is resulteert de afstemming in een integrale regeling voor die instellingen.

In wetstechnisch opzicht is door deze afstemming een enigszins onoverzichtelijk stelsel van regels ontstaan, met name omdat uit de Wet op het overleg huurders verhuurder niet blijkt dat er naast die wet nog aanvullende regels voor toegelaten instellingen zijn. Er zal dan ook worden onderzocht hoe daarin verbetering kan worden gebracht, waarbij de hierboven aangegeven alternatieven waarvoor nu niet is gekozen weer in beeld komen.

De afstemming leidt ertoe, dat voor toegelaten instellingen meer verplichtingen blijven gelden ter zake van overleg met hun huurders dan voor de overige verhuurders.

Deze keuze heeft de volgende achtergrond. De betrokkenheid van het Rijk bij de sociale-huursector, blijkend uit de daarop betrekking hebbende regels in de Woningwet en het Besluit beheer sociale-huursector, is aanzienlijk groter dan de betrokkenheid van het Rijk bij de puur «private» verhuurders. De sociale-huursector heeft een wettelijk vastgelegde taak bij het huisvesten van personen die gelet op hun inkomen of om andere redenen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Het verzekeren van een goede huisvesting van deze doelgroep door de toegelaten instellingen is een constant element in het volkshuisvestingsbeleid. Aan de sociale verhuurders zijn in dat kader bepaalde eisen gesteld waar het gaat om het betrekken van de bewoners en hun vertegenwoordigers/organisaties bij het beleid en beheer van woongelegenheden. Zeker naar aanleiding van de totstandkoming van

wetgeving waarmee ook voor andere verhuurders regels over het overleg met hun huurders in het leven zijn geroepen, is het niet op zijn plaats de regels voor toegelaten instellingen zodanig te wijzigen dat daardoor de invloed van bewoners op hun beleid en beheer in enig opzicht afneemt. Om tot één wettelijk regime voor alle verhuurders te komen hadden dus de aanvullende eisen in het Besluit beheer sociale-huursector, die nu alleen voor de toegelaten instellingen gelden, ook voor de andere verhuurders moeten gaan gelden. Dit was in het licht van de aard van de activiteiten van laatstgenoemde verhuurders en de daarbij passende geringe rijksbetrokkenheid geen reële optie.

De afstemming kan op hoofdlijnen als volgt worden samengevat. Hoofdstuk III, paragraaf 4, van het Besluit beheer sociale-huursector, getiteld «Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer», is ingrijpend gewijzigd.

De eerste drie artikelen van die paragraaf als luidend na de wijziging zijn op alle toegelaten instellingen van toepassing. Dit zijn de artikelen over de klachtenbehandeling (ongewijzigd), het artikel over het overleg tussen de toegelaten instelling en de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers (ook ongewijzigd), en het wel gewijzigde (en verplaatste) artikel over de verplichtingen van toegelaten instellingen jegens bewonerscommissies.

Deze drie artikelen (16, 17 en 17a) worden gevolgd door een artikel dat alleen van toepassing is op de toegelaten instellingen op welke de Wet op het overleg huurders verhuurder *niet* van toepassing is (artikel 18), en een artikel dat alleen van toepassing is op de toegelaten instellingen op welke die wet – naast dat artikel – *wel* van toepassing is (artikel 19). Dit laatste artikel moet dus in combinatie met die wet worden gelezen om een volledig beeld te verkrijgen van de regels over het betrekken van bewoners bij het beleid en het beheer van die laatstgenoemde categorie toegelaten instellingen. De opzet ervan is zodanig, dat er geen bepalingen in voorkomen waarin genoemde wet voorziet.

Op deze wijze is voor de verschillende in dit opzicht relevante categorieën toegelaten instellingen maximale duidelijkheid gecreëerd over de op hen van toepassing zijnde regels.

Artikelsgewijs

artikel I, onderdeel A

Het nieuwe artikel 17a van het Besluit beheer sociale-huursector bevat, evenals het met dit besluit vervallen artikel 20 van dat besluit, de bepalingen over de verplichtingen van toegelaten instellingen jegens bewonerscommissies. Die bepalingen zijn vóór de artikelen 18 en 19 geplaatst om te bereiken dat de artikelen over de betrokkenheid van bewoners bij beleid en beheer, die op alle toegelaten instellingen van toepassing zijn, bij elkaar komen te staan.

Het *eerste lid* verschilt in een belangrijk opzicht van het voorheen geldende artikel 20, eerste lid. In het kader van de afstemming van het Besluit beheer sociale-huursector op de Wet op het overleg huurders verhuurder is na «bewonerscommissie» toegevoegd «die geen huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder is». Wat wordt verstaan onder een «bewonerscommissie die geen huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder is», dient uit enkele bepalingen van die wet te worden afgeleid. In die wet is het begrip «huurdersorganisatie» gedefinieerd en zijn daarnaast enkele andere bepalingen opgenomen die de kring van huurdersorganisaties bij toegelaten instellingen uitbreiden dan wel inperken.

In de eerste plaats is de definitie in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van genoemde wet van belang. Daaruit valt af te leiden dat een huurdersorganisatie bij een toegelaten instelling een vereniging of een stichting moet zijn:

- met als doelstelling het behartigen van de belangen van huurders van een bepaalde verhuurder (in casu van een toegelaten instelling die ten minste honderd voor verhuur bestemde woongelegenheden in Nederland verhuurt);
- waarvan het bestuur wordt gekozen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
- die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling en
- die ten minste een maal per jaar een vergadering voor de huurders uitschrijft, daarin verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar en haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en vaststelt.

In de tweede plaats is in dit verband een overgangsbepaling in genoemde wet van belang. In die bepaling, artikel 10, tweede lid, van die wet, staat dat, als vóór het tijdstip van inwerkingtreding van die wet enig orgaan, niet zijnde een huurdersorganisatie als gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van die wet, in het bijzonder werkzaam is ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de huurders bij een verhuurder, dat orgaan als huurdersorganisatie wordt aangemerkt tot twee jaar na de inwerkingtreding van die wet, maar uiterlijk tot het tijdstip met ingang waarvan een huurdersorganisatie voor de betrokken huurders is opgericht. Dit betekent dat er na die twee jaar automatisch minder huurdersorganisaties in de zin van die wet zullen zijn dan daarvoor, omdat organen als hiervoor bedoeld dan niet meer onder de wet vallen.

Een bewonerscommissie in de zin van het nieuwe artikel 17a van het Besluit beheer sociale-huursector, die op het tijdstip van inwerkingtreding van genoemde wet bestaat, kan worden beschouwd als een orgaan als bedoeld in artikel 10, tweede lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Ze behartigt immers de gemeenschappelijke belangen van huurders en andere bewoners. Een zodanige bewonerscommissie valt dan ook maximaal twee jaar na inwerkingtreding van die wet onder het begrip «huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder», en daarmee onder die wet, en na die twee jaar niet meer. Omgekeerd geldt in die – maximaal – twee jaar het nieuwe artikel 17a van het Besluit beheer sociale-huursector niet voor toegelaten instellingen met bewonerscommissies die bij de inwerkingtreding van die wet al bestaan, en daarna wel. Op die categorie toegelaten instellingen is tot zolang in zoverre het nieuwe artikel 19 van genoemd besluit van toepassing.

Tenslotte moet in dit verband worden gewezen op het, speciaal met het oog op de bestaande situatie bij veel toegelaten instellingen opgenomen, tweede lid van artikel 2 van genoemde wet. Daarin staat dat, als er één huurdersorganisatie is ingesteld ten aanzien van alle woongelegenheden van een toegelaten instelling, de huurdersorganisaties die zijn ingesteld met betrekking tot één of meer wooncomplexen niet als huurdersorganisaties worden aangemerkt. Dat betekent dat die huurdersorganisaties kunnen worden aangemerkt als bewonerscommissies waarop het nieuwe artikel 17a van het Besluit beheer sociale-huursector van toepassing is.

In het *tweede en derde lid* van het nieuwe artikel 17a van het Besluit beheer sociale-huursector zijn de betrokken bevoegdheden van de toegelaten instellingen concreter omschreven dan voorheen in het tweede en derde lid van artikel 20 van dat besluit. Door het gebruik van de term

«vertegenwoordiger» in de eerstgenoemde artikelliden is bovendien beter aangesloten bij artikel 17 van dat besluit.

artikel I, onderdeel B

In artikel 18 van het Besluit beheer sociale-huursector is een aantal wijzigingen aangebracht om dat artikel af te stemmen op de Wet op het overleg huurders verhuurder. Met het nieuwe *eerste lid* van dat artikel wordt het beperkte toepassingsbereik ervan aangegeven. Het is alleen nog van toepassing op die toegelaten instellingen waarop de Wet op het overleg huurders verhuurder (ten aanzien van enige in het belang van bewoners werkzame organisatie) niet van toepassing is.

Het nieuwe *tweede lid* van genoemd artikel bevat de verplichting voor de toegelaten instelling om de huurders van haar woongelegenheden of hun vertegenwoordigers eigener beweging te informeren over een aantal onderwerpen. De onderwerpen waarvoor die verplichting in elk geval geldt zijn genoemd in het nieuwe derde lid van dat artikel. Hiermee is de opbouw en, gedeeltelijk, de redactie gevolgd van artikel 3, eerste en tweede lid, van genoemde wet. In het nieuwe tweede lid is voorts nauwkeuriger dan voorheen aangegeven wat een tijdige informatieverstrekking inhoudt.

De opsomming van onderwerpen in het nieuwe *derde lid* is in enkele opzichten wat uitgebreider dan de opsomming in artikel 3, tweede lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder. De onderwerpen, genoemd in de onderdelen b en d, komen niet in de wet voor, het onderwerp, genoemd in onderdeel c, slechts met betrekking tot het slopen van woongelegenheden. Het beleid inzake de leefbaarheid (onderdeel b) is een onderwerp dat betrekking heeft op een kerntaak van toegelaten instellingen. Het vervreemden en bezwaren van woongelegenheden (onderdelen c en d) is een activiteit die onderworpen is aan de meldingsplicht, bedoeld in artikel 11d van het Besluit beheer sociale-huursector. Om deze redenen dienen deze onderwerpen in dat besluit te worden gehandhaafd.

De opsomming in dat besluit is ook in een ander opzicht uitgebreider dan die in de wet. De informatie over de onderwerpen, genoemd in de onderdelen a en g van die opsomming, is niet op voorhand beperkt tot het tijdvak van 12 maanden dat volgt op de informatieverstrekking; de informatie over dezelfde onderwerpen uit de opsomming in de wet (onderdelen a en e) is meer tot dat tijdvak beperkt.

Om de opsomming in artikel 18 van het Besluit beheer sociale-huursector beter af te stemmen op die in artikel 3 van de Wet op het overleg huurders verhuurder, zijn ten opzichte van de voorheen geldende opsomming enkele onderdelen vervallen. Voorheen stond in onderdeel g van die opsomming als onderwerp genoemd «het huurreglement, de regels, bedoeld in de artikelen 7, eerste lid, onderdeel e, 16, derde lid, en 17, en een reglement als bedoeld in artikel 20, derde lid». Het ligt in de rede dat deze reglementen hoe dan ook aan de huurders bekend worden gemaakt, zodat een specifieke regeling daarvoor niet noodzakelijk is. Het voorheen in onderdeel j genoemde onderwerp, «het beheer van de centrale voorzieningen en installaties», valt al onder het onderwerp, genoemd in het nieuwe onderdeel h, zodat ook dit niet meer afzonderlijk hoeft te worden genoemd. Een en ander houdt dus geen feitelijke inperking van de verplichtingen voor de betrokken toegelaten instellingen in.

Het *vierde en zesde lid* zijn, behoudens wetstechnische verschillen, gelijk aan het tweede respectievelijk derde lid zoals zij laatstelijk vóór de totstandkoming van dit besluit luiden.

Het nieuwe *vijfde lid* bevat een bepaling die naar de strekking gelijk is aan artikel 3, zesde lid, en artikel 4, vierde lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

artikel I, onderdeel C

algemeen

Met dit onderdeel is een nieuw artikel 19 in het Besluit beheer sociale-huursector opgenomen, dat in samenhang moet worden gelezen met de Wet op het overleg huurders verhuurder. Op de toegelaten instellingen waarop die wet van toepassing is, is daarnaast dit nieuwe artikel van toepassing. De belangrijkste reden om naast die wet nog een aantal regels voor die toegelaten instellingen in het Besluit beheer sociale-huursector te handhaven, is de wens om te voorkomen dat door inwerkingtreding van die wet de invloed van bewoners op het beleid en het beheer van de betrokken toegelaten instellingen in enig opzicht afneemt. Het resultaat is een regime, dat naar de strekking gelijk is aan het regime dat in artikel 18 van het Besluit beheer sociale-huursector als door dit besluit gewijzigd is neergelegd voor de toegelaten instellingen waarop genoemde wet niet van toepassing is.

Artikel 19 van het Besluit beheer sociale-huursector als laatstelijk luidend voor de totstandkoming van dit besluit is om verschillende redenen vervallen.

Het ligt in de rede dat de reglementen, bedoeld in het eerste lid, aanhef en onderdeel a, hoe dan ook aan de huurders bekend worden gemaakt, zodat een specifieke regeling daarvoor niet noodzakelijk is. Het eerste lid, aanhef en onderdelen b en c, en het tweede lid waren niet meer noodzakelijk, nu artikel 18, tweede lid, van dat besluit een informatieplicht bevat met betrekking tot de onderwerpen van beleid of beheer die voor huurders of andere bewoners van wezenlijk belang kunnen zijn. Laatstgenoemd lid houdt impliciet in, dat de informatieverstrekking geen kosten voor de bewoners met zich meebrengt, wat voor hen een verbetering is ten opzichte van het voorheen geldende artikel 19, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector.

De materie die voorheen was geregeld in artikel 20 van het Besluit beheer sociale-huursector is nu geregeld in artikel 17a van dat besluit. Verwezen wordt naar artikel I, onderdeel A, en de toelichting daarop.

ad nieuw artikel 19 van het Besluit beheer sociale-huursector

Voor een uitleg van het in het *eerste lid* gebruikte begrip «huurdersorganisatie in de zin van de Wet op het overleg huurders verhuurder» wordt verwezen naar de toelichting op artikel I, onderdeel A.

Met het *tweede lid* wordt in feite de opsomming van onderwerpen, genoemd in de artikelen 3, tweede lid, en 4, eerste lid, van genoemde wet, waarover elke verhuurder, dus ook een toegelaten instelling, informatie dient te verstrekken, voor de betrokken toegelaten instellingen aangevuld met het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar haar woongelegenheden gelegen zijn.

Het *derde lid* van het nieuwe artikel 19 bevat voor de betrokken toegelaten instellingen de verplichting om de informatie over alle in de genoemde wet en het eerste lid van dat artikel genoemde onderwerpen eigener beweging te verstrekken. Dit is in overeenstemming met de voorheen voor alle toegelaten instellingen geldende regeling in het Besluit beheer sociale-huursector. Door deze bepaling wordt voorkomen dat de betrokken bewoners voortaan om informatie moeten vragen in

gevallen dat dat voorheen niet nodig was. Verwezen wordt naar de toelichting op dit onderdeel, onder «algemeen».

De tekst sluit aan op die van het nieuwe tweede lid van artikel 18 van genoemd besluit.

Ook het *vierde lid* bevat een verplichting die geldt naast de verplichtingen uit hoofde van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Deze verplichting houdt in dat ook de andere bewoners dan de huurders een recht op informatie hebben. Dit is in overeenstemming met de regeling daarover die steeds deel heeft uitgemaakt van artikel 18 van het Besluit beheer sociale-huursector toen dat artikel nog op alle toegelaten instellingen van toepassing was. Verwezen wordt naar het zesde lid van dat artikel als door dit besluit gewijzigd.

In het *vijfde lid* van het nieuwe artikel 19 is een afzonderlijke informatieplicht met betrekking tot voornemens tot het vervreemden en bezwaren van woongelegenheden opgenomen, die dezelfde beperkte strekking heeft als de informatieplicht daarover in het herziene artikel 18, tweede lid juncto het vierde lid.

De voornemens tot het vervreemden en bezwaren van woongelegenheden vallen daarmee buiten de onderwerpen waarover de betrokken toegelaten instellingen informatie aan bewonerscommissies of huurdersorganisaties moeten verstrekken. Dit heeft de volgende achtergrond.

In artikel 18 van het Besluit beheer sociale-huursector is met ingang van 18 mei 1998 een tweede lid opgenomen, met de strekking dat overleg over voornemens tot het vervreemden en bezwaren van woongelegenheden van toegelaten instellingen alleen van belang is voor de daarbij direct betrokken huurders en bewoners, en dus niet voor andere huurders en bewoners. De met dit besluit in artikel 18, vierde lid, neergelegde informatieplicht heeft waar het om die voornemens gaat dezelfde beperkte strekking. De in het nieuwe artikel 19 geregelde informatieplicht jegens huurders en bewoners moet daarmee in overeenstemming zijn. Dit wordt door het vijfde lid van dat artikel bewerkstelligd.

artikel I, onderdeel D

Het betrekken van de bewoners van woongelegenheden bij hun beleid en beheer is en blijft voor alle toegelaten instellingen een van de kerntaken. Zij dienen ingevolge artikel 26, tweede lid, onderdeel d, van het Besluit beheer sociale-huursector jaarlijks een verslag over de uitvoering van die kerntaak op te stellen, waarbij zij aannemelijk moeten maken dat aan de relevante wettelijke regels daarover is voldaan.

Die wettelijke regels zijn na de inwerkingtreding van de Wet op het overleg huurders verhuurder niet meer voor alle toegelaten instellingen alleen in het Besluit beheer sociale-huursector terug te vinden. Dit maakte een wijziging van het eerdergenoemde artikelonderdeel noodzakelijk. Daarin wordt nu, behalve naar genoemd besluit, ook naar genoemde wet verwezen, voorzover die wet op toegelaten instellingen van toepassing is. Ook is dat artikelonderdeel aangepast in verband met de wijzigingen van het Besluit beheer sociale-huursector die in artikel I, onderdelen A, B en C, van dit besluit zijn neergelegd.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes