



419

Besluit van 11 oktober 2008, houdende wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector in verband met de verbetering positie en zeggenschap huurders

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie van 5 februari 2008, nr. DJZ2008002908, Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 70c, tweede lid, van de Woningwet;

De Raad van State gehoord (advies van 22 februari 2008, nr. W08.08.0048/IV);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie van 7 oktober 2008, nr. BJZ2008094502, Directie Bestuurlijke en Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

ARTIKEL I

Het Besluit beheer sociale-huursector wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 17 komt te luiden:

Artikel 17

1. Indien de toegelaten instelling een meerjarenplan of een stuk, genoemd in de artikelen 25a en 26, eerste, tweede en vijfde lid, opstelt, informeert zij de betrokken huurdersorganisaties en de betrokken bewonerscommissies, bedoeld in artikel 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder, over deze onderwerpen.

2. Indien de betrokken huurdersorganisaties of de betrokken bewonerscommissies, bedoeld in artikel 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder, de toegelaten instelling te kennen hebben gegeven een advies te willen geven of overleg met haar te willen voeren over de verstrekte informatie, bedoeld in het eerste lid, stelt de toegelaten instelling de betrokken huurdersorganisaties of de betrokken bewonerscommissies daartoe in de gelegenheid.

B

De artikelen 17a, 18 en 19 vervallen.

C

Artikel 25a, tweede lid, komt te luiden:

2. Het overzicht verschaft op hoofdlijnen een toegelicht inzicht in de voornemens van de toegelaten instelling over de uitvoering van de artikelen 12 tot en met 17, 21 en 22 en van de artikelen 2a, 3, eerste en vierde lid, 4, 5, eerste lid, 5a en 5b, tweede en derde lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder, en in de voornemens van haar verbindingen met andere rechtspersonen en vennootschappen voor zover deze verbindingen betrekking hebben op onroerende zaken over de uitvoering van de artikelen 12, 12a, 12b, 21 en 22.

D

Artikel 26, tweede lid, onderdeel e, komt te luiden:

e. een uiteenzetting over de wijze waarop zij in het verslagjaar de bewoners van haar woongelegenheden bij haar beleid en beheer heeft betrokken, in welke uiteenzetting zij aannemelijk maakt, dat zij voldoet aan artikel 16 en 17, en aan de artikelen 2a, 3, eerste, tweede en vierde lid, 4, 5, 5a, 5b, tweede en derde lid, en 7, eerste en tweede lid, van de Wet op het overleg huurders verhuurder.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 11 oktober 2008

Beatrix

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
C. P. Vogelaar

Uitgegeven de *dertigste* oktober 2008

De Minister van Justitie,
E. M. H. Hirsch Ballin

Het advies van de Raad van State wordt niet openbaar gemaakt op grond van artikel 25a, vijfde lid j° vierde lid, onder b van de Wet op de Raad van State, omdat het zonder meer instemmend luidt.

NOTA VAN TOELICHTING

I ALGEMEEN

Op grond van de evaluatie van de Wet op het overleg huurders verhuurder uit 2001, het bestuurdersakkoord van het Rijk met de Woonbond d.d. 15 april 2004 en de Beleidsvisie op de toekomst van woningcorporaties d.d. 12 december 2005 (Kamerstukken II 2005/2006, 29 453, nr. 30) is een wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna: Wohv) op 23 september 2008 door de Eerste Kamer aangenomen (Kamerstukken I 2007/2008, 30 856, nr. A). Deze wijziging behelst onder meer het doen vervallen van het onderscheid tussen de positie van huurders van woningcorporaties en huurders van particuliere verhuurders en een uitbreiding van het aantal onderwerpen waarover informatie wordt verstrekt, overleg wordt gepleegd en advies wordt gevraagd. Tevens is ingevoerd dat particuliere verhuurders met een bezit van meer dan 25 woningen voortaan moeten overleggen met hun huurders, voorheen lag deze grens op 100 woningen.

Met het oog op de gelijkschakeling van de rechten van huurders van woningcorporaties en huurders van particuliere verhuurders in de Wohv zijn een aantal bepalingen uit het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) overgeheveld naar de Wohv. Deze bepalingen zijn daarom uit het Bbsh verwijderd. Daarnaast zijn als gevolg van de wijziging van de Wohv een aantal technische wijzigingen aangebracht in het Bbsh.

Tot slot is in het Bbsh opgenomen dat huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld in de Wohv recht hebben op informatie, overleg en advies over de producten als bedoeld in de artikelen 25a en 26, eerste, tweede en vijfde lid, van het Bbsh, te weten het overzicht van voorgenomen activiteiten, de jaarrekening en het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en het overzicht met cijfermatige kerngegevens en de prognoses op volkshuisvestings- en financieel gebied.

Daarnaast krijgen huurdersorganisaties en bewonerscommissies een informatie-, overleg- en adviesrecht ten aanzien van meerjarenplannen. Hiermee worden voornemens tot beleid van woningcorporaties bedoeld ten aanzien van substantiële meerjarige zaken die de maatschappelijke taak van sociale verhuurders betreffen, zoals meerjarenbegrotingen of investeringsplannen in relatie tot de woonvisie van een gemeente of activiteitenplannen.

Aangezien deze bepaling alleen geldt voor de sociale verhuurders en het zaken betreft welke niet verplicht worden voorgeschreven lag het niet voor de hand deze bepaling in de Wohv op te nemen. Daarom is ervoor gekozen deze in het Bbsh op te nemen.

Administratieve lasten

In hoofdstuk 4 van de memorie van toelichting bij de wijziging van de Wohv is weergegeven welke de gevolgen zijn voor de administratieve lasten (Kamerstukken II 2006/2007, 30 856, nr. 3, blz. 7, e.v.). De in dit besluit opgenomen wijzigingen leiden niet tot een toename van de administratieve lasten voor het bedrijfsleven (verhuurders) en ook niet voor de burgers (huurders).

Financiële effecten voor de begroting

De wijzigingen hebben geen effect op de VROM-begroting.

II ARTIKELSGEWIJS

Artikel I

Onderdeel A

Een woningcorporatie kan een meerjarenplan opstellen, met voornemens tot beleid ten aanzien van substantiële meerjarige zaken die de maatschappelijke taak van sociale verhuurders betreffen. Voor verhuurders in de particuliere sector ligt het, vanwege andere typen bedrijfsdoelstellingen dan in de sociale sector, niet voor de hand een meerjarenplan met beoogde maatschappelijke prestaties op te stellen. Een woningcorporatie is verplicht een overzicht van voorgenomen activiteiten (artikel 25a Bbsh), een jaarrekening, een jaarverslag, een volkshuisvestingsverslag en een overzicht met cijfermatige kerngegevens en prognoses op volkshuisvestings- en financieel gebied (artikel 26, eerste, tweede en vijfde lid, Bbsh) op te stellen. Bovengenoemde producten zijn onderwerp van informatie, overleg en advies.

In artikel 17 Bbsh was de verplichting opgenomen voor de verhuurder om minimaal een maal per jaar een overleg te voeren met de huurders van zijn wooneenheden of met hun vertegenwoordigers. Deze bepaling is opgenomen in de Wohv en maakt daarom geen deel meer uit van het Bbsh.

Onderdeel B

De bepalingen uit artikel 17a Bbsh over de verplichtingen van de toegelaten instellingen jegens de bewonerscommissies zijn opgenomen in de Wohv. Dit artikel is uit het Bbsh geschrapt.

De artikelen 18 en 19 Bbsh bevatten verplichtingen voor de toegelaten instelling om de huurders van haar woningen of hun vertegenwoordigers te informeren over een aantal onderwerpen. Deze verplichting is opgenomen in de Wohv. Deze artikelen zijn daarom uit het Bbsh geschrapt.

Onderdeel C

Vanwege het vervallen van de artikelen 17a, 18 en 19, is in artikel 25a, tweede lid, de verwijzing aangepast.

Onderdeel D

Vanwege het vervallen van de artikelen 17a, 18 en 19 en de wijziging van de Wohv zijn in artikel 26, tweede lid, onderdeel e, Bbsh een aantal verwijzingen aangepast.

De Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
C. P. Vogelaar