

voorgestelde artikel 6:228A zal worden gekeken?

- Als de minister deze toezegging (nog) niet wil doen, wil hij dan bevestigen dat niets de civiele rechter tegenhoudt om in een richtlijnconforme interpretatie van deze wet de handelaar te belasten met het bewijs dat het beweerde wilsgebrek niet door zijn oneerlijke handelspraktijk kan zijn ontstaan?

Ik zie met belangstelling uit naar het antwoord van de minister en de staatssecretaris.

De **voorzitter**: Mevrouw Haubrich-Gooskens, ik feliciteer u van harte met uw maidenspeech. U hebt zojuist onder andere voor de fractie van de PvdA het woord gevoerd. Voor deze partij bent u al lang actief. Vanaf 1973 fungeerde u zeven jaar lang als secretaris van de partijafdeling Geldermalsen. Uw partij en het lokale bestuur hebben u niet losgelaten. Want naast en tijdens uw loopbaan als jurist en advocaat was u vanaf 1986 dertien jaar lid van de gemeenteraad van Geldermalsen, waarvan zeven jaar tevens wethouder. Dat was uiteraard nog voor het dualisme. Aansluitend, in 1999, werd u lid van provinciale staten van Gelderland voor de duur van acht jaar, waarna u lid werd van deze Kamer.

U heeft zich niet beperkt tot advocatuur en politiek. Zo was u in de regio onder andere bestuurlijk actief in het Waterschap Rivierenland, was u voorzitter van de Unie Van Vrijwilligers en bekleedde u onder andere het vicevoorzitterschap van de raad van toezicht van de stichting Zorgcentra De Betuwe. Tot op de dag van vandaag wendt u uw deskundigheid in het patiënten- en cliëntenklachtrecht nog aan als voorzitter van verschillende klachtencommissies.

Uw ervaring in het lokale en provinciale bestuur brengt u nu ook op nationaal niveau in deze Kamer in. Daarbij bent u ook internationaal actief. Ik wijs graag op al uw inspanningen als waarnemer bij verkiezingen in Kosovo, in Guatemala en in Georgië. Het zijn gebieden waar, zoals u deze zomer in Lokaal Bestuur schreef, democratie minder vanzelfsprekend is dan in Nederland. In dat artikel maakte u tevens gewag van het feit dat ook deze Kamer, veel vaker dan de gemiddelde Nederlander denkt, Europese regelgeving beoordeelt. U stelt: "Menige gemeente en provincie zal zelfs oordelen: het gaat te vaak om Europese regelgeving (...) waar bemoeit Europa zich mee." Verderop vervolgt u: "Mensenhandel, internetcriminaliteit, broeikasgas en schending van mensenrechten, daartegen helpen geen nationalisme, geen ijsmuts en geen klompen meer." Ik weet niet of het toeval is dat het onderwerp van uw maidenspeech vandaag de implementatie van een Europese richtlijn betreft, maar u bent bepaald niet onkritisch geweest. Een goed kritisch vermogen om wetsvoorstellen te beoordelen, is een wezenskenmerk van Eerste Kamerleden. Ook daarom wens ik u van ganser harte geluk met uw maidenspeech en succes met uw werkzaamheden.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De **voorzitter**: Wenst een van de leden nog het woord in eerste termijn? Dat is niet het geval.

De beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

Aan de orde is de behandeling van:

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

De **voorzitter**: Ik heet de minister voor Wonen, Wijken en Integratie van ganser harte welkom in dit huis. Aangezien het de eerste keer is dat zij hier een wetsvoorstel verdedigt, wens ik haar, evenals alle andere collegae in het verleden, wijsheid toe.

De beraadslaging wordt geopend.

□

De heer **Hofstra** (VVD): Mevrouw de voorzitter. De VVD-fractie heeft met grote verbazing kennisgenomen van dit wetsvoorstel. Wij dachten dat wij op weg gingen naar minder regulering in de huursector in ons land, maar wat gebeurt er? Er komen nog meer regels: overregulering zouden wij willen zeggen. De VVD-fractie heeft een en andermaal in de schriftelijke gedachte-wisseling een aantal principiële stellingen ingenomen. Wij zijn zeer verbaasd dat de minister op al die onderwerpen zegt: oneens, oneens, oneens. Dat kan toch niet waar zijn. De woningmarkt zit op slot, er is veel te weinig dynamiek en er zijn zeer grote en structurele problemen. De voorzitter memoreerde zo-even dat het de eerste keer is dat mevrouw Vogelaar hier aanwezig is, maar wat krijgen wij nu, geregeld op de vierkante centimeter. Een groter contrast is toch niet voorstelbaar. Dit roept bij mij het beeld op van een uitslaande brand waar de brandweer arriveert met veel lawaai, licht en getoeter, maar niet gaat spuiten omdat volgens de brandweercommandant eerst de lunchpakketten geregeld moeten worden. Er zijn hoofdzaken en er zijn bijzaken. Nogmaals, wij betreuren het dat wij vandaag niet over hoofdzaken maar slechts over een bijzaak kunnen spreken. Dat moet overigens wel gebeuren.

Ik zei al dat er grote structurele problemen zijn. Wij hebben het laagste percentage eigenwoningbezit in Europa, iets boven de 50, en wij hebben een zeer grote huursector die voor een zeer groot deel gereguleerd is op een wijze waarop de DDR veertig jaar geleden trots zou zijn. De sector is veel te groot, nogmaals, overgereguleerd, en er zijn veel te weinig eigen woningen. Ook een belangrijk punt op onze woningmarkt is, dat er geen goede relatie is tussen aan de ene kant de huurprijzen en de andere kant de grootte, de kwaliteit en de locatie van de woningen. Ook dat werd tot mijn verbazing door de minister ontkend.

Ik noem even wat getallen. Er zijn ongeveer 2 miljoen sociale huurwoningen en 1,1 miljoen huishoudens die aangewezen zijn op een huurtoeslag. Als wij dit relateren aan de totale woningmarkt en de totale bevolkingsgrootte, is onze stelling dat dit voor een hoogontwikkelde land als Nederland een zeer slechte verhouding is. De VVD is voor zelfredzame en mondige burgers en een krachtige en kleine overheid. Als je dat vertaalt naar vraag en aanbod, komen wij op heel andere getallen uit. Daarom waren wij ook blij met de lijn van het vorige kabinet, dat zei dat er geliberaliseerd moest worden op de huurmarkt, zij het zorgvuldig. Daarover is heel veel gedebatteerd. Als je dat gaat doen, is het logisch dat je ook naar de positie van de huurder kijkt. Die mag

uiteindelijk niet de dupe worden van dat soort liberaliseringsvoorstellen. Dat vonden wij toentertijd een logisch koppeling.

Wat is er inmiddels gebeurd? Het kabinet heeft die liberaliseringsplannen van tafel gehaald. Herstel, dat heeft de CDA-fractie in de Eerste Kamer gedaan onder aanhef van het begrip controversieel – dat begreep ik niet helemaal, maar dat kan aan mij liggen – terwijl het CDA in een eerder stadium de liberaliseringsvoorstellen heeft gesteund, nogmaals, in een voorzichtige en verantwoorde vorm. Nu is het gekke beeld dat wij niets aan de huurliberalisatie doen, maar wel weer meer gaan regelen. Die koppeling vinden wij volstrekt onlogisch en wij hadden gehoopt dat dit wetsvoorstel niet verder in procedure zou zijn gebracht.

Nogmaals, de minister heeft gereageerd op onze principiële kritiek. De formulering viel mij op. De minister zegt in de stukken: het enkele bestaan van een grote sociale huursector is geen probleem. De verkoop van huurwoningen wordt gestimuleerd. Er is geen overregulering, zegt de minister. Over het woningwaarderingssstelsel – wat een zeer krakkemikkig en niet goed werkend apparaat is, zegt ook het ministerie van VROM al jarenlang – zegt deze minister dat het een prima apparaat is dat heel goed die relatie weergeeft. Ik kneep mijzelf in de arm. Kan het allemaal waar zijn wat hier staat? Het staat er zwart op wit, maar het is toch ongelooflijk.

Bij het eerste punt, namelijk dat zo'n grote sector op zich geen probleem is, praten wij over een orde van grootte van 1 miljoen woningen die eigenlijk zouden moeten verkassen van huur naar koop. 1 miljoen woningen zouden grootschalig moeten worden verkocht aan zittende huurders. Er worden nu 5000 tot 10.000 woningen per jaar verkocht. In dit tempo duurt het dus honderd jaar om dat voor elkaar te krijgen. Dat ik dat niet meer meemaak, is niet zo heel erg, maar ik wil graag voor onze samenleving dat dit sneller zou kunnen.

Aan het woningwaarderingssstelsel is de laatste jaren op het departement heel veel gewerkt in overleg met huurdersorganisaties en verhuurders om hiervan een veel beter instrument te maken. Dan kan het toch niet zo zijn dat de minister nu zegt: het instrument is eigenlijk prima en laat het maar zo.

Wij hebben inmiddels ook de inflatie gezien, de inflatiemaximaliserende huur – vorig jaar 1,1%, dit jaar wordt dat 1,6% of 1,8% – de vennootschapsbelasting die er voor de corporaties aankomt en de heffing voor de Vogelaarwijken. Het is geen wonder dat sommige corporaties zeggen: ik wil wat anders. Kan ik niet voor mezelf beginnen, kan ik niet uit het bestel?

Wij missen de modernisering van het BBSH, het Besluit beheer sociale huursector, heel erg. Dit hangt onder een honderd jaar oude wet, de Woningwet. Juristen vertellen mij steeds dat het BBSH een krakkemikkig geheel is. De corporaties die eruit willen, kunnen er misschien juridisch ook uit. Ik kan dat niet beoordelen. Wij zien binnenkort wel wat er gebeurt. Wij hebben behoefte aan een modernisering van dat besluit.

Ik kom op een paar onderdelen. Wanneer wordt het BBSH herzien? Ik krijg graag een concreet antwoord op deze vraag. Ook valt mij op dat er verschillende huurdersorganisaties zijn op projectniveau en op instellingsniveau: het is allemaal vrij ingewikkeld. Heb ik goed begrepen dat ook 10% van de huurders allerlei dingen kan afdwingen in het overleg, omdat 90% zich er

niet mee bemoeit? Is er geen representativiteits van bijvoorbeeld 50% of 66% of welk getal dan ook? Het is toch heel vreemd dat dit zou kunnen.

Er is ook een element van instemmingsrecht in het wetsvoorstel gekomen, naar ik meen als gevolg van amendering in de Tweede Kamer. Dit gaat naar mijn smaak wel erg ver. Het is toch zo dat de verhuurders verantwoordelijk zijn voor de bedrijfsvoering, zij hebben de vrijheid om contracten af te sluiten en een zeker eigendomsrecht en dit wordt doorkruist door zo'n instemmingsrecht. Ik denk dan bijvoorbeeld aan fusies. Dit zijn belangrijke zaken die veel consequenties kunnen hebben. Als je verplicht bent om een mogelijke fusie te melden als je er alleen nog maar aan denkt om met A of B te fuseren, zal dit een rare invloed zal hebben op de bedrijfsvoering van de verhuurder, hetzij de sociale verhuurder, hetzij de particuliere verhuurder die in deze wet voor een groot deel wordt gelijkgeschakeld met de sociale verhuurders.

Op dit ogenblik geldt er voor de particuliere sector een drempel van honderd woningen. Alle verhuurders met minder woningen vallen niet onder de regeling. De minister stelt in het wetsvoorstel voor om terug te gaan naar vijftientig. Dit geldt ook voor de corporaties. Dit is een zeer laag aantal. Waarom is er niet gekozen voor bijvoorbeeld vijftig? Een andere mogelijkheid is om het aantal op honderd te houden met de bepaling dat corporaties vrijwillig een lager getal kunnen aanhouden. In de stukken wordt een getallenvoorbeeld gegeven waaruit blijkt dat er nu 3700 verhuurders onder de regeling vallen op een totaal van 40.000. Ik ga ervan uit dat de cijfers kloppen, maar de vraag is om welk deel van de woningen het gaat. Volgens mij zijn dat er veel meer dan deze kleine 10%. Daarom de concrete vraag of de minister kan aangeven hoeveel woningen in de particuliere verhuursector in procenten van het totaal onder deze regeling zullen vallen?

Het is mij verder opgevallen dat de verhuurders moeten betalen voor het overlegcircuit en dat de rijksoverheid de Woonbond financieel steunt. Als je spreekt over zelfredzame en mondige burgers komt de vraag op waarom een huurder die kosten niet zelf kan betalen. Hoe verloopt de afbouw van die subsidie aan de Woonbond? Ik las iets over een jaarlijkse afname met 5%. Gaat dit door tot een vastgesteld bedrag of tot nul?

Tot slot en niet onbelangrijk: de verhuurders zijn sterk betrokken bij deze materie, aan de ene kant de corporaties verenigd in Aedes en aan de andere kant de IVBN en Vastgoed Belang. Tot kort voor deze plenaire behandeling hebben wij weer brieven ontvangen van de verhuurders die ons ervoor waarschuwen dat er nu dingen gebeuren die wel heel erg vreemd zijn. Ik ben het van harte eens met die brieven. Kan de minister verklaren waarom dit zo verloopt? Zij spreekt die lui toch geregeld? Hoe kan er dan op dit punt sprake zijn van zo'n kromme regeling, zo'n overregulering? Zou zij de tijd en energie niet beter kunnen gebruiken om de structurele problemen aan te pakken?

Ik hoop dat de minister in staat is om wellicht iets genuanceerder op onze stellingname in te gaan dan in de schriftelijke gedachtewisseling.

□

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA): Mevrouw de voorzitter. Ik begin met enig historisch besef. In 1988

werd in de nota Volkshuisvesting in de jaren negentig 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 (Wohv) die eind 1998 in werking trad. In 2001 volgde een evaluatie. De wet functioneerde goed, enkele knelpunten zouden worden verwerkt in de Woonwet. Die wet is echter nooit bij de Tweede Kamer ingediend.

Deze evaluatie vormde het uitgangspunt voor deze wijziging van wet. De commissie-Leemhuis, de Adviescommissie zeggenschap en versterking positie huurders (organisatie), ongetwijfeld bekend bij de minister, heeft onder andere hierover in oktober 2005 advies uitgebracht. Dit advies is in deze wijziging van wet groten-deels overgenomen.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van dit wetsvoorstel. Enerzijds omdat zij het als positief beoordelen dat de positie van huurders in de sociale en in de particuliere sector meer gelijkgeschakeld wordt, anderzijds omdat de CDA-fractie vanaf de totstandkoming van de wet oog heeft voor de balans tussen de belangen van de huurders en die van de verhuurder. Dit heeft ertoe geleid dat bij de totstandkoming van deze wet in mei 1998, dus tien jaar geleden, op initiatief van CDA-senator Baarda door middel van een novelle, het verplicht informeren over fusies, deelnemingen en verkoop van de onderneming uit de wet is gehaald. Hij bracht naar voren dat het hier bij uitstek bedrijfsaangelegenheden betreft die naar hun aard zeer gevoelig en zeer kwetsbaar kunnen zijn voor ontijdige berichtgeving. In het voorlopig verslag van 18 maart jongstleden hebben wij dan ook vragen gesteld om de redenen te achterhalen waarom in deze wijziging van Wet op het overleg huurders verhuurder alsnog fusies als onderwerp worden opgevoerd waarover al dan niet op verzoek informatie moet worden verstrekt. Het betreffende artikel is bekend. Daarin staat onder meer: "een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 3.1.2 en 3.1.3 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek". Vervolgens regelt artikel 4.1: "De verhuurder informeert de betrokken huurdersorganisaties en betrokken bewonerscommissie eigener beweging schriftelijk over zijn voornemens tot wijziging in het door hem gevoerde beleid of beheer bedoeld in artikel 3, tweede lid."

In de memorie van antwoord van 23 juni 2008 stelt de minister dat de nu voorgestelde wijziging van de Wohv voortvloeit uit de evaluatie uit 2001. Zij stelt dat hoezeer het ook te billijken is dat een verhuurder niet in alle openbaarheid kan of wil ingaan op een fusie- of overnameproces, haar rechtsvoorganger – de heer Remkes ten tijde van de evaluatie Wohv – niet voorbij kon gaan aan de terechte behoefte van huurders en huurdersorganisaties om te weten welke gevolgen zij zullen ondervinden van de fusie of overname. De minister onderschrijft dit. Ook de commissie-Leemhuis heeft nog eens de vinger bij dit punt gelegd.

Verder merkt de minister met nadruk op dat informatie over fusies pas van de verhuurder mag worden verlangd zodra er sprake is van een concreet voornemen. Bovendien blijft het derde lid van artikel 3 van de Wohv gehandhaafd. Dit lid beschermt de bedrijfsbelangen van de verhuurder door te bepalen dat een verhuurder geen

informatie over een voornemen tot onder andere fusie hoeft te verstrekken aan de huurdersorganisatie(s), indien het bedrijfsbelang van de verhuurder zich tegen deze informatieverstrekking verzet. Als het bedrijfsbelang zich echter niet – meer – verzet tegen informatieverstrekking over een voorgenomen fusie, dan is het volgens de minister gerechtvaardigd dat huurdersorganisaties over de fusievoornemens geïnformeerd worden. Hiermee is volgens de minister voorzien in de dekking van het risico van ontijdige berichtgeving.

Als de leden van mijn fractie de redenering van de minister volgen, zou dit betekenen dat de verhuurder bepaalt wanneer het moment gekomen is dat het bedrijfsbelang zich niet meer verzet tegen informatieverstrekking. Ik hoor graag van de minister of zij dit onderschrijft. Zo ja, dan kunnen de leden van de CDA-fractie in deze redenering meegaan. Dit zou nog kunnen worden versterkt door het feit dat de minister stelt dat de aanpassingsvoorstellen in 2001 werden gedeeld door de organisaties van huurders en verhuurders. Dit argument kwam voor de leden van mijn fractie als een duveltje uit een doosje. Nergens hebben wij terug kunnen vinden dat dit het geval is. Niet in de evaluatie uit 2001 – daar staat zelfs expliciet dat er geen gezamenlijk standpunt is verwoord door de organisaties – niet in de correspondentie daarna. Waarop is deze constatering gestoeld?

Verder heeft wijziging plaatsgevonden van het oorspronkelijke wetsvoorstel door amendering in de Tweede Kamer. Het instemmingsrecht met betrekking tot de servicekosten vinden wij opmerkelijk, aangezien het zich onderscheidt van informatie, overleg en advies waartoe de wet zich verder beperkt. Gezien de directe gevolgen voor de huurders – die dragen immers de kosten – kunnen wij ons er echter iets bij voorstellen. Wel hecht de CDA-fractie eraan te benadrukken dat dit geen opmaat mag zijn voor het doorslaan van de al eerder genoemde balans tussen de belangen van de huurders en de belangen van de verhuurder.

Zoals reeds gesteld, zijn de adviezen van de commissie-Leemhuis en de evaluatie uit 2001 groten-deels overgenomen, maar niet allemaal. Daar waar te veel bureaucratie, te hoge regeldruk en te grote lastenverzwaring werd verwacht, zijn de voorgestelde aanbevelingen van de commissie achterwege gelaten. Wij spreken onze waardering hiervoor uit.

De CDA-fractie wacht met belangstelling de beantwoording van de minister af.

De heer **Hofstra** (VVD): U hebt al gememoreerd dat in 1998 een novelle van de CDA-fractie hier in de Eerste Kamer heeft geleid tot een wijziging van de toenmalige wetgeving. Nu wekt u in uw betoog de indruk dat wat nu door de minister wordt voorgesteld minder ver gaat dan wat toen door die novelle is teruggedraaid. Dat is volgens mij in het geheel niet waar. Toen was u het er dus niet mee eens en nu gaat u met de formuleringen die u hebt gebruikt akkoord met het voorliggende wetsvoorstel. Laten wij dan weer zo'n novelle maken en deze onzalige dingen eruit halen.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA): Verdere regelgeving heeft ook meegespeeld bij onze beoordeling. U hebt een heleboel dingen buiten het wetsvoorstel aangehaald. Dat heb ik niet gedaan. Op grond van bijvoorbeeld de SER-code moeten ondernemingen die het voornemen

hebben om te fuseren op het moment dat het nog zin heeft hun vakbonden of ondernemingsraden raadplegen. Dit wetsvoorstel ligt in die zin in onze beleving in lijn met andere wetgeving in dit land. Er is een beetje veranderd in de wereld sinds tien jaar geleden, zoals u terecht opmerkte in uw betoog.

De heer **Hofstra** (VVD): Ik vraag mij toch af of u dat goed ziet. Men kan ook naar andere dingen kijken. Ik heb de huurliberalisatie genoemd. De CDA-fractie is er medeverantwoordelijk voor dat die helemaal van tafel is gegaan, wat heel ongunstig uitpakte voor de verhuurders. Als u die elementen erbij neemt, zou u juist nog meer moeten zeggen dat deze wet te ver gaat en dat er een aantal pijnpunten uitmoet.

Mevrouw **De Vries-Leggedoor** (CDA): Dit wetsvoorstel heeft geen uitzonderingspositie waar het gaat om het controversieel verklaren van onderwerpen. U spreekt over de liberalisering van de huurmarkt en de redenen waarom dit wetsvoorstel op deze manier doorgaat. Er worden ook dingen vanuit het BBSH meegenomen en overgenomen in deze wet. Juist die dingen zorgen ervoor dat wij op dit moment tot deze wijziging komen en niet de liberalisering die niet is doorgegaan.

□

Mevrouw **Meindertsma** (PvdA): Voorzitter. Toen ik de heer Hofstra hoorde in het eerste deel van zijn betoog, dacht ik: ha, eindelijk zouden wij het langverwachte woonbeleid in de breedte kunnen bespreken met deze regering. Het zou dan wat mijn fractie betreft niet alleen gaan over de sociale huursector, maar ook absoluut over de koopwoningensector waarvoor maar liefst 11 mld. compensatie op de rijksbegroting staat. Wij hebben het echter helemaal niet over het uitgebreide woonbeleid, maar over de wijziging van de Wet op het overleg huurders en verhuurder die in 1998 in werking is getreden en in 2001 is geëvalueerd. De toenmalige VVD-minister Dekker heeft een commissie ingesteld om naar aanleiding van die evaluatie te bezien wat er zou moeten gebeuren. Voorzitter daarvan was de VVD'er mevrouw Leemhuis. Die commissie is met allerlei adviezen gekomen waarvan een deel is overgenomen in de wijzigingsvoorstellen die nu voorliggen. Mijnheer Hofstra, als u echt het advies leest van de commissie-Leemhuis, ziet u dat nog verdergaande voorstellen niet zijn overgenomen.

Het belangrijkste winstpunt is dat de positie en zeggenschap van huurders in de sociale sector en in de particuliere sector in belangrijke mate gelijkgeschakeld worden en dat het adviesrecht op een aantal onderdelen wordt uitgebreid. Ondanks de schriftelijke behandeling en het feit dat wij instemmen met de wijzigingsvoorstellen, hebben wij toch nog een aantal vragen en zorgen.

Die zorgen betreffen de daadwerkelijke in plaats van de formele participatie en zeggenschap. Het wetsvoorstel is gericht op de verbetering van de positie en de zeggenschap van huurders. Verbetering van die positie heeft onder meer te maken met de uitwerking van de begrippen "participatie" en "zeggenschap". Participatie vertaalt ik in dit verband als het structureel actief meedoen van mensen in de samenleving in verschillende situaties hun directe woon- en leefomgeving betreffende.

Zeggenschap is het wettelijk vastgelegde recht om geïnformeerd te worden, overleg te plegen en advies uit te brengen over een aantal in de wet nader aangegeven zaken. Participatie en zeggenschap kunnen naar onze mening niet los van elkaar worden gezien. Zeggenschap zonder participatie kan leiden tot machtsuitoefening van enkelen over velen.

Wij constateren met instemming dat het dit kabinet en zeker deze minister ernst is met het bevorderen van participatie en het serieus betrekken van huurders/bewoners bij hun directe woon- en leefomgeving. In de begroting voor 2009 van deze minister is 25 mln. gereserveerd voor bewoners die zelf iets willen organiseren voor hun wijk. Hulde daarvoor, hoewel het voor ons wel de vraag is of huurders van een corporatie en bewoners van een gemeente niet allereerst beschouwd moeten worden als stakeholder van zowel de corporatie waarbij zij huren, als de gemeente, waarin zij wonen. Zou het daarom niet meer voor de hand liggen om als minister juist de corporaties en de gemeenten aan te spreken op deze taken? Met beiden worden tenslotte bestuursakkoorden gesloten.

Als gemeenten en corporaties zich onvoldoende verantwoordelijk weten en voelen om de betrokkenheid en medezeggenschap van bewoners over hun eigen woning en de directe leefomgeving hoog op de agenda te zetten, dan helpt ook 25 mln. rijksgeld niet. Is er volgens de minister sprake van taakverwaarlozing van zowel de corporaties als de gemeenten op dit punt? Het feit dat de Nationale ombudsman meent een onderzoek te moeten starten naar inspraakprocedures bij gemeenten op grond van de vele klachten die hij daarover krijgt, doet vermoeden dat er wat te verbeteren valt. Ik hoor graag een reactie van de minister op dit punt.

Wij worstelen, zoals u merkt, met het dilemma dat enerzijds aan huurdersorganisaties wettelijk meer formele invloed toegekend wordt en wij anderzijds in de praktijk van alledag constateren dat de huurdersorganisaties net als de raden van toezicht van corporaties vergrijzen, weinig multicultureel zijn samengesteld en steeds moeilijker vrijwilligers kunnen vinden voor de bestuursbanen. De Woonbond constateert dit ook in haar beleidsplan en streeft weliswaar naar de instroom van jongeren en alloctonen in huurdersorganisaties en de verenigingsorganen van de Woonbond, maar heeft daar stellig hulp bij nodig. Het probleem zou wel eens groter kunnen zijn dan hardop wordt gezegd.

Hoewel wij positief gestemd zijn over de verschillende initiatieven die reeds genomen worden, moet er naar ons oordeel nog versnelling aangebracht worden. Wij zouden daarvoor een ernstig beroep willen doen op de minister om deze problematiek niet te onderschatten en samen met de Woonbond, maar zeker ook met instanties als Forum en de SEV, gemeenten en corporaties, ondersteund door onderwijs en wetenschap, zichtbaar te investeren in een zoektocht naar nieuwe werkmethode en instrumenten om huurders/bewoners meer en beter te betrekken bij de vormgeving en het beleid rond de eigen woning, straat en wijk en daarover beide Kamers te informeren en met voorstellen te komen tot verbetering. Het is nooit verkeerd om in die zoektocht ook buitenlandse ervaringen te betrekken.

Het moet naar ons idee mogelijk zijn om tot nieuwe vormen van participatie te komen waardoor de adviezen, het overleg en de instemming die door in deze wet op tal van onderdelen door de corporatiebestuurder gevraagd

moeten worden aan de formele huurdersorganisaties in de toekomst op een groter draagvlak kunnen rekenen dan nu het geval is. Het gaat niet alleen om initiatieven die de betrokkenheid van bewoners/huurders vergroten, maar vooral ook om het leggen van een verbinding tussen betrokkenheid en zeggenschap. Juist omdat wij als PvdA-fractie de positie en zeggenschap van de huurder daadwerkelijk willen verbeteren en ook zouden willen streven naar nieuw vormen van eigenaar- en aandeelhouderschap, is niet alleen een wettelijke verankering noodzakelijk zoals in deze overlegwet vastgelegd is en nu aangevuld wordt, maar is het ook nodig om nieuwe participatie- en zeggenschapsvormen te ontwikkelen en die mogelijk op termijn wettelijk te verankeren. Als daar niet fors op ingezet wordt, dan dreigt er een spagaat te ontstaan van toenemende formele zeggenschap en afnemende legitimatie door geringe en eenzijdige deelname van de huurderspopulatie aan de formele organisatie. Dat vergroot de kloof tussen de instituties en de samenleving, want ook een huurdersorganisatie is dan een institutie. Wij hopen en verwachten dat de minister onze zorgen deelt en zich als minister voor Wonen, Wijken en Integratie als eerste verantwoordelijk voelt om aan dit urgente vraagstuk te gaan werken en om dit onderdeel te laten uitmaken van de belangrijkste prestaties voor 2009, zoals in de systematiek begroting past. Graag een reactie van de minister op dit punt.

Ik heb nog een aantal vragen over de rechten. Naast het recht op informatie, overleg en advies is door een amendement van de Tweede Kamer het instemmingsrecht geïntroduceerd met betrekking tot de servicekosten. Juridisch gezien is het niet zo eenduidig hoe het instemmingsrecht van een formele huurdersorganisatie zich verhoudt tot het recht van bewonerscommissies van afzonderlijke complexen en tot het recht van de individuele huurder als contractpartij. Politiek vinden wij de toevoeging van het instemmingsrecht op dit punt echter interessant genoeg om te zien hoe dit zich ontwikkelt. Wij zouden de minister willen vragen, dit onderdeel van de nieuwe wet goed te volgen en daarvan verslag te doen, bijvoorbeeld door het onderdeel te laten uitmaken van de jaarlijkse rapportage over de woningcorporaties.

Het recht op informatie en advies over fusies, dat toegevoegd is, is in de Tweede Kamer en in de schriftelijke behandeling in deze Kamer onderwerp van bespreking geweest. Het is maar goed dat er nog verschillen bestaan, want wij zijn van mening dat een corporatie die niet regelmatig met haar huurders praat over haar beleid en de beleidsvoornemens, zich gedraagt alsof bestuurder en raad van toezicht eigenaar zijn van het bedrijf en dat kan niet waar zijn. Onder het bespreken van beleidsvoornemens vallen ook fusievoornemens en wat onze fractie betreft, gebeurt dit niet pas wanneer er sprake is van een concreet voornemen, zoals de minister antwoordt op kritische vragen van de VVD op dit punt, maar veel eerder, namelijk bij de bespreking van strategische visies en ondernemingsplannen, die voortdurend gemaakt worden.

Corporaties zijn geen marktgevoelige bedrijven waar concurrentieposities een rol spelen, als er over overname gesproken wordt. Corporaties zijn maatschappelijke ondernemingen en horen met hun directe en indirecte stakeholders over hun beleidsvoornemens te spreken en daar adviezen over in te winnen. Dat dwingt bestuurders

van corporaties tot helder formuleren van de voor- en nadelen van een mogelijk samengaan met andere. Daar kan niet genoeg aandacht voor zijn. Fusies in de corporatiesector worden nu te weinig voorzien van een duidelijk verhaal over nut en noodzaak en toegevoegde waarde. Over de mogelijkheid om naast het advies, overleg en het informatierecht ook het initiatiefrecht in te voeren, heeft de minister aangegeven dat omstreeks deze tijd na onderzoek en overleg met verschillende partijen, een wijzigingsvoorstel van het Burgerlijk Wetboek de Kamer zal bereiken. Kan de minister de stand van zaken wat dit betreft aangeven?

Ten slotte maak ik nog enkele opmerkingen over de Woonbond. Wij zijn van mening dat het van groot belang is dat er op landelijk niveau een organisatie is die zorg draagt voor de belangenbehartiging en ondersteuning van huurders en hun organisaties. Daarom begrijpen wij niet waarom er bij de subsidie van VROM voor de Woonbond geen sprake is van indexering, erger nog, waarom er in de memorie van antwoord gesproken wordt van efficiencykorting. Kan de minister hier iets over zeggen?

Participatie bevorderen en opkomen voor belangen van huurders zou echter ook, zoals eerder aangegeven, core business van corporaties moeten zijn en het zou daarom niet vreemd zijn, wanneer de woningcorporaties afzonderlijk of door middel van de brancheorganisatie een financiële bijdrage zouden leveren voor het in stand houden van een landelijke ondersteuningsorganisatie van huurders. Waarom geen aansluiting gezocht bij de systematiek van de vakbeweging waar de werkgevers een financiële bijdrage leveren aan de vakbeweging voor de onderhandelingen rond cao en andere zaken? Mogelijk kan de minister dat nog eens meenemen in haar besprekingen met de brancheorganisatie.

Wij wachten met belangstelling de antwoorden van de minister af.

□

Mevrouw **Meulenbelt** (SP): Voorzitter. Het zal de minister en mijn collega's niet verbazen dat mijn fractie een voorstander is van deze wet, waarbij weer een kleine stap vooruit is gezet in de regeling van het overleg tussen huurders en verhuurder. Een kleine stap, maar voor een grote groep burgers. Mijn partij is van kleins af aan opgekomen voor de belangen van huurders en die verbondenheid is niet kleiner geworden, nu wij groot gegroeid zijn.

7 miljoen mensen wonen in een huurhuis, van beginnende jonge stelletjes tot ouderen. Niet dat in deze tijd van financiële crisis onze aandacht niet tevens uitgaat naar mensen in een koophuis wier toekomst bedreigd wordt door mondiaal gegok met geld, maar daarover hebben we het een andere keer. Vandaag kijken we hoe we de verhouding tussen huurders en verhuurders kunnen verbeteren. Zoals gezegd, dit wetsvoorstel staat ons wel aan.

Het onderscheid tussen de huurders bij de woningbouwcorporaties – samen verreweg de grootste huisbaas; ze verhuren 35% van de totale woningvoorraad – en die bij de particuliere verhuurders wordt met deze wet grotendeels opgeheven; ook verbreedt de wet de reikwijdte van waar het overleg over dient te gaan. Dat vinden wij, net als mevrouw Meindertsma, een goede zaak. Met mevrouw Meindertsma zijn wij het trouwens

op veel meer punten eens. Wat dat betreft, kunnen wij elkaar dus goed vinden.

Maar het zal de minister ook niet verbazen dat mijn fractie nog wensen heeft; een daarvan heb ik in het voorlopig verslag al genoemd: de positie van huurders als het gaat om sloop en renovatie. Dat komt heel aardig in de buurt van wat mevrouw Meindertsmas hierover heeft gezegd, alhoewel zij het meer in het algemeen over participatie heeft en wij het hebben over een specifiek punt waar het volgens ons nogal eens mis gaat. De minister heeft op onze wens gereageerd in de memorie van antwoord, maar mijn fractie is daarvan nog niet gelukkiger geworden. Ik hoop dat dit vandaag nog verandert.

Hoewel wij afgesproken hebben, in het voorjaar een debat te houden over de stand van zaken bij de nieuwe aanpak van wonen, wijken en integratie en wij daar meer dan nu de gelegenheid hebben om de deelaspecten van de wijkenaanpak in een groter verband te beschouwen, wil ik toch in het kort schetsen waarom mijn fractie teleurgesteld is dat er niet meer in deze wet is geregeld voor de inbreng van huurders bij sloop- en renovatieplannen.

Bij mijn recente werkbezoeken aan een aantal buurten viel mij een aantal zaken op. In de Amsterdamse Dapperbuurt, waar het met de renovatie en de bewonersparticipatie eigenlijk niet slecht gaat – het is een bloeiende buurt – werd toch duidelijk dat de renovatieplannen voor een aanzienlijk deel van de oudere sociaal niet draagkrachtige bewoners betekenden dat zij uit de wijk moesten verdwijnen, omdat zij de huur na renovatie, ondanks tegemoetkomingen van diverse aard, niet meer op zouden kunnen brengen. Een dergelijk proces zag ik ook bij een deel van de winkels en onderneminkjes die nu net op de grens zaten van wat zij op konden brengen en na renovatie net niet meer. Dat betekent naast een verrijking van de buurt – meer middenklasse, meer koopwoningen, een mooie opgeknaptte buurt met, dankzij de acties van de bewonersverenigingen meer groen in plaats van het asfalt en de geplande parkeerplaatsen – tegelijkertijd een verarming door het verdwijnen van buurtbewoners die er wel graag hadden willen blijven en die doorgeschoven worden naar elders, plus een fikse groei aan McDonalds en Lidl's ten koste van de kleine buurtondernemingen, die vervolgens weer met erg veel moeite teruggelokt moeten worden. Nu begrijpt de minister ook wel dat ik het helemaal niet met haar oneens ben dat zij onlangs een buurt-“Appie” heeft geopend in een wijk in Den Haag, maar wij mogen toch hopen dat dit niet altijd ten koste zal gaan van de kleinere ondernemingen die zo belangrijk zijn voor de leefbaarheid van de buurt.

Ik ga ervan uit dat de minister het met mij eens is dat de sociale cohesie in stadswijken van groot belang is en dat die al sterk is teruggelopen, onder andere door het verdwijnen van het traditionele verenigingsleven en door de sterke vermindering van club- en buurthuiswerk en opbouwwerk. In de Dapperbuurt kon ik horen dat het door het vertrek van veel oudere bewoners ook moeilijker werd om de bewoners nog te motiveren om voor hun belangen en hun buurt op te komen. Het feit dat wij daar wel een mooie structuur voor hebben, maar dat het niet zo gemakkelijk is om bewoners nog actief te krijgen, heeft mevrouw Meindertsmas ook al benadrukt. Dat de inbreng van huurders bij sloop en renovatie meer nadruk zou moeten krijgen, is dus niet alleen in het

belang van die individuele huurders, maar ook voor de cohesie in de hele buurt, die – ook daarover zal de minister het waarschijnlijk niet met mij oneens zijn – heel moeilijk terug te winnen is als die eenmaal sterk is afgekald, nog afgezien van wat de minister zelf het waterbedeffect noemt: wanneer de minder draagkrachtigen die vertrekken, het elders ook weer moeilijk krijgen.

Naast goede voorbeelden van woningbouwcorporaties die in samenspraak met de bewoners sociale plannen hadden opgesteld, kwam ik in andere wijken voorbeelden tegen waar het echt mis was gegaan. De corporatie bleek bijvoorbeeld te hebben gezegd dat er voldoende inspraak en instemming over de sloopplannen was geweest, maar toen de bewoners dat nagingen, bleek dat niet waar te zijn. De overgrote meerderheid was tegen sloop en voor renovatie en liet zelf nieuw onderzoek doen waaruit bleek dat een groot deel van de woningen niet gesloopt hoefde te worden. Het punt bij dit verhaal is dat er soms te weinig controle blijkt op de plannen van sommige corporaties, die de bewoners soms meer behandelen als lastige tegenspelers dan als partners, en dat het wel eens zo zou kunnen zijn dat sommige stadsbestuurders zo blij zijn met renoverende corporaties dat er te weinig wordt gelet op het nakomen van afspraken. Datzelfde geldt ook bij het opleveren van gerenoveerde woningen en bedrijfspanden, wat soms zo lang duurt dat de bewoners en zeker de winkeliers die een deel van hun inkomsten kwijt zijn, het opgeven. Vandaar dat ik bij de minister aandring op meer helderheid over wat zij denkt te doen aan de verbetering van de positie van huurders bij sloop en renovatie. De minister heeft aangegeven een sociaal plan op het verzoek van de huurdersorganisatie wel op zijn plaats te vinden, maar toch niet mee te hebben willen gaan met het amendement-Depla, Ortega en Martijn, omdat dat te ruim was geformuleerd. Maar wat dan wel? Kan de minister daar haar licht over laten schijnen?

De minister wijst erop dat huurders op basis van de Algemene wet bestuursrecht het recht hebben om bij de gemeente bezwaren in te dienen bij sloopplannen. De praktijk wijst echter uit dat die huurders enorme kennis en vaardigheden moeten hebben, naast geduld, vasthoudendheid en een ongelofelijke stressbestendigheid wat de bureaucratie betreft waar zij in terecht komen, om dat voor elkaar te krijgen. Het ene moment kunnen zij worden weggestuurd omdat de plannen nog niet rond zouden zijn, en op een ander moment omdat de plannen nu in een te vergevorderd stadium zouden zijn om nog inspraak te kunnen hebben. Daarom maken wij nu mee dat buurtbewoners liever hun toevlucht nemen tot gewone ouderwetse actie – gelukkig zijn zij daarvoor bij mijn partij nog steeds aan het goede adres – dan om te proberen de slopende weg te bewandelen om onnodige sloop tegen te gaan. De vraag van onze fractie is dus wat de minister denkt te gaan verbeteren op het vlak van inbreng van huurders bij sloop en renovatie, zodat er minder uit protest gekraakt hoeft te worden en er in de toekomst minder ministers in schijndebatten verantwoording af hoeven te leggen over eens gezette solidaire handtekeningen.

Mijn laatste punt. De minister heeft in de memorie van antwoord gezegd dat zij ernaar zou streven om voor de zomer met een wetsvoorstel te komen voor de verhuiskostenvergoeding, zodat die ook zal kunnen gelden voor huurders van particuliere verhuurders. Mijn fractie wil graag horen wanneer we dat wetsvoorstel

kunnen verwachten, gezien het feit dat de zomer voorbij is. Mijn fractie wacht met grote belangstelling de reactie van de minister af.

De beraadslaging wordt geschorst.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:
- **het wetsvoorstel Wijziging van het Wetboek van Strafvordering, het Wetboek van Strafrecht en de Wet schadefonds geweldsmisdrijven ter versterking van de positie van het slachtoffer in het strafproces (30143).**

De beraadslaging wordt hervat.

Minister **Hirsch Ballin**: Voorzitter. Ik zal graag ingaan op de verschillende opmerkingen die zijn gemaakt over dit wetsvoorstel, door de leden van uw Kamer. Ik ben ook blij dat het wetsvoorstel ongeveer bij de eerste gelegenheid na het zomerreces aan de orde is. Ik hoop dat het, na aanvaarding door uw Kamer, nu ook spoedig in werking zal kunnen treden. Het is van belang uit het oogpunt van de positie van de slachtoffers in het strafproces en vanuit het oogpunt van de implementatie van het onderliggende kaderbesluit. Daarbij is het ook van belang dat niet volstaan kan worden met beleidsregels, om aan het kaderbesluit uitvoering te geven. Er is een formele rechtsbasis nodig voor de regeling van de positie van de slachtoffers.

Ik ben mij ervan bewust dat enige vragen zijn opgeroepen door de amendering van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer. Terecht werd opgemerkt dat ik het amendement in de Tweede Kamer heb ontraden. Uiteraard geldt in de staatsrechtelijke verhoudingen dat na aanneming van een amendement de vraag voor de regering is, of zij het wetsvoorstel nog wil verdedigen in de Eerste Kamer of niet. Die vraag heb ik namens het kabinet bevestigend beantwoord. Dat betekent dat ik het wetsvoorstel zoals het er ligt zal toelichten en verdedigen. Ik hoop dat die toelichting er ook aan zal bijdragen dat de verhouding tussen het amendement en de gezichtspunten die door de Raad voor de rechtspraak naar voren zijn gebracht, opgehelderd wordt. De Raad voor de rechtspraak heeft daarover inderdaad zeer kort geleden, op 16 september, een brief aan mij gericht. Dat was naar aanleiding van de amendering, die alweer bijna een jaar geleden had plaatsgevonden. De raad heeft de bevoegdheid om van advies te dienen over wetgeving. Er bestaat echter geen verplichting om elk amendement dat gevolgen heeft voor de rechtspraak voor te leggen aan de raad, voordat de Tweede Kamer erover beslist. Het is goed om in het advies van de raad te lezen wat wij in ieder geval onder ogen moeten zien bij de hantering van het wetsvoorstel, na de amendering. Ik zal daar straks nader op ingaan.

Mevrouw **Broekers-Knol** (VVD): Ik zou graag aan de minister willen vragen of er een soort monitorsysteem bestaat, waardoor de Raad voor de rechtspraak direct gemakkelijk op de hoogte komt van amenderingen van wetsvoorstellen, waarvan de raad van mening is dat zij

van invloed zijn op de rechtspraak. Er zijn natuurlijk een heleboel amendementen die ooit bij de rechter zullen komen, die zich er dan over zal moeten buigen. Dat is echter iets van een andere orde dan waarover ik het nu heb. Ik heb het over amendementen waarvan de Raad voor de rechtspraak meent dat zij een enorme impact zullen hebben op de werkwijze van de gerechten. Mijn vraag is dus of er een soort monitorsysteem bestaat. Dat zou heel handig zijn. Het heeft nu ongelofelijk lang geduurd voordat wij de brief kregen, pas in het weekend, die overigens ook niet aan ons gericht was.

Minister **Hirsch Ballin**: Nee, de brief was gericht aan mij, zoals dat ook voortvloeit uit de Wet op de rechterlijke organisatie. De gezichtspunten die de raad daarin naar voren brengt, waren op zichzelf niet nieuw. Ik heb dus ook geen reden om tegen de raad te zeggen: had dit maar eerder gezegd. Het zijn ook punten die wij onder ogen hebben gezien bij de bespreking van het amendement in de Tweede Kamer. Op de vraag of dit enorme gevolgen zijn of niet, hoop ik straks in te gaan.

Voor het volgen door de raad en anderen van wat zich in de Tweede Kamer afspeelt, zijn inderdaad allerlei mogelijkheden. Om te beginnen uiteraard de openbaarheid van de beraadslagingen in beide Kamers der Staten-Generaal en de amendementen die op Kamerstukken beschikbaar zijn, uiteraard ook voor alle adviescolleges. Daarnaast zijn er regelmatig contacten tussen mijn ministerie en de adviescolleges waarmee wij in het bijzonder contact onderhouden. Zoals gezegd, het was geen nieuw gezichtspunt, maar het is goed dat de raad de verschillende gezichtspunten nog eens op een rij heeft gezet in deze brief van 16 september jongstleden. Ik zal er zo dadelijk op ingaan.

Mevrouw Broekers-Knol heeft terecht opgemerkt dat bijzondere bepalingen voor comateuze slachtoffers ontbreken. Gelukkig is dat zeer uitzonderlijk, maar wij moeten er wel rekening mee houden, dat ben ik met mevrouw Broekers-Knol eens. In ieder geval zijn ten aanzien van minderjarige slachtoffers de ouders en voogden als wettelijk vertegenwoordiger bevoegd om zonder volmacht schadevergoeding te vorderen en daartoe de processtukken in te zien. Het spreekrecht is strikt genomen persoonsgebonden en kan niet worden overgedragen, maar de praktijk laat zien dat rechters in concrete zaken wegens bijzondere omstandigheden wel uitzonderingen toelaatbaar achten.

Mevrouw Broekers-Knol wijst er terecht ook op dat er andere mogelijkheden zijn in het civiele recht; naast artikel 451, tweede lid van boek I van het Burgerlijk Wetboek, kan ook gebruik worden gemaakt van het eerste lid van hetzelfde artikel. Volgens de regels van het burgerlijk recht zijn er voldoende mogelijkheden voor het waarnemen van de belangen van personen die tevoren geen bijzondere voorzieningen hebben getroffen voor het geval zij daartoe plotseling als gevolg van een ongeval of door andere omstandigheden niet meer in staat zijn.

Verder is er natuurlijk een recht op juridische bijstand, ook voor een comateus slachtoffer. Artikel 38, derde lid voorziet in de mogelijkheid van rechtsbijstand aan verdachte personen die verhinderd zijn van hun wil te doen blijken en die geen wettelijke vertegenwoordiger hebben. Het ligt voor de hand om deze bepaling analoog toe te passen ingeval van een comateus slachtoffer. Ik denk dus dat met analoge toepassing van die bepaling