D'66
1979

STICHTING
WETENSCHAPPELIJK
BUREAU D'66

OP WEG NAAR

BEWONERSZELFBESTUUR

VRO 12

DOCUMENTATIECENTRUM
NEDERLANDSE POLITIEKE
PARTIJEN

JUNI 1979

MEMORANDUM OVER DEMOCRATISERING WONINGBEHEER

Tweede ongewijzigde druk
(eerste druk: februari 1978)

OP WEG NAAR

BEWONERSZELFBESTUUR

VRO 12

d'66

Samengesteld door drs. E. Nypels
voor de behandeling van hoofdstuk
Volkshuisvesting en Ruimtelijke
Ordening van de Rijksbegroting voor
het dienstjaar 1978 in de Tweede Kamer.

Deze samenstelling vond plaats na
overleg met de desbetreffende Werkgroep
van de Stichting Wetenschappelijk
Bureau D'66.

INHOUDSOPGAVE

blz.

I. Inleiding 1
II. Eerdere D'66-voorstellen 3
III. De huurverhouding 4
IV. Bewonerszelfbestuur 7
V. Individuele verkoop woningwetwoningen 10
VI. Verdere maatschappelijke ontwikkelingen 11
VII. Conclusies 13

BIJLAGE I. VRO 8 15
Commentaar Jos van Dieten 17
I. Toekomstperspectief 19
II. Toelating van coöperatieve verenigingen 21
III. Woningbouwstichtingen 22
IV. Woningbouwverenigingen 24
V. Samenvatting 28

BIJLAGE II. MOTIES 29

. - . - .

I. Inleiding

Sinds de debatten in de Tweede Kamer in februari 1975 over de nieuwe regeling van de positie van de woningbouwcorporaties in de Woningwet is het democratiseringsfront op het gebied van het woningbeheer over een brede linie in beweging gekomen!

1. De belangstelling bij huurders en buurtorganisaties voor de beheersvormen van hun woningen nam snel toe, o.m. als gevolg van diepgaande verschillen van inzicht met de verhuurders in tientallen buurten in ons land over verbeter-, sloop- en nieuwbouwplannen. Daarnaast leeft een groeiend aantal gezinnen, speciaal in oude wijken, in angst dat hun huurwoning verkocht zal worden en in handen komt van speculanten.

2. De nieuwe bepalingen van de Woningwet ten aanzien van de woningbouwcorporaties zijn inmiddels ingegaan; zij werden uitgewerkt in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting. Hierin is de verplichting in het leven geroepen de huurders van hun woningen, ongeacht of zij lid van de instelling zijn, in de gelegenheid te stellen zich uit te spreken over onderwerpen van beheer en beleid die voor de huurders van wezenlijk belang kunnen zijn. De wijze waarop dit geschiedt wordt overigens voorshands aan de instelling overgelaten.

3. Enkele concrete voorstellen gericht op versterking van de bewonersparticipatie werden gelanceerd:
   - Het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten ontwikkelde de gedachte van het "bezitshuis". Hiertoe wordt een coöperatieve vereniging opgericht. Die vereniging koopt de grond, laat huizen bouwen, draagt zorg voor het beheer en het onderhoud. De leden van de vereniging hebben een woonrecht waarvoor zij een soort statiegeld betalen. Dat woonrecht verschaft de bewoners de volledige beschikking over het huis.
   - De algemeen directeur van het N.C.I.V., Mr. Stassen, pleitte in november 1976 voor een "wooncorporatie" als een zichzelf regerende groep van belanghebbenden: de bewoners. Hierbij blijft de bestaande woningbouwcorporatie echter de juridische eigenaar van de woning. Deze beheersvorm is bedoeld als een bepaald type van woningbouwcorporatie, waarnaast meerdere andere typen denkbaar en wenselijk worden geacht.

- Prof. Dr. Ir. Priemus pleit reeds geruime tijd voor een beheersvorm die dicht tegen het eigen woningbezit aanleunt en waarbij de bewoners zeggenschap in het beheer verwerven (met name bij onderhoud en verbeteringen) en worden ingeschakeld bij het bouwproces bij het verlenen van opdrachten. Recentelijk stelde hij voor hiertoe een nieuwe eigendomsvorm te ontwikkelen (huishoudelijk eigendom). Zo'n nieuwe vorm van eigendom zal naast individuele taken en vrijheden ook collectieve taken kennen. Deze laatste zullen volgens hem het beste in wijkverband geïntegreerd kunnen worden. Daartoe dient een territoriaal beheersinstituut opgericht te worden, de "woningraad", dat zowel de huur- als koopwoningen in dat gebied onder zijn beheer heeft. De huurwoningen zijn daarbij eigendom van die woningraad.

4. Enkele studies over bewonersparticipatie werden in gang gezet, waaronder met name:
   - Het onderzoek van de Commissie Van der Burg in opdracht van het Ministerie van CRM naar het democratisch en doelmatig functioneren van gesubsidieerde instellingen, waaronder ook de woningbouwcorporaties. De Commissie bracht in maart 1977 rapport uit.
   - De door de Ministeries van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en van Justitie in augustus 1976 ingestelde Commissie verhouding huurders-verhuurders van woonruimte heeft zich gesplitst in een Werkgroep Huurovereenkomsten en een Werkgroep Bewonersparticipatie. De werkzaamheden van Commissie en Werkgroepen duren nog voort.
   - Als gevolg van de aanneming door de Tweede Kamer van een mede door de fractie van D'66 ingediende motie (14 100 XI, nr. 21) x) in december 1976 zal binnenkort gestart worden met een algemeen onderzoek naar de wijze waarop huurders en andere bewoners deel hebben aan het beheer van hun woningen. Daarbij zal onder meer aandacht besteed worden aan de vraag in welke mate en op welk niveau huurders en andere bewoners inspraak wensen, alsmede welke mogelijkheden daartoe reeds aanwezig zijn en/of nog tot stand gebracht kunnen worden. Dit algemeen onderzoek dient mede ter ondersteuning van de werkzaamheden van bovengenoemde Werkgroep Bewonersparticipatie.

x) Zie bijlage 2

II. Eerdere D'66-voorstellen

Bij het Tweede Kamer-debat in februari 1975 hield de fractie van D'66 een pleidooi voor een ontwikkeling van de beheersvorm van woninggroepen in de richting van bewonerszelfbestuur, waarbij sterker de nadruk wordt gelegd op het gemeenschappelijk bezit van de woningen, b.v. in de vorm van coöperatieve verenigingen van eignaar-bewoners. Hiertoe werd met name gevraagd bepaalde verenigingen, waaronder coöperatieve, in aanmerking te laten blijven komen voor dezelfde of vrijwel dezelfde financiële faciliteiten (leningen, subsidies en garanties) als de woningbouwcorporaties. Handhaving van de mogelijkheid om (coöperatieve) verenigingen toe te laten op grond van de Woningwet als instellingen die mede in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn, was daarvoor vereist. Een hierop gericht, mede door de fractie van D'66 ingediend amendement werd aanvaard.

In hetzelfde debat stelde de fractie van D'66 voor aan huurders van woningen in beheer bij woningstichtingen het recht te geven door middel van een stemming invoering van een verenigingsstructuur te verkrijgen en tevens aan alle huurders van complexen in beheer bij woningbouwverenigingen het recht te geven om zonder belemmeringen lid te worden van deze verenigingen. Beide hiertoe tezamen met andere fracties ingediende moties werden verworpen.

Tijdens de behandeling van de rijksbegroting voor het dienstjaar 1977 door de Tweede Kamer in december 1976 werd van D'66-zijde het voorstel gedaan voor huurders de omzetting van woningbouwstichtingen, woningbouwverenigingen en particuliere huurverhoudingen in coöperatieve verenigingen van eigenaar-bewoners mogelijk te maken door groepen van huurders daarvoor een aankooprecht te geven.

De D'66-voorstellen met betrekking tot bewonerszelfbestuur, die tevens in het beleidsprogramma voor de periode 1977-1981 en in het verkiezingsprogramma voor 1977 zijn opgenomen, worden in de volgende paragrafen nader aangeduid en gemotiveerd.

III. De huurverhouding

In de huurverhouding ondervindt de huurder soms allerlei belemmeringen in zijn woonvrijheid, ook al bestaan er uiteraard vele goede verhuurders, waar zich geen problemen voordoen. Aan de indeling, afwerking en aankleding van zijn woning mag hij in veel gevallen niets of weinig veranderen. Soms mag dat wel, maar dan moet alles bij verhuizen weer in de oorspronkelijke staat worden gebracht, hetgeen een effectieve methode is om veranderingen door de huurder tegen te gaan. Het komt voor dat huisdieren in het algemeen of bepaalde huisdieren niet gehouden mogen worden. Het logeren van familieleden of vrienden kan beperkt worden. Lekkages of andere onderhoudsklachten worden soms pas na vele malen klagen verholpen. Op het beleid met betrekking tot het aanbrengen van nieuwe voorzieningen in de woning en de woonomgeving en op het daarmee verband houdende huurniveau heeft de huurder vaak slechts een beperkte invloed. Bescheiden bewonerswensen lijken bij verbeteringsplannen soms de sluitpost na allerlei eisen van overheid en verhuurder. Op beslissingen over het al of niet slopen hebben huurders vaak nog geen of slechts geringe invloed. Ze kunnen - zij het tegenwoordig meestal pas na een lange procedure - uit hun huis gezet worden.

Vooral in oude wijken wordt de laatste jaren een groeiende groep huurders bedreigd door verkoop van hun woningen aan nieuwe eigenaars die de woningen meer uit speculatieve overwegingen kopen. Ongestoorde huur met goed onderhoud komt in de periode daarna ernstig in gevaar. Het aantal gevallen neemt toe waarin bewoners onder druk worden gezet door nieuwe eigenaren om te verhuizen (zodat de huizen op de vrije markt leeg verkocht kunnen worden) of om het huis tegen vaak onverantwoord hoge prijs en onverantwoord hoge woonlasten zelf te kopen.

Om de nadelen van de afhankelijkheid van huurder ten opzichte van verhuurder te verminderen, zijn verschillende richtingen denkbaar. Allereerst kan men denken aan een versterking van de rechtspositie van de huurders, b.v. door verbetering van de huurbescherming bij het opzeggen van huurovereenkomsten en een nieuwe huurwetgeving, waarbij de rechten van de huurders zijn versterkt. Daarnaast zal de Commissie verhouding huurders-verhuurders van woonruimte wellicht nog wegen kunnen aangeven om door verbetering van de inhoud van de huurovereenkomsten en verbetering van de inspraakmogelijkheden de rechtspositie van de huurders te versterken.

De invoering van bepaalde vormen van huurders- inspraak bij verschillende woningbouwverenigingen en -stichtingen vormt een stap in de goede richting. Deze ontwikkeling zal natuurlijk worden versterkt door de inwerkingtreding van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, dat in principe voor alle belangrijke onderwerpen aan de huurders van woningbouwcorporaties een inspraakrecht geeft. Maar het is de vraag of dit alles voldoende is.

Over de inspraakvorm wordt in het besluit niets nader geregeld. De Commissie Van der Burg komt tot de conclusie dat een woningbouwstichting formeel mogelijkheden voor inspraak heeft door opneming van een aantal bewoners in het stichtingsbestuur en door het introduceren van andere organen die met een deel van de bestuursbevoegdheden kunnen worden bekleed, zoals een adviesraad of een raad van toezicht. Aan de spreiding van bestuursbevoegdheden is evenwel ook een grens: de bestuursopdracht kan niet zozeer worden uitgehold, dat andere organen geheel in de plaats treden van het bestuur.

Ten aanzien van een woningbouwvereniging stelt de Commissie Van der Burg dat de verenigingsvorm uit haar aard een democratische rechtsvorm is ten opzichte van haar leden. Het democratische karakter kan echter tot een minimum worden teruggebracht als de statuten aan de ledenvergadering slechts de minimale wettelijk voorgeschreven bevoegdheden toekennen. Hier is de concrete invulling van het democratische karakter in de statuten van wezenlijk belang.

De Commissie komt tot de conclusie dat zowel de verenigingsvorm als de stichtingsvorm mogelijkheden bieden voor een democratische beheersstructuur. Hoewel dit op zichzelf juist lijkt, is hiermee echter nog niet veel gezegd. Inderdaad bestaan er nu in de praktijk woningcorporaties die een goede overlegstructuur hebben opgebouwd die functioneert naar tevredenheid van de bewoners, maar dat is zeker niet overal het geval. Nagegaan moet worden welke rechtsvorm de grootste kans biedt op een goede bewonersparticipatie. Zowel bij een woningbouwstichting als bij een woningbouwvereniging bestaat, zeker bij een grote omvang, het gevaar van een ingewikkelde en ondoorzichtige besluitvorming. Met behulp van een paar extra organen of colleges en de daarbij behorende ingewikkelde bevoegdheidsverdeling kan een stichting op zijn best functioneren als een surrogaatvereniging. Maar ook bij een woningbouwver-

eniging kunnen vele inspraakproblemen bestaan. Niet alleen hangt er veel van de invulling van de statuten af: het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting kent inspraakrechten toe aan álle huurders. Bij verschillende woningbouwverenigingen hebben echter niet alle huurders het recht om lid te worden van de vereniging, zodat hierdoor alleen al onoverzichtelijke inspraakrechten en inspraakfiguren kunnen ontstaan met competentieproblemen tussen algemene huurdersvertegenwoordigingen en slechts een deel der huurders vertegenwoordigende ledenvergaderingen. Het feitelijke beheer in een goed lopende woningbouwvereniging zal veel gelijkenis vertonen met het beheer van woningen die in gemeenschappelijk eigendom zijn van de bewoners; alleen blijft door de huurverhouding toch het gevaar groot dat de bewoners beslissingen opgedrongen krijgen die zij pertinent niet willen.

Het blijkt in het algemeen moeilijk te zijn effectieve inspraakvormen te vinden, terwijl de specifieke belangen van de bewoners van kleinere bij elkaar horende woninggroepen vaak onvoldoende tot hun recht kunnen komen in het totale beleid van de in omvang toenemende woningbouwcorporaties. Hierdoor ontstaat weer een gevoel van onmacht, een gevoel dat de beslissende besluiten genomen worden door mensen van buiten de buurt. In vele gevallen kan dit tot spanningen leiden tussen groepen huurders en corporatiebesturen.

Belangrijk is voorts dat ten aanzien van bewonersparticipatie bij de particuliere huurwoningen in het geheel geen richtlijnen bestaan.

Het is op grond van het voorgaande zelfs de vraag of de huurverhouding en de daarmee gepaard gaande woonafhankelijkheid in het algemeen niet uit de tijd is ! Dit geldt met name ook ten aanzien van de verkoop van woningen tegen de wil van de bewoners in. Dingen kan men verkopen. Maar wanneer als gevolg van die verkopen ook mensen mee verkocht worden - en dat gebeurt toch in feite bij verkoop van een bewoond huurhuis - dan is er sprake van een restant van de horigheid uit de vorige eeuw !

IV. Bewonerszelfbestuur

Een eigenaar-bewoner beslist zelf over de indeling, afwerking en aankleding van zijn woning. De eigen woning kan hierdoor door de bewoner zelf beter aan de speciale gezinsbehoeften worden aangepast. Dit biedt ook meer mogelijkheden voor eigen creativiteit. Een eigenaar-bewoner is daarbij niet, zoals een huurder, afhankelijk van een huisbaas. Hij kan als regel niet tegen zijn wil uit zijn huis gezet worden. Hij beslist in principe zelf over het wel of niet slopen. Dit alles geeft een sterke vrijheidsbeleving, een grotere woonvrijheid. Uit dit gezichtspunt gezien is bevordering van het persoonlijk eigenwoningbezit én gemeenschappelijk bezit van woningen gewenst, om tot een zeer vergaande vorm van democratisering van het woningbeheer te komen. Dat draagt dan tevens bij tot een kwalitatief betere huisvesting van de bevolking, omdat de kwaliteit van de huisvesting in belangrijke mate afhankelijk is van de persoonlijke woonwaardering van de bewoners.

De afhankelijkheid van bewoners als gevolg van een huurverhouding moet zoveel mogelijk worden beëindigd door invoering van een beheersstructuur, waarin de voordelen van het persoonlijk eigen-woningbezit tot hun recht komen, namelijk een vorm van bewonerszelfbestuur. Hiertoe behoort b.v. de mogelijkheid geopend te worden om woningbouwstichtingen, woningbouwverenigingen en particuliere huurverhoudingen om te zetten in coöperative verenigingen van eigenaar-bewoners. Daarvoor dienen groepen van huurders een wettelijk aankooprecht te krijgen.

De bewoners zijn bij deze vorm van bewoners-zelfbestuur eigenaar van hun woning. Zij betalen geen huur, maar een maandelijkse service-vergoeding voor de kapitaalslasten en het gezamenlijk onderhoud. Voor de inkomstenbelasting worden de bewoners gelijkgesteld met de afzonderlijke eigenaarbewoners, zodat zij voor dezelfde faciliteiten in aanmerking komen. Bij verhuizing is de vereniging verplicht b.v. tegen taxatiewaarde het te verlaten huis te kopen. Voor het huis waarheen verhuisd wordt krijgt men met hypotheekgarantie van de overheid 100% financiering, waarvoor de nieuwe vereniging zorgt.

De nieuwe verenigingen van eigenaar-bewoners behoren - in tegenstelling tot de meeste woningbouwcorporaties thans - kleinschalig te worden opgezet en ieder slechts een beperkt aantal woningen te omvatten, b.v. enkele blokken huizen.

Deze opvattingen worden ondersteund door de praktijk in de stadsvernieuwing. De zwakke positie van huurders van gemeentewoningen bleek o.a. in de Kern van Zeist, waar de meeste gemeentewoningen al afgebroken waren voordat het overleg tussen gemeente en bevolking over het lot van de Kern goed en wel op gang was gekomen. De positie van huurders van woningbouwcorporaties blijkt vaak wat sterker te zijn. De beste mogelijkheden om een goed overleg met de gemeente over hun woningen en wijk af te dwingen blijken de bewoners van eigen woningen te hebben. Dat toont o.a. de gang van zaken aan in de Visbuurt in Den Helder, waar ongeveer 85% van de woningen tot het eigenwoningbezit behoort. Daar werd na een langdurige conflictsituatie het sloopplan voor de buurt ingetrokken, waarmee de acties van de bewoners en de bewonersorganisatie "Visbuurtbelangen" voor behoud van de buurt werden bekroond.

De formeel juridische positie van huurders van een woningbouwvereniging is sterker dan die van huurders van een woningbouwstichting, tenminste als zij lid mogen worden van de vereniging die hun woning verhuurt. Bij een bouwvereniging vormt de ledenvergadering in principe het hoogste gezag. Bevordering van vormen van bewonerszelfbestuur zal daarom eveneens moeten betekenen invoering van het wettelijke recht om lid te worden van de bouwvereniging die de woning verhuurt. Daarnaast moet wettelijk worden bepaald dat wanneer de huurders zich in meerderheid bij een huurdersstemming hiertoe uitspreken, een woningbouwstichting omgezet moet worden in een woningbouwvereniging.

Gecombineerd met de invoering van het aankooprecht voor groepen van huurders bij alle soorten huurwoningen, betekent dit dat groepen van huurders in feite het recht zullen krijgen in vrijheid zelf de beheersvorm van hun woningen te bepalen. In de praktijk zal dit hierop neerkomen dat de woningbouwvereniging, de woningbouwstichting of de particuliere huurverhouding blijft bestaan, wanneer deze volgens de huurders zelf bevredigend functioneert. Waar dat niet het geval is zullen groepen van huurders, b.v. van één of meer complexen, door middel van het aankooprecht of de genoemde huurdersstemming de door hen gewenste nieuwe beheersvorm kunnen verkrijgen.

Bij het bovenstaande is er van uitgegaan dat er in ons land altijd vele gezinnen zullen blijven die op grond van uiteenlopende motieven een voorkeur hebben voor een gemeenschappelijk beheer van woningen boven persoonlijk eigenwoningbezit (b.v. omdat men principieel gezamenlijk woning en woonomgeving wil beheren, of omdat men opziet tegen de rompslomp van het onderhoud, het reserveren of de administratie). De wens naar een vergrote invloed op het beheer door vormen van bewonerszelfbestuur zal tevens sterk toenemen. De rol van de huidige woningbouwcorporaties zal daarbij voor een deel overgenomen kunnen worden door de nieuwe coöperatieve verenigingen van eigenaar-bewoners. Verkoop van woningen aan deze verenigingen zal dan passen in een goed volkshuisvestingsbeleid. Teneinde de contacten en samenwerking met de vele functionarissen van de woningbouwcorporaties te kunnen behouden (o.a. in verband met de "know how") is het wenselijk dat de nieuw gevormde coöperatieve verenigingen zich als derde groep naast de bouwverenigingen en -stichtingen kunnen aansluiten bij de Nationale Woningraad of het Nederlands Christelijk Instituut voor de Volkshuisvesting. Toelating op grond van de Woningwet als instelling werkzaam (mede) in het belang van de volkshuisvesting, op grond waarvan overheidsfaciliteiten verleend kunnen worden (financiering, subsidies, garanties) behoort voorts overwogen te worden.

Overdracht van woningen aan de nieuwe coöperatieve verenigingen hoeft in principe het technisch beheer niet te verzwaren, omdat hier sprake is van complexgewijze overdracht. Een verbrokkeling van het woningbezit vindt hierdoor niet plaats. Bovendien blijft de mogelijkheid bestaan dat meerdere verenigingen tezamen één onderhoudsdienst oprichten. Het woningbestand van de nieuwe verenigingen mag verder niet onttrokken worden aan het gemeentelijk distributiebeleid in de gebieden waar nog een woningschaarste bestaat.

V. Individuele verkoop woningwetwoningen

Onderscheid moet worden gemaakt tussen het bepleite aankooprecht voor groepen van huurders en het verlenen van een individueel aankooprecht bij woningwetwoningen. Op zichzelf liggen de beide ideëen in elkaars verlengde. Individuele verkoop van woningwetwoningen bevordert het persoonlijk eigen-woningbezit, hetgeen positief te waarderen valt. Met het verlenen van een algemeen kooprecht voor afzonderlijke woningen moet men echter voorzichtig zijn. De bouwcorporaties moeten de beschikking houden over een toereikend aantal relatief goedkope huurhuizen om aan de vraag daarnaar te kunnen voldoen. In het woningbestand van de corporaties komen echter ook vele duurdere woningwetwoningen voor. Deze komen ten dele wèl voor verkoop aan individuele gegadigden in aanmerking. Hier zou verkoop op aanvraag aan degenen die reeds een bepaald aantal jaren in het huis wonen, regel kunnen worden. Voorwaarde blijft daarbij het stellen van een inkomensgrens, een reële verkoopprijs, een antispeculatiebeding en het niet onttrekken aan de distributiebevoegdheid van gemeenten waar nog schaarste bestaat. Het is voorts vereist de verplichting in het leven te roepen dat bij verhuizing de woning allereerst weer aan de oorspronkelijke woningbouwcorporatie volgens de geldende taxatieregels te koop wordt aangeboden. De corporatie kan daarna zelf weer beslissen of de woning verhuurd of verkocht wordt.

De gemeenten kunnen besluiten een minimum aantal woningen zelf in eigendom te houden om moeilijk plaatsbare gezinnen en andere noodgevallen onderdak te kunnen garanderen. Het zal daarom wenselijk zijn om gemeentewoningen van een eventueel individueel of groepsgewijs aankooprecht voor huurders uit te zonderen.

Het nieuwe beleid vraagt een aanpassing van de woningbouwcorporaties. Functie is dan niet meer zozeer het verschaffen van goede (en goedkope) huisvesting door middel van huurwoningen, maar door middel van het scheppen van woongelegenheid in het algemeen. Het geven van de gelegenheid om woningen te kopen na een periode van huur (van b.v. 5 jaar) behoort dan ook tot deze taak. Dit zal dan van de corporaties een bewegelijk beleid vragen waarin ook voortdurend naast nieuwbouw wordt gestreefd naar aankoop van bestaande woningen. Dit stelt wellicht zwaardere eisen aan het beheer, maar vormt tevens een grote uitdaging om op die manier aan de gebleken woonbehoeften van vele gezinnen te voldoen.

VI. Verdere maatschappelijke ontwikkelingen

Van de drie in de inleiding genoemde voorstellen tot versterking van de bewonersparticipatie is tot op heden alleen de gedachte van het bezitshuis aan realisering toe. In Enschede en Apeldoorn zijn volgens deze opzet een tweetal nieuwbouwprojecten in uitvoering. Het Bouwfonds Nederlandse Gemeenten ontwierp voor de daarbij op te richten coöperatieve woonvereniging de statuten en verzorgde de financiering van deze projecten. Het Bouwfonds heeft tevens aangeboden voorshands de financiering van soortgelijke projecten te verzorgen. Volgens dezelfde opzet vindt thans de aankoop van een hofje in Haarlem plaats. De beide nieuwbouwprojecten in Enschede en Apeldoorn worden gesubsidieerd volgens de Beschikking geldelijke steun eigen woningen. Met uitzondering van de woningen met zeer lage stichtingskosten, hoeven de woonlasten van nieuwe woningen volgens de bezitshuisformule niet hoger te zijn dan de woonlasten van vergelijkbare huurwoningen. Wellicht kunnen de woonlasten van een bezitshuis ook voor de lagere inkomensgroepen bij de bouw van goedkope woningen gelijkgetrokken worden aan die voor een vergelijkbare huurwoning door de bestaande subsidieregeling voor het Beschut eigen-woningbezit hierbij ook van toepassing te verklaren.

Het bezitshuis met de daarbij behorende juridische beheersvorm vormt een goede uitwerking van het door D'66 bepleite bewonerszelfbestuur. Dit is waarschijnlijk ook het geval met de enige tijd geleden in Purmerend vanuit een huurdersvereniging opgerichte "Koöperatieve Vereniging Kaskobouw".

De door Stassen van het N.C.I.V. voorgestelde wooncorporatie die functioneert als een zichzelf regerende groep van belanghebbenden, kan in de praktijk eveneens verschillende kenmerken van bewonerszelfbestuur vertonen. Om een zo groot mogelijke bewoners-participatie te garanderen verdient echter in beginsel een beheersstructuur de voorkeur waarin de woningen formeel het gemeenschappelijk eigendom van de bewoners zijn. Hiervoor is wellicht ook de juridische vorm van gezamenlijk bezit met appartementsrechten bruikbaar, maar waarschijnlijk geldt dat alleen wanneer men een betrekkelijk gering aantal zaken gemeenschappelijk wil regelen (b.v. onderhoud trapportaal en dak bij flatgebouwen).

De ideeën van Priemus met wijkgebonden territoriale beheersinstituten (woningraden) die zowel de huur- als koopwoningen onder hun beheer hebben, zullen bij nadere uitwerking slechts ten dele bij de in dit memorandum aangegeven zienswijze passen. Allereerst zal de schaal welke bij die opzet past (een wijk) vermoedelijk veel groter zijn dan de kleinschalige vormen van bewonerszelfbestuur die hier in het voorgaande werden bepleit (enkele blokken huizen). Daarnaast zullen de beheersinstituten ook bepaalde bevoegdheden krijgen ten aanzien van het individuele woningbezit, hetgeen volgens onze voorstellen niet het geval zal zijn.

D'66 minister Gruijters maakte tijdens de vorige kabinetsperiode bekend dat de regering streefde naar bevordering van het eigen-woningbezit, zodat in ons land over een aantal jaren het percentage eigen woningen belangrijk hoger zal zijn, evenals thans in België. Daarom bestonden de nieuwbouwprogramma's voor bijna 2/3 gedeelte uit koopwoningen.

Volgens het aan het huidige kabinet ten grondslag liggende regeerakkoord van CDA en VVD zal het eigen woningbezit eveneens krachtig worden bevorderd, en is een wezenlijke vergroting van het aandeel van het eigen woningbezit in het gehele woningbestand noodzakelijk.

Wanneer men spreekt over bevordering van het eigen woningbezit bedoelt men meestal het persoonlijk eigen woningbezit. D'66 vindt echter bevordering van het persoonlijk èn het gemeenschappelijk eigen woningbezit op zijn plaats. De fractie van D'66 doet daarom een beroep op de regering om bij de verdere uitwerking van het volkshuisvestingsbeleid een sterke prioriteit te geven aan de bouw van woningen in gezamenlijk eigendom van de bewoners. Wij vragen van de regering en alle opdrachtgevers in het land die de bouw van nieuwe huurwoningen overwegen, om na te laten gaan of het niet wenselijk en mogelijk is in de plaats van huurwoningen, woningen te bouwen voor gezamelijk eigendom van de bewoners. Hierdoor zal bevordering van het eigen woningbezit gecombineerd worden met bevordering van de democratisering van het wonen, met bevordering van de meest vergaande vorm van bewonersparticipatie.

VII. Conclusies

In het licht van de voorgaande beschouwingen vraagt de Tweede Kamer-fractie van D'66 ten aanzien van het regeringsbeleid:

1. de bevordering van het eigen woningbezit mede dienstbaar te maken aan de democratisering van het woningbeheer; hiertoe dient de regering in overleg met de opdrachtgevers te laten nagaan of bij nieuwbouwprojecten waarbij tot nu toe aan de bouw van huurwoningen werd gedacht, geen voorrang gegeven kan worden aan de totstandkoming van bepaalde vormen van bewonerszelfbestuur met gemeenschappelijk eigendom voor de bewoners, b.v. door de woningen over te dragen aan coöperatieve verenigingen;
2. de bestaande regeling voor het beschut eigen-woningbezit ook van toepassing te verklaren voor leden van bovengenoemde coöperatieve verenigingen, zodat de woonlasten voor personen met lagere inkomens bij deze beheersvorm niet hoger behoeven te zijn dan in vergelijkbare huurwoningen thans.

Ten aanzien van de wetgeving wordt de Regering gevraagd:

3. groepen van huurders van woningbouwstichtingen, woningbouwverenigingen of particuliere verhuurders - per complex of woninggroep - een gezamenlijk aankooprecht van hun woningen te geven teneinde een coöperatieve vereniging van eigenaar-bewoners te kunnen vormen (of een vergelijkbare vorm van gemeenschappelijk woningbezit te kunnen verkrijgen);
4. het recht te geven aan huurders van woningen in beheer bij woningbouwstichtingen door middel van een huurdersstemming invoering van een verenigingsstructuur te verkrijgen;
5. het recht te geven aan <u>alle</u> bewoners van complexen in beheer bij woningbouwverenigingen om zonder belemmering lid te worden van die verenigingen;
6. het door het vorige kabinet reeds aangekondigde voorkeursrecht voor huurders bij verkoop van hun woning door de verhuurder, op zeer korte termijn in te voeren;

Aan de federaties van woningbouwcorporaties, de N.W.R. en het N.C.I.V. en hun leden wordt gevraagd:

7. de nieuwe coöperatieve verenigingen als volwaardige leden, als derde soort naast de verenigingen en stichtingen, blijvend te aanvaarden;

8. mee te werken aan een zekere mate van verruiming van de bestaande mogelijkheden voor individuele verkoop van woningwetwoningen aan de bewoners.

Door groepen van huurder in feite het recht te geven in vrijheid zelf de beheersvorm van hun woningen te bepalen en door individuele gevallen de verkoop van woningwetwoningen op enigszins ruimere schaal toe te passen, wordt de woonkwaliteit in ons land verhoogd. De woonkwaliteit is namelijk niet alleen afhankelijk van de technische voorzieningen van een woning, maar ook in sterke mate van de aanpassing van de woning aan de persoonlijke gezinsomstandigheden en de mate waarin de bewoners hun woonvrijheid kunnen beleven. Een dergelijk beleid is dan ook in overeenstemming met het algemene volkshuisvestingsbelang.

BIJLAGE 1

OP WEG NAAR
BEWONERSZELFBESTUUR

Deel 1

VRO 8

december 1975

Inbreng van drs. E. Nypels bij het debat in de Tweede Kamer in februari 1975 over de wijziging van de wettelijke regeling van de positie van de woningbouwcorporaties in de Woningwet.

Samengesteld na overleg met de Werkgroep Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van de Stichting Wetenschappelijk Bureau D'66.

TWEEDE KAMER OVER DEMOCRATISERING CORPORATIES

Jos van Dieten (commentaar)

De democratisering van de woningcorporaties is een van de hoofdmoten geweest van het Kamerdebat, gewijd aan de wetswijziging die wij kortheidshalve met het nummer 11092 zullen aanduiden.
Het waren de heren Kombrink en Nypels die daarop het diepste zijn ingegaan en die in verband met deze materie allebei ook een motie op de regeringstafel hebben gelegd. Ter rechterzijde werd voor deze moties echter geen steun gevonden in de Kamer zodat ze beide van de regeringstafel naar de regeringsprullemand verdwenen.

Het is met name de heer Nypels van D'66 geweest die, geheel in de stijl van zijn partij, een toekomstvisie op de gedemocratiseerde corporaties heeft ontvouwd. Dat anderen deze toekomstvisie meer als een luchtkasteel zien ligt wel voor de hand. "Op weg naar bewonerszelfbestuur" was het motto dat Nypels zelf aan zijn bijdrage aan de discussie meegaf.

Overgenomen uit Volkshuisvesting, 4/75, tijdschrift van het Nederlands Christelijk Instituut voor Volkshuisvesting, N.C.I.V.

Overgenomen uit Volkshuisvesting 4/75, tijdschrift van het Nederlands Christelijk Instituut voor Volkshuisvesting, N.C.I.V.:

"Op 5, 12 en 20 februari heeft de Tweede Kamer het wetsontwerp "Wijziging van de Woningwet en de Overgangswet ruimtelijke ordening en volkshuisvesting" (11092) behandeld. Op laatstgenoemde dag werd het wetsontwerp zonder stemming aangenomen. De fracties van de P.S.P. en van de Boerenpartij werd aantekening verleend dat zij geacht wensten te worden tegen dit wetsontwerp te hebben gestemd. De Boerenpartij heeft daar verder geen enkele verklaring voor gegeven. De P.S.P. had bij monde van de heer Van der Spek wel laten weten weinig positief te zijn over dit wetsontwerp. "De positie en de aard van de woningbouwcorporaties is aan het veranderen in de richting van particuliere instellingen, naar onze mening een kwalijke ontwikkeling", aldus de voornaamste motivering van de kant van de P.S.P. Aan het einde van de debatten bleven uiteindelijk drie eerder ingediende moties overeind staan, waarover gestemd moest worden: een motie van de D'66-er Nypels over de voorkeur voor de verenigingsvorm boven de stichtingsvorm; een motie van de socialist Kombrink over het lidmaatschap van huurders van door woningbouwverenigingen beheerde woningen; een motie van de communist Van het Schip over de rechtspositie van bestuurders van woningbouwverenigingen en -corporaties. Deze drie moties werden alle drie bij zitten en opstaan door de Kamer verworpen. De motie-Van het Schip kreeg alleen de steun van zijn eigen fractie. Tegen de motie-Nypels stemden de confessionele partijen - ook de kleintjes - en de VVD, terwijl de motie-Kombrink bovendien nog de weerstand van DS'70 opriep. De Kamer heeft zeer lang gedebatteerd over het onderhavige wetsontwerp, wat niet in de laatste plaats was te danken - of te wijten zullen anderen zeggen - aan een bijna twee uur durende rede van Hans Kombrink die ook een behoorlijke partij meeblies in de verschillende interruptie-debatten. Intussen heeft ook de Eerste Kamer het wetsontwerp aanvaard. Zeer waar was het woord dat staatssecretaris Marcel van Dam aan het einde van zijn eerste antwoord aan de Tweede Kamer sprak: "Weliswaar spreekt het wetsontwerp vanwege de aard van de behandelde materie niet erg tot de verbeelding, maar niettemin kan aanvaarding ervan als een mijlpaal in het volkshuisvestingsbeleid worden gezien."

Jos van Dieten

I. Toekomstperspectief

Het gaat bij dit wetsontwerp om het beheer van woningen door woningbouwcorporaties in het algemeen en de democratisering van het woningbeheer in het bijzonder. Het is daarbij opvallend dat hierover tot nu toe zo weinig wettelijk is geregeld. Weinig althans in vergelijking met de wettelijke regelingen voor democratisering van de bestuursvormen b.v. voor bedrijven en universiteiten. En toch gaat het bij de woning en het wonen om dingen die de dagelijkse gang van zaken in alle gezinnen en de ontplooiingsmogelijkheden van alle gezinsleden in sterke mate beïnvloeden. Woning en wonen kunnen leiden tot een dagelijkse ergernis of een dagelijks plezier. Het is dan ook juist dat de regering tracht door middel van dit wetsontwerp de wettelijke basis voor het beheer van de woning in de sector waarin de overheid zelf grote invloed heeft te versterken. De beheerstructuren van andere huurwoningen zullen zich daarbij dan later in de praktijk gaan aanpassen.

Alvorens in te gaan op het wetsontwerp is het nuttig globaal aan te geven in welke richting mijns inziens het woningbeheer in ons land zich zou dienen te ontwikkelen. Pas in dat perspectief kunnen we het wetsontwerp beoordelen.

Naar mijn opvatting behoren er op den duur, afgezien van een beperkt aantal woningen in gemeente-eigendom, slechts twee soorten woningen over te blijven: enerzijds afzonderlijke woningen waarvan de bewoners persoonlijk eigenaar zijn en anderzijds groepen van woningen die door de bewoners gezamenlijk beheerd worden in zogenaamd bewonerszelfbestuur. Voordelen van persoonlijk eigenwoningbezit zijn mijns inziens onder meer:

- De eigenaar-bewoner beslist zelf over de indeling, afwerking en aankleding van zijn woning. Hij is daarbij niet, zoals de huurder, afhankelijk van een huisbaas. De eigenaar-bewoner kan niet tegen zijn wil uit zijn huis gezet worden. Hij beslist in principe zelf over het wel of niet slopen. Dit alles geeft een sterke vrijheidsbeleving, een grotere woonvrijheid.

- Het eigenwoningbezit draagt bij aan verhoging van het woonpeil. De eigenaar-bewoner besteedt in de meeste gevallen zeer veel zorg aan zijn woning. Dat betreft zowel het verrichten van goed onderhoud als het aanbrengen van veranderingen en verbeteringen. Hij is meestal bereid in vergelijking met het inkomen hogere woonlasten te dragen dan een huurder. De eigen-woningen kunnen door de bewoners zelf beter aan de speciale gezinsbehoeften worden aangepast dan bij huurwoningen is toegestaan. Dit biedt meer mogelijkheden voor eigen creativiteit, terwijl hierdoor de woonvariatie toeneemt. Door de grotere verbondenheid van de bewoner met zijn eigen woning ontstaat eveneens extra grote zorg voor de gemeenschappelijke voorzieningen in de buurt.
- De eigen woning vormt een belangrijke bijdrage tot de bezitsvorming en daarmee tot een betere inkomens- en vermogensspreiding.

De argeloze toehoorder zal wellicht even de indruk gekregen hebben dat ik met de behandeling van een ander onderwerp, bij voorbeeld met het bezitvormingsfonds, bezig ben. Toch is dat niet het geval. Ik zal U het verband met dit wetsontwerp uitleggen.

Ik ga ervan uit dat in de beheersvorm van woninggroepen, het bewonerszelfbestuur, uiteindelijk zoveel mogelijk de voordelen van het persoonlijk eigenwoningbezit tot hun recht moeten kunnen komen. De vergroting van de onafhankelijkheid van de bewoners behoort daarbij het uitgangspunt te zijn. Het is daarvoor nodig in de bestuursstructuur sterker de nadruk te leggen op het gemeenschappelijk bezit van de woningen en de afhankelijkheid van de bewoners in de huurverhouding te verminderen, ja wellicht zelfs de huurverhouding formeel af te schaffen!

Misschien kan in het algemeen een beheersvorm ontstaan waarin de woningbouwcorporaties worden omgevormd in verenigingen van eigenaar-bewoners. De bewoners zijn daarbij eigenaar van hun woning. De vereniging zorgt voor de financiering en voor het gezamenlijk onderhoud. De bewoners betalen geen huur, maar een maandelijkse service-vergoeding voor de kapitaalslasten en voor het gezamenlijk onderhoud. Voor de inkomstenbelasting worden de bewoners gelijkgesteld met de afzonderlijke eigenaar-bewoners, zodat zij voor dezelfde faciliteiten in aanmerking komen.

Bij verhuizing is de vereniging verplicht tegen taxatiewaarde het te verlaten huis te kopen. Voor het huis waarheen verhuisd wordt, krijgt men met hypotheekgarantie van de overheid automatisch 100% financiering, waarvoor de nieuwe vereniging zorgt. Iets dergelijks wordt o.a. door Dr. E.J. Isidor en Dr. Ir. H. Priemus bepleit, zij het met verschillende uitwerking.

II. Toelating van coöperatieve verenigingen

Met dit toekomstperspectief in gedachte kom ik bij het wetsontwerp. Met de voornaamste doelstelling: het duidelijk en overzichtelijk regelen van de positie van de toegelaten instellingen en hun verhouding tot de overheid, alsmede het laten vervallen van de verplichting tot terugbetaling door de toegelaten instellingen van verkregen overheidsbijdragen, kan de fractie van D'66 zich verenigen.

In het voorlopig verslag hebben wij ons afgevraagd of het juist is de bestaande mogelijkheid van toelating als instelling geheel of mede in het belang van de volkshuisvesting werkzaam,bij voorbaat uit te sluiten voor coöperatieve verenigingen en naamloze vennootschappen. Wat de naamloze vennootschappen betreft hebben wij ons laten overtuigen door de argumenten van de staatssecretaris in de Memorie van Antwoord. We kunnen ons daarom neerleggen bij het schrappen van de mogelijkheid van toelating van deze vennootschappen, mede omdat deze, zoals de staatssecretaris stelt, zonodig financiële steun kunnen verkrijgen op grond van de artikelen 64, 67 en 68 van de Woningwet.

Ten aanzien van de coöperatieve verenigingen ligt de situatie anders. Wij staan op het standpunt dat coöperatieve verenigingen en eventuele andere verenigingsvormen in aanmerking moeten kunnen blijven komen voor dezelfde of vrijwel dezelfde financiële faciliteiten (leningen, subsidies en garanties) als de woningbouwcorporaties. Handhaving van de mogelijkheid om instellingen toe te laten als instellingen die mede in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn, is daarvoor vereist.

Wij delen de voorkeur van de regering om het aantal soorten instellingen zoveel mogelijk te verminderen. Ook onze voorkeur gaat er naar uit om te volstaan met één soort toegelaten instelling die werkzaam is in het belang van de

volkshuisvesting en de overige organisaties of personen zo nodig te verwijzen naar financiële steun volgens de artikelen 64, 67 en 68 van de Woningwet. Maar wij vinden het in het licht van het aangegeven toekomstperspectief wenselijk dat bepaalde ontwikkelingen in de juridische beheersvormen van woningen uitdrukkelijk open blijven zonder dat dit bij voorbaat gestraft wordt doordat toelating op dezelfde of bijna dezelfde wijze als de huidige woningcorporaties onmogelijk wordt. Het argument dat thans weinig belangstelling bestaat voor toelating als instelling werkzaam mede in het belang van de volkshuisvesting, is daarom niet deugdelijk. Teneinde toekomstige juridische ontwikkelingen in de beheersvormen van woningen mogelijk te maken, o.a. t.a.v. coöperatieve verenigingen, dient deze toelatingsmogelijkheid behouden te blijven. Dit vormt ook het standpunt van de Nationale Woningraad en het Nederlands Christelijk Instituut voor de Volkshuisvesting. Op grond hiervan acht ik amendering van het wetsontwerp gewenst. 1)

Aanneming van dit wetsontwerp behoort niet alleen de weg vrij te houden voor verschillende ontwikkelingen in de richting van bewonerszelfbestuur op langere termijn, het behoort ook op korte termijn een stroomversnelling in die richting tot stand te brengen.

III. Woningbouwstichtingen

Momenteel kennen we voornamelijk twee soorten woningbouwcorporaties: verenigingen en stichtingen. We moeten ons afvragen of het uit het oogpunt van democratisering van het woningbeheer aanvaardbaar is de stichtingsvorm te handhaven. In de Memorie van Antwoord wordt opgemerkt dat thans in de praktijk woningbouwverenigingen soms een zeer gebrekkige inspraak van de leden kennen, terwijl er bij woningbouwstichtingen door middel van huurdersvertegenwoordigingen zeer goede overlegstructuren kunnen voorkomen. Op grond daarvan wil de Regering de stichtingsvorm niet onmogelijk maken. Wel bestaat de bereidheid overleg van de besturen met de huurders voor te schrijven. Dit is op zichzelf verheugend, maar ons inziens niet voldoende. Het feit dat bij een stichting bepaalde vormen van overleg

---

1) Het mede door D'66 ingediende amendement werd door de Tweede Kamer aanvaard. Zie bijlage 2.

tussen besturen en huurders of huurdersvertegenwoordigingen vrijwillig of door acties in het leven geroepen kunnen worden,is een onvoldoende garantie voor invoering van een democratische beheersvorm. Daarvoor is een verenigingsvorm bij uitstek geschikt.

In een stelsel van bewonerszelfbestuur oefenen de bewoners, als zij dat wensen, een beslissende invloed uit op het totale beleid van de woningcorporatie. De ledenvergadering moet daarom het hoogste orgaan zijn en het bestuur dient op democratische wijze gekozen te worden. Het bestuur en de bewonersvertegenwoordigers behoren daarbij een door de ledenvergadering gedelegeerde bevoegdheid te verkrijgen.

Voor een dergelijke structuur is de stichting volstrekt ongeschikt! Het liefst hadden wij daarom willen voorstellen nu al de stichtingsstructuur definitief af te schaffen. Bij nader inzien laten wij een dergelijk voorstel achterwege. Er bestaan nl. een beperkt aantal gevallen waarin een stichtingsstructuur wel aanvaardbaar is, nl. bij een sterk "vlottende" bewonersgroep, en soms in de oprichtingsfase als de bewoners nog nauwelijks bekend zijn. Daarnaast ontbreekt thans nog bij sommige bewoners de belangstelling daadwerkelijk in het beleid deel te nemen. Op die grond stellen wij dus nog niet voor de stichtingsvorm definitief af te schaffen.

Maar daarmee is voor mij de zaak niet af! Het doet mij veel genoegen dat de Staatssecretaris heeft onderstreept dat ook zijn voorkeur uitgaat naar de verenigingsvorm.Hij heeft dit niet alleen met woorden onderstreept, maar ook door de indiening van een nota van wijziging, waardoor het mogelijk zal zijn bij de toelating van nieuwe corporaties de stichtingsvorm tot het uiterste te beperken. Ik juich dat toe en automatisch geef ik daarmee aan dat ik uiteraard het amendement van de heren De Beer en Van Rossum, die de nota van wijziging weer ongedaan willen maken, volstrekt van de hand wijs. De nota van wijziging is in mijn ogen echter niet voldoende, ook al heb ik daarvoor zeker waardering. Ik vind het wenselijk als algemene gedragslijn te hanteren dat wanneer een meerderheid van de huurders zich hiervoor uitspreekt,een stichting moet worden omgezet in een vereniging. Hiervoor behoort het recht te worden gegeven aan een nader vast te stellen aantal huurders van complexen van een woningstichting een huurdersstemming te houden. Ik ga ervan uit, dat de stemmingen

plaats dienen te vinden onder toezicht van de Provinciale Directie voor de Volkshuisvesting, de instantie van de rijksoverheid die toch al toezicht houdt op de woningbouwcorporaties. Men zou daarbij de mogelijkheid kunnen openen een bepaald aantal huurders, bij voorbeeld 25 of meer, het recht te geven een huurdersstemming te vragen. Wanneer een meerderheid van huurders zich uitspreekt vóór de omzetting van de stichting in een vereniging, dan zou deze omzetting ook vereist zijn. De overheid zou dit kunnen verzoeken aan de stichting en bij niet-nakoming van deze omzetting binnen een bepaalde periode als sanctie de toelating als toegelaten instelling kunnen intrekken. In deze opzet blijven de beslissingsbevoegdheden van het stichtingsbestuur formeel onverlet, namelijk om te beschikken over het vermogen en om te besluiten de organisatie om te zetten in een vereniging. Wanneer een dergelijke omzetting plaatsvindt, zal het verenigingsbestuur uiteraard moeten bepalen wat er gebeurt met het vermogen. Ik neem echter aan dat het stichtingsbestuur dan bereid is dit vermogen over te dragen aan de nieuw te vormen vereniging.

Hierbij ga ik ervan uit, dat de overheid op deze wijze op twee manieren sterk actief zal moeten handelen in de richting van omzetting van stichtingen in verenigingen, niet uitsluitend bij nieuwe aanvragen voor toelating als toegelaten instelling, maar ook bij reeds bestaande woningbouwstichtingen. De overheid zou op twee manieren moeten werken, enerzijds door een actief beleid te voeren, b.v. door op korte termijn aan alle stichtingsbesturen te verzoeken ernstig te overwegen de stichtingsvorm te verlaten en over te gaan tot de vorming van een woningbouwvereniging. Dit betekent dat daartoe een intiatief wordt genomen van boven af, door de overheid zelf. Aan de andere kant lijkt het mij gewenst dat initiatieven van onderaf, van de basis, uit de kring van de huurders, door de overheid sterk worden gesteund, met name door toepassing van het systeem zoals ik zojuist heb aangegeven.

IV. Woningbouwverenigingen

Een andere zaak zit ons nog hoog: Het lidmaatschap van de woningbouwverenigingen. In de praktijk worden bewoners van complexen in beheer bij een dergelijke vereniging vaak belemmeringen in de weg gelegd om lid te worden. Wij achten dit onaanvaardbaar. Het beroep op de vrijheid om zich op

het gebied van de volkshuisvesting naar levensovertuiging te organiseren, gedaan in de Memorie van Antwoord, achten wij niet sterk genoeg om anderen uit te sluiten van het recht op medebeheer van de woning waarin zij wonen! Wij vragen dan ook van de Regering waarborgen van het recht voor iedere bewoner om lid te worden van de vereniging die zijn woning verhuurt!

De staatssecretaris heeft terecht opgemerkt, dat het onjuist zou zijn te suggereren dat, wanneer men het recht zou hebben om lid te worden van de desbetreffende woningbouwvereniging, daarmee dan gegarandeerd is, dat een behoorlijke democratische besluitvormingsprocedure zou ontstaan. Dat is zo; daarvoor is veel meer nodig. Door dit lidmaatschap zal niet automatisch een democratische besluitvorming bij dit beheer van woningen ontstaan. Het is ook waar, dat men oog moet hebben voor de verschillende niveaus van besluitvorming. Het voorbeeld dat de Staatssecretaris met name over aangelegenheden in een bepaalde wijk, in een bepaald complex ten aanzien van bij voorbeeld verbeteringen noemde (ik zou hieraan de sloopproblemen kunnen toevoegen) heeft mij sterk aangesproken. Waar het mij om gaat is dat wij de zaak moeten omdraaien. Het lidmaatschap betekent niet automatisch een goed functioneren van de vereniging. Om echter goed te kunnen functioneren op een democratische wijze is het lidmaatschap beslist noodzakelijk!

Wij vinden het onjuist en ongewenst, dat sommige huurders van woningen van woningbouwverenigingen minder zeggenschap kunnen verkrijgen in het beheer van hun woningen, doordat zij verhinderd worden, lid te worden van de desbetreffende woningbouwvereniging. Ik heb de indruk dat in vele gevallen bewoners van woningen, die beheerd worden door woningbouwverenigingen het niet-lid mogen worden als een vorm van discriminatie beschouwen. Dat vind ik een zeer ernstige zaak. Er zijn verschillende vormen van hindernissen om lid te worden. Ik noem het feit dat men een bepaalde levensovertuiging of politieke overtuiging mist, het feit dat men niet lid is van een in de statuten voorgeschreven vakvereniging, het feit dat in bepaalde gevallen ballotage plaatsvindt of dat men alleen lid kan worden als men wordt voorgedragen door een bepaald aantal leden. Dit is in onze ogen ontoelaatbaar!

Nu is als argument naar voren gebracht dat het geven van het recht om lid te worden een aantasting zou inhouden van

het recht zich te organiseren op confessionele grondslag. Ik moet zeggen dat dit een zwaar argument is, dat ik niet zomaar ter zijde wil leggen, als dat inderdaad feitelijk het geval zou zijn. Ik stel allereerst voorop dat het uiteraard niet de bedoeling is dit recht te ondergraven. Bovendien deel ik de vrees niet dat dit recht in de praktijk op deze wijze zal worden uitgehold. Wanneer wij echter een beslissing gaan nemen over de vraag of wij het recht op lidmaatschap in het algemeen zonder uitzondering behoren te geven, moeten wij ons afvragen welk recht het zwaarste weegt. Enerzijds moeten wij bekijken of werkelijk het recht om zich op confessionele grondslag bij de volkshuisvesting te organiseren wordt aangetast, hetgeen wij moeten afwegen tegen een ander recht dat in onze ogen wezenlijk is, namelijk het recht om deel te nemen aan het beheer van de woning waarin men woont. Dit laatste vinden wij moet zwaarder tellen omdat het doel van een woningbouwcorporatie nu eenmaal is om woningen te bouwen om op deze wijze voor een aantal mensen bij te dragen in de oplossing van hun huisvestingsmoeilijkheden. Het doel is dus het beheren van woningen. Daarbij gaat het erom dat men volwaardig moet kunnen deelnemen aan de besluitvorming ten aanzien van de woning en de directe woonomgeving.

Dit alles bij elkaar nemend,vind ik het essentieel dat door de Regering maatregelen worden genomen om dit recht af te dwingen. Wij hopen dat de verschillende corporaties dit recht uit zichzelf zullen geven. Dat is het meest wenselijke. De vraag is door de Staatssecretaris gesteld of wij het moeten afdwingen als de corporaties het niet uit zichzelf doen. Ik ben dat inderdaad van mening, mede omdat het hier gaat om organisaties die in stand worden gehouden - voor een belangrijk deel - met financiële steun van de overheid. In dat geval vind ik dat de overheid de voorwaarde kan stellen dat degenen die in hun woningen wonen volwaardig moeten kunnen deelnemen. Daarbij is het onze zorg dat er levende echte verenigingen tot stand komen,waarin de leden van die vereniging gezamenlijk met z'n allen met precies dezelfde rechten een beleid kunnen opbouwen en besluiten kunnen nemen, zij het dat die besluitvorming op verschillende niveaus kan plaatsvinden. De essentie is echter dat een ledenvergadering het hoogste gezag in de vereniging zal worden en dat alle andere bevoegdheden, zowel van bestuurders als vertegenwoordigers, zijn afgeleid van de bevoegdheden die in feite de ledenvergadering zal krijgen. Het stimuleren van het ontstaan van echte levende verenigingen is het doel.

Naast de inspraakrechten van bewoners vragen ook de individuele rechten van de bewoners onze aandacht, met name met betrekking tot de persoonlijke levenssfeer, zoals bij voorbeeld het recht om huisdieren te houden voorzover deze geen hinder veroorzaken bij omwonenden. Dit bleek o.a. toen de kantonrechter te Gouda vorig jaar op grond van de bepalingen in een reglement ten aanzien van het houden van huisdieren, een ontruimingsvonnis heeft gewezen. Richtlijnen voor huurcontracten om een aantal rechten in de persoonlijke levenssfeer te waarborgen en onnodige inbreuk daarop te voorkomen lijken wenselijk. Dit geldt in principe voor alle huurwoningen,maar het lijkt ons gunstig als de woningbouwcorporaties daarbij voorop gaan.

V. Samenvatting

Ter afsluiting de samenvatting van ons standpunt:
De hoofdstrekking van dit wetsontwerp aanvaarden wij. Amendering van dit wetsontwerp is evenwel gewenst om verschillende juridische ontwikkelingen op langere termijn in de richting van bewonerszelfbestuur open te houden. Daarnaast zijn ons inziens met directe ingang nadere garanties van de regering noodzakelijk als stap in de richting van bewonerszelfbestuur om de medezeggenschapsmogelijkheden van de bewoners te versterken en de stichtingsvorm te beperken en wel door:

- het recht te geven aan huurders van woningen in beheer bij woningstichtingen door middel van een stemming invoering van een verenigingsstructuur te verkrijgen;
- het recht te geven aan alle bewoners van complexen in beheer bij woningbouwverenigingen om zonder belemmeringen lid te worden van de verenigingen.

Voorts verdient het nemen van nadere maatregelen ter bescherming tegen onnodige inbreuk op de persoonlijke levenssfeer aanbeveling.

BIJLAGE II

Motie van het lid Nijpels c.s.
Voorgesteld 12 februari 1975

De Kamer,

gehoord de discussie over de wettelijke regeling van de positie van de woningbouwcorporaties;

van oordeel, dat voor de structuur van de woningbouwcorporaties uit democratische overwegingen de verenigingsvorm de voorkeur verdient boven de stichtingsvorm;

evenwel van oordeel, dat een stichtingsvorm aanvaardbaar kan zijn in bijzondere gevallen;

nodigt de Regering uit:
a. een actief beleid te voeren, gericht op de omzetting van woningbouwstichtingen in woningbouwverenigingen, en
b. het beleid er tevens op te richten dat woningbouwstichtingen worden omgezet in woningbouwverenigingen wanneer een meerderheid van de huurders zich hiervoor uitspreekt in een daartoe gehouden stemming,

en gaat over tot de orde van de dag.

Nypels
Kombrink
Nooteboom
Rienks

Verworpen met de stemmen van de fracties van V.V.D., A.R.P., C.H.U., K.V.P., S.G.P. en G.P.V. tegen.

Motie van het lid Kombrink c.s.
Voorgesteld 12 februari 1975

De Kamer,

gehoord de beraadslaging over het wetsontwerp Wijziging van de Woningwet en de Overgangswet ruimtelijke ordening en volkshuisvesting;

overwegende, dat in woningbouwverenigingen, waarvan de statuten bepalen dat niet iedere huurder van woningen die bij deze verenigingen in beheer zijn daarvan lid kan worden, de leden beslissingen kunnen nemen die ook voor de huurders niet-leden van groot belang zijn;

van oordeel, dat deze situatie in strijd is met een behoorlijke democratische besluitvorming;

verzoekt de Regering in het nieuwe toelatingsbesluit voor toegelaten instellingen de verplichting op te nemen dat in de statuten van verenigingen bepaald wordt dat iedere huurder van woningen die door een dergelijke vereniging worden beheerd, daarvan lid moet kunnen worden.

en gaat over tot de orde van de dag.

Kombrink
Nijpels
Rienks

Verworpen met de stemmen van de fracties van V.V.D., A.R.P., C.H.U., K.V.P., S.G.P., G.P.V. en DS'70 tegen.

Amendement van het lid J.N. Scholten c.s.
Ingezonden 5 februari 1975

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

In **artikel 1**, onderdeel A, wordt in artikel 59 een nieuw lid 9 toegevoegd, luidende:
9. verenigingen, die mede in het belang van de volkshuisvesting werkzaam zijn kunnen door Ons als zodanig worden toegelaten. Wij geven bij algemene maatregel van bestuur nadere voorschriften betreffende de toelating, alsmede omtrent weigering en intrekking van de toelating. Wij geven bij algemene maatregel van bestuur eveneens nadere voorschriften omtrent de werkzaamheid van en het toezicht op deze instellingen. Het tweede, derde, vierde en achtste lid zijn voor zover mogelijk van overeenkomstige toepassing.

Aangenomen met de stemmen van de fracties van S.G.P., G.P.V. en B.P. tegen.

Toelichting

Dit amendement beoogt de mogelijkheid die thans in lid 2 van artikel 59 is neergelegd tot de toelating van zogenaamde mede-instellingen te behouden. Nieuwe ontwikkelingen op het gebied van de volkshuisvesting zijn denkbaar, waarbij het in dit amendement bepaalde een nuttige functie zou kunnen vervullen. Verenigingen omvatten hier ook de coöperatieve verenigingen.

J.N. Scholten
Nypels
Kombrink
Van der Heem-Wagemakers

Motie van het lid Kombrink c.s.
Voorgesteld 14 december 1976

De Kamer,

gehoord de beraadslagingen over de begroting voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voor het dienstjaar 1977;

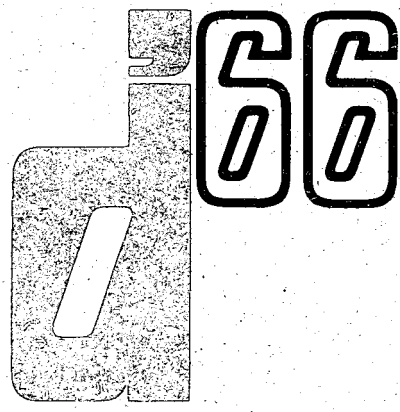
van oordeel dat de ontwikkeling van nieuwe beheersvormen van woningen van groot belang kan zijn voor het verzorgen van een evenwichtig patroon aan volkshuisvestingsmogelijkheden en voor het democratiseren van het beheer van woningen en woonomgeving;

nodigt de Regering uit op korte termijn een studie te doen starten naar
— de opzet die de nieuwe beheersvormen zouden kunnen krijgen
— de belemmeringen die voor de ontwikkeling daarvan gelegen zijn in wetgeving en subsidieregelingen
— de wijze waarop deze belemmeringen zouden kunnen worden weggenomen
— en naar de wijze waarop de overheid experimenten m.b.t. nieuwe beheersvormen actief kan ondersteunen,

en gaat over tot de orde van de dag.

Aangenomen met de stemmen van de fracties van S.G.P., G.P.V., B.P. en R.K.P.N. tegen.

Kombrink
Scholten
Nypels
P. Cornelissen
Van der Heem-Wagemakers

STICHTING WETENSCHAPPELIJK
BUREAU D'66

Bezuidenhoutseweg 195
2594 AJ Den Haag
Telefoon: 070-858303
Postgiro: 3322213