

Vergaderjaar 2006–2007

**30 856**

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

**Nr. 3**

### **MEMORIE VAN TOELICHTING**

#### **I. ALGEMEEN**

##### **1. Inleiding**

In 1988 werd in de nota «Volkshuisvesting in de jaren negentig»<sup>1</sup> geconstateerd dat, vooral tegen de achtergrond van de verzelfstandiging van de sociale huursector, de wettelijk geregelde positie van huurders ten opzichte van de verhuurder opnieuw vastgesteld zou moeten worden. Een afweging van de belangen van huurders en hun organisaties enerzijds en die van verhuurders anderzijds leidde uiteindelijk tot de Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna: *Wohv*). Deze wet, die eind 1998 in werking is getreden, is voortgekomen uit een initiatiefvoorstel van het lid van de Tweede Kamer der Staten-Generaal Duivesteijn.

De positie van huurders op de woningmarkt kwam opnieuw aan de orde in de nota «Mensen, Wensen, Wonen».<sup>2</sup> Volgens deze nota moet de rol en betrokkenheid van huurders op een aantal punten worden versterkt en behoeft de verdeling van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden tussen partijen op het beleidsterrein wonen verandering. Ruimere mogelijkheden voor bewoners om mede vorm en invulling te geven aan hun woonsituatie en de beslissingen die daarop van toepassing zijn, vergroten de medeverantwoordelijkheid voor het resultaat en verstevigen het draagvlak voor veranderingen in die woonsituatie. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om een versterking van de betrokkenheid van huurders bij beslissingen ten aanzien van hun woning en directe woonomgeving en het beleid dat daarop van toepassing is, ongeacht of het een sociale of een particuliere verhuurder betreft.

In de evaluatie van de *Wohv* in 2001 is geconcludeerd dat de wet over het geheel genomen goed functioneert en dat huurders en verhuurders veelal komen tot goede en succesvolle vormen van overleg. Dat is met name het geval in de sociale huursector. Geconstateerd werd dan ook dat, afgezien van het oplossen van een aantal geconstateerde knelpunten, de wet in principe niet ingrijpend behoefde te worden aangepast. De destijds gesignaleerde knelpunten betreffen de definitiebepalingen, de representativiteitseisen voor huurdersorganisaties, de onderwerpen waarover infor-

<sup>1</sup> Kamerstukken II 1988/89, 20 691, nr. 3.

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2000/01, 27 559, nr. 2.

matie moet worden verstrekt en de geschillenbeslechting in relatie tot eventuele sancties op het niet naleven van de wet. In reactie daarop heeft de verantwoordelijke bewindspersoon aangegeven dat verschillen tussen de sociale en particuliere huursector alleen verdedigd en gehandhaafd kunnen worden indien daar goede gronden voor zijn. Uitgangspunt is gelijkheid in behandeling.<sup>1</sup> Op basis van de evaluatie is een aantal voorstellen gedaan ter verbetering van de wettelijke bepalingen. Deze voorstellen zijn vervolgens uitgewerkt in het wetsvoorstel voor een Woonwet. De Wohv zou integraal, inclusief de voorgestelde aanpassingen, in deze wet worden opgenomen.

Vooraf aanleiding van het Hoofdlijnenakkoord «Meedoen, meer werk, minder regels»<sup>2</sup>, maar ook vanwege twijfels van de Raad van State omtrent de noodzaak van een Woonwet, heeft de regering besloten het voorstel voor een Woonwet niet in te dienen bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal. De redenen voor niet-indiening werden overigens niet gevonden in de voorstellen in de ontwerp-Woonwet met betrekking tot de verbetering van de positie en zeggenschap van huurders(organisaties).

De modernisering van het huurbeleid die de regering in gang heeft gezet, alsmede het vernieuwde arrangement tussen overheid en woningcorporaties<sup>3</sup>, geven aanleiding de positie van huurders en huurdersorganisaties ten opzichte van hun verhuurder opnieuw te bezien. Volgens de regering dient de positie van huurders en huurdersorganisaties ten opzichte van verhuurders evenwichtig te zijn. In de brief van 19 november 2004<sup>4</sup> aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal heeft de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangegeven op basis van de uitgangspunten van de evaluatie van de Wohv in 2001, de daarbij gedane voorstellen tot wijziging van die wet (opgenomen in het voorstel voor de Woonwet) nog eens te willen bezien in het kader van de modernisering van het huurbeleid en de grotere marktwerking die dit met zich brengt. Daartoe heeft de minister samen met de Woonbond advies gevraagd aan een commissie onder voorzitterschap van mevrouw J. M. Leemhuis, de commissie Zeggenschap en versterking positie huurders (-organisaties) (hierna: de commissie).

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

Op 11 oktober 2005 heeft de commissie advies uitgebracht over de zeggenschap en versterking van de positie van huurders en hun organisaties. Vanuit drie invalshoeken – huurder als contractpartij van de verhuurder, huurders(-organisaties) als stakeholder van de verhuurder en huurders(-organisaties) als stakeholder van de overheid – heeft de commissie voorstellen ter verbetering van die positie gedaan. Het onderhavige wetsvoorstel heeft betrekking op de invalshoek huurders(-organisaties) als stakeholder van de verhuurder. De commissie stelt dat huurders als prioritaire stakeholders van verhuurders worden beschouwd aangezien wonen een eerste levensbehoefte is. Tegen die achtergrond geeft de commissie aan dat de zeggenschap en positie van huurders en hun organisaties in de particuliere sector gelijk moet zijn aan die in de sociale sector. De regering onderschrijft dit. Hoewel sociale verhuurders andere doelstellingen hebben dan particuliere verhuurders, kan het volgens de regering niet zo zijn dat huurders en hun organisaties essentiële rechten niet hebben als die huurders toevallig in een woning wonen die in het bezit is van een particuliere verhuurder. De regering heeft dan ook bezien hoe de verschillen die nu bestaan kunnen worden opgeheven zonder de verworvenheden die bereikt zijn voor de sociale huursector geweld aan te doen.

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2001/02, 28 160, nr. 1.

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2002/03, 29 637, nr. 19.

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2005/06, 29 453, nr. 30.

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2004/05, 27 926, nr. 39.

Op grond van de Wohv hebben huurdersorganisaties drie rechten: recht op informatie, recht op overleg en recht op advies. Deze rechten bestaan ten aanzien van onderwerpen die rechtstreeks te maken hebben met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan en onderwerpen die rechtstreeks van invloed zijn op de woonomgeving van de betrokken huurders en die voor hen van wezenlijk belang kunnen zijn. De wet noemt onderwerpen waarop de drie rechten in elk geval betrekking hebben. De commissie beveelt aan om aan deze onderwerpen de volgende toe te voegen: fusies, overnames, overeenkomsten voorzover deze betrekking hebben op servicekosten, de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de woongelegenheden zijn gelegen, herstructurering, het vervreemden, verwerven of bezwaren van woongelegenheden en het bijdragen aan het totstandbrengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven. Volgens de commissie dienen huurders bovendien het (initiatief)recht te hebben om onderwerpen te agenderen voor het overleg met verhuurders.

De commissie beveelt verder aan de eis dat de huurdersorganisatie moet aantonen dat zij ten minste 50% van de huurders vertegenwoordigt te laten vervallen. Tevens zouden volgens de commissie ook huurdersorganisaties die de belangen behartigen van huurders van meer dan één verhuurder onder de Wohv moeten vallen. Ook stelt zij voor de Wohv van toepassing te laten zijn op alle verhuurders, dus ook op degenen die minder dan 100 woningen verhuren. Indien er meerdere huurdersorganisaties zijn dan zou het recht op informatie, overleg en advies volgens de commissie alleen dienen te gelden voor de huurdersorganisatie op instellings- of verhuurdersniveau. Op deze regel zou dan een uitzondering moeten worden gemaakt voor onderwerpen die betrekking hebben op een bepaald complex, zoals voornemens tot sloop, renovatie, verwerving of het vervreemden of bezwaren van woongelegenheden. De termijn voor het geven van advies zou volgens de commissie moeten worden verlengd. De commissie beveelt verder aan individuele huurders het recht te geven om geïnformeerd te worden over het beleid van de verhuurder en ook aan bewonerscommissies een rol toe te kennen. Voorts zou de kantonrechter volgens de commissie meer toetsingsmogelijkheden moeten krijgen. Naast een procedurele toetsing zou de rechter ook marginaal moeten kunnen toetsen of de verhuurder in redelijkheid van het advies van de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie heeft kunnen afwijken.

Deze aanbevelingen van de Commissie Leemhuis zijn in het onderhavige wetsvoorstel overgenomen met dien verstande dat de Wohv niet op alle verhuurders van toepassing zal worden maar alleen op die verhuurders die ten minste 25 woongelegenheden verhuren. Het in zijn geheel laten vervallen van de ondergrens zou leiden tot een enorme stijging van de administratieve lastendruk en overige kosten. Daarbij is aangenomen dat deze lastenstijgingen niet of in veel mindere mate zijn te dragen door verhuurders van minder dan 25 woongelegenheden.

De overige aanbevelingen van de commissie, bijvoorbeeld met betrekking tot zelfregulering en kwaliteitsborging, intern toezicht op de betrokkenheid van huurders, de rol van brancheorganisaties bij het betrekken van huurders bij beleid, het gebruik van ICT-toepassingen bij huurdersraadplegingen en het opstellen van een kwaliteitscode voor huurdersorganisaties, behoeven geen wettelijke regeling.

De aanbevelingen van de commissie over de koppeling van zorg- en huurcontracten, het initiatiefrecht voor woningverbetering en een algemene regeling voor verhuiskosten in verband met renovatie, dienen te resulteren in wijzigingen van het Burgerlijk Wetboek. De regering is voornemens deze voorstellen in een separaat wetsvoorstel uit te werken.

Andere aanbevelingen zijn niet overgenomen, omdat deze zouden leiden tot een onevenredige verhouding tussen de belangen van huurders enerzijds en verhuurders anderzijds, of zouden leiden tot een te grote stijging van de regeldruk of de administratieve lasten, dan wel achterhaald zijn of niet nodig zijn ter verbetering van de positie van huurders. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om onderzoek naar de vraag of er steeds vaker met succes een beroep wordt gedaan door verhuurders op dringend eigen gebruik, de verplichting voor woningcorporaties om een meerjarenvisie op te stellen voor alle terreinen waarop ze geacht worden actief te zijn, toezicht op de naleving van de Wohv door de VROM-Inspectie en betrokkenheid van huurdersorganisaties bij prestatieafspraken tussen gemeenten en verhuurders.

De voorstellen tot wijziging van de Wohv maken tevens een wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector (hierna: Bbsh) noodzakelijk. Een aantal in het Bbsh opgenomen regels met betrekking tot het overleg tussen een woningcorporatie en haar huurders zullen met het onderhavige wetsvoorstel worden opgenomen in de Wohv (en ook op particuliere verhuurders van toepassing worden) en dienen derhalve uit het Bbsh te worden geschrapt.

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

Het onderhavige wetsvoorstel beoogt een wijziging van de Wohv op de volgende punten.

1. Ook voor de particuliere sector zal de regel gaan gelden dat huurdersorganisaties die zijn ingesteld met betrekking tot één of meer wooncomplexen niet als huurdersorganisatie worden aangemerkt indien er een huurdersorganisatie is ingesteld met betrekking tot alle woongelegenheden van de verhuurder (is ingesteld op instellings- of verhuurdersniveau). Dit om te voorkomen dat de verhuurder meerdere huurdersorganisaties zou moeten informeren, hen advies zou moeten vragen en met hen in overleg zou moeten treden. Momenteel geldt deze hoofdregel al op basis van het Bbsh voor de sociale huursector. Op de hoofdregel wordt een uitzondering gemaakt ten aanzien van voornemens tot sloop, renovatie, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden, leefbaarheid, herstructurering en overeenkomsten met betrekking tot de servicekosten. Dergelijke beslissingen zijn zeer ingrijpend voor individuele huurders en worden meestal op complexniveau genomen. Voorgesteld wordt te bepalen dat in dergelijke gevallen ook de huurdersorganisaties op complexniveau als huurdersorganisatie worden aangemerkt. Bovendien kan de verhuurder met de huurdersorganisatie die op instellings- of verhuurdersniveau is ingesteld afspreken dat de andere huurdersorganisaties toch worden geïnformeerd en bij de besluitvorming worden betrokken.
2. Voorgesteld wordt de eisen ten aanzien van de representativiteit van huurdersorganisaties bij particuliere verhuurders in overeenstemming te brengen met die ten aanzien van huurdersorganisaties bij woningcorporaties. De Wohv eist thans dat de huurdersorganisatie (in geval van een particuliere verhuurder) ten minste 50% van de huurders van die verhuurder vertegenwoordigt. Voorgesteld wordt deze eis te laten vervallen omdat onderscheid tussen de sociale en particuliere huursector in dit geval niet is te verdedigen. Daar komt bij dat de overige eisen die de Wohv stelt aan huurdersorganisaties voldoende waarborgen bieden voor het representatief zijn van die organisaties. De organisatie dient een vereniging of stichting te zijn, het bestuur moet zijn gekozen of aangewezen door de huurders die zij vertegenwoor-

dig, ze moet de huurders op de hoogte houden van haar activiteiten en hen betrekken bij haar standpuntbepaling, de huurdersorganisatie moet eens per jaar een vergadering organiseren voor de huurders bij welke gelegenheid ze verantwoording aflegt over haar activiteiten en alle huurders moeten in de gelegenheid worden gesteld om zich bij de organisatie aan te sluiten.

3. De definities van verhuurder en wooncomplex worden aangepast. De term verhuurder blijkt in de praktijk tot problemen te leiden daar waar vastgoedmanagers optreden namens eigenaren. Voorgesteld wordt aan de definiëring van verhuurder toe te voegen: of degene die door die eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden. Voorts wordt voorgesteld 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. Omdat overeenkomstige bepalingen in het Bbsh ten aanzien van woningcorporaties worden geschrapt, wordt ook de woningcorporatie onder de definitie van verhuurder gebracht. Daarbij wordt opgemerkt dat elke woningcorporatie, ook als deze minder dan 25 woningen verhuurt, onder die definitie valt. Indien voor woningcorporaties eveneens de grens van 25 woningen zou gaan gelden, zou de positie van huurders van kleine woningcorporaties verslechteren. Immers, op grond van het Bbsh hebben die huurders altijd recht op informatie, overleg en advies, ongeacht het aantal woongelegenheden. In de definitie van wooncomplex wordt de grens eveneens gelegd bij 25 woongelegenheden. Daarmee wordt voorkomen dat een groep huurders wel als een bewonerscommissie van een wooncomplex in de zin van de Wohv wordt aangemerkt, terwijl ze aan die status geen rechten kan ontnemen omdat er geen sprake is van een verhuurder in de zin van de Wohv.
4. Het voorstel beoogt mogelijk te maken dat huurdersorganisaties waarvan huurders van meer verhuurders lid zijn als gesprekspartner van de verhuurder optreden. De bepaling dat de huurdersorganisatie uitsluitend huurders van één bepaalde verhuurder mag vertegenwoordigen dient daarvoor te vervallen. Bedoelde wijziging wil voorkomen dat huurdersorganisaties met een divers ledenbestand op grond van de Wohv niet in aanmerking zouden kunnen komen voor de in die wet beschreven rechten. De regering gaat er overigens van uit dat huurdersorganisaties ten behoeve van het overleg met de onderscheidene verhuurders een zodanige werkvorm afspreken dat individuele verhuurders alleen door of namens hun eigen huurders worden aangesproken op het door hen gevoerde beleid en beheer.
5. Bewonerscommissies, die nu al op basis van het Bbsh in de sociale sector een rol spelen in het overleg met verhuurders, krijgen met het onderhavige wetsvoorstel ook in de particuliere sector een rol. Een dergelijke commissie zal aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen. Dat is niet alleen in het belang van de verhuurders maar met name ook in het belang van huurders die door de bewonerscommissie op de hoogte moeten worden gehouden en bij de standpuntbepaling moeten worden betrokken. Betrokkenheid bij het door een verhuurder gevoerde algemene beleid en beheer dat overkoepelend geldt voor alle woongelegenheden en wooncomplexen van die verhuurder is met name voor een huurdersorganisatie van belang. Daarbij kan gedacht worden aan het toewijzingsbeleid van woningen, beleid inzake huurprijzen en de algemene huurvoorwaarden. Indien het gaat om onderwerpen die spelen op het niveau van een wooncomplex is betrokkenheid bij de besluitvorming vooral voor de bewonerscommissie van belang.

De verplichting voor de verhuurders om er voor zorg te dragen dat de bewonerscommissie de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten, betekent niet dat de verhuurder de kosten die de bewonerscommissie maakt dient te vergoeden. Veel meer moet hierbij gedacht worden aan het niet hinderen van de bewonerscommissie en het in de gelegenheid stellen van die commissie een vergadering te houden in door de verhuurder voor dat doel ter beschikking gestelde vergaderruimte.

6. Voorgesteld wordt dat zowel de individuele huurders als de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie *op verzoek* door de verhuurder moeten worden geïnformeerd over het beleid en beheer van die verhuurder. De reden om individuele huurders dit recht toe te kennen is dat zij voor hun informatievoorziening niet afhankelijk zouden mogen zijn van het al dan niet aanwezig zijn van een huurdersorganisatie of een bewonerscommissie. Is er sprake van een wijziging in het beleid of het beheer, dan zal de verhuurder de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie *eigener beweging* moeten informeren. Individuele huurders krijgen dat recht niet, evenmin als het recht op overleg en advies.
7. De onderwerpen renovatie, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden, fusie, leefbaarheid en herstructurering, huisvesting van specifieke doelgroepen, overeenkomsten met betrekking tot het leveren van diensten waarvoor huurders servicekosten betalen en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde, worden in het voorstel toegevoegd aan de onderwerpen waarover informatie moet worden verstrekt aan de huurders, de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie, waarover zondig overleg met de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie plaatsvindt en ten aanzien waarvan de verhuurder desnoods advies moet afwachten van de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie. Tevens wordt voorgesteld in artikel 3, eerste lid, en 4, eerste lid, na «beleid» in te voegen: beheer. Hiermee wordt aangesloten op het begrippenkader in het Bbsh. Tevens moet hiermee worden duidelijk gemaakt dat de Wohv niet alleen betrekking heeft op beslissingen met betrekking tot enkel het beleid van de verhuurder, maar ook op concrete gevallen, zoals sloop of vervreemding van woongelegenheden.
8. Huurdersorganisaties en bewonerscommissies krijgen in het voorstel het recht onderwerpen aan te dragen voor de agenda van elk overleg met de verhuurder. De verhuurder kan alleen met redenen omkleed besluiten om een zodanig onderwerp niet te agenderen en daarover geen overleg te voeren. Tevens krijgen de overlegpartners het recht een deskundige uit te nodigen aan het overleg deel te nemen. Daarbij geldt overigens wel dat de andere overlegpartners daarvan tijdig vooraf op de hoogte worden gesteld.
9. Voorgesteld wordt de adviestermijn voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies te verlengen van minimaal vier naar minimaal zes weken.
10. Voorgesteld wordt de bepalingen met betrekking tot de rol van de kantonrechter bij geschillenbeslechting uit te breiden. Voorzover beleidsvoornemens van de verhuurder in het geding zijn, kan de kantonrechter uitspreken dat uitvoering daarvan wordt opgeschort totdat aan de bepalingen van de Wohv is voldaan. Hiermee kan worden voorkomen dat verhuurders beleidsvoornemens uitvoeren zonder de huurdersorganisatie te informeren of in de gelegenheid te



stellen hierover te overleggen of te adviseren. Voorts wordt voorgesteld de kantonrechter in bepaalde gevallen de mogelijkheid te geven een oordeel te vellen over de vraag of de verhuurder zijn besluit wel heeft onderbouwd en, gegeven het andersluidende advies van de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie, in redelijkheid tot afwijking van het advies heeft kunnen komen. De kantonrechter heeft daarmee de mogelijkheid tot marginale toetsing van een door de verhuurder genomen besluit. Hij treedt niet in de beoordeling van de doeltreffendheid of doelmatigheid van het door de verhuurder voorgestane beleid. Indien de kantonrechter oordeelt dat de verhuurder niet in redelijkheid tot afwijking van het advies heeft kunnen komen, kan hij bepalen dat de verhuurder zijn besluit niet mag uitvoeren.

11. Voorgesteld wordt te komen tot een aanvulling op de regeling van vergoedingen van verhuurders aan huurdersorganisaties. Die aanvulling houdt in dat partijen een in onderling overleg vastgesteld budget kunnen afspreken over de besteding waarvan de huurdersorganisaties na afloop van het jaar rekening en verantwoording afleggen. Voorts wordt voorgesteld de grens van ten minste 50% van de rechtstreeks uit de activiteiten voortvloeiende kosten te laten vervallen.

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

De milieueffecten, de effecten voor uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid, de effecten voor de rechtspraak, de bedrijfseffecten en de administratieve lasten die voortvloeien uit het onderhavige wetsvoorstel zijn getoetst. Het voorstel heeft geen gevolgen voor het milieu. Ook heeft het voorstel geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid, handhaafbaarheid en fraudebestendigheid van de regelgeving. Het voorstel bevat immers een regeling voor de private verhouding tussen verhuurders enerzijds en huurders(organisaties) anderzijds. Daarbij zijn geen uitvoerings- of handhavingstaken voor het Rijk of de andere overheden betrokken.

Wat de effecten voor de rechtspraak betreft is de verwachting dat de gevolgen voor de belasting van de rechterlijke macht minimaal zullen zijn. In grote lijnen komen de beroepsmogelijkheden bij de kantonrechter overeen met die zoals nu neergelegd in de Wet op het overleg huurders verhuurder. In het wetsvoorstel zijn de mogelijkheden om een beroep te doen op de kantonrechter weliswaar in enige mate verruimd, maar tegelijkertijd zijn ook een aantal onduidelijkheden uit de wet gehaald, zodat per saldo de verwachte extra belasting van de rechterlijke macht minimaal zal zijn. Het onderhavige wetsvoorstel is in dit verband voorgelegd aan de Directie Strategie rechtspleging van het Ministerie van Justitie. Deze directie deelt de mening dat de effecten voor de rechtspraak minimaal zullen zijn en het wetsvoorstel verder geen juridisch-beleidsmatige wijzigingen inhoudt. Het voorleggen van het wetsvoorstel aan de Raad voor de Rechtspraak is dan ook niet nodig geacht.

Het onderhavige wetsvoorstel brengt administratieve lasten mee voor verhuurders. Die lasten hangen samen met het feit dat:

- verhuurders moeten kennisnemen van de nieuwe wettelijke regels;
- de verplichtingen voor meer particuliere verhuurders gaan gelden (de grens ligt nu bij honderd woningen en ligt in het voorstel op 25 woningen);
- particuliere verhuurders niet alleen huurdersorganisaties op verzoek moeten informeren maar ook individuele huurders en bewonerscommissies; bovendien moeten zij met bewonerscommissies overleg voeren indien zij daarom verzoeken;
- de informatieverplichting zich tot meer onderwerpen gaat uitstrekken; voor particuliere verhuurders komen erbij: het beleid inzake de leef-

- baarheid in de buurten en wijken waar de woongelegenheden of wooncomplexen gelegen zijn en het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven; voor alle verhuurders komen erbij: renovatie, verwerving, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden, voorgenomen fusies en overeenkomsten met betrekking tot servicekosten en beheerovereenkomsten. Op verzoek van bewonerscommissies of huurdersorganisaties dienen verhuurders ook over deze onderwerpen overleg te voeren;
- huurders en huurdersorganisaties het (initiatief) recht krijgen om bepaalde onderwerpen te agenderen voor het overleg met de verhuurder.

Om de gevolgen voor de administratieve lasten inzichtelijk te maken moet onderscheid worden gemaakt tussen de woningcorporaties en de particuliere verhuurders. Veel van de verplichtingen die uit het wetsvoorstel voor de particuliere verhuurders voortvloeien bestaan op dit moment namelijk al voor woningcorporaties.

Berekend is dat de administratieve lasten voor woningcorporaties stijgen met € 56 250,- structureel per jaar en voor particuliere verhuurders met € 4 794 300,- structureel per jaar.

Uitgesplitst naar de verschillende verplichtingen voor de verhuurders, zijn de structurele administratieve lasten als volgt opgebouwd:

Voorstel com-missie	Verplichtingen	Toename structurele administratieve lasten
<b>Woningcorporaties</b>		
4.6, 7 en 9	Uitbreiding informatieverstrekking over het beleid en beheer op basis van artikel 3, tweede lid, onderdeel b (renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren), onderdeel g (fusie), onderdeel h (leefbaarheid en herstructurering), onderdeel i (huisvesting bijzondere aandachtsgroepen) en onderdeel j (overeenkomsten servicekosten en beheer). Overleg voeren over de verstrekte informatie en andere onderwerpen die door de huurdersorganisaties of bewonerscommissies op de agenda zijn gezet en de schriftelijke mededeling indien advies van huurdersorganisatie of bewonerscommissie niet is gevolgd.	€ 11 250,-
4.6, 7 en 9	Uitbreiding informatieverstrekking over wijzigingen in het beleid of beheer op basis van artikel 4, eerste lid, in samenhang met artikel 3, tweede lid, onderdeel b (renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren), onderdeel g (fusie), onderdeel h (leefbaarheid en herstructurering), onderdeel i (huisvesting bijzondere aandachtsgroepen) en onderdeel j (overeenkomsten servicekosten en beheer). Overleg voeren over de verstrekte informatie en andere onderwerpen die door de huurdersorganisaties of bewonerscommissies op de agenda zijn gezet en de schriftelijke mededeling indien advies van huurdersorganisatie of bewonerscommissie niet is gevolgd.	€ 45 000,-
<b>Particuliere verhuurders</b>		
4.3	Ondergrens Wohv verlagen van 100 naar 25 woongelegenheden.	€ 3 343 500,-
4.5 en 16	Informatie verstrekken aan individuele huurders en bewonerscommissies.	€ 725 400,-



Voorstel commissie	Verplichtingen	Toename structurele administratieve lasten
4.6 en 7	Uitbreiding informatieverstrekking over het beleid en beheer op basis van artikel 3, tweede lid, onderdeel b (renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren), onderdeel g (fusie), onderdeel h (leefbaarheid en herstructurering), onderdeel i (huisvesting bijzondere aandachtsgroepen) en onderdeel j (overeenkomsten servicekosten en beheer). Overleg voeren over de verstrekte informatie en andere onderwerpen die door de huurdersorganisaties of bewonerscommissies op de agenda zijn gezet en de schriftelijke mededeling indien advies van huurdersorganisatie of bewonerscommissie niet is gevolgd.	€ 181 350,-
4.6 en 7	Uitbreiding informatieverstrekking over wijzigingen in het beleid of beheer op basis van artikel 4, eerste lid, in samenhang met artikel 3, tweede lid, onderdeel b (renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren), onderdeel g (fusie), onderdeel h (leefbaarheid en herstructurering), onderdeel i (huisvesting bijzondere aandachtsgroepen) en onderdeel j (overeenkomsten servicekosten en beheer). Overleg voeren over de verstrekte informatie en andere onderwerpen die door de huurdersorganisaties of bewonerscommissies op de agenda zijn gezet en de schriftelijke mededeling indien advies van huurdersorganisatie of bewonerscommissie niet is gevolgd.	€ 544.050,-
<b>Totaal</b>		<b>€ 4 850 550,-</b>

Er zijn ook eenmalige administratieve lasten. Die lasten vloeien voort uit de noodzaak voor verhuurders om kennis te nemen van de nieuwe wetgeving. De totale eenmalige administratieve lasten die uit het wetsvoorstel voortvloeien bedragen € 815 400,-.

Voorts vloeien uit het wetsvoorstel lasten voor burgers voort. In totaal gaat het daarbij om € 6800,- aan out of pocket kosten en 6800 uren.

Het Adviescollege toetsing administratieve lasten (Actal) heeft op grond van de daartoe bestemde selectiecriteria het wetsvoorstel niet geselecteerd voor een advies.

Naast de hiervoor genoemde lasten voor de burgers en administratieve lasten brengt het wetsvoorstel geen andere kosten mee voor verhuurders.

## II. ARTIKELSGEWIJS

### Artikel I

#### Onderdeel A

##### *Wijziging artikel 1, eerste lid, onderdeel c*

Voorgesteld wordt de definitie van «wooncomplex» te wijzigen. Voor een toelichting op de verhoging van de grens waarbij sprake is van een wooncomplex van 20 naar 25 woongelegenheden wordt verwezen naar onderdeel 3 van hoofdstuk 3 van het algemeen deel van deze memorie van toelichting.

##### *Wijziging artikel 1, eerste lid, onderdeel d*

Voor de toepassing van de Wohv wordt aan de verhuurder de eis gekop-

peld dat deze eigenaar moet zijn van ten minste vijftientig voor de verhuur bestemde woongelegenheden. Voor verhuurders met minder woongelegenheden geldt de Wohv dan ook niet. Voor de toelichting op de verlaging van de grens van 100 naar 25 woongelegenheden wordt verwezen naar onderdeel 3 van hoofdstuk 3 het algemeen deel van deze memorie van toelichting. Nieuw is dat in de definitie «verhuurder» is vervangen door: eigenaar. Toegevoegd is: of degene die door de eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden.

*Wijziging artikel 1, eerste lid, onderdeel f*

In de Wet op het overleg huurders verhuurder is een representatieve huurdersorganisatie, een organisatie die gebonden is aan huurders van één bepaalde verhuurder. Voorgesteld wordt deze eis te laten vervallen. Een huurdersorganisatie kan dan ook worden ingesteld voor meerdere verhuurders. De verhuurder kan echter in adviezen van huurdersorganisaties en in het eventueel plaatsvindende overleg slechts worden aangesproken op zijn eigen beleid ten aanzien van de door hem verhuurde woongelegenheden en op de directe omgeving daarvan. Het Bbsh kent reeds de mogelijkheid van een huurdersorganisatie voor meerdere sociale verhuurders.

Een huurdersorganisatie kan een vereniging of stichting zijn. Aan de oprichting van een vereniging – behoudens de algemene bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek ter zake – zijn geen vormvoorschriften verbonden. Het oprichten van een vereniging met «volledige rechtsbevoegdheid», waarvan de statuten vastgelegd dienen te worden bij notariële akte, is dus niet verplicht, er kan ook gekozen worden voor een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid als bedoeld in artikel 30 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek.

*Toevoeging artikel 1, eerste lid, onderdeel g*

De met deze toevoeging in de Wohv geïntroduceerde bewonerscommissie is reeds bekend van het Bbsh. Daarmee krijgen deze commissies ook een rol in de particuliere sector. Aan bewonerscommissies, die blijkens de definitie geacht worden zich te richten op belangenbehartiging op het niveau van een complex, worden minder eisen gesteld dan aan huurdersorganisaties. Zo behoeft geen sprake te zijn van een vereniging of stichting. Ook behoeft een bewonerscommissie niet te voldoen aan het vereiste in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, onder 1°.

*Toevoeging artikel 1, eerste lid, onderdeel h*

De toevoeging van een definitie van periodiek overleg houdt verband met het voorgestelde artikel 5a, derde lid (zie onderdeel G). Dat artikel bepaalt, in samenhang met de voorgestelde toevoeging, dat naast de eventuele overlegsituaties die kunnen voortvloeien uit de door de verhuurder op verzoek (artikel 3) of eigener beweging (artikel 4) verstrekte informatie, dan wel de informatie die eventueel op basis van een nadere afspraak is verstrekt (artikel 5a, eerste lid), ten minste eenmaal per jaar een periodiek overleg moet plaatsvinden.

**Onderdeel B**

Voorgesteld wordt in de aanhef van het tweede lid van artikel 2 van de Wohv te regelen dat indien er ten aanzien van alle woongelegenheden van een verhuurder (ongeacht of het een sociale of een particuliere verhuurder betreft) één huurdersorganisatie is ingesteld, de huurdersorganisaties die zijn ingesteld met betrekking tot een of meer wooncomplexen niet als huurdersorganisatie worden aangemerkt.

Anders dan in artikel 2, tweede lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder wordt voorgesteld deze voorrangregel voor huurdersorganisaties op instellingsniveau niet langer alleen voor woongelegenheden van een verhuurder die een woningcorporatie is te laten gelden.

De voorrangregel ten gunste van de huurdersorganisaties op instellingsniveau geldt niet in de gevallen, genoemd in de onderdelen a en b van het tweede lid. In die gevallen wordt het van belang geacht dat de huurder terecht kan bij een huurdersorganisatie die zijn belangen op een lager schaalniveau behartigt dan op het niveau van het gehele woningbezit van de verhuurder.

Onderdeel a is nieuw in vergelijking met het huidige artikel 2 van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

Onderdeel b maakt het mogelijk dat de verhuurder en de huurdersorganisatie (op instellingsniveau) samen besluiten ook voor andere onderwerpen dan de in de wet genoemde van de voorrangregel af te wijken. Het voorgestelde derde lid geeft een nadere precisering van de gevallen, bedoeld in onderdeel a van het voorgestelde tweede lid.

### **Onderdeel C**

Het voorgestelde artikel 2a is grotendeels ontleend aan artikel 17a van het Bbsh. Het eerste lid regelt feitelijk dat de verhuurder mogelijkheden moet bieden aan initiatieven van huurders om gezamenlijke activiteiten uit te voeren en in gezamenlijkheid met de verhuurder in contact te treden. Een dergelijke bewonerscommissie kan evenwel op grond van dit artikel geen aanspraak maken op de rechten die op grond van de Wohv aan huurdersorganisaties zijn toegekend.

Op grond van het eerste lid kan de verhuurder bijvoorbeeld kosteloos vergaderruimte ter beschikking stellen of de mogelijkheid bieden kosteloos te kopiëren.

Vanuit de verhuurder bezien is het niet redelijk, dat elke bewonerscommissie zonder meer aanspraak kan maken op de faciliteiten waarop het eerste lid betrekking heeft en met hem in overleg wil treden. Het tweede lid regelt de uitsluiting van commissies die niet aannemelijk kunnen maken dat zij namens de huurders met de verhuurder in overleg kunnen treden. Het derde lid regelt dat de verhuurder, indien meerdere bewonerscommissies van die faciliteiten gebruik willen maken of met hem in overleg willen treden, slechts die bewonerscommissie behoeft te accepteren die qua omvang van haar achterban het meest representatief moet worden geacht.

### **Onderdeel E**

Ingevolge artikel 3 van de Wohv dient de verhuurder de huurder, de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie *op verzoek* te informeren over zijn beleid en beheer, voorzover dit rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden en de omgeving daarvan, en dat beleid van wezenlijk belang kan zijn voor de huurders.

Deze informatieplicht omvat in ieder geval informatie ten aanzien van de in het tweede lid van artikel 3 genoemde gevallen. Voorgesteld wordt die gevallen uit te breiden. In de Wohv geldt de informatieplicht met betrekking tot vervreemden en bezwaren slechts bij beleidswijzigingen (artikel 4, eerste lid), in het onderhavige voorstel ook met betrekking tot bestaand beleid (voorgestelde artikel 3, tweede lid, onderdeel b). Tevens wordt voorgesteld de renovatie en verwerving van woongelegenheden aan dat onderdeel toe te voegen. Verder dient volgens het wetsvoorstel de verhuurder de huurdersorganisatie voortaan te informeren over een voorstel tot fusie (voorgestelde artikel 3, tweede lid, onderdeel g).

De toevoeging aan de informatieplicht van het beleid inzake de leefbaar-

heid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede herstructurering van die buurten of wijken, is ondergebracht in het voorgestelde onderdeel h van artikel 3, tweede lid.

Het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven en de overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in artikel 7:237, derde lid, van het Burgerlijk Wetboek of met betrekking tot het beheer van het verhuurde, zijn ondergebracht in de onderdelen i en j van het tweede lid van artikel 3.

#### **Onderdeel F**

Het voorgestelde artikel 4 legt de verhuurder de plicht op de betrokken huurdersorganisatie en de betrokken bewonerscommissie *eigener beweging* schriftelijk te informeren over zijn voornemens tot *wijziging* van het door hem gevoerde beleid en beheer met betrekking tot de onderwerpen die zijn genoemd in artikel 3, tweede lid.

Daarbij dient de verhuurder zijn beweegredenen en de gevolgen voor de betrokken huurders aan te geven.

#### **Onderdeel G**

Voorgesteld wordt de in artikel 5 van de Wohv opgenomen adviestermijn van minimaal vier weken te verruimen naar minimaal zes weken. De overige voorgestelde wijzigingen van dat artikel hebben uitsluitend betrekking op de introductie van de bewonerscommissies in de Wohv.

#### **Onderdeel H**

Het voorgestelde artikel 5a, eerste lid, betreft een samenvoeging van het vijfde lid van artikel 3 en het derde lid van artikel 4 van de Wohv. Het tweede lid is een samenvoeging van het zesde lid van artikel 3 en het vierde lid van artikel 4 van de Wohv.

Het voorgestelde artikel 5a, derde lid, bepaalt dat naast de eventuele overlegsituaties die kunnen voortvloeien uit de door de verhuurder op verzoek (artikel 3) of eigener beweging (artikel 4) verstrekte informatie, dan wel de informatie die eventueel op basis van een nadere afspraak is verstrekt (het voorgestelde artikel 5a, eerste lid), ten minste eenmaal per jaar een periodiek overleg moet plaatsvinden. Met name voor de gevallen waarin de verhuurder geen bijzondere voornemens heeft met betrekking tot het gehuurde en geen sprake is van de hiervoor genoemde overlegsituaties wordt een dergelijk overleg wenselijk geacht voor de bespreking van allerhande lopende zaken met betrekking tot het beheer van het gehuurde.

In het voorgestelde artikel 5a, vierde lid, is het recht van de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie geregeld om onderwerpen aan te dragen voor elk overleg met de verhuurder. De verhuurder kan alleen met redenen omkleed besluiten om een zodanig onderwerp niet te agenderen en daarover geen overleg te voeren.

#### **Onderdeel J**

Voorgesteld wordt de regeling van vergoedingen van verhuurders aan huurdersorganisaties te wijzigen. Die wijziging houdt in dat partijen een in onderling overleg vastgesteld budget kunnen afspreken, over de besteding waarvan de huurdersorganisaties na afloop van het jaar rekening en verantwoording afleggen (zie het voorgestelde artikel 7, derde lid). In verband daarmee wordt verder voorgesteld de grens van vergoeding van

ten minste 50% van de rechtstreeks uit de activiteiten voortvloeiende kosten (artikel 7, tweede lid, van de Wohv) te laten vervallen.

### **Onderdeel K**

In tegenstelling tot het huidige artikel 8 van de Wohv wordt met het voorgestelde artikel 8 duidelijk aangegeven dat de procedure met een verzoekschrift aanvangt (eerste lid).

Geschillen ter toetsing door de kantonrechter waaraan gedacht kan worden zijn:

- a. er is afgeweken van de procedurevoorschriften met betrekking tot de te verstrekken informatie, de te houden overleggen en de te geven adviezen (procedurele toets);
- b. de verhuurder heeft niet voldaan aan zijn wettelijke verplichting met betrekking tot kostenvergoeding aan de huurdersorganisatie (inhoudelijke toets), en
- c. de vraag of de verhuurder zich bij zijn weigering om informatie aan de huurdersorganisatie te verstrekken terecht beroept op bescherming van het bedrijfsbelang (redelijkheidstoets).

De onderdelen a en b van het derde lid gelden cumulatief. Alleen indien het besluit afwijkt van een schriftelijk advies van de huurdersorganisatie of bewonerscommissie, én indien de verhuurder die afwijking niet heeft onderbouwd, of onder afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot die afwijking had kunnen komen, kan de rechter beslissen dat het door de verhuurder genomen besluit niet tot uitvoering mag worden gebracht. Hieronder valt in ieder geval het ongemotiveerd afwijken van een advies van de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie.

### **ARTIKEL II**

In verband met de noodzaak de onderhavige wetswijziging en de daaruit voortvloeiende noodzakelijke wijziging van het Bbsh gelijktijdig in werking te laten treden, wordt voorgesteld de inwerkingtreding bij koninklijk besluit te laten plaatsvinden.

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