

30856

Wijz. Wet op het overleg huurders verhuurder

Inbreng SP-fractie

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het 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.

In het wetsvoorstel wordt voorgesteld om ook voor de particuliere sector huurderorganisaties 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 (bv. in een bepaalde gemeente, bij corporaties 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.

Bij corporaties, waar dit wettelijk kader nu al bestaat, gebruiken sommige verhuurders 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 de wet een duidelijker kader formuleert 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.

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 een 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 corporaties, 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 corporaties 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.

(p.4, MvT par.3.1)

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.

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.

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.

(p.4, MvT par.3.2)

De leden van de SP-fractie onderschrijven het schrappen van de gekwantificeerde representativiteits 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.

(p.5, MvT par.3.4)

De leden van de SP-fractie onderschrijven dat huurderorganisaties 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.

(p.6, MvT par.3.8)

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 Burgerlijk Wetboek ligt naar hun mening minder voor de hand.

(p.6, MvT par.3.10)

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 materie kennis bij de huurcommissies benut kunnen worden om de kwaliteit van de rechtsgang bij dergelijke geschillen te verbeteren?

(p.6, MvT par.3.11)

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/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 geschiedt 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.

De leden van de SP-fractie onderschrijven dat bepaalde rechten op het niveau van de individuele huurder niet geregeld moeten worden in de Overlegwet, maar in het Burgerlijk Wetboek. 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 de Overlegwet te regelen?