

Vergaderjaar 2007–2008

**30 856**

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

**B**

### **VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEU/WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE<sup>1</sup>**

Vastgesteld 18 maart 2008

Het voorbereidend onderzoek heeft de commissie aanleiding gegeven tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

#### **1. Inleiding**

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (30 856). De positie van huurders en hun organisaties in de sociale sector en particuliere sector wordt meer gelijk geschakeld, de informatieplicht van verhuurders uitgebreid, de betrokkenheid van huurders bij wijzigingen in hun leefomgeving vergroot. Er is geprobeerd een goede balans te vinden tussen de positie van de huurder en de belangen van de verhuurder. Toch hebben deze leden een punt van zorg.

De leden van de **PvdA**-fractie hebben met instemming kennis genomen van de wijziging van de wet op het overleg huurders verhuurder (verbetering positie en zeggenschap Huurders). De leden van de fractie van **GroenLinks** sluiten zich aan bij enkele vragen van de leden van de fractie van de PvdA.

De leden van de **VVD**-fractie hebben met verbazing kennis genomen van het voorstel. Het voorstel behelst een nog verder gaande regulering in de Nederlandse huursector. Volgens deze leden is er juist behoefte aan deregulering van de huursector.

De leden van de **SP**-fractie hebben met instemming kennis genomen van het wetsvoorstel. Ook stemmen deze leden van harte in met de amendementen die door de minister zijn overgenomen.

De leden van de **ChristenUnie**-fractie en de **S.G.P.**-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsontwerp. De leden van beide fracties onderstrepen het belang van een goede positie van de huurder en van huurdersorganisaties ten opzichte van de verhuurder. Deze leden zijn

<sup>1</sup> Samenstelling:

Van den Berg (SGP), Meindertsma (PvdA), voorzitter, Meulenbelt (SP), Rosenthal (VVD), Swenker (VVD), Slagter-Roukema (SP), Schouw (D66), Putters (PvdA), Eigeman (PvdA), Leijnse (PvdA), Thissen (GL), Slager (SP), Hendriks (CDA), De Boer (CU), Willems (CDA), Hofstra (VVD), Asscher (VVD), Klein Breteler (CDA), Huijbregts-Schiedon (VVD), Laurier (GL), Meurs (PvdA), Leunissen (CDA), De Vries-Leggedoor (CDA), vice-voorzitter, Janse de Jonge (CDA), Koffeman (PvdD), Böhler (GL), Kuiper (CU), Lagerwerf-Vergunst (CU), Smaling (SP) en Yildirim (Fractie-Yildirim).

ook van mening dat een gelijke behandeling van huurders van particuliere en van sociale verhuurders in principe een goede zaak is.

## Algemeen

De leden van de fractie van de **VVD** constateren dat de woningmarkt in Nederland twee structurele problemen kent:

- a. het eigen woningbezit is slechts iets meer dan 50% en daarmee (veel) lager dan in alle andere Europese landen
- b. Nederland heeft dus een heel grote huursector, maar deze is voor 80% over gereguleerd, op een wijze waar de voormalige DDR trots op zou zijn.

Ongeveer 1,1 miljoen huishoudens in Nederland ontvangen huurtoeslag en nog 0,4 miljoen huishoudens zijn tevens aangewezen op goedkope (huur)woningen, met een huur beneden 500 euro per maand. Dit is heel veel voor een hoog ontwikkeld land als Nederland, met vrije, zelfredzame en mondige burgers. Alleen de woningcorporaties hebben al 2 miljoen woningen in dit huursegment. Deze leden concluderen dat:

- de sociale huurvoorraad veel en veel te groot is
- de huursector over gereguleerd is
- er te weinig eigen woningen zijn
- er te weinig relatie bestaat tussen de huurprijs enerzijds en anderzijds kwaliteit, locatie en grootte van de woning.

Daarom streefde het vorige kabinet, naar de mening van de leden van de VVD-fractie terecht, naar liberalisering van de Nederlandse huursector, en in dat kader was het logisch om de positie van de huurder nader te bezien. Maar het kabinet heeft de voorzichtige en geleidelijke liberalisatievoorstellen van tafel gehaald, of, zo stellen deze leden, juist, het is van tafel gehaald door de CDA-fractie in de Eerste Kamer, door een onnodige en merkwaardige controversieel-verklaring. En inmiddels is de huurverhoging per woning gemaximaliseerd op inflatie (laatstelijk vastgesteld op 1,1%). En nu dient de regering verdergaande reguleringsvoorstellen in voor de huursector, waar het gaat om de positie van de huurder. De leden van de VVD-fractie achten dit tegendraads en contraproductief.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering op deze visie zou willen reageren en, voor zover ze het er niet geheel mee eens zou zijn, haar visie wil geven op de oplossing van de problemen op onze woningmarkt. Waarom wordt nu prioriteit gegeven aan dit onderdeel en wordt het hoofdprobleem niet aangepakt, zo vragen deze leden verder. Wat gaat de regering de komende jaren doen, naast de aanpak van een aantal wijken, waar vooral ruzie blijkt te worden gemaakt met belangrijke belanghebbenden?

Vervolgens stellen de leden van de VVD-fractie de vraag waarom een en ander geschiedt door aanscherping van de WvH (Wet overleg huurders en verhuurder), en waarom wordt dit niet gecombineerd met noodzakelijke vernieuwing van het BBSH (Besluit beheer sociale huursector)? Hoe is de samenhang met de Huurcommissies, waar ook al jaren wordt gestreefd naar sanering?

Naast voorgaande meer principiële vragen, vraagt de VVD-fractie zich af welke maatschappelijke problemen worden opgelost met deze wet? Op grond waarvan moet de huursector zo streng worden gereguleerd? Deze leden ontvangen graag voorbeelden van vergelijkbare sectoren die zo streng zijn of zouden moeten worden gereguleerd.

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

### 2.1 Algemeen

De leden van de **PvdA**-fractie constateren dat de wijzigingen van de Wet op het overleg huurders verhuurder (verbetering positie en zeggenschap Huurders) een logisch gevolg zijn van de aanbevelingen die de commissie Leemhuis in 2005 heeft uitgebracht. Deze commissie had tot opdracht om te onderzoeken waar en hoe de zeggenschap van huurders en huurderorganisaties kan worden verbeterd en versterkt. De commissie heeft een 21 tal voorstellen tot verbetering van de positie en zeggenschap van huurders gedaan, waarvan middels dit wetsvoorstel het merendeel van de aanbevelingen wettelijk verankerd wordt. Deze kunnen zich vinden in de aanbevelingen en daaruit voortvloeiende wetswijzigingen.

De leden van **de PvdA**-fractie constateren vervolgens dat het advies en de aanbevelingen vooral gericht zijn op het versterken van de positie van de huurderorganisaties en dat niet stilgestaan wordt bij de achterliggende vraag dat deze organisaties slechts een zeer gering deel van alle huurders vertegenwoordigen. Bijna alle huurderorganisaties zijn, met respect en waardering voor de mensen die zich daarvoor inzetten, van een eenzijdige samenstelling en kampen met problemen rond het vervullen van bestuursvacatures. De vraag op welke wijze individuele huurders, die qua samenstelling zeer verscheiden zijn zoals uit alle onderzoeken blijkt, meer zeggenschap kunnen krijgen en de mate waarin de betrokkenheid bij vraagstukken van woning, woonomgeving en leefbaarheid vergroot kan worden, blijft helaas buiten beschouwing en was ook niet in de onderzoeksopdracht meegenomen.

Dat doet bij deze leden de vraag oproepen of de regering niet samen met de Woonbond alsnog een onderzoek kan starten naar het vergroten van de mogelijkheden tot participatie van individuele huurders. Er zal gezocht moeten worden naar onconventionele middelen om een grotere groep huurders te betrekken bij beleid en beslissingen rond hun woning en woonomgeving. Mogelijk kan ook Stichting Forum betrokken worden bij een dergelijk onderzoek.

De commissie Leemhuis heeft daarnaast in haar aanbevelingen (nr. 18) voorgesteld dat de Woonbond een code ontwikkelt voor huurderorganisaties waarin onder andere kwaliteitsbevordering en spelregels ten aanzien van het informeren en raadplegen van de achterban worden opgenomen. De leden van de PvdA-fractie vragen waarom de regering deze aanbeveling niet heeft overgenomen en in dit wetsvoorstel heeft verwerkt. Wordt er door de Woonbond gewerkt aan het opstellen van zo'n code en wat zijn de resultaten daarvan?

De leden van de **CU**-fractie en de **SGP**-fractie begrijpen dat aanbevelingen van de commissie-Leemhuis (mede) aanleiding zijn geweest om de positie van de huurders(organisaties) te versterken. Is het echter niet zo, dat de aanbevolen huurliberalisatie niet wordt doorgezet, maar de daarbij horende versterking van de **positie van de huurders(organisaties)** wel? En zo ja, is dat dan terecht?

### 2.1 Instemmingsrecht

De leden van de **PvdA**-fractie constateren dat in het advies van de commissie Leemhuis helder uiteengezet wordt dat het instemmingsrecht niet past bij de verdeling van de verantwoordelijkheden tussen huurder en verhuurder, zoals vastgelegd in wet- en regelgeving. Toch is er in de TK met ruimte meerderheid een amendement aangenomen waarin het instemmingsrecht geregeld wordt op het punt van de servicekosten. De

leden van de **PvdA**-fractie, alsmede de leden van de **GL**-fractie vinden dit instemmingsrecht niet bij voorbaat onlogisch of ongewenst, maar zij zijn wel geïnteresseerd om van de regering te vernemen op welke wijze dit instemmingsrecht juridisch geregeld zal gaan worden. Wie krijgt dat instemmingsrecht? Is dat de overkoepelende huurderorganisatie of zijn dat de bewonerscommissies van de betreffende complexen?

En, zo vragen de leden van deze fracties verder, wat staat de verhuurder te doen bij verschil van opvatting tussen verschillende gremia? En wat te doen als er verschil van opvatting bestaat tussen de individuele huurder en de huurderorganisatie?

Naar de mening van de leden van de **VVD**-fractie tast het instemmingsrecht dat huurders op onderdelen krijgen, de verantwoordelijkheidsverdeling en het eigendomsbegrip op een onaanvaardbare wijze aan, zelfs als het gaat om de servicekosten die de huurder volledig betaalt. Deze leden vragen hoe dit moet gaan werken, voornamelijk bij conflicten die naar de mening van deze leden uiteraard in grote getale zullen ontstaan?

De leden van de fracties van **CU** en **SGP** vragen of het niet zo is, dat de commissie-Leemhuis geen instemmingsrecht introduceerde, wat thans bij amendement wel in artikel 5a van de onderhavige Wet is opgenomen?

### **3. Inhoud van het wetsvoorstel**

Hoewel iedereen aan evenwicht zegt te hechten tussen de belangen van huurders en verhuurders, constateren de leden van de **VVD**-fractie dat alle organisatie van verhuurders (Aedes, Vastgoed Belang en IVBN) vinden dat er wordt overgereguleerd. Ook gaat de wet verder dan eerdere evaluaties en de commissie Leemhuis hebben geadviseerd. Deze leden stellen vast dat zij naar het oordeel van de Raad van State over de meest vergaande voorstellen, die via amendering tot stand zijn gekomen, moeten gissen.

Uit de reactie van IVBN en Vastgoed Belang blijkt dat invoering van deze nieuwe regels waarschijnlijk tot een kleinere particuliere sector zal leiden. De leden van de **VVD**-fractie menen dat we zijn toch wel ver van huis als de belangstelling van particuliere investeerders zal afnemen. Deze leden vragen ook op dit punt een reactie van de regering.

#### **3.1 Toevoeging van onderwerpen waarover informatie moet worden verstrekt**

In mei 1998 heeft de behandeling van de Wet op het overleg huurders verhuurder (26 048) in de Eerste Kamer een uitgebreide behandeling gehad. De leden van de **CDA**-fractie steunden deze wet, maar hadden grote bezwaren tegen artikel 4, 1e lid, onder b: «De verhuurder informeert de betrokken huurdersorganisatie eigener beweging schriftelijk over zijn voornemens tot het aangaan van fusies met andere verhuurders, deelnemingen in andere rechtspersonen dan wel verkoop van zijn onderneming». Dit artikel werd door een novelle uit de wet gehaald.

Argumenten van de leden van de **CDA**-fractie waren dat het hier bij uitstek bedrijfsaangelegenheden betrof die naar hun aard zeer gevoelig en zeer kwetsbaar kunnen zijn voor ontijdige berichtgeving. Zowel de staatssecretaris (Tommel) als ook de initiatiefnemer van de wet (Duivesteijn) vonden de argumenten van de **CDA**-fractie valide genoeg om de novelle te ondersteunen.

In deze wijziging van Wet op het overleg huurders verhuurder (30 856) wordt als onderwerp opgevoerd waarover al dan niet op verzoek informatie moet worden verstrekt: artikel 3, 2e lid, onder g «een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek». Vervolgens regelt artikel 4, lid 1: «De verhuurder

informeert de betrokken huurdersorganisatie en betrokken bewonerscommissie eigener beweging schriftelijk over zijn voornemens tot wijziging en in het door hem gevoerde beleid of beheer bedoeld in artikel 3, tweede lid».

De leden van de **CDA**-fractie verzoeken de minister toe te lichten en te beargumenteren wat de redenen zijn om alsnog «fusies» toe te voegen aan de lijst van te verstrekken informatie, dit in relatie tot de toentertijd door het CDA gehanteerde argumenten.

De leden van de fracties van **CU** en **SGP** wijzen erop, dat het noodzakelijk is dat een goed evenwicht wordt gevonden tussen de belangen van de huurders en van de verhuurders. Deze leden vragen of dat evenwicht niet ook gelegen is in het uitgangspunt, dat met name de bedrijfsmatige aspecten van huurwoningen een zaak zijn van de verhuurder? En zo ja, is het niet zo, dat met name zaken als fusies, overnames en aankoop van woningen een zaak van de verhuurder zijn? Waarom moeten verhuurders daarover, zelfs zo spoedig mogelijk, huurders informeren? Dat kan processen, die ook het belang van de huurder kunnen zijn, immers zeker verstoren. Wordt hierdoor niet te sterk een beeld geschetst van een tegenstelling tussen huurder en verhuurder, terwijl er (veelal) sprake is van gelijke belangen, nl. het beheren en bewonen van goede woningen? Oftewel, kan de minister reageren op de brief van de vereniging van woningcorporaties Aedes van 27 februari 2008 en een toelichting geven op de bedoeling van artikel 3, 2e lid onder b en g – I?

De leden van deze fracties vragen verder of de minister ook kan aangeven, hoe artikel 3 lid 1, waarin gesproken wordt zowel over de huurder, de betrokken woningcommissie en de betrokken huurdersorganisatie moet worden gehanteerd? Zijn hier ook de individuele huurders mee bedoeld, hoewel zij ook reeds via woningcommissie en huurdersorganisatie betrokken (kunnen) zijn?

### **3.2 Verlagen minimum aantal woongelegenheden van 100 naar 25**

Op zich heeft de **VVD**-fractie geen moeite met een gelijke regeling voor het sociale en het particuliere segment. Maar de vraag is volgens deze leden natuurlijk: waarom minimaal zoals nu voor het sociale segment. Er kan toch ook worden gekozen voor een plus in het particuliere segment en een min in het sociale segment? Bijvoorbeeld de drempelwaarde van 25 woningen per verhuurder: waarom niet zoals nu 100 eenheden of 50, voor beide segmenten? Juist nu de administratieve lastendruk weer toeneemt zou het niveau van regeldruk toch wel wat zwaarder mag wegen, zo menen deze leden.

### **3.3 Representativiteit van huurdersorganisaties**

Onbegrijpelijk en ook onacceptabel achten de leden van de **VVD**-fractie de afwezigheid van een getalscriterium voor een huurderorganisatie. Ook de soorten huurderorganisaties en de onderlinge verhoudingen zijn zeer ingewikkeld en onduidelijk geregeld, en een aanleiding voor veel conflicten, zo menen deze leden.

### **3.4 Positie huurders bij sloop en renovatie**

De leden van de **SP**-fractie hebben vragen over de positie van huurders bij sloop en renovatie. Deze leden menen dat een steviger positie van huurders in het geval van sloop geheel in de lijn van het wetsvoorstel zou passen. In principe moeten huurders akkoord gaan met het voorstel van de verhuurder, in de praktijk blijkt nog steeds sprake van rechtsonzeker-

heid. Dat kan alleen wanneer er meer gedaan wordt dan de minimaal verplichte verhuiskostenvergoeding en het aanbieden van vervangende huisvesting. Deze leden denken daarbij aan de huursprong waar veel verhuurders mee worden geconfronteerd, en ook de mogelijkheid of de onmogelijkheid om terug te keren naar de eigen wijk.

Deze leden nemen aan dat de minister ook vindt dat een sociaal plan bij sloop en renovatie er mede voor moet zorgen dat er geen oneigenlijke sloop of renovatie plaatsvindt, die weliswaar in het (financiële) belang kan zijn van de verhuurders, maar niet in belang van de huurders voor wie betaalbare woningen van groot belang zijn.

Deze leden vragen de minister waarom zij niet meer in het wetsvoorstel op heeft willen nemen over de positie van huurders bij sloop en renovatie, waarom zij het amendement van Depla/Ortega-Martijn niet over wil nemen, en wat zij in het geval het wetsvoorstel op deze wijze wordt aangenomen van plan is te gaan doen aan de verbetering van de positie van huurders in geval van sloop en renovatie.

#### **4. Effecten voor burgers en bedrijven**

De leden van de VVD-fractie constateren dat de verhuurders de kosten van de regeling moeten betalen. Welk deel betalen de huurders? Ook vragen deze leden hoe groot en op welke wijze de Woonbond door de Rijksoverheid wordt gesubsidieerd. Wordt deze subsidie afgebouwd? Zo ja, in welk tempo, zo nee, waarom niet?

De commissie ziet de antwoorden met belangstelling tegemoet.

De voorzitter van de commissie  
Meindertsmā

De griffier van de commissie  
Van Dooren