

Vergaderjaar 2007–2008

**30 856**

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

**Nr. 25**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 januari 2008

Tijdens de plenaire behandeling van de Wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (30 856) op 16 januari 2008 heb ik u toegezegd voor de stemmingen een brief te zullen sturen met een toelichting op een aantal zaken die in de discussie nog openstonden. Met deze brief doe ik die toezegging gestand.

#### **Initiatiefrecht woningverbetering**

Allereerst zou ik op verzoek van mevrouw Van Gent aangeven op welke termijn ik de Kamer kan informeren over de «go» of «no go» met betrekking tot het initiatiefrecht.

Er is mij veel aan gelegen omtrent een eventueel initiatiefrecht voor woningverbetering een zorgvuldige afweging te maken. Momenteel vindt onderzoek plaats onder verhuurders, onder welke voorwaarden zij een initiatiefrecht voor woningverbetering aanvaardbaar zouden achten. De resultaten van dit onderzoek ontvang ik binnenkort. Aan de hand daarvan zal ik verder bekijken of, en zo ja, hoe een initiatiefrecht voor woningverbetering uitgewerkt zou kunnen worden. De voorwaarden ten aanzien van een dergelijk initiatiefrecht moeten zodanig geformuleerd kunnen worden dat het huurders nieuwe mogelijkheden biedt, maar dat de verhuurders tegelijkertijd niet in een onmogelijke situatie gemanoeuvreed worden.

Voorts wil ik het Landelijk Overleg Huurders Verhuurders raadplegen. Aangezien het een wijziging van het BW betreft is ook overleg met Justitie nodig. Dit overleg is gaande.

Naar verwachting kan ik u in maart 2008 duidelijkheid bieden ten aanzien van de mogelijkheid om tot een vorm van initiatiefrecht voor woningverbetering te komen. Zie ik die mogelijkheid, dan streef ik ernaar uw Kamer in oktober 2008 een wetsvoorstel te doen toekomen.

## **AMvB «Sociaal plan»**

Vervolgens zou ik u nog informeren op welke termijn ik u een AMvB «Sociaal plan» zou kunnen voorleggen. Het amendement met betrekking tot het sociaal plan regelt een inwerkingtreding van de betreffende bepaling per 1 januari 2009 (of later indien de WOHV later in werking treedt). Indien het (gewijzigde) amendement wordt aangenomen zal ik de betreffende AMvB uiteraard bij inwerkingtreding van de bepaling omtrent het sociaal plan gereed hebben. Daartoe zal ik voor de zomer de concept-AMvB aan uw Kamer voorleggen.

## **Woon-zorg**

Ook heb ik u aangegeven dat er wat mij betreft geen aanleiding meer is om ter voorkoming van gedwongen winkelnering ten aanzien van zorgdiensten, waarbij huurders gedwongen zijn zorgdiensten af te nemen van een contractant van de verhuurder, een regeling te treffen in het BW. In de Memorie van Toelichting bij de wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (Kamerstukken II 2006/2007, 30 856, nr. 3) was dit één van de onderwerpen die nader uitgewerkt zouden worden. In mijn nota naar aanleiding van het verslag (Kamerstukken II 2006/2007, 30 856, nr. 6) heb ik aangegeven dat uit onderzoek is gebleken dat het BW reeds voldoende aanknopingspunten biedt om dergelijke gedwongen winkelnering te voorkomen. Zo zijn op grond van artikel 264 van Boek 7 van het BW bedingen in huurovereenkomsten die niet de huurprijs betreffen nietig, indien ten behoeve van een der partijen een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen. Indien sprake is van een dergelijk onredelijk beding, kunnen huurders zich dan ook op de nietigheid van dat beding beroepen.

## **Geschillencommissie**

Tot slot wil ik hierbij nog bevestigen dat ik in het debat over amendement 11 de Kamer heb toegezegd om, naast de nieuwe verzoekschriftprocedure bij de kantonrechter, een landelijke geschillencommissie in te stellen ten behoeve van de beslechting van geschillen met betrekking tot de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Ik vertrouw er op dat ik u hiermee voldoende heb geïnformeerd.

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