



## Overzicht van stemmingen in de Tweede Kamer

afdeling **Inhoudelijke Ondersteuning**

*aan* De leden van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu / Wonen, Wijken en Integratie

*datum* 23 januari 2008

Betreffende wetsvoorstel:

**30856            Wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (verbetering positie en zeggenschap huurders)**

### **Eindstemming wetsvoorstel**

Het wetsvoorstel is op 22 januari 2008 met algemene stemmen aangenomen door de Tweede Kamer.

## **Aangenomen en overgenomen amendementen**

### **Artikel I, onderdeel E**

9 (Van Bochove/Depla)

De indieners van dit amendement vinden het van belang dat de uitspraken van klachtencommissies van verhuurders onderwerp zijn van overleg. Uit onderzoek van onder andere de gemeentelijke Ombudsman in Amsterdam blijkt dat niet al deze klachtencommissie naar behoren functioneren. Woningcorporaties zijn verplicht tot het instellen van een klachtencommissie, terwijl er verder geen aanvullende voorwaarden ten aanzien van het functioneren van deze commissies gelden. Particuliere verhuurders zijn niet verplicht een klachtencommissie op te richten. Enkele (grote) particuliere verhuurders hebben wel op vrijwillige basis een klachtencommissie opgericht.

Met dit amendement wordt wettelijk vastgelegd dat een verhuurder op verzoek informatie verstrekt over de uitspraken van de klachtencommissie. Dit biedt de huurdersorganisatie of bewonerscommissie inzicht in het aantal en de aard van klachten van de huurders. Dit kan reden zijn om bepaalde klachten, uitspraken of het functioneren van de klachtencommissie te agenderen in het overleg met de verhuurder. Overleg tussen huurders en verhuurders over de klachten en de klachtencommissie kan op deze wijze een bijdrage leveren aan de rol en positie van de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie en een impuls geven aan de kwaliteit van het functioneren van de klachtencommissie.

### **Overgenomen voor de regering**

Amendementen zijn in volgorde van stemming - op artikelnummer - weergegeven: allereerst de aangenomen en/of overgenomen amendementen, vervolgens de verworpen of ingetrokken amendementen en tenslotte eventuele moties. Vervangen amendementen zijn d.m.v. een → aangegeven: bijv. 7 → 8 → **20**. Amendement nr. 7 is vervangen door amendement nr. 8, dat op zijn beurt vervangen is door amendement nr. 20. De vette notatie van het stuknummer geeft aan dat dit het definitieve amendement is. De stemmingslijsten worden gemaakt op basis van de ongecorrigeerde draad van de vergadering.



datum 23 januari 2008

blad 2

### **Artikel I, onderdeel E**

14 → 19 (Poppr/Janssen)

Dit gewijzigd amendement regelt dat de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie een informatie- en adviesrecht krijgen ten aanzien van de beoogde inhoud van prestatieafspraken met gemeenten en de inzet waarmee de verhuurder het overleg over de prestatieafspraken met gemeenten ingaat. Omdat dergelijke prestatieafspraken sturend zijn voor het beleid van de verhuurder past het in de lijn van de wet om daarover vooraf overleg te voeren met de huurdersorganisatie.

**Overgenomen door de regering**

### **Artikel I, onderdeel H**

12 → 17 (Depla c.s.)

Dit amendement regelt dat de verhuurder op verzoek van een groep van ten minste drie huurders of de betrokken huurdersorganisatie een adressenlijst van de door hem verhuurde panden verstrekt. Binnen het wetsvoorstel kunnen particuliere verhuurders namelijk gemakkelijk pogingen van huurders om een huurdersorganisatie te starten op verhuurdersniveau frustreren door inzicht in het adressenbestand te ontzeggen. Zonder adressenlijst van de verhuurder kunnen huurders die zich willen organiseren weinig beginnen en is het soms zelfs niet voor hen mogelijk om te achterhalen of zij aanspraak kunnen maken op de rechten zoals vastgelegd in de overlegwet. De huurdersorganisatie of de huurdersorganisatie in oprichting mag de adressenlijst alleen gebruiken ten behoeve van het oprichten van een huurdersorganisatie of ten behoeve van het organiseren of vertegenwoordigen van de huurdersbelangen.

**Overgenomen door de regering**

### **Artikel I, onderdeel G**

10 (Depla/Van Bochove)

Dit amendement strekt ertoe huurdersorganisaties instemmingsrecht te geven ten aanzien van het beleid met betrekking tot de servicekosten. De rechten van huurdersorganisaties beperken zich in het wetsvoorstel tot het informatierecht en het adviesrecht. Bij het vaststellen van het beleid ten aanzien van de servicekosten is het echter redelijk huurdersorganisaties tevens het recht op instemming te geven. Het servicekostenbeleid betreft immers geen strategische beleidskeuze of een investeringskeuze voor de verhuurder. De servicekosten komen volledig voor rekening van de huurder. Feitelijk vormen zij een aanvullende dienst die huurders bij de verhuurder inkopen. Daarom is het redelijk dat huurdersorganisaties dienen in te stemmen met beleidswijzigingen ten aanzien van de servicekostenpakketten.

**Aangenomen. Voor: SP, PvdA, GroenLinks, PvdD, ChristenUnie, SGP, CDA en het lid Verdonk**

## **Verworpen, ingetrokken en/of vervallen amendementen**

### **Artikel I, onderdeel K**

8 → 11 (Depla/ Van Bochove)

Amendement wordt gewijzigd om een nummeringsfout in de eerdere versie te herstellen. De indieners van dit amendement vinden het van groot belang dat de rechten van huurders en huurdersorganisaties op een laagdrempelige wijze afdwingbaar zijn. Huurders(-organisaties) kunnen geschillen nu voorleggen aan de kantonrechter. Dit is veelal een forse en kostbare stap. In de praktijk toetst de kantonrechter in zijn oordeel bovendien niet of de verhuurder in de geest van de overlegwet heeft gehandeld, maar slechts op het volgen van de juiste procedure zoals deze is vastgelegd in de Wet overleg huurders verhuurder. Dit amendement voorziet daarom voor geschillen die voortvloeien uit



datum 23 januari 2008

blad 3

de Wet overleg huurders verhuurder in de instelling van een geschillencommissie die wel een volledige belangenafweging kan maken. De geschillencommissie bestaat uit een gelijk aantal huurders- en verhuurdersleden en uit een onafhankelijke voorzitter. Zowel huurders(-organisaties) als verhuurders kunnen bij de geschillencommissie een verzoek tot geschillenbeslechting indienen. De uitspraken van de geschillencommissie zijn bindend. De werkwijze van de geschillencommissie kan vergelijkbaar worden ingericht als die van de Huurcommissie. De geschillencommissie wordt opgericht en valt onder de verantwoordelijkheid van het ministerie van VROM. In de toekomst kan de geschillencommissie onder verantwoordelijkheid van het nog op de richten zelfstandig bestuursorgaan de Huurcommissie worden gesteld. Verdere invulling van de geschillencommissie wordt geregeld bij algemene maatregel van bestuur, die dient te worden voorgelegd aan de beide Kamers der Staten-Generaal.

### **Ingetrokken**

#### **Artikel I, onderdeel E**

15 (Jansen)

Dit amendement regelt dat een woningcorporatie (toegelaten instelling) niet met een beroep op haar bedrijfsbelang kan weigeren bepaalde stukken met betrekking tot haar maatschappelijke prestaties te verstrekken. Het is immers van groot belang dat huurders als stakeholder toegang hebben tot basisinformatie over het functioneren van hun woningcorporatie. Tot deze basisinformatie behoren in ieder geval het jaarverslag en de jaarrekening van de woningcorporatie, eventuele visitatierapporten over haar functioneren, en vergelijkende analyses van haar prestaties (thans de jaarlijkse analyse «Corporatie in perspectief» van het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting).

### **Ingetrokken**

#### **Artikel I, onderdeel A**

18 (Van den Burg)

De thans geldende Wet op het overleg huurders verhuurder eist dat de huurdersorganisatie in geval van een particuliere verhuurder ten minste 50% van de huurders van die verhuurder vertegenwoordigt. In het wetsvoorstel wordt voorgesteld deze eis te schrappen. Dit amendement strekt ertoe de eis van het vertegenwoordigen van ten minste 50% van de huurders van die verhuurder te handhaven. Als overleg wordt voorgeschreven is het redelijk dat een huurdersorganisatie representatief is.

### **Verworpen. Voor: D66, VVD, PVV en het lid Verdonk**

#### **Artikel I, onderdeel H**

##### **Artikel II**

16 → 24 (Depla/ Ortega-Martijn)

De indieners van dit amendement zijn van mening dat de positie van huurders bij sloop of renovatie in het kader van stedelijke vernieuwing beter gewaarborgd moet worden. Zij menen dat de minimumrechten van huurders bij sloop of renovatie zoals vastgelegd in artikel 220 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet voldoende tegemoet komen aan de wensen en onzekerheden van bewoners die te maken krijgen met sloop en renovatie en daardoor slechts in beperkte mate bijdragen aan het creëren van draagvlak voor stedelijke vernieuwing. De positie van huurders bij sloop en renovatie wordt nu bepaald door het voorstel van de verhuurder voor sloop of renovatie ex artikel 220 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. In principe moeten huurders akkoord gaan met dit voorstel van de verhuurder, waarvan de rechter slechts de redelijkheid toetst. Bij het beoordelen van de redelijkheid van het voorstel wordt door de rechter hoofdzakelijk gekeken naar het aanbod van vervangende huisvesting en de hoogte van de onkostenvergoeding, terwijl andere onderdelen en gevolgen van stedelijke vernieuwing voor de individuele huurder onderbelicht blijven. Voor een succesvolle wijkaanpak zijn draagvlak voor en betrokkenheid bij stedelijke vernieuwing echter van essentieel belang. Dit kan alleen ontstaan wanneer de zorg voor de bewoners verder strekt dan de minimaal verplichte verhuiskostenvergoeding en het aanbieden van vervangende huisvesting. Huurders die moeten verhuizen maken



datum 23 januari 2008

blad 4

veelal een grote sprong in huurprijs, hebben regelmatig moeite met het vinden van passende huisvesting, weten zich vaak niet betrokken bij de planvorming van de verhuurder en missen vaak de mogelijkheid om terug te keren naar eigen woning of de eigen wijk. Dit amendement strekt er daarom toe verhuurders te verplichten op verzoek van een huurdersorganisatie op verhuurdersniveau een sociaal plan op te stellen over de positie van huurders bij sloop en renovatie. Dit sociaal plan bestaat uit een algemeen kader met procesafspraken en basisrechten van huurders die op verhuurdersniveau worden vastgesteld. Deze kaderafspraken zijn onverkort van kracht voor alle huurders van de betreffende verhuurder en mogen de overige rechten van huurders zoals vastgelegd in deze wet en het Burgerlijk Wetboek niet doorkruisen. Onderdeel van dit sociaal plan kunnen zijn afspraken over de participatie van bewoners bij sloop en renovatie, plannen voor herhuisvesting van de bewoners, de mogelijkheden van terugkeer, huurgewenning en het recht op onafhankelijke ondersteuning.

Gezien het grote belang van huurders bij het sociaal plan en het doel van dit plan, bepaalt het amendement dat de huurdersorganisatie op verhuurdersniveau die om het sociaal plan heeft verzocht, hieraan zijn instemming dient te verlenen. Verder wordt wettelijk vastgelegd dat het sociaal plan in ieder geval afspraken betreft die betrekking hebben op de betrokkenheid en participatie van bewoners bij de besluitvorming en het proces rondom sloop en renovatie. Nadere invulling van de verplichting tot het opstellen van een sociaal plan wordt geregeld bij algemene maatregel van bestuur, die wordt voorgelegd aan de beide Kamers der Staten-Generaal.

De indieners van het amendement zouden graag zien dat de regering bij het opstellen van deze algemene maatregel van bestuur een aantal voorwaarden in acht neemt. Zij achten het daarbij wenselijk dat de algemene maatregel van bestuur een regeling biedt voor de volgende onderwerpen die in het sociaal plan dienen te worden geregeld:

- een herhuisvestigingsplan over de voorzieningen die worden getroffen wanneer huurders gedwongen zijn te verhuizen;
- de mogelijkheden huursprongen na verhuizing te dempen in verband met huurgewenning;
- het recht op onafhankelijke ondersteuning en een second opinion bij sloop of renovatie;
- de voorzieningen bij tijdelijke verhuizing en de eventuele inzet van wisselwoningen;
- onkostenvergoedingen bij renovatie wanneer huurders niet (tijdelijk) verhuizen.

Indien gewenst, kan het sociaal plan ook een regeling bieden voor het maken van aanvullende afspraken met huurders die op complexniveau te maken krijgen met sloop of renovatie, zodat ook recht kan worden gedaan aan de specifieke situatie en wensen van die bewoners. In de algemene maatregel van bestuur zou hiertoe een aanvullende regeling kunnen worden geboden.

Wanneer de huurdersorganisatie op verhuurdersniveau en de verhuurder geen overeenstemming bereiken over het sociaal plan kunnen zij een beroep doen op artikel 8 van de Wet op het overleg huurders verhuurders. Het ontbreken van overeenstemming over het sociaal plan leidt uiteraard niet zonder meer tot uitstel of afstel van sloop of renovatie. Indien de huurdersorganisatie en de verhuurder het niet eens worden over het sociaal plan, blijft het laatste woord aan de rechter. Deze toetst dan de redelijkheid van het voorstel van de verhuurder conform artikel 220 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Indien er geen huurdersorganisatie op verhuurdersniveau bestaat, is er dus geen verplichting tot het opstellen van een sociaal plan. De verhuurder kan dan dus ook niet gehouden worden aan de verplichting een sociaal plan op te stellen. Ook in deze situatie wordt van de verhuurder verwacht dat hij zich, conform artikel 220 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, redelijk opstelt ten aanzien van huurders bij plannen voor sloop en renovatie. Wanneer in een later stadium een huurdersorganisatie opgericht wordt, is deze verhuurder alsnog gehouden aan de verplichting tot het opstellen van een sociaal plan. De indieners van het amendement vinden het wenselijk de verplichting tot het opstellen van een sociaal plan zo spoedig mogelijk in werking te laten treden, waarbij de verhuurders wel de gelegenheid dient te worden gegeven dit plan op te stellen. In artikel II is daarom bepaald dat de verplichting van het sociaal plan gaat gelden vanaf 1 januari 2009.

**Verworpen 67 stemmen tegen 65 stemmen voor**

**Omdat de stemmen staken, gaan wij hoofdelijk stemmen.**

**Vóór stemmen de leden: Samsom, Slob, Smeets, Spekman, Thieme, Timmer, Ulenbelt, Van der Veen, Van Velzen, Verbeet, Vermeij, Van der Vlies, Voordewind,**



datum 23 januari 2008

blad 5

**Vos, Wiegman-van Meppelen Scheppink, De Wit, Wolbert, Anker, Arib, Bashir, Besselink, Boelhouwer, Van Bommel, Bouchibti, Bouwmeester, Cramer, Van Dam, Dibi, Jasper van Dijk, Van Dijken, Dijsselbloem, Duyvendak, Eijnsink, Van Gent, Gerkens, Van Gerven, Gill'ard, Halsema, Hamer, Heerts, Heijnen, Irrgang, Jacobi, Jansen, Kalma, Kant, Karabulut, Kraneveldt-van der Veen, Kuiken, Langkamp, Leerdam, Van Leeuwen, Leijten, Lempens, Luijben, Marijnissen, Ortega-Martijn, Ouwehand, Peters, Polderman, Poppe, Van Raak, Roefs, Roemer en De Rooij.**

**Tegen stemmen de leden: De Rouwe, Rutte, Schermers, Schinkelshoek, Schippers, Schreijer-Pierik, Snijder-Hazelhoff, Spies, Sterk, Teeven, Van Toorenburg, Verdonk, Vietsch, Jan de Vries, Van Vroonhoven-Kok, Wilders, Willemse-van der Ploeg, Zijlstra, Agema, Aptroot, Atsma, Van Baalen, Van Beek, Bilder, Biskop, Blanksma-van den Heuvel, Blok, Van Bochove, Boekestijn, Bosma, Brinkman, Van der Burg, Çörüz, Dezentjé Hamming, Van Dijck, Jan Jacob van Dijk, Ferrier, Fritsma, Van Gennip, Graus, Van Haersma Buma, Van der Ham, Haverkamp, Hessels, Van Heugten, Van Hijum, Ten Hoopen, Jager, Joldersma, Kamp, Koopmans, Koppejan, Jules Kortenhorst, Roland Kortenhorst, Koşer Kaya, De Krom, Madlener, Mastwijk, Van Miltenburg, Neppéus, De Nerée tot Babberich, Nicolai, Ormel, De Pater-van der Meer, Pechtold, Remkes en De Roon.**

#### **Artikelen I en II**

13 (Janssen)

De huidige Wet op het overleg huurders verhuurder staat huurdersorganisaties toe als rechtsvorm de vereniging of de stichting te kiezen. De indieners zijn van mening dat in het kader van transparantie naar en de zeggenschap van de achterban de verenigingsvorm de voorkeur geniet. Het leeuwendeel van de huurdersorganisaties heeft al de verenigingsvorm. Voor stichtingen is een overgangperiode van één jaargeregeld.

**Verworpen. Voor: SP en D66**

#### **Moties**

23 (Van Gent) over een vergoedingsregeling voor zittende huurders bij renovatiewerkzaamheden

**Afgevoerd van de agenda**

22 (Poppe) die ertoe strekt dat 70% of meer van de huurders renovatie of sloop moeten goedkeuren, alvorens de verhuurder de plannen aan lokale overheid mag voorleggen

**Aangehouden**

20 (Poppe) over een fonds voor huurdersorganisaties

**Verworpen. Voor: SP en de PvdD**

21 (Poppe) over aanpassing van het BBSH

**Verworpen. Voor: SP, GroenLinks en de PvdD**