

AH 2705
2020Z20086

Antwoord van minister Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 17 mei 2021)

Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 839

Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 1093

Vraag 1

Heeft u kennis genomen van het bericht 'Huurders Voorschoten eisen inspraak bij Woonzorg'?¹

Antwoord

Ja.

Vraag 2

Welke eisen stelt de wet aan de representativiteit van huurdersorganisaties?

Antwoord

Ik onderscheid hierbij de Overlegwet en de Woningwet.

Overlegwet

De Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv), ook wel Overlegwet genoemd (hierna: Overlegwet), geldt voor alle particuliere en commerciële verhuurders die ten minste 25 woningen verhuren in Nederland en voor alle woningcorporaties. De Overlegwet stelt geen specifieke eisen qua omvang van hun achterban aan de representativiteit van huurdersorganisaties. Een huurdersorganisatie is een huurdersorganisatie in de zin van de Overlegwet als zij:

- Een vereniging of stichting is, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders;

¹ Leidsch Dagblad, 30 september 2020

- waarvan de leden van het bestuur worden gekozen of aangewezen uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
- die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en de huurders betreft bij haar standpuntbepaling;
- die minimaal eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het komende jaar bespreekt en deze vaststelt;
- en die alle huurders van woongelegenheden of wooncomplexen waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt zich bij haar aan te sluiten.

De Overlegwet kent ook bewonerscommissies. Dat zijn informelere organisaties die de belangen van huurders van één of meer specifieke wooncomplexen² behartigen. Bewonerscommissies hoeven geen vereniging of stichting te zijn en geen bestuur te hebben dat is gekozen door of uit de huurders die zij vertegenwoordigen. Maar wel moeten deze voldoen aan de laatste drie van bovenstaande bullets.

Over bewonerscommissies bepaalt de Overlegwet dat de verhuurder kan besluiten een bewonerscommissie niet als bewonerscommissie in de zin van de Overlegwet aan te merken, als de commissie niet aannemelijk kan maken dat zij namens de huurders van het betrokken wooncomplex met de verhuurder in overleg kan treden en alleen die bewonerscommissie als bewonerscommissie in de zin van de Overlegwet aan te merken die qua omvang van haar achterban van huurders van het betrokken wooncomplex het meest representatief kan worden geacht. Een dergelijke bepaling bevat de Overlegwet niet over huurdersorganisaties.

De Overlegwet kent het zogenoemde primaat voor de huurdersorganisatie die de belangen van alle huurders van de verhuurder behartigt - de huurdersorganisatie op instellingsniveau of koepelhuurdersorganisatie - als de huurders van de verhuurder zich in meerdere huurdersorganisaties hebben georganiseerd. De verhuurder hoeft dan voor algemeen beleid en beheer alleen te overleggen met en gelegenheid te geven advies uit te brengen aan de huurdersorganisatie op instellingsniveau of koepelhuurdersorganisatie. Maar als een verhuurder voornemens heeft voor een bepaald wooncomplex en er is een huurdersorganisatie of bewonerscommissie die is opgericht om de belangen van (onder meer) dat wooncomplex te behartigen, dan moet de verhuurder over die voornemens met die huurdersorganisatie of bewonerscommissie overleggen en die gelegenheid geven advies uit te brengen.

² Verzameling van ten minste 25 in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden die financieel, administratief qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen

De Stichting Landelijk Huurders Platform Woonzorg Nederland (LHP)³ behartigt volgens haar statuten de gezamenlijke belangen van alle huurders van Woonzorg Nederland. De LHP is daarmee de huurdersorganisatie op instellingsniveau. Zoals uit het aangehaalde artikel blijkt bestaat naast deze landelijke huurdersorganisatie van huurders van Woonzorg Nederland, in Voorschoten ook een plaatselijke huurdersorganisatie: de Huurdersbelangenvereniging Voorschoten (HBVV). Deze plaatselijke huurdersorganisatie is op 7 juli 2020 opgericht en behartigt de belangen van huurders van Woonzorg Nederland in Voorschoten⁴.

Geschillen tussen huurdersorganisatie(s)/bewonerscommissie(s) en de verhuurder over de toepassing van de regels uit de Overlegwet kunnen aan de Huurcommissie worden voorgelegd. Anders dan het aangehaalde bericht suggereert, is voor toegang tot de Huurcommissie niet vereist dat de gemeente een huurdersorganisatie of bewonerscommissie accepteert als gesprekspartner.

Woningwet

Huurdersorganisaties van huurders van woningcorporaties, zoals Woonzorg Nederland (WZN), kennen naast hun rechten uit de Overlegwet nog aanvullende rechten uit de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015:

- het maken van prestatieafspraken met woningcorporatie en gemeente(n),
- instemmingsrecht bij voorgenomen fusie of verbinding van de woningcorporatie,
- het geven van een zienswijze bij voorgenomen verkoop van woningen,
- het voordragen van een derde tot de helft van het aantal commissarissen
- en het houden van een huurdersraadpleging.

De HBVV heeft te kennen gegeven dat WZN op 1 april 2021 (zie het antwoord op vraag 3) (tevens) heeft toegezegd de HBVV te introduceren bij de gemeente Voorschoten om deel te kunnen nemen aan gesprekken over onder meer de Woonvisie.

De Autoriteit Woningcorporaties (Aw) houdt toezicht op het hanteren door woningcorporaties van de regels uit de Woningwet voor woningcorporaties, waaronder op het toepassen van de verkoopregels. Hierbij hoort ook het in

³ https://www.woonzorg.nl/ik_huur/huurdersparticipatie/landelijk_het_landelijk_huurders_platform

⁴ <https://hbvv.nl/>

bepaalde gevallen moeten vragen van de zienswijze van de betrokken bewonersorganisatie. Zie het antwoord op vraag 3.

Vraag 3

Vindt u het wenselijk dat woningcorporaties afspraken kunnen maken met huurdersorganisaties over de verkoop van woningen, terwijl de huurders om wie het gaat daardoor niet worden vertegenwoordigd? Welke waarborgen biedt de wet om dit te voorkomen?

Antwoord

Ik vind het niet wenselijk dat woningcorporaties afspraken kunnen maken met huurdersorganisaties over de verkoop van woningen, terwijl de betrokken huurders niet worden vertegenwoordigd. De wet biedt daarvoor ook waarborgen.

Ik onderscheid hierbij weer de Overlegwet en de Woningwet.

Overlegwet

In het antwoord op vraag 2 heb ik al aangegeven dat een verhuurder de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie die is/zijn opgericht om de belangen van het/de rechtstreeks betrokken wooncomplex(en) te behartigen, op grond van de Overlegwet moet informeren over voorgenomen verkoop van de woningen en met die vertegenwoordigers moet overleggen indien zij dat wensen en hen gelegenheid moet geven schriftelijk advies uit te brengen.

Overigens vertegenwoordigt een huurdersorganisatie-op-instellingsniveau alle huurders van de verhuurder, dus ook de huurders van het/de betrokken wooncomplex(en) of woningen.

WZN heeft volgens haar zeggen de betrokken huurders op 8 juni 2020 geïnformeerd over de voorgenomen verkoop en op 3 september 2020 een brief gestuurd met extra toelichting (onderwerp: meest gestelde vragen over de voorgenomen verkoop). Vervolgens heeft WZN naar eigen zeggen op 20 oktober 2020 het LHP geïnformeerd en op 14 december 2020 een positief advies van het LHP ontvangen.

Het aangehaalde nieuwsbericht ging over de klacht van de HBVV dat zij door WZN niet voor vol werd aangezien en dat zij niet mocht meepraten over de voorgenomen verkoop van de woningen in Voorschoten. Inmiddels zijn WZN en de

HBVV (digitaal) aan tafel gegaan. WZN heeft te kennen gegeven dat zij op 1 april 2021 in aanwezigheid van Cees van Boven, bestuursvoorzitter van WZN, een (online) presentatie heeft gegeven aan de HBBV. Onderwerpen die daarin zijn besproken waren: de stand van zaken van het verkoopproces, de overwegingen voor verkoop, de voorgenomen voorwaarden voor verkoop, de belangen van huurders bij de verkoop en het onderhoudsbeleid; tevens heeft WZN een overzicht van de te verkopen woningen aan de HBVV verstrekt.

Tijdens deze presentatie heeft WZN naar haar zeggen de HBVV toegezegd de HBVV te erkennen als gesprekspartner en de HBVV adviesrecht te geven bij de verkoop van woningen, alsmede de HBVV geïnformeerd dat zij bereid is de HBVV een onkostenvergoeding te betalen voor haar werkzaamheden (conform Overlegwet). Tevens is afgesproken dat WZN de HBVV op regelmatige basis zal informeren over de voorgenomen verkoop.

De HBVV heeft dit bevestigd en is naar haar zeggen verheugd over de presentatie en de gemaakte afspraken.

Woningwet

Op grond van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv 2015) moeten woningcorporaties bij voorgenomen verkoop van blijvend gereguleerde huurwoningen of van een gemengd gereguleerd complex⁵ aan een derde partij (niet verkoop aan de in de woningen wonende huurders of aan een andere woningcorporatie) de zienswijze van de gemeente en betrokken bewonersorganisatie⁶ vragen. Die benodigde zienswijzen dient de corporatie bij het verzoek om toestemming van de minister voor verkoop te voegen.

Bij voorgenomen verkoop aan een andere woningcorporatie is geen voorafgaande toestemming van de minister en daardoor geen zienswijze van de betrokken bewonersorganisatie vereist.

Ook bij de voorgenomen verkoop van potentieel te liberaliseren woningen aan een derde partij moet de woningcorporatie een zienswijze van de gemeente en thans ook van de bewonersorganisatie vragen⁷. Dat laatste, de verplichte zienswijze van de bewonersorganisatie bij potentieel te liberaliseren woningen, was voorheen niet

⁵ Complex waarin 10% of meer van de woningen niet voldoende woningwaarderingspunten heeft om bij nieuwe verhuring met een aanvangshuurprijs boven de actuele liberalisatiegrens (2021: € 752,33) verhuurd te mogen worden.

⁶ Met bewonersorganisatie wordt bedoeld: een in het belang van huurders van woongelegenheden van toegelaten instellingen werkzame huurdersorganisatie en bewonerscommissie als bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder.

⁷ Tenzij in de prestatieafspraken met de betrokken gemeente afspraken zijn gemaakt over de bouw van goedkope huurwoningen en het aantal te verkopen woningen niet hoger is dan de afgesproken te bouwen goedkope nieuwbouwwoningen en indien in de verkoopovereenkomst met een kettingbeding is bedongen dat de verkochte woningen minimaal zeven jaar na verkoop voor het middensegment beschikbaar blijven.

in de regelgeving opgenomen en is abusievelijk, als gevolg van een veranderde redactie bij de laatste wijziging van de betreffende artikelen in het Btiv 2015 over de verkoopregels, in de regelgeving terecht gekomen. Dit heeft geleid tot verzwaring van de eisen aan de verkoop van potentieel te liberaliseren woningen die niet was beoogd. Met de op 21 april 2021 voorgehangen conceptwijziging van het Btiv 2015⁸ komt de verplichting om bij voorgenomen verkoop van potentieel te liberaliseren woningen aan een derde partij de zienswijze van de betrokken bewonersorganisatie te vragen, te vervallen.

WZN heeft toegelicht dat zij een categorale woningcorporatie is die zich richt op seniorenhuisvesting. Naar haar zeggen bestaat het te verkopen bezit in Voorschoten (1252 woningen) overwegend uit 'reguliere' sociale huurwoningen die minder geschikt zijn voor de doelgroep senioren. WZN stelt de opbrengst van de verkoop aan te gaan wenden voor het aankopen van nieuw bezit voor de doelgroep senioren.

WZN heeft naar haar zeggen geen voornemens de betreffende woningen aan een derde partij te verkopen en stelt exclusieve gesprekken te voeren met woningcorporaties in de regio Voorschoten/Leiden als beoogde koper(s) van de woningen. Momenteel vindt naar zeggen van WZN onderzoek plaats naar de bouwkundige status van de woningen.

Zoals hierboven is toegelicht, is een woningcorporatie op grond van de Woningwet en het Btiv 2015 niet verplicht de zienswijze van de betrokken bewonersorganisatie te vragen over voorgenomen verkoop indien de woningcorporatie de woningen verkoopt aan een andere woningcorporatie.

Vraag 4

Op welke wijze wordt inspraak geboden aan individuele huurders van huurwoningen die verkocht dreigen te worden?

Antwoord

Individuele huurders hebben geen instemmingsrecht of adviesrecht bij verkoop van hun huurwoning. Dat neemt niet weg dat een verhuurder de zienswijze van een huurder mag vragen over een voorgenomen verkoop. Mogelijk heeft de huurder interesse om de woning zelf voor eigen gebruik te kopen.

Zoals toegelicht in het antwoord op vraag 3 heeft WZN de betrokken huurders naar eigen zeggen op 8 juni 2020 geïnformeerd over de voorgenomen verkoop en op 3

⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 741

september 2020 nader geïnformeerd.

Individuele huurders kunnen verkoop van hun huurwoning niet blokkeren. Als huurders wel het recht daartoe zouden hebben, zouden verhuurders (waaronder woningcorporaties) hun huurwoningen niet of zeer moeilijk kunnen verkopen en belemmerd worden in hun bedrijfsvoering.

Verkoop van een verhuurde woning heeft ook geen directe gevolgen voor de individuele huurder: de nieuwe eigenaar zet de bestaande huurovereenkomst van rechtswege als verhuurder voort, ongeacht of de nieuwe eigenaar een woningcorporatie is of niet ("koop breekt geen huur"). Als de nieuwe eigenaar de woning voor zichzelf wil gaan gebruiken (er zelf gaan wonen of sloop/nieuwbouw plegen), mag hij niet eerder dan drie jaar nadat hij de huurder schriftelijk heeft geïnformeerd de nieuwe eigenaar en verhuurder te zijn, opzeggen wegens 'dringend eigen gebruik'⁹. En als de huurder niet met de huuropzegging instemt, kan alleen de rechter de huur beëindigen. De rechter zal dan het belang van de verhuurder om de woning in eigen gebruik te kunnen nemen afwegen tegen het belang van de huurder om de huur voort te zetten. De rechter neemt daarbij alle omstandigheden van het geval in overweging.

De nieuwe eigenaar zet de huurovereenkomst dus ongewijzigd voort. Als het gaat om een qua huurprijs gereguleerd huurcontract, dan blijft het huurcontract gereguleerd (sociale huur, met volle huurprijsbescherming) ongeacht wie de nieuwe eigenaar is.

⁹ Een van de limitatief vastgestelde opzeggingsgronden voor verhuurders van woonruimte (Burgerlijk Wetboek).