

Aan: Internetconsultatie Ministerie Binnenlandse Zaken

Utrecht, 17 januari 2020

Onderwerp: wijzigingen BTIV n.a.v. evaluatie

(link: https://www.internetconsultatie.nl/evaluatie_btiv)

wijziging evaluatie Woningwet

(link: https://www.internetconsultatie.nl/evaluatie_woningwet)

Sub-onderwerp:

- stop **volledige afbraak huurbescherming**
(huurders blijven bedreigen met opzeggen huurovereenkomsten)
(→ blijven kijken hoe die woningen vrij kunnen worden gemaakt)
(simpele beleidswijziging staat dit in de ogen van toegelaten instelling toe)
(eigen beleid gaat boven wet- en regelgeving)
(→ beleid kan dwingen dat huurders moeten 'oprotten')
(art.208ha Overgangswet NBW negeren; duidelijk buiten spel zetten vd wet)
- stop afbraak (kern)taak toegelaten instelling
(sociale woningen exclusief beschikbaar stellen aan studenten/afgestudeerden)
(→ feitelijk onttrekken aan de reguliere woningvoorraad)
(andere jongeren/leeftijdsgenoten uitsluiten; o.a. universitaire docenten accepteren)
(acteren buiten spelregels *huisvestingsverordening*)
(→ eigen voorrangs- en lotingsregels hanteren, ondanks 'verbod' gemeenteraad)
- laat huurderskoepels aantonen dat zij aanspraak kunnen maken
op rechten uit de *Wohv*;
stop ondermijning waarborgen van inspraak huurders;
zorgplicht gemeente en verhuurder;
prestatieafspraken zijn geen speeltje van bestuursleden huurderskoepels
(alle informatie vertrouwelijk inclusief alle informatie over *prestatieafspraken*)
(→ bij twijfel inspraak huurders moet huurderskoepel tijdslijn inbrengen)
(verhinderen dat huurders met elkaar in debat kunnen gaan)
(huurders mogen eerst worden geïnformeerd, als besluit definitief is)

Geachte heer, mevrouw,

Via deze weg wil ik reageren op het wetsvoorstel om te komen tot "*wijzigingen BTIV n.a.v. evaluatie*". Het heeft nauwe verwantschap met de andere consultatie "*wijziging evaluatie Woningwet*", die momenteel ook nog actief is. Ik ga ervan uit, dat U bij die consultatie met deze inbreng ook Uw voordeel doet.

Bij eerdere gelegenheid heeft ondergetekende al op vele aspecten van wat nu voorligt gereageerd. Alleen ik wil mij nu vooral richten op het versterken van de positie van de huurders, daar hun positie bij sommige verhuurders (lees ook: toegelaten instellingen) op een wel ongelooflijke manier steeds verder wordt ondermijnd.

Huurders hoeven niet te verwachten, dat de toegelaten instelling ingrijpt, als de huurderskoepel - door deze verhuurder die uitsluitend de belangen van de

zittende huurders moet behartigen - geroemd wordt voor ruimer te denken en niet uitsluitend vanuit eigen belang; in de ogen van de verhuurder is het aan de huurderskoepel (beter gezegd: koepelbestuur) zelf om te bepalen op welke wijze het koepelbestuur haar vertegenwoordigende rol invult.

{inleiding - situatieschets}

In sommige gevallen komt de toegelaten instelling nog beter voor de huurdersbelangen op, dat de bestuursleden van de huurderskoepel. Het gaat zelfs zover, dat het bestuur van die huurderskoepel (een vereniging) beslist om alle huurders te vertegenwoordigen, ongeacht of deze huurders zich nu wel of niet indirect via een bewonersorganisatie bij die huurderskoepel hebben aangesloten en om geen van de huurders te betrekken bij o.a. de onderhandelingen rond de *prestatieafspraken* (het enige moment waarmee verkeerd beleid kan worden gecorrigeerd) en om zelfs met de huurders over het resultaat in debat te gaan; nog nooit heeft het op de agenda gestaan.

Puur dankzij het College van Burgemeester en Wethouders kunnen de huurders van de *prestatieafspraken* kennis nemen. Dit is toch niet wat onze wetgever voor ogen heeft met meer inspraak voor de huurders. Zeker niet als de eventuele verplichting tot afgifte zienswijze overbodig kan worden, als de eventuele verkoopplannen tijdens de *prestatieafspraken* zijn besproken; iets dat iedere huurder woonachtig in die woningen direct kan raken.

Het is toch niet de bedoeling van de wetgever, dat bestuursleden van huurderskoepels - die als zij als ongeleide projectielen acteren (anders gezegd: **zonder enige ruggespraak met 'huurders'**) - over-huurders-zonder-huurders mogen praten.

In ons voorbeeld gaat het om bestuursleden, die geen enkele boodschap hebben aan de statuten, via 'bedrog' bestuursleden benoemen en momenteel via wat duidelijk riekt naar 'ronselen van commissieleden voor de kascontrole' het bestuurshandelen willen laten controleren waarbij het bestuur even bepaalt welke informatie die commissie krijgt te zien en wat de handelsruimte van die commissie dan is; de ervaring leert, dat de commissie een gevraagd stuk eerst krijgt, als de commissie het bestuur kan overtuigen wat dit met de controle heeft te maken); art.2:48 BW^[1] is glashelder, maar daar heeft dit koepelbestuur geen boodschap aan. Verder zegt dit bestuur dat de bestuursvergaderingen openbaar zijn, maar bijna alle agendapunten inclusief de rondvraag behandel je als koepelbestuur dan vanzelfsprekend besloten. Evenzo zouden de verslagen van de bestuursvergaderingen op aanvraag worden gestuurd; niet dus.

¹ Passage uit art.2:48 lid 2 BW:

De commissie onderzoekt de stukken bedoeld in de tweede zin van lid 1, en brengt aan de algemene vergadering verslag van haar bevindingen uit. Het bestuur is verplicht de commissie ten behoeve van haar onderzoek alle door haar gevraagde inlichtingen te verschaffen, haar desgewenst de kas en de waarden te tonen en de boeken, bescheiden en andere gegevensdragers van de vereniging voor raadpleging beschikbaar te stellen.

Evenzo willen deze bestuursleden buitenstaanders doen geloven, dat in uitzonderlijke gevallen stukken geheim zijn. In werkelijkheid zijn alle stukken die het koepelbestuur met verhuurder of enige andere organisatie wisselt geheim.

Ook bepaalt hetzelfde koepelbestuur dat de zittende huurders over zaken^[2] die hen niet harder kunnen raken het koepelbestuur hen daarover niet hoeft te informeren. Zelfs als de leden van de huurderskoepel volgens de statutaire spelregels om een extra ALV vragen, dan weigert het koepelbestuur deze te organiseren.

Zonder enige onderbouwing doet je ook allerlei juridisch valse uitlatingen. Hopend dat de (onwetende) leden dit niet beseffen. Iets dat zeer aannemelijk is als iedere vorm van debat tussen de huurders door koepelbestuur wordt 'afgebroken'. Zonder ruggespraak met de huurders bepaald dit koepelbestuur wel wat voor de huurders goed is; zelfs "blij dat [verhuurder] in dit geval niet **nu meteen/direct** zal opzeggen.", nadat de huurders eerst moeten lezen "blij dat [verhuurder] in dit geval niet zal opzeggen.", terwijl in het concept

2

De toegelaten instelling niet het standpunt in, dat een simpele beleidswijziging toestaat dat zittende huurders met reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming moeten 'oprotten', waarbij de toegelaten instelling negeert dat de uitspraak van *Onze Minister* van 12 april 2016 om 21.42 tijdens de behandeling van de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* gedaan "**bestaande contracten worden gerespecteerd**" onderdeel van de wet uitmaakt en dat art.208ha Overgangswet NBW dit evenmin toestaat.

Een toegelaten instelling gedraagt zich toch niet als een goedverhuurder, als haar boodschap hierover is: (1) als wij naar de rechter gaan, dan kan de huurder zich beroepen op zijn huurrecht en (2) als er geen huurwoning is te vinden, dat vraag je als huurder bij de gemeente stadsvernieuwingsurgentie aan.

Vergeet niet, dat het hier om zo'n **837 huurders** gaat, die als vele jaren geconfronteerd worden met allerlei beleidswijzigingen die van invloed zijn op hun leef- en woongenot en die voortdurend hun woonzekerheid aantast. Sinds zomer 2019 is een vorm die de meeste stress oplevert; wij als toegelaten instellingen vinden dat jullie als huurders **moeten 'oprotten'** want jij hoort ineens niet meer tot onze doelgroep; statutair wel maar dit negeren wij gewoon als toegelaten instelling.

Trouwens, ook zo'n 66 huurders moeten plaatsmaken voor het kunnen invoeren van *campuscontracten in de zin van de Wet doorstroming huurmarkt 2015*, terwijl deze 66 huurders gewoon huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd zijn aangegaan met volledige huurbescherming. Eerst is dit allemaal mogelijk, als niemand deze toegelaten instelling houdt aan de wettelijke spelregels w.o. art.208ha Overgangswet NBW.

Art.208ha

"De artikelen 271, 274, **274a tot en met 274f**, 275 en 277 van Boek 7, zoals deze door de *Wet doorstroming huurmarkt 2015* zijn komen te luiden, **zijn niet van toepassing op huurovereenkomsten die vóór het in werking treden van die artikelen zijn gesloten.**"; inwerkingtreding per 1 juli 2016.

En in Wet doorstroming huurmarkt 2015-Memorie van Toelichting:

"Voorts is van groot belang dat **met dit wetsvoorstel niet wordt ingegrepen in bestaande huurcontracten. Voor nog lopende contracten blijft de bestaande huurregelgeving gelden** (...) In alle gevallen waarbij van de verbeterde of nieuwe mogelijkheden voor tijdelijke verhuur gebruik wordt gemaakt, zullen huurder en verhuurder **vooraf**, bij het sluiten van het huurcontract, **op de hoogte zijn van de inhoud van de rechtsbescherming** bij dit contract."

ondernemingsplan van latere datum valt te lezen: "willen [verhuurder] kijken of we deze [837 zelfstandige] woningen vrij kunnen maken [voor onze kerndoelgroep waar deze 837 huurders niet langer toe behoren]" en kort daarvoor nog valt te lezen: "Voor jou als huidige huurder verandert er **nu** niets." (dus eventueel op termijn dus wel).

Het mag duidelijk zijn, dat deze lijst moeiteloos is aan te vullen met talrijke andere zaken waarmee steeds duidelijker wordt dat zo'n huurderskoepel echt **geen aanspraak mag maken op** de rechten van de *Wet op het overleg huurders verhuurder*; talrijke arresten laten dit zien.

Onze Minister was in zomer 2007 over de directe inspraak van 'huurders' heel helder. Zo schrijft de wetgeving voor, dat **bij beleidsvoornemens en niet eerst bij beleidsbesluiten** die de bewoners van de wooncomplexen direct raken de **verhuurder** ook met die betrokken bewonersorganisaties - die de belangen van de huurders van de betreffende woningen behartigd - **moet overleggen**; parlementaire geschiedenis *Wet op het overleg huurders verhuurder*^[3]; Wohv.

Het mag duidelijk zijn, dat het bij het kwijtraken van je woning het zeker om die ene uitzondering gaat; **iedere huurder die hierdoor wordt geraakt kan immers niet harder worden geraakt**; het beëindigen van reguliere huurovereenkomsten aangegaan voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming van huurders die al meer dan tien, twintig, dertig en zelfs veertig jaar huurders zijn en die soms met urgentie van het Utrechts College een huisvestingsvergunning voor onbepaalde tijd hebben gekregen. Bij renovatie, sloop, verkoop, e.d. hebben de huurders nog meer rechten. Zelfs huurders met beperkte huurbescherming krijgen bij deze verhuurder meer rechten (andere woonruimten met voorrang, waarbij o.a. de spelregels van de *huisvestingsverordening* worden genegeerd; deze verhuurder bepaalt zelf wel wie wel of geen woning krijgt toegewezen en wie dan duidelijk voorrang verkrijgt op al andere woningzoekenden op de steeds langer wordende wachtlijsten. Duidelijk ook ineens huurders, die op basis van de wetgeving rond *campuscontracten* die rechten niet hebben.

Blijkbaar wil de verhuurder met het voornemen niet langer de gemaakte afspraken na blijven komen; iets anders is in het adviesverzoek niet te lezen.

3

Passage uit *Memorie van Toelichting* Wohv; TK 30.856 nr.6:

Zo heeft *Onze Minister* bepaald, dat over het algemeen het overleg tussen verhuurder en huurderskoepel plaatsvindt, maar hierop is **één uitzondering** t.w. "Deze hoofdregel houdt in dat als er een huurdersorganisatie op instellingsniveau is die de belangen van alle huurders vertegenwoordigt, de verhuurder kan volstaan met overleg met deze huurdersorganisatie op instellingsniveau. Op deze hoofdregel wordt **een uitzondering** gemaakt **indien de beleidsvoornemens de wooncomplexen direct raken, in dat geval moet de verhuurder ook overleggen met huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies die de belangen van de huurders van de betreffende woningen of wooncomplex behartigen.**" (parlementaire geschiedenis *Wet op het overleg huurders verhuurder*; Wohv)

{suggesties voor BTIV}

Bovenstaande schets maakt mijn inziens duidelijk, dat de toegelaten instelling beter moet gaan overleggen met de betrokken bewonersorganisaties - die de belangen van de huurders van de betreffende woningen behartigd - die door beleidsvoornemens direct geraakt kunnen worden. Dit geldt o.a. bij verkoop, fusie en wijziging regels huur- en toewijzingsbeleid.

In de *BTIV ontwerp toelichting* lees ik het volgende: "Wanneer dit thema bij de prestatieafspraken al aan bod is gekomen, dan zijn die zienswijzen echter dubbelop. Dit brengt onnodig meer complexiteit met zich mee en leidt tot meer administratieve lasten en vertraging in het proces. Om onnodige belemmeringen te voorkomen en de uitvoerbaarheid van de regelgeving te vergroten, heeft de regering besloten dat de zienswijzen bij de verkoop van potentieel te liberaliseren woningen achterwege kan blijven indien voldaan wordt aan twee voorwaarden. Ten eerste moeten er prestatieafspraken zijn gemaakt tussen bewonersorganisatie, gemeente en toegelaten instelling over de omvang van de voorraad sociale huurwoningen en over de eventuele verkoop van delen daarvan. De gemeente, de toegelaten instelling en de bewonersorganisatie kunnen zelf bepalen hoe gedetailleerd zij deze afspraken willen maken."

Specifiek gaat het hier om het woord *bewonersorganisatie* (beter gezegd: betrokken bewonersorganisatie). Een woord dat in ieder geval tot nu toe gelezen mag worden als huurdersorganisatie of bewonerscommissie welke twee begrippen wel in de *Wet op het overleg huurders verhuurder* is gedefinieerd, als clubs die huurders vertegenwoordigen. Alleen het probleem is, dat tot nu toe uitsluitend huurdersorganisaties en dus geen bewonerscommissies bij de onderhandelingen over de prestatieafspraken mogen aanschuiven.

{wat valt nu te lezen; *betrokken bewonersorganisatie* ≠ *huurderskoepel*}

In ieder geval kan wat ik nu lees uitgelegd worden als: zowel huurdersorganisaties als bewonerscommissies mogen deelnemen aan de onderhandelingen bij de *prestatieafspraken*, waarbij het dan wel degelijk gaat om de huurders-vertegenwoordigers die de belangen van de huurders van de betreffende woningen behartigd. Iets dat een huurderskoepel nooit kan doen; parlementaire geschiedenis leert mij, dat de koepel zich vooral op algemene beleidsvoornemens richt en minder op beleidsvoornemens die groepen huurders direct kunnen raken. Ik weet, dat sommige verhuurders niet om deze vorm van versnippering zitten te wachten, maar als goed verhuurder moet je als verhuurder gewoon openstaan voor de huurders waarvan je op termijn afscheid wil nemen.

Een huurderskoepel kun je niet zien als een betrokken bewonersorganisatie; afstand tot de desbetreffende groep huurders is gewoon te groot.

Dit is dan iets wat dan een enorme winst oplevert voor de huurders die door bijvoorbeeld verkoopvoornemens direct kunnen worden geraakt. Het gaat dan duidelijk om de zienswijze van de directe vertegenwoordigers/huurders die zelf