

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

254

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het bericht «Wie ruzie krijgt met huisbaas Vesteda, moet stevig in zijn schoenen staan»* (ingezonden 25 augustus 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 17 oktober 2025). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2025–2026, nr. 94.

Vraag 1

Wat is uw oordeel over de werkwijze van Vesteda, waarbij huurders van het complex aan de Van Montfoortlaan in Den Haag plotseling een ontruimingsverzoek kregen, terwijl eerder verduurzamingsplannen waren gepresenteerd en er een huurdersorganisatie actief was? Acht u dit in overeenstemming met de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (Overlegwet)?¹

Antwoord 1

De Wet op het Overleg huurders verhuurder (Wohv; hierna: Overlegwet) bepaalt dat verhuurders met 25 of meer huurwoningen in Nederland en alle woning-corporaties hun betrokken huurdersorganisatie(s) en bewonerscommissie(s) uit eigen beweging informeren over voorgenomen beleids- of beheerwijzingen die rechtstreeks van invloed zijn op de woon- en leefomgeving van de betrokken huurders. Het ligt daarom in de rede van de Overlegwet dat een verhuurder de betrokken huurdersorganisatie(s) en betrokken bewonerscommissie(s) informeert over voorgenomen onderhouds- of renovatiewerkzaamheden die een tijdelijke ontruiming vereisen. Het is niet aan mij om te beoordelen in hoeverre een individuele casus in overeenstemming is met de wetgeving. Dit is aan de rechter. Naar zeggen van Vesteda heeft zij de huurdersorganisatie uit eigen beweging geïnformeerd over het uitstellen van de verduurzamingsplannen en het op korte termijn uitvoeren van onderhoudswerkzaamheden om te kunnen voldoen aan de minimale brandveiligheidseisen; en vervolgens de bewoners hierover geïnformeerd.

¹ NRC, 17 augustus 2025, «Wie ruzie krijgt met huisbaas Vesteda, moet stevig in zijn schoenen staan», www.nrc.nl/nieuws/2025/08/17/wie-ruzie-krijgt-met-huisbaas-vesteda-moet-stevig-in-zijn-schoenen-staan-a4903218

Vraag 2

Hoe beoordeelt u dat Vesteda juridische stappen ondernam tegen zijn eigen huurders – voornamelijk senioren – om een tijdelijke ontruiming af te dwingen, terwijl de rechter oordeelde dat de verhuurder «onvoldoende had onderbouwd dat er sprake was van dringende werkzaamheden»?

Antwoord 2

Ik kan niet op de stoel van de rechter gaan zitten. De rechter heeft kennelijk geoordeeld dat de verhuurder onvoldoende had onderbouwd dat er sprake was van dringende werkzaamheden.

Vesteda stelt dat de rechter daarmee niet heeft geoordeeld dat de woningen wél aan de brandveiligheidseisen voldoen. Naar zeggen van Vesteda onderschrijft de gemeente de noodzaak tot het nemen van brandveiligheidsmaatregelen en is Vesteda nog in overleg met de betrokken huurdersorganisatie over de noodzakelijke brandveiligheidsmaatregelen.

Vraag 3

Herkent u het beeld dat commerciële verhuurders – en Vesteda in het bijzonder – vaak een zeer formele en juridiserende houding aannemen richting huurdersorganisaties en bewonerscommissies, terwijl de Overlegwet juist laagdrempelige participatie beoogt?

Antwoord 3

Ik heb, afgezien van het artikel waarover de vragen gaan, geen signalen ontvangen over bijzonder formele of juridiserende houding die verhuurders aannemen in hun contacten met hun huurders, huurdersorganisaties en bewonerscommissies.

De Woonbond geeft desgevraagd aan dat het wel het beeld herkent dat institutionele beleggers doorgaans formeler omgaan met het overleg met huurdersorganisaties en bewonerscommissie dan woningcorporaties dat doen. Als voorbeeld geeft de Woonbond dat (sommige) institutionele beleggers in het verleden alleen overlegden met huurdersorganisaties met statuten. De Woonbond ziet wel een trend dat institutionele beleggers het overleg verruimen en ook bewonerscommissies erkennen, maar meent dat er nog ruimte voor verbetering is.

Naar zeggen van Vesteda moet zij de inkomsten en uitgaven als financiële instelling zorgvuldig kunnen verantwoorden aan de AFM en DNB; en daarom de plicht heeft na te gaan met wie zij een financiële relatie aangaat (kostenvergoeding) hoewel dit formeel kan overkomen.

Vraag 4

Welke mogelijkheden ziet u om te voorkomen dat huurders die zich organiseren voor hun rechten, stelselmatig op hoge juridische drempels stuiten door commerciële verhuurders?

Antwoord 4

De vraag veronderstelt dat commerciële verhuurders stelselmatig hoge juridische drempels opwerpen voor huurdersorganisaties. Dat beeld herken ik niet.

Maar kennis over rechten en plichten – van zowel huurdersorganisaties/ bewonerscommissies als verhuurders – uit de Overlegwet kan bijdragen aan toepassing van de wet in de praktijk en verminderen of voorkomen van conflicten. In overleg met de Woonbond ben ik aan het bezien op welke punten de informatie over de Overlegwet nadere toelichting vereist en hoe de informatie over de rechten en plichten uit de Overlegwet duidelijker gebracht kan worden op de websites rijksoverheid.nl en volkshuisvestingnederland.nl. Naar aanleiding van het onderhavige krantenartikel zal ik daarbij ook de verhuurdersorganisaties betrekken, omdat Vesteda daarin stelt meer informatie te wensen. Het streven is om de informatie over de Overlegwet dit najaar op de genoemde websites handzamer te maken en zo mogelijk uit te breiden.

Vraag 5

Hoeveel klachten of signalen zijn bij u of de Woonbond bekend over Vesteda met betrekking tot schendingen van de Overlegwet en de omgang met huurdersorganisaties en bewonerscommissies?

Antwoord 5

Mij waren geen klachten of signalen bekend. De Woonbond stelt desgevraagd geen precieze cijfers te hebben maar jaarlijks enkele tientallen vragen/meldingen te ontvangen over het toepassen van de Overlegwet door commerciële verhuurders, waaronder ook een aantal over Vesteda. Om dit in perspectief te plaatsen: Vesteda verhuurt circa. 28.000 woningen en haar huurders zijn georganiseerd in een groot aantal huurdersorganisaties/bewonerscommissies. Daarnaast erkent de Woonbond dat een vraag of melding nog niet betekent dat er daadwerkelijk sprake is van schending van de Overlegwet.

Vraag 6

Acht u het wenselijk dat een van de grootste verhuurders van Nederland zich structureel onttrekt aan collectieve overlegstructuren, zoals het Vesteda Platform, waardoor huurdersorganisaties zich geïsoleerd voelen staan tegenover een miljardenbedrijf?

Antwoord 6

De Overlegwet regelt (laagdrempelige) minimum procesvereisten waaraan verhuurders moeten voldoen in hun contacten met hun huurdersorganisatie(s) en bewonerscommissies. De Overlegwet biedt verhuurder geen ruimte om zich aan die minimum procesvereisten te onttrekken.

De Overlegwet bepaalt dat wanneer een huurdersorganisatie alle huurders van een bepaalde verhuurder vertegenwoordigt, die koepelhuurdersorganisatie het primaat heeft van informatie, overleg en advies ten opzichte van meer lokale huurdersorganisaties. Indien zo'n koepelhuurdersorganisatie bestaat, moet de verhuurder dus met die koepelhuurdersorganisatie over voorgenomen wijzigingen in algemeen/landelijk beleid of beheer informatie uitwisselen, overleg voeren en gelegenheid geven schriftelijk advies uit te brengen². Wanneer het gaat om beleid of beheer dat rechtstreeks te maken heeft met bepaalde wooncomplexen en huurders zich voor die betrokken wooncomplexen (ook) een met een lokale of regionale huurderorganisatie hebben georganiseerd; in dat geval moet de verhuurder die onderwerpen met de betrokken lokale huurdersorganisatie(s) bespreken³.

Wat betreft bewonerscommissies (commissies die de bewoners van een wooncomplex van tenminste 25 woningen vertegenwoordigen), kan de verhuurder besluiten een bewonerscommissie niet als bewonerscommissie in de zin van de Overlegwet aan te merken indien de bewonerscommissie niet aannemelijk kan maken dat zij de bewoners van het betrokken wooncomplex vertegenwoordigt of wanneer een andere bewonerscommissie van het betrokken wooncomplex wat betreft omvang van haar achterban en bewoners geacht wordt meer representatief te zijn⁴.

Naar zeggen van Vesteda heeft zij de samenwerking met het Platform in overleg met het bestuur van het Platform beëindigd omdat het Platform niet voldeed aan de eisen uit de Overlegwet voor een koepelhuurdersorganisatie, onder meer doordat huurders die niet door lokale/regionale huurdersorganisaties werden vertegenwoordigd zich niet konden aansluiten bij het Platform. Het Platform is daarna naar zeggen van Vesteda door de leden opgeheven.

Vraag 7

Hoe beoordeelt u het beleid van Vesteda, waarbij de wettelijk zeer laagdrempelige – haast informele – bewonerscommissie wordt gecompliceerd door onderscheid te maken tussen «formeel» en «informeel», terwijl huurders tegelijkertijd actief worden aangestuurd op het oprichten van een «klankbordgroep», een overlegvorm zonder enige wettelijke rechten?

² Artikel 2, lid 2, eerste volzin, van de Overlegwet

³ Artikel 2, lid 2 onder a, van de Overlegwet

⁴ Artikel 2a van de Overlegwet

Antwoord 7

De Overlegwet stelt laagdrempelige eisen voor het zijn van een bewonerscommissie in de zin van de Overlegwet:

- een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex (van 25 of meer woningen), niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die:
 - de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - minimaal eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders van het wooncomplex, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
 - alle huurders van de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

Elke vertegenwoordigende groep die aan die criteria voldoet, is een bewonerscommissie in de zin van de Overlegwet, ook als de groep een andere naam – bijvoorbeeld Klankbordgroep – hanteert. Een bewonerscommissie heeft recht op informatie, overleg en advies over voorgenomen wijzigingen in het beleid voor of beheer van het wooncomplex waarvan zij de huurders vertegenwoordigt.

Voor bewonerscommissies hebben verhuurders alleen de plicht om er zorg voor te dragen dat zij hun werkzaamheden die met hun taak (recht op informatie, overleg en advies; hun achterban informeren en betrekken bij de standpuntbepaling) verband houden, kunnen uitvoeren⁵. Bewonerscommissies hebben geen recht op een kostenvergoeding, huurdersorganisaties wel⁶.

Vraag 8

Hoe beoordeelt u het beleid van Vesteda om een KvK-inschrijving te eisen voor het verkrijgen van een minimale vergoeding, terwijl diezelfde vergoeding ook wordt uitgekeerd aan commissies die niet aan deze eis voldoen, zoals bij de bewonerscommissies Linker Rottekade en Admiraal de Ruyterweg?

Antwoord 8

Het ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel is geen vereiste om een huurdersorganisatie of bewonerscommissie in de zin van de Overlegwet te zijn. Een huurdersorganisatie moet wel een vereniging of stichting zijn, maar een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid volstaat; voor een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid is inschrijving bij de Kamer van Koophandel een vrije keuze – maar met een KvK-inschrijving is de vereniging als rechtspersoon aansprakelijk en zonder KvK-inschrijving zijn de bestuursleden van de vereniging aansprakelijk.

Een bewonerscommissie hoeft geen vereniging of stichting op te richten om bewonerscommissie in de zin van de Overlegwet te zijn en hoeft (dus) geen KvK-inschrijving te hebben. Wat betreft bewonerscommissies hebben verhuurders alleen de plicht om er zorg voor te dragen dat zij hun werkzaamheden die met hun taak (recht op informatie, overleg en advies; hun achterban informeren en betrekken bij de standpuntbepaling) verband houden, kunnen uitvoeren⁷. Bewonerscommissies hebben geen recht op een kostenvergoeding, huurdersorganisaties wel⁸.

Naar zeggen van Vesteda verbindt zij geen gevolgen aan het eventuele ontbreken van een KvK-inschrijving en verstrekt zij ook vergoedingen aan huurdersorganisaties of bewonerscommissies zonder KvK-inschrijving maar wijst zij hen op de voordelen van een KvK-inschrijving.

Vraag 9

Hoe beoordeelt u het besluit van Vesteda om de samenwerking met het Vesteda Platform – de enige huurdersorganisatie op instellingsniveau – te beëindigen op grond van onbevoegd bestuur, illegitimiteit en een enkele

⁵ Artikel 2a, lid 1, van de Overlegwet

⁶ Artikel 7 van de Overlegwet

⁷ Artikel 2a, lid 1, van de Overlegwet

⁸ Artikel 7 van de Overlegwet

hofuitspraak, zonder het bestuur (dat grotendeels uit senioren bestaat) enige mogelijkheid tot herstel te bieden?

Antwoord 9

Wanneer de huurders van een verhuurder een huurdersorganisatie hebben opgericht die alle huurders van de betreffende verhuurder vertegenwoordigt (huurdersorganisatie op verhuurdersniveau, koepelorganisatie), dan heeft de verhuurder over het algemene/landelijke beleid en beheer te overleggen met die koepelorganisatie, tenzij de verhuurder met deze koepelorganisatie andere afspraken heeft gemaakt⁹.

In het antwoord op vraag 6 is toegelicht waarom Vesteda naar eigen zeggen de samenwerking met het Platform in overleg met het Platformbestuur heeft beëindigd en dat het Platform zichzelf heeft opgeheven.

Vraag 10

Bent u bereid de werking en handhaafbaarheid van de Overlegwet te evalueren, en te onderzoeken of huurdersorganisaties meer juridische en financiële ondersteuning nodig hebben om gelijkwaardiger het overleg met grote commerciële verhuurders te voeren?

Antwoord 10

De Woonbond heeft in 2024 een evaluatie van de werking van de Overlegwet uitgevoerd, vanuit huurdersperspectief. Ik ben bereid om de werking en handhaafbaarheid van de Overlegwet in de praktijk (nader) te evalueren op basis van de ervaringen van zowel huurders(organisaties) als verhuurders(organisaties).

Vraag 11

Hoe ziet u de rol van de Autoriteit Consument en Markt (ACM) en andere toezichthouders in het borgen dat verhuurders als Vesteda zich aan de wet houden? Beschikt de ACM over voldoende bevoegdheden om in te grijpen wanneer commerciële verhuurders huurdersrechten ondermijnen?

Antwoord 11

De ACM heeft geen toezichthoudende taak wat betreft de Overlegwet. Het oordeel of verhuurders dan wel huurdersorganisaties/bewonerscommissies zich aan de Overlegwet houden is aan de Huurcommissie en aan de rechter.

Vraag 12 en 13

Erkent u dat het ontbreken van een regeling voor de vergoeding van kosten voor geschillenbeslechting in de Overlegwet – in tegenstelling tot de Wet op de ondernemingsraden (WOR), waarop deze wet is gebaseerd – een juridische ongelijkheid creëert tussen huurders en verhuurders?

In hoeverre erkent u dat de zaak van Vesteda tegen HBV Detroit laat zien dat het huidige hiaat in de Overlegwet kan worden misbruikt om actieve en legitieme huurdersorganisaties financieel uit te putten, en bent u bereid de wet aan te passen om de rechtspositie van huurdersorganisaties in dergelijke situaties beter te beschermen?

Antwoord 12 en 13

Op grond van de Overlegwet zijn verhuurders niet verplicht andere kosten dan de kosten voor het uitvoeren van het informatie-, overleg- en adviesrecht, voor scholingsactiviteiten, het uitnodigen van en vragen van inlichtingen en advies van externe deskundigen en voor het informeren en betrekken van hun achterban te vergoeden. Bij de invoering van de wet is toegelicht dat huurdersorganisaties om op een volwassen wijze te kunnen functioneren zich ook zullen moeten inzetten om andere financiële bronnen te vinden, voor de hand liggend (onder meer) de leden van de huurdersorganisatie(s). Wanneer de huurdersorganisatie volledig wordt gefinancierd door de verhuurder kan de onafhankelijkheid van de huurdersorganisatie in gevaar komen. Aan de hand van de uitkomsten van de nog uit te voeren evaluatie van de Overlegwet zal ik bezien of de wet ten aanzien van kostenvergoeding voor geschillen aanpassing behoeft.

⁹ Artikel 2 van de Overlegwet

Vraag 14

Deelt u de opvatting van de Woonbond dat commerciële verhuurders er in de praktijk geen belang bij hebben dat huurders zich organiseren? Zo ja, welke maatregelen gaat u nemen om te zorgen dat huurdersverenigingen in de commerciële sector een gelijkwaardige gesprekspartner worden, zoals dat bij woningcorporaties sinds de parlementaire enquête woningcorporaties in 2014 wel het geval is?

Antwoord 14

De Overlegwet maakt geen onderscheid tussen huurdersorganisaties van woningcorporaties en die van overige verhuurders (mits die tenminste 25 woningen in Nederland verhuren) en biedt de huurdersorganisaties en bewonerscommissies van al deze verhuurders dezelfde rechten van informatie, overleg en advies, het raadplegen van deskundigen en van kostenvergoeding.

Naar zeggen van de Woonbond voelen commerciële verhuurders er in de praktijk geen belang bij dat hun huurders zich organiseren. Dat beeld komt volgens de Woonbond uit de respons op zijn enquête uit 2024 onder huurdersorganisaties en bewonerscommissie over de Overlegwet in de praktijk. Ik kan dat beeld niet bevestigen, ik heb daarvan – naast deze indruk van de Woonbond uit zijn enquête en uit door hem ontvangen meldingen van huurders(organisaties) – geen signalen ontvangen. Naar mijn mening hebben commerciële verhuurders met 25 of meer huurwoningen in Nederland, op wie de Overlegwet van toepassing is, er wel belang bij dat hun huurders zich organiseren, omdat zij hun huurders via de huurdersorganisatie(s) en bewonerscommissie(s) gemakkelijker kunnen betrekken bij hun beleid en beheer, in plaats van alle betrokken huurders afzonderlijk te betrekken. En de Overlegwet regelt voor het betrekken van huurdersorganisaties en bewoners de minimale procesvereisten, waardoor de verwachtingen daarover tussen verhuurder en huurdersorganisatie(s)/bewonerscommissie(s) grotendeels dezelfde zullen zijn; maar de Overlegwet biedt ruimte voor afspraken over verdergaande rechten van huurdersorganisaties/bewonerscommissies.

De Woningwet geeft huurdersorganisaties die huurders van woningcorporaties vertegenwoordigen extra rechten ten aanzien van de specifieke taken die woningcorporaties ten behoeve van de volkshuisvesting hebben. Ik licht die hieronder toe, evenals waarom deze extra rechten niet in de Overlegwet zijn neergelegd (waardoor die extra rechten ook zouden gelden voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies van overige verhuurders):

- **Prestatieafspraken:** huurdersorganisaties en bewonerscommissies zijn gelijkwaardige partners bij het maken van prestatieafspraken over de lokale volkshuisvesting tussen de gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie.
Overige verhuurders hebben niet de plicht om bij te dragen aan de lokale/regionale volkshuisvesting en maken daardoor geen prestatieafspraken in de zin van de Woningwet over de lokale/regionale volkshuisvesting met gemeenten, daardoor is niet voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies van overige verhuurders bepaald dat zij gelijkwaardig partner van de verhuurder zijn bij die prestatieafspraken.
Maar huurdersorganisaties en bewonerscommissies van overige verhuurders hebben op grond van de Overlegwet recht op informatie, overleg en advies over voorgenomen wijzigingen in beleid en beheer (waaronder in ieder geval voorgenomen sloop en renovatie van woningen en voorgenomen beleid inzake leefbaarheid en herstructurering).
- **Fusie:** huurdersorganisaties van woningcorporaties hebben op grond van de Woningwet het recht om hun zienswijze te geven (instemmingsrecht) over een voorgenomen fusie van de woningcorporatie.
Huurdersorganisaties van overige verhuurders hebben op grond van de Overlegwet recht op informatie, overleg en advies over een voorgenomen fusie van de verhuurder.
- **Commissarissen voordragen:** de Woningwet geeft huurders(organisaties) van woningcorporaties het recht om commissarissen voor de raad van commissarissen van de woningcorporatie voordragen.
De Overlegwet biedt huurdersorganisatie van andere verhuurder geen recht op voordracht van commissarissen van de raad van commissarissen. Maar het staat overige verhuurders vrij om met hun huurdersorgani-

saties (en raden van commissarissen) af te spreken dat zij een deel van de commissarissen mogen voordragen.

- Zienswijze over toelating als toegelaten instelling: huurdersorganisaties en bewonerscommissies van verhuurders die (nog) geen woningcorporatie zijn maar als toegelaten instelling toegelaten willen worden, mogen vooraf hun zienswijze bekendmaken aan de Minister.
- Huurdersraadpleging: woningcorporaties, gemeenten, huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen indien zij dat raadzaam vinden besluiten ter raadpleging voorleggen aan de betrokken huurders.
De Overlegwet bevat niet zo'n bepaling, maar dat laat onverlet dat het ook overige verhuurders (en hun huurdersorganisaties en bewonerscommissies) vrij staat om besluiten ter raadpleging voor te leggen aan de betrokken huurders.