

Vergaderjaar 2006–2007

30 856

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

Nr. 5

VERSLAG

Vastgesteld op 4 mei 2007

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie¹, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer verslag uit te brengen van haar bevindingen. Het verslag behandelt alleen die onderdelen waarover door de genoemde fracties inbreng is geleverd. Onder het voorbehoud dat de regering de gestelde vragen tijdig en afdoende zal hebben beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave**blz.**

1. Algemeen	2
2. Advies commissie Zeggenschap en versterking positie huurders(-organisaties)	3
2.1 Wijziging wet- en regelgeving (BW en BBSH)	3
2.2 Betrokkenheid bij wijkaanpak	4
2.3 Adviesrecht bij woonvisie van gemeente	5
2.4 Verkoop huurwoningen	5
2.5 Voorleggen geschil aan huurcommissie	5
2.6 Energiebesparing	6
2.7 Instemmingsrecht	7
2.8 Stimuleren verschillende vormen van participatie	7
2.9 Gemengde complexen	7
3. Inhoud van het wetsvoorstel	8
3.1 Aanmerken huurdersorganisaties m.b.t. één of meer woon-complexen	8
3.2 Representativiteit van huurdersorganisaties	9
3.3 Verlagen minimum aantal woongelegenheden van 100 naar 25	10
3.4 Ledenbestand huurdersorganisaties	10
3.5 Bewonerscommissies	11
3.6 Op verzoek informeren over beleid en beheer	11
3.7 Toevoeging van onderwerpen waarover informatie moet worden verstrekt	11
3.8 Verlengen adviestermijn	12
3.9 Uitbreiden rol kantonrechter bij geschillenbeslechting	12
3.10 Vergoeding van verhuurders aan huurdersorganisaties	12
4. Effecten voor burgers en bedrijven	13

¹ Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Van Beek (VVD), Van Gent (GL), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Kamp (VVD), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Sterk (CDA), Van der Ham (D66), Haverkamp (CDA), Abel (SP), Jansen (SP), Ortega-Martijn (CU), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV) en Van Toorenburg (CDA).

Plv. leden: Bilder (CDA), Nicolaï (VVD), Dibi (GL), Vacature (SGP), Schippers (VVD), Wolfsen (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Bilder (CDA), Blanksma-van den Heuvel (CDA), Pechtold (D66), Blanksma-van den Heuvel (CDA), Karabulut (SP), De Wit (SP), Voordewind (CU), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Vacature (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Vacature (PvdD), Madlener (PVV) en Vacature (CDA).

1. Algemeen

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel tot wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (verbetering positie en zeggenschap huurders). Met dit wetsvoorstel wordt tegemoet gekomen aan toezeggingen die de Kamer sinds 2001 zijn gedaan. Ook de evaluatie van de Wet op overleg huurders verhuurder (Wohv) in 2001 geeft aanleiding tot aanpassing van deze wet. De leden van de CDA-fractie constateren dat een periode van zes jaar om met concrete voorstellen te komen geen schoonheidsprijs verdient. De Wet modernisering van het huurbeleid, één van de actuele aanleidingen voor dit wetsvoorstel, is door de regering ingetrokken. Dat de regering hierin geen aanleiding zag om ook dit wetsvoorstel in te trekken ligt in lijn met eerder gedane toezeggingen en heeft de instemming van de leden van de CDA-fractie.

Met de regering zijn de leden van de CDA-fractie van mening dat er een eind moet komen aan de niet gelijke behandeling van huurders van sociale en commerciële verhuurders. Het voorliggende wetsvoorstel ziet hierop toe.

De leden van de PvdA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden steunen het wetsvoorstel van de regering om de positie van huurders in het overleg te versterken. Deze leden menen echter ook dat op een aantal punten de huidige voorstellen niet voldoende tegemoet komen aan de maatschappelijke wens de positie van huurders en huurdersorganisaties ten opzichte van de verhuurder te versterken. Deze leden merken op dat het nu voorliggende wetsvoorstel één stap is in het verbeteren van de positie en de zeggenschap van huurders. Ten einde huurders en huurdersorganisaties daadwerkelijk meer mogelijkheden te geven mede vorm en invulling te geven aan de woonsituatie en het vergroten van de betrokkenheid bij keuzes van de verhuurder die van invloed zijn op de woning of directe woonomgeving, moeten ook op andere terreinen stappen gezet worden. Deze leden merken op dat het niet mogelijk en wenselijk is de betrokkenheid van huurders en huurdersorganisaties slechts wettelijk vast te leggen in het voorliggende wetsvoorstel. De betrokkenheid van huurders en huurdersorganisaties zal eveneens uitgewerkt moeten worden in het algemene huurrecht (Burgerlijk Wetboek 7, titel 4) en in het wettelijk kader voor woningcorporaties (Besluit Beheer Sociale Huursector).

De leden van de PvdA-fractie zullen om deze reden naast een reactie op het voorliggende wetsvoorstel ook nader in gaan op de noodzakelijke verbeteringen in de positie van huurders op het bredere terrein dan de overlegwet.

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Zij onderschrijven het belang om naast de rechtsbescherming van de individuele huurder ook de collectieve zeggenschap van huurders te verbeteren. Een huurwoning is meer dan een consumptieartikel. De leefbaarheid en de sociale samenhang in wijken is mede afhankelijk van de wijze waarop huurcomplexen in die wijken geëxploiteerd worden.

De leden van de VVD-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Naar aanleiding van het wetsvoorstel hebben deze leden nog enkele vragen aan de regering die zij graag beantwoord zien.

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

De leden van de CDA-fractie merken op dat het merendeel van de voorliggende wijzigingen overeenkomen met de voorstellen die de commissie Zeggenschap en versterking positie huurders(-organisaties) (hierna: commissie Leemhuis) eind 2005 deed. Met de commissie Leemhuis zijn de leden van de CDA-fractie van mening dat de bevoegdheid tot het nemen van beslissingen bij de verhuurder dient te blijven. Er dient geen instemmingsrecht voor huurders ten aanzien van beslissingen van de verhuurder te komen. Het is dan ook goed dat de regering de bevoegdheid tot het nemen van beslissingen bij de verhuurder laat.

De leden van de PvdA-fractie merken op dat de commissie Leemhuis met een groot aantal aanbevelingen gekomen is ter verbetering van de positie van huurders. Enkele van deze aanbevelingen behoeven volgens de regering niet in wettelijke regelingen worden vastgelegd. Deze aanbevelingen hebben onder andere betrekking op zelfregulering en kwaliteitsborging, intern toezicht op de betrokkenheid van huurders, de rol van brancheorganisaties bij het betrekken van huurders bij beleid en het opstellen van een kwaliteitscode voor huurdersorganisaties. Deze leden merken op dat in een aantal gevallen actie of initiatief van de regering voor het vormgeven van deze aanbevelingen wel gewenst is. De minister van Wonen, Wijken en Integratie heeft een taak in het vormgeven van de kaders voor intern toezicht van woningcorporaties. Het betrekken van bewoners bij beleid en beheer zal deel moeten uitmaken van het intern toezicht van de woningcorporaties. De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering actie zal ondernemen deze aanbeveling ook in de praktijk vorm te geven. Tevens vragen deze leden welke stappen de regering zal zetten tot het stimuleren of vormgeven van de overige aanbevelingen die geen wettelijke regeling behoeven, zoals het opstellen van een kwaliteitscode voor huurdersorganisaties en de rol van brancheorganisaties bij het betrekken van bewoners bij beleid en beheer.

2.1 Wijziging wet- en regelgeving (BW en BBSH)

Een aantal aanbevelingen van de commissie Leemhuis zal volgens de leden van de PvdA-fractie moeten resulteren in wijzigingen in andere wetten dan het voorliggende wetsvoorstel. Dit geldt voor de koppeling tussen huur- en zorgcontracten, het initiatiefrecht voor woningverbetering en een algemene regeling voor verhuiskosten in verband met renovatie. Deze aanbevelingen moeten worden vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek (BW). Deze leden vragen op welke termijn een voorstel tot wijziging van het BW kan worden verwacht. Deze leden merken in dit kader op dat bijvoorbeeld bij het wettelijk vastleggen van het recht op verhuiskostenvergoedingen voor huurders in de particuliere sector enige haast geboden is. Op dit moment is er immer sprake van rechtsongelijkheid van huurders in de sociale sector t.o.v. huurders in de particuliere sector in geval van gedwongen verhuizing. Zeker nu door de regering is voorgesteld het recht op verhuiskostenvergoedingen in de wet vast te leggen is het naar huurders die gedwongen zijn te verhuizen niet langer te verantwoorden dat zij het zonder verhuiskostenvergoeding moeten stellen.

De leden van de SP-fractie onderschrijven dat bepaalde rechten op het niveau van de individuele huurder niet geregeld moeten worden in het voorliggende wetsvoorstel, maar in het BW. Zij denken dan aan de tegemoetkoming voor verhuis- en herinrichtingskosten bij gedwongen verhuizing en de koppeling van zorg- en huurcontracten. Is er al zich op welke termijn dit wetsvoorstel aan de Kamer wordt voorgelegd?

Voor het initiatiefrecht voor woningverbetering/isolatie betwijfelen de leden van de SP-fractie of het BW de juiste plaats is om dit te regelen. In

het algemeen betreft dit projecten met een collectief karakter, tenminste als betaalbaarheid wordt nagestreefd. Is het daarom toch niet logischer om dit initiatiefrecht in dit wetsvoorstel te regelen?

De leden van de PvdA-fractie menen dat naast de genoemde wijzigingen van het BW nog een aantal aanvullende wijzigingsvoorstellen van het BW in voorbereiding genomen moeten worden. Deze leden wijzen onder andere op het vervallen van de motivatieplicht voor boveninflatoire huurverhogingen sinds juni 2006. De motivatieplicht is afgeschaft ten behoeve van de introductie van een specificatieplicht bij huurverhogingen. Met het terugtrekken van het wetsvoorstel inzake de modernisering van het huurbeleid is deze specificatieplicht komen te vervallen. De regering stelt nu een inflatievolgend huurbeleid voor, waardoor het belang van de motivatieplicht vervalt. Wanneer wordt afgestapt van huurverhogingen gelijk aan inflatie moet deze specificatieplicht vastgelegd zijn in het BW.

De leden van de PvdA-fractie ondersteunen het voorstel van de regering in haar stelling dat de positie van huurders(-organisaties) in de particuliere sector in principe gelijk moet zijn aan de positie van huurders(-organisaties) in de sociale sector. Deze leden willen daar wel aan toevoegen dat dit niet wegneemt dat op een aantal gebieden van woningcorporaties meer mag worden verwacht en gevraagd dan aan verhuurders in de particuliere sector. Woningcorporaties zijn immers gebonden aan een maatschappelijke taak die breder is dan het bouwen en exploiteren van huurwoningen. Deze maatschappelijke taak dient ook tot uitdrukking te komen in de omgang van de woningcorporatie met haar huurders(-organisaties) door het betrekken van bewoners bij beleid en beheer. Daarom willen deze leden in het kader van de in de toekomst in te voeren visitatie van woningcorporaties expliciet opnemen dat de manier waarop huurders betrokken worden expliciet onderdeel van de visitatie gaat uit maken.

De leden van de PvdA-fractie vragen voorts om een overzicht van de bepalingen over het betrekken van bewoners bij beleid en beheer die uit het BBSH geschrapt zullen worden en vervangen door bepalingen in het voorliggende wetsvoorstel.

In dit kader vragen deze leden in het bijzonder aandacht voor de positie van huurdersorganisaties bij fusies. Met het oog op de maatschappelijke taak van woningcorporaties zou de positie van huurdersorganisaties bij fusies van woningcorporaties uitgebreider ingevuld moeten worden dan bij een fusie van een particuliere verhuurder. Deze leden vragen of het niet verstandig is de rol van huurdersorganisaties bij fusies vast te leggen in het BBSH.

2.2 Betrokkenheid bij wijkaanpak

De leden van de PvdA-fractie vinden het van groot belang dat bewoners betrokken worden bij de aanpak van de buurten. Draagvlak van bewoners is voor het succes van de stedelijke vernieuwing en wijkaanpak van essentieel belang. Dit draagvlak is te creëren door bewoners daadwerkelijk een stem te geven bij de uitvoer en de randvoorwaarden van de plannen. De leden van de PvdA-fractie stellen voor bewoners daadwerkelijk een stem te geven bij ingrijpende processen zoals sloop, renovatie en herstructurering. Daarvoor willen deze leden in een wettelijke verplichting opnemen tot het vaststellen van een sociaal plan bij sloop- of renovatie. Minimaal 70% van de bewoners moet akkoord gaan met het sociaal plan voordat de verhuurder over mag gaan tot sloop of renovatie. In het sociaal plan moeten in ieder geval afspraken gemaakt worden over de volgende onderwerpen:

- participatieafspraken: duidelijke beslismomenten en de rol van bewoners daarbij;
- sluitend herhuisvestingsplan: bewoners moeten binnen een redelijke

- termijn kunnen beschikken over een vervangende passende woning (zowel w.b.t. kenmerken woning als huurprijs);
- huurgewenning: afspraken met huurders met een inkomen tot de voormalige ziekenfondsgrens over huurgewenning in de nieuwe woning;
- recht op onafhankelijke ondersteuning/second opinion bewonersorganisatie;
- afspraken over inzet wisselwoningen;
- afspraken over onkostenvergoedingen bij renovatie zonder dat de bewoners moeten verhuizen (denk bijvoorbeeld aan het vervangen van plafonds, ramen, sanitair terwijl de huurder nog in de woning verblijft);
- mogelijkheden voor terugkeer naar eigen complex/buurt na sloop of vernieuwbouw.

De leden van de PvdA-fractie stellen voor de voorwaarden voor de sociale plannen middels driekwart dwingend recht vast te leggen. Wanneer huurders en verhuurders overeenstemming bereiken over een andere invulling van het sociaal plan is dit eveneens rechtsgeldig. Dit biedt huurders en verhuurders de mogelijkheid gezamenlijk tot een alternatieve invulling van het sociaal plan te komen. Wettelijke voorschriften mogen dan geen belemmering vormen. Deze leden vragen de regering om een reactie op dit voorstel.

2.3 Adviesrecht bij woonvisie van gemeente

De leden van de PvdA-fractie merken op dat in de woonvisie van gemeenten en de prestatieafspraken tussen gemeente en woningcorporaties de basis van het woonbeleid in de gemeente wordt vastgelegd. Deze leden menen dat huurdersorganisaties het recht moeten hebben een advies uit te brengen over de woonvisie en prestatieafspraken. Om die reden stellen deze leden voor dat er een gekwalificeerd adviesrecht voor huurdersorganisaties bij woonvisies en gemeentelijke prestatieafspraken geïntroduceerd wordt. Dit betekent in de praktijk dat een woonvisie of prestatieafspraken, voordat deze ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd, voorzien worden van een advies van de lokale huurdersorganisatie (s). Deze leden vragen de regering om een reactie.

2.4 Verkoop huurwoningen

De leden van de PvdA-fractie vinden het van groot belang dat woningcorporaties meer huurwoningen verkopen aan huurders. Deze leden zijn echter geen voorstander van het introduceren van een wettelijk kooprecht. In verschillende situaties moeten de woningcorporaties zelf kunnen beslissen of zij huurwoningen al dan niet zullen verkopen. Verschillende overwegingen op het gebied van beheer, de planning van onderhoud of voorraadbeheer kunnen hier aan ten grondslag liggen. De leden van de PvdA-fractie menen dat woningcorporaties enerzijds de ruimte moeten hebben de afweging te maken woningen al dan niet te verkopen en anderzijds wel gebonden moeten zijn aan de taak verkoop aan zittende bewoners te stimuleren. Daarom stellen deze leden voor het verkopen van huurwoningen aan zittende bewoners te stimuleren middels niet vrijblijvende prestatieovereenkomsten. Deze leden ontvangen graag een reactie van de regering op dit voorstel.

2.5 Voorleggen geschil aan huurcommissie

De leden van de PvdA-fractie merken op dat bij geschillen tussen huurders en de verhuurder die gelden voor alle bewoners van een complex, op dit moment alle huurders individueel het geschil moeten voorleggen bij de huurcommissie. Dit komt veelvuldig voor bij het verzoek om toetsing

van de servicekosten. De servicekosten worden over het algemeen per complex vastgesteld. Huurders hebben geen instemmingsrecht bij het vaststellen van de servicekosten per complex, maar kunnen de afrekening van de servicekosten laten toetsen door de huurcommissie. Dit betekent dat de huurders ondanks de collectieve aard van de overeenkomst allen afzonderlijk een verzoek tot toetsing door de huurcommissie moeten indienen. Een dergelijke situatie kan eveneens voorkomen bij het verhogen van de huurprijzen na woningverbetering of renovatie. Wanneer huurders een zelfde huurverhoging na woningverbetering voorgesteld krijgen moeten zij toch afzonderlijk de nieuwe huurprijs door de huurcommissie laten toetsen. Alleen de huurders die bijtijds een bezwaarprocedure starten bij de huurcommissie hebben recht op een aanpassing van de huurprijzen. Huurders die niet binnen de wettelijke termijn van drie maanden na oplevering bezwaar maken zitten vast aan de hogere huurprijzen. De leden van de PvdA-fractie willen deze procedure vereenvoudigen. Deze leden stellen voor dat een groep bewoners die representatief is voor de bewoners van een complex (de groep moet minstens 50% van de bewoners vertegenwoordigen) namens al de huurders een zaak kan voorleggen bij de huurcommissie. De uitspraak van de huurcommissie wordt dan bindend voor al de huurwoningen in het complex. In het geval van het verlagen van servicekosten zal de verhuurder de servicekosten voor het hele complex moeten aanpassen. De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of zij bereid is een wijzigingsvoorstel van deze strekking voor het BW in overweging wil nemen.

2.6 Energiebesparing

De leden van de PvdA-fractie willen op verschillende manieren energiebesparing realiseren. Door energiebesparing dalen de woonlasten van huurders en wordt het milieu gespaard. Het nemen van energiebesparende maatregelen in de bestaande bouw moet dan ook gestimuleerd worden. In het huurrecht (BW) worden veel energiebesparende maatregelen echter aangemerkt als woningverbetering. Dit betekent dat de individuele bewoner in principe moet instemmen met voorstellen van de verhuurder te komen tot energiebesparing. Slechts in het geval van noodzakelijke energiebesparende maatregelen om te voldoen aan de basiskwaliteit van woningen mag de huurder ingrepen niet weigeren (BW 7, artikel 243). Bij een complexgewijze aanpak geldt dat minstens 70% van de bewoners akkoord moet gaan met maatregelen voor energiebesparing wanneer deze aangemerkt worden als woningverbetering. De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat het belang van energiebesparende maatregelen zowel met het oog op de duurzaamheid als met het oog op de woonlasten van de huurders niet zomaar door de bewoners geweigerd mag worden. Deze leden stellen twee wijzigingen van het BW voor om er voor te zorgen dat huurders minder vaak energiebesparende maatregelen mogen weigeren. Ten eerste stellen deze leden voor de bepaling voor het afdwingen van energiebesparende maatregelen uit te breiden. Huurders mogen nu alleen minimale beperkte aanpassingen in het kader van energiebesparing niet weigeren. Deze lat moet hoger gelegd worden. Ook energiebesparende maatregelen die verder gaan dan het realiseren van een basiskwaliteit van woningen mogen niet zomaar geweigerd worden. Ten tweede stellen deze leden voor bij complexgewijze aanpak het percentage bewoners dat in dient te stemmen met woningverbetering te verlagen tot 50%, voor zover de woningverbetering energiebesparing tot het gevolg heeft. Bij energiebesparende maatregelen die aangemerkt worden als woningverbetering mag een huurder niet weigeren wanneer 50% van de huurders in een complex akkoord gaat. Voor overige ingrepen in het kader van woningverbetering geldt wel het wettelijk minimum van 70% instemming door de bewoners. De leden van de PvdA-fractie ontvangen graag een reactie op deze voorstellen.

2.7 Instemmingsrecht

De leden van de PvdA-fractie merken op dat de regering een aantal aanbevelingen van de commissie Leemhuis niet overneemt. Eén van de aanbevelingen die de regering niet overneemt is het introduceren van instemmingsrecht voor huurdersorganisaties of bewonerscommissies in specifieke situaties. Deze leden menen dat in enkele gevallen een adviesrecht voor huurders of huurdersorganisaties de rechten niet voldoende is. Dit geldt in ieder geval voor maatregelen of beleidswijzigingen van de verhuurder die de huurders geld kosten. Zo zouden de bewoners of een vertegenwoordiging van de bewoners op complexniveau in moeten kunnen stemmen met het servicekostenpakket. Wanneer de huurders niet met wijzigingen in het servicekostenpakket kunnen instemmen, ontstaat feitelijk een situatie van gedwongen winkelnering. De leden van de PvdA-fractie vinden dit een ongewenste situatie.

Tevens zouden bewonerscommissies instemmingsrecht moeten hebben bij afspraken per complex op het gebied van de leefbaarheid. Het verbeteren van de leefbaarheid is immers een taak van verhuurders en huurders gezamenlijk. Voor maatregelen ter bevordering van de leefbaarheid die een inzet van verhuurder en huurders vereisen zou instemmingsrecht moeten gelden. Voorbeelden hiervan zijn het vaststellen van leefregels of een woonreglement. De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering het vastleggen van instemmingsrecht in dergelijke specifieke situaties alsnog in overweging wil nemen.

2.8 Stimuleren verschillende vormen van participatie

De leden van de PvdA-fractie hechten veel waarde aan de participatie van huurders. Tegelijkertijd moeten deze leden erkennen dat de georganiseerde huurders niet altijd representatief zijn voor alle huurders. De gangbare vormen van overleg vergrijzen vaak. Verhuurders die proberen om op andere manieren de medezeggenschap en overleg te organiseren, zodat er meer huurders betrokken zijn moeten gestimuleerd worden en niet gestraft door wettelijke voorschriften. Daarbij geldt dat enerzijds de rechten van (georganiseerde) huurders gegarandeerd moeten zijn, maar dat er anderzijds wel ruimte bestaat voor maatwerk. In diverse situaties kunnen huurders en verhuurders ook gezamenlijk tot een andere invulling van afspraken komen. In geval van overeenstemming tussen huurders en verhuurders zouden deze afspraken moeten gelden. De leden van de PvdA-fractie vragen op welke wijze tegemoet gekomen wordt aan de wens verschillende vormen van participatie middels dit driekwart dwingend recht te stimuleren. Deze leden ontvangen graag een reactie.

2.9 Gemengde complexen

De leden van de PvdA-fractie vragen de regering of het voorliggende wetsvoorstel toegerust is op het toenemend aantal gemengde complexen. Mede door de verkoop van huurwoningen ontstaan er steeds meer complexen met zowel huur- als koopwoningen. Op dit moment is niet vastgelegd op welke wijze de invloed van huurders vorm krijgt in een Vereniging van Eigenaren (VvE). Op welke wijze wordt in een gemengd complex de 70% eis bij woningverbetering ingevuld? Heeft een bewonerscommissie ook adviesrecht met betrekking tot de opstelling van de verhuurder (immers deels eigenaar van het complex en daarom lid van de VvE) in de VvE? Hebben bewonersorganisaties van gemengde complexen vergelijkbare rechten bij ingrijpende beleidswijzigingen op complexniveau, zoals sloop of renovatie als de huurdersorganisaties op complexniveau? Deze leden ontvangen graag een reactie.

3. Inhoud van het wetsvoorstel

3.1 Aanmerken huurdersorganisaties m.b.t. één of meer wooncomplexen

Er zijn verhuurders die gezien de omvang van hun bezit voldoen aan de verplichtingen zoals neergelegd in het wetsvoorstel. Het bezit is echter in omvang en geografisch erg gespreid. De leden van de CDA-fractie vragen hoe huurders duidelijkheid krijgen dat zij in het licht van het totale bezit van hun verhuurder recht hebben op een overlegpositie, zoals voorzien in het wetsvoorstel.

De regering stelt voor wettelijk vast te leggen dat de verhuurder, wanneer er een huurdersorganisatie van alle huurders is, alleen in overleg hoeft te treden met de overkoepelende huurdersorganisatie. De leden van de PvdA-fractie menen dat het goed is dat huurdersorganisaties op verhuurderniveau een goede positie krijgen. Deze leden wijzen echter ook op het risico dat overleg soms alleen op het hoogste niveau (directie en huurdersorganisatie) mogelijk is terwijl problemen veelal op zeer lokaal niveau spelen en aangepakt moeten worden. Zeker bij grote bovenregionale verhuurders is de afstand tussen de vertegenwoordiging op verhuurder-niveau en de lokale situatie op complex of wijkniveau groot. In dergelijke situaties is het aan te raden juist de lokaal georganiseerde bewoners of huurdersorganisaties te betrekken. Het wetsvoorstel voorziet in enkele concrete gevallen wel in een positie van de bewonerscommissies op complexniveau. Zo moeten bij voornemens tot sloop, renovatie, herstructurering en overeenkomsten servicekosten de huurdersorganisaties op complexniveau betrokken worden. De leden van de PvdA-fractie vragen of dit betekent dat in dergelijke situaties het primaat daadwerkelijk komt te liggen bij de huurdersorganisatie op complexniveau. Tevens vragen deze leden of in dergelijke situaties ook een bewonersorganisatie in gemengde complexen (complex met huur- en koopwoningen) betrokken zullen worden bij de besluitvorming.

De leden van de PvdA-fractie menen dat huurdersorganisaties op complexniveau ook betrokken zouden moeten worden bij afspraken op het gebied van beheer en leefbaarheid van de directe leefomgeving. Deze leden stellen voor deze onderwerpen toe te voegen aan de lijst onderwerpen waar huurdersorganisaties op complexniveau inspraak op hebben.

In het wetsvoorstel wordt voorgesteld om ook voor de particuliere sector huurdersorganisaties, die zijn ingesteld met betrekking tot één of meer complexen, niet als huurderorganisatie aan te merken indien er een huurderorganisatie is ingesteld met betrekking tot alle complexen en de representativiteitseis te laten vervallen. De leden van de SP-fractie hebben stevige twijfels bij de effectiviteit van dit wettelijk kader. Dit kan ertoe leiden dat er straks op verhuurderniveau een erkende organisatie is met een zeer zwakke basis onder de huurders, die de verhuurder het alibi geeft om niet te hoeven praten met een huurderorganisatie die een aantoonbaar groter draagvlak heeft onder de huurders in een deel van het bezit (bijvoorbeeld in een bepaalde gemeente, bij woningcorporaties die werkzaam zijn in een groter gebied). Overigens kan zelfs de situatie voorkomen dat meerdere huurderorganisaties zich richten op het hele bezit van een verhuurder. Het ligt sterk voor de hand dat in een dergelijke situatie de huurderorganisatie met het grootste draagvlak, al dan niet geografisch begrensd, de gesprekspartner wordt en niet de huurderorganisatie waarmee de verhuurder denkt het gemakkelijkst zaken te kunnen doen. Volgens de leden van de SP-fractie gebruiken sommige woningcorporaties, waar dit wettelijk kader nu al bestaat, een door hen zelf opgezette huurderorganisatie met «vederlichte» achterban om lastige huurderorganisaties die een veel groter draagvlak hebben buiten de deur te

houden. Uiteraard staat dan de gang naar de rechter open, maar dat kost tijd en geld. De leden van de SP-fractie suggereren dat het voorliggende wetsvoorstel een duidelijker kader moet formuleren voor de erkenning van concurrerende huurderorganisaties. Het ligt wat hen betreft voor de hand dat de organisatie met de grootste aantoonbare achterban de erkende huurderorganisatie wordt.

Het wetsvoorstel regelt een uitzondering op het principe dat de verhuurder slechts met één huurderorganisatie hoeft te overleggen. Bij thema's op complexniveau dient voortaan, indien aanwezig, ook met de huurderorganisatie op complexniveau te worden gesproken. De leden van de SP-fractie onderschrijven dit principe, maar zijn van mening dat ingeval de bewonerscommissie op complexniveau aantoonbaar¹ gesteund wordt door meer dan de helft van de huurders het overleg beperkt zou moeten blijven tot deze bewonerscommissie. De praktijk wijst uit dat de betrokkenheid van huurders op complexniveau verreweg het sterkst is. Waar mogelijk zou het overleg dan ook op dit niveau geconcentreerd moeten worden. Overigens impliceert dit naar de mening van de leden van de SP-fractie ook dat in voorkomende gevallen bewonerscommissies gefaciliteerd worden met meer dan alleen vergaderruimte of drukwerk.

Verhuurders die woningen bezitten in meerdere gemeenten zouden naar de mening van de leden van de SP-fractie per gemeente een huurderorganisatie moeten erkennen. Thema's die voor alle huurders van belang zijn worden dan één of twee keer per jaar met alle huurderorganisaties besproken, alle andere zaken op gemeentelijk niveau. Dat is ook handig bij de advisering over de prestatieafspraken van woningcorporaties, die immers op het niveau van een gemeente worden overeengekomen. De leden van de SP-fractie vinden het een groot gemis dat het wetsvoorstel het adviesrecht over prestatieafspraken tussen woningcorporaties en gemeenten niet regelt. Zij onderschrijven dat de beslissingsbevoegdheid van de gemeenteraad niet ondermijnd moet worden, maar zien niet in hoe dit op gespannen voet zou kunnen staan met een adviesrecht van de huurderorganisatie over de conceptovereenkomst. Dit advies kan de gemeenteraad dan betrekken bij haar besluit.

3.2 Representativiteit van huurdersorganisaties

Ten aanzien van de eisen die in het voorliggende wetsvoorstel gesteld worden aan de representativiteit van huurdersorganisaties bij particuliere verhuurders bestaan bij de leden van de CDA-fractie twijfels. Deze leden zijn van mening dat de bestaande eis dat de huurdersorganisatie ten minste 50% van de huurders moet vertegenwoordigen een goed uitgangspunt is. Het is, aldus deze leden, van groot belang dat huurders zich betrokken weten bij de vertegenwoordiging van hun belangen en tegelijkertijd kan een huurdersorganisatie slechts met gezag spreken als zij een substantieel deel van de huurders vertegenwoordigt. De leden van de CDA-fractie vragen zich af of dit wetsvoorstel niet gebruikt moet worden om ook aan de representativiteit van huurdersorganisaties bij sociale verhuurders een minimum grens te stellen. Graag zien deze leden een reactie van de regering op beide punten. Zo nodig overwegen deze leden te komen met een concreet voorstel op dit punt. Hoe staat de regering tegenover de stelling dat hoe groter het belang, hoe groter de representativiteit van de huurders moet zijn. Ziet de regering mogelijkheden met voorstellen te komen waarbij de representativiteit van huurders gekoppeld is aan het belang van het voorgenomen besluit?

De leden van de SP-fractie onderschrijven het schrappen van de gekwantificeerde representativiteits eis bij particuliere verhuurders. Alleen in situaties waarin er sprake is van meerdere, concurrerende huurderorganisaties wordt wat hen betreft de erkenning bepaald door de organisatie met de grootste aanhang.

¹ Bv. via lidmaatschap van een vereniging, recente handtekeningen onder een steunbetuiging dan wel een recent verslag met presentielijst van de verkiezing van een bewonerscommissie.

De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe de representativiteit van de huurders in de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie gewaarborgd wordt. Waarom wordt de eis dat er 50% van de verhuurders moet worden vertegenwoordigd los gelaten? De leden van de VVD-fractie vragen zich af of dit niet nadelig werkt voor met name huurders in de particuliere sector, aangezien deze niet altijd op de hoogte zijn van het feit dat ze huren van een verhuurder met meer dan 25 woningen. Hoe wil de regering bewerkstelligen dat daadwerkelijk alle (ook bijvoorbeeld de allochtone of lager opgeleide) bewoners vertegenwoordigd worden? Tevens vragen deze leden zich af of het feit dat een huurdersorganisatie die bestaat uit huurders van verschillende verhuurders niet ten koste gaat van de representativiteit.

3.3 Verlagen minimum aantal woongelegenheden van 100 naar 25

De leden van de CDA-fractie vragen zich af wat de ratio is van het voorstel om in de definitie van verhuurder het minimum aantal woongelegenheden, waarbij sprake is van een verhuurder in de zin van de Wohv, te verlagen van 100 naar 25. Deze leden kunnen zich voorstellen dat de minimum grens op 100 blijft liggen. Het lijkt er op dat verhuurders met een beperkt aantal woningen met dit wetsvoorstel te maken krijgen met een onevenwichtige vorm van verzwarende van de lasten. Graag zien deze leden dit voorstel van de regering nader met argumenten onderbouwd. Deze leden overwegen met een wijziging op dit punt te komen.

In artikel 1 wordt zowel de definitie van een wooncomplex als de definitie van een verhuurder aangepast, zodat bij beide sprake is van 25 woningen. De leden van de VVD-fractie merken op dat aan de verlaging van 100 naar 25 woningen in het bezit van een verhuurder hoge administratieve lasten zijn verbonden. Zoals in de memorie van toelichting te lezen valt, gaat dit alleen al voor de particuliere verhuurders om een structurele toename van € 3 343 500. De leden van de VVD-fractie vragen zich af of deze ondergrens van 25 noodzakelijk is. Hoe is gekomen tot dit aantal? En is het niet mogelijk om de ondergrens te verhogen en dan een uitzondering te maken voor de positie van wooncomplexen? Het verhogen van de ondergrens zal, met name voor de particuliere verhuurders veel administratieve lasten schelen. Graag krijgen deze leden verduidelijking op dit punt.

3.4 Ledenbestand huurdersorganisaties

De leden van de PvdA-fractie steunen het voorstel van de regering om huurdersorganisaties waarvan huurders bij verschillende verhuurders huren aan te kunnen duiden als gesprekspartner van de verhuurder. Deze leden vragen wel waar het primaat komt te liggen wanneer een er zowel een huurdersorganisatie op verhuurderniveau bestaat en een huurdersorganisatie die de huurders van meerdere verhuurders vertegenwoordigt. De leden van de SP-fractie onderschrijven dat huurdersorganisaties met leden van verschillende verhuurders erkend kunnen worden. Zij vragen zich af of het wetsvoorstel op dit punt niet nog wat verder moet gaan door ook bewonersorganisaties die huurders én eigenaar-bewoners in een gebied vertegenwoordigen voor erkenning in aanmerking te laten komen. Dat is in hun ogen wenselijk omdat steeds meer complexen bestaan uit een mix van huur- en koopwoningen. In dergelijke gevallen heeft een bewonersorganisatie die beide categorieën verenigt, meerwaarde voor de bewoners.

3.5 Bewonerscommissies

De leden van de CDA-fractie merken op dat de bewonerscommissies ook in de particuliere sector een rol krijgen. De memorie van toelichting

vermeldt dat een dergelijke commissie aan bepaalde voorwaarden moet voldoen. Aan welke voorwaarden wordt hierbij gedacht?

De leden van de PvdA-fractie steunen het voorstel van de regering om bewonerscommissies in de particuliere sector een rol te geven. Deze leden vragen aan welke voorwaarden een bewonerscommissie moet voldoen om aanspraak te kunnen maken op de rechten voor bewonerscommissies, zoals voorgesteld door de regering. Moeten de bewonerscommissies formeel een vereniging vormen? Geldt voor de bewonerscommissie wel een representativiteitseis?

3.6 Op verzoek informeren over beleid en beheer

De leden van de PvdA-fractie ondersteunen het voorstel voor individuele huurders het recht op informatie op verzoek vast te leggen. Deze leden menen echter dat in een aantal specifieke situaties voor de verhuurder ten opzichte van de huurder een informatieplicht zou moeten gelden. In geval van ingrijpende beleidswijzigingen, zoals sloop of renovatie of bij wijzigingen omtrent de servicekosten, zou de verhuurder de individuele huurder wel in vroegtijdig stadium uit eigen beweging moeten informeren.

De leden van de PvdA-fractie stellen daarnaast voor een informatieplicht met betrekking tot het bezit van de verhuurder (adressen van wooneenheden) vast te leggen. Op dit moment is de verhuurder niet verplicht de adressen te verstrekken van medehuurlers. Dit beperkt de mogelijkheden op niveau van de verhuurder een huurdersorganisatie op te richten. De verhuurder zou een huurdersorganisatie (in oprichting) op verzoek de adresgegevens moeten verstrekken.

De leden van de VVD-fractie merken op dat artikel 3 dusdanig wordt gewijzigd dat huurders het recht hebben op informatie en, waar nodig, overleg dient te worden gehouden met de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie en advies dient te worden gevraagd over onder andere de huisvesting van specifieke doelgroepen, personen die zorg of begeleiding behoeven. De leden van de VVD-fractie vragen zich af of dit bijvoorbeeld ook voor (ex-) TBS'ers, ex-gedeteneerden of psychiatrische patiënten geldt. Maakt dit de plaatsing van dergelijke personen niet zeer gecompliceerd? En hoe wordt in dit soort kwesties de privacy van de toekomstige bewoner gewaarborgd? Graag krijgen de leden van de VVD-fractie nadere toelichting op dit punt.

De leden van de PvdA-fractie vragen op welke wijze de belangen van outsiders in de huursector een plek krijgen in het voorliggende wetsvoorstel. Te denken valt aan de belangen van woningzoekenden of van kwetsbare groepen zoals daklozen. De belangen van dergelijke groepen moeten een plek krijgen wanneer de huurdersorganisatie adviesrecht krijgt op woonvisies of prestatieafspraken.

3.7 Toevoeging van onderwerpen waarover informatie moet worden verstrekt

De leden van de CDA-fractie merken op dat particuliere verhuurlers pleiten voor een gedragscode gericht op het verstrekken van informatie betreffende overnames, fusies, verkoopbeleid etc. Hoe staat de regering tegenover deze gedachtegang?

De leden van de SP-fractie zijn voorstander van het initiatiefrecht van bewonerscommissies, wat verder gaat dan een agenderingsrecht. Zo zou de verhuurder verplicht moeten worden om mee te werken aan een energiebesparingsproject, indien de bewoners bereid zijn om hiervoor een kostendekkende huurverhoging te betalen. Een regeling van collectieve voorzieningen op het niveau van de individuele huurder in het BW ligt naar hun mening minder voor de hand.

3.8 Verlengen adviestermijn

De leden van de CDA-fractie vragen zich af of het verlengen van de adviestermijn wel verstandig is. Dit verlengt immers de periode waarbinnen geen concrete stappen kunnen worden gezet. Dit is in veel gevallen ook ten nadele van de huurders.

3.9 Uitbreiden rol kantonrechter bij geschillenbeslechting

De regering stelt voor de rol van de kantonrechter bij geschillenbeslechting uit te breiden. Met het voorstel zou de kantonrechter de mogelijkheid tot marginale toetsing krijgen. De leden van de PvdA-fractie hechten grote waarde aan een goede arbitrageregeling bij het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden steunen dan ook dit voorstel. De leden van de PvdA-fractie menen echter dat huurders en verhuurders bij geschillen meer gebaat zijn bij het inrichten van een geschillencommissie. De werkwijze van de commissie is gekoppeld aan en vergelijkbaar met de huurcommissie. De uitspraken van de commissie zijn bindend. Een geschillencommissie met vertegenwoordigers van huurders en verhuurders biedt een laagdrempelige mogelijkheid rechten af te dwingen. Daarnaast kan een geschillencommissie inhoudelijk toetsen. Ook beperkt een commissie de last voor de rechtelijke macht. De leden van de PvdA-fractie vragen of de regering een toezegging kan doen voor het opzetten van een geschillencommissie.

De leden van de SP-fractie waarderen de uitbreiding van de bevoegdheid van de rechter om de redelijkheid van een besluit van de verhuurder marginaal te toetsen. Zij vragen zich wel af of alle rechtbanken voldoende uitgerust zijn om tot een goed onderbouwd oordeel te kunnen komen bij geschillen. Zou de materiekennis bij de huurcommissies benut kunnen worden om de kwaliteit van de rechtsgang bij dergelijke geschillen te verbeteren?

De leden van de VVD-fractie merken op dat in artikel 8 staat beschreven dat geschillen die voortvloeien uit het wetsvoorstel met een verzoekschrift kunnen worden voorgelegd aan de kantonrechter. De geschillen die genoemd worden zijn voorbeelden van geschillen die de huurder heeft met de verhuurder. De leden van de VVD-fractie vragen zich af welke rechten de verhuurder heeft ten opzichte van de huurder als deze zijn verplichtingen niet nakomt. Welke stappen kan de verhuurder ondernemen als de huurder zich niet aan zijn verplichtingen houdt? Bijvoorbeeld als het beloofde schriftelijke advies niet op tijd wordt uitgebracht, of wanneer er onenigheid is over de gedeclareerde kosten?

3.10 Vergoeding van verhuurders aan huurdersorganisaties

De leden van de PvdA-fractie vinden het van groot belang dat huurdersorganisatie over voldoende middelen beschikken zich effectief in te kunnen zetten voor het vertegenwoordigen en het behartigen van belangen van de huurders. In de huidige regelgeving met betrekking tot de bekostiging van huurdersorganisaties zit een aantal knelpunten. Het voorliggende wetssvoorstel lost deze knelpunten niet voldoende op. Om te garanderen dat al de huurdersorganisaties over middelen beschikken stellen de leden van de PvdA-fractie het volgende bekostigingsmodel voor:

- huurdersorganisaties hebben recht op een basisfinanciering afhankelijk van het aantal woningen van de verhuurder. Dit budget is bestemd voor de bureaukosten, het betrekken en informeren van de leden, lidmaatschap van een koepelorganisatie etc. De middelen worden voorafgaand aan het jaar verstrekt op basis van een ingediende begroting;

- huurdersorganisaties kunnen daarnaast budget aanvragen voor onafhankelijke ondersteuning/ second opinions bij ingrijpende voornemens van de verhuurders zoals sloop en renovatie. Dit budget is nadrukkelijk ook bestemd voor bewonersorganisaties en commissies die te maken krijgen met sloop of renovatie (budget op basis van beleidsvoornemens corporaties aan het begin van het jaar vaststellen of gedurende het jaar bijstellen op basis van geplande ingrepen);
- Voor de bewonerscommissies wordt geen afzonderlijke financiering ingesteld. De commissies hebben via de overkoepelende huurdersorganisatie recht op middelen voor onafhankelijke ondersteuning. Wanneer er geen huurdersorganisatie is op verhuurders niveau of wanneer de huurdersorganisaties op verhuurderniveau en de bewonerscommissie het niet eens worden over het verstrekken van de benodigde middelen, vergoedt de verhuurder direct de begrote kosten voor ondersteuning bij ingrijpende ingrepen, zoals sloop of renovatie.

De leden van de SP-fractie constateren dat de financiering van de erkende huurderorganisatie op dit moment zorgt voor een afhankelijkheidsrelatie van de verhuurder, die in veel gevallen slecht uitwerkt op de zeggenschap van huurders. Zij zijn van mening dat erkenning en financiële ondersteuning geregeld zou moeten worden door een derde partij, bijvoorbeeld een fonds dat gevoed wordt door een verplichte bijdrage per verhuurde woning. Op deze wijze wordt verzekerd dat de erkenning en financiering geschied op basis van objectieve criteria en de huurderorganisatie niet onder druk gezet kan worden door de verhuurder door het dreigement om de financiering in te trekken.

4. Effecten voor burgers en bedrijven

In de memorie van toelichting staan de effecten voor burgers en bedrijven beschreven. Hieruit valt volgens de leden van de VVD-fractie op te maken dat de administratieve lasten flink zullen toenemen. Zowel voor de huurder als de verhuurder. Kan de regering bevestigen dat er alles aan gedaan is om de toename van administratieve lasten zo klein mogelijk te houden? Is er gezocht naar alternatieven om de administratieve lasten te verminderen? Kan de regering duidelijk maken hoe deze toename van administratieve lasten gecompenseerd zullen worden?

In de memorie van toelichting staat vermeld dat het wetsvoorstel naast de genoemde lasten voor de burger en de administratieve lasten geen andere kosten voor de verhuurders met zich mee brengt. Echter, in artikel 7 van het wetsvoorstel staat te lezen dat de verhuurder de kosten van de huurdersorganisatie volledig moet vergoeden, terwijl dit op dit moment gaat om 50% van de gemaakte kosten. De leden van de VVD-fractie vragen zich af of deze wijziging niet een stijging van de kosten van de verhuurder tot gevolg heeft.

Tevens vragen de leden van de VVD-fractie zich af of de regering kan specificeren welke kosten de verhuurder dient te vergoeden aan de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie. Kan de regering een schatting van de verwachte kosten, die de het voorliggende wetsvoorstel voor de verhuurder met zich meebrengt, geven?

De leden van de CDA-fractie merken op dat in het wetsvoorstel niet is voorzien in sancties tegen verhuurders die zich niet houden aan de wettelijke verplichting. Waarom kiest de regering hiervoor?

Is de regering bereid alsnog met voorstellen te komen om in de wet sancties op te nemen?

De voorzitter van de commissie
Van Gent

De griffier van de commissie
Van der Leeden