

Wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek in verband met de aanpassing van het instemmings- en initiatiefrecht van huurders in geval van energiebesparende of energieleverende voorzieningen

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die dezen zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is enige aanpassingen door te voeren in bepalingen omtrent het instemmingsrecht van huurders van woningen bij voorgestelde complexgewijze renovaties die betrekking hebben op energiebesparende of energieleverende voorzieningen en het initiatiefrecht van huurders van woningen aangaande energiebesparende of energieleverende voorzieningen;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 220 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 220a

1. Indien de renovatie tien of meer woningen betreft die een bouwkundige eenheid vormen, wordt een voorstel als bedoeld in artikel 220 lid 2 dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op energiebesparende of energieleverende voorzieningen, onverminderd het bepaalde in artikel 220 lid 3, vermoed redelijk te zijn indien:
 - a. de verhuurder over het voorstel overeenstemming heeft bereikt met de huurdersvertegenwoordiging, of
 - b. wanneer de verhuurder daarover geen overeenstemming heeft bereikt, hij met de huurdersvertegenwoordiging overeenstemming heeft bereikt over de voorwaarden waaraan het voorstel moet voldoen, het voorstel ten minste de gevolgen van de renovatie voor de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten vermeldt, en 70% of meer van de huurders die niet later dan acht weken nadat het voorstel is gedaan daarop hebben gereageerd, en die tezamen 50% of meer uitmaken van de huurders van de woningen, daarmee heeft ingestemd.
2. De huurder die bezwaar heeft tegen het voorstel waarover overeenstemming is bereikt als bedoeld in lid 1 onder a dan wel die niet op het voorstel heeft gereageerd of daarmee niet heeft ingestemd als bedoeld in lid 1 onder b, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat hij overeenstemming heeft bereikt als bedoeld in lid 1 onder a of dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd als bedoeld in lid 1 onder b, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.
3. Voor de toepassing van lid 1 wordt onder huurdersvertegenwoordiging verstaan een organisatie die de belangen behartigt van de huurders van de woningen waarop het voorstel, bedoeld in lid 1, betrekking heeft en die:
 - a. de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij de standpuntbepaling;
 - b. in vergaderingen met de huurders verantwoording aflegt van haar activiteiten;
 - c. alle huurders in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten, en
 - d. ten minste 70 procent van de huurders, bedoeld in de aanhef, vertegenwoordigt.
4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld over wanneer een voorstel als bedoeld in lid 1 betrekking heeft op energiebesparende of

energieleverende voorzieningen, over hetgeen het voorstel ten minste dient te vermelden en de termijn tussen de toezending van het voorstel en de start van de renovatie.

B

Artikel 243 komt te luiden:

Artikel 243

1. Indien de huurder van woonruimte de verhuurder een, gelet op het belang van de huurder en de verhuurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet tot het ten behoeve van de woonruimte treffen van een of meer bij algemene maatregel van bestuur genoemde energiebesparende of energieleverende voorzieningen, is de verhuurder overeenkomstig de volgende leden aan dit voorstel gebonden.
2. Een voorstel als bedoeld in lid 1 wordt schriftelijk gedaan en bevat ten minste een omschrijving van de voorgestelde voorzieningen, een raming van de daarmee gemoeide kosten alsmede een voorstel voor de door de huurder te betalen huurverhoging en de verwachte kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten. Indien de verhuurder het voorstel van de huurder niet binnen acht weken schriftelijk aanvaardt, kan de huurder vorderen dat de rechter bepaalt dat de verhuurder aan het voorstel gebonden is. De rechter kan de vordering geheel of slechts voor een deel van het voorstel toewijzen.
3. Een voorstel als bedoeld in lid 1 is in ieder geval niet redelijk, indien
 - a. de huurder zich niet bereid heeft verklaard tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten, dan wel deze huurverhoging ertoe leidt dat de huurprijs wordt overschreden, die bij toepassing van de regels bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte als redelijk is aan te merken;
 - b. tegen de voorzieningen bouwkundige, functionele, technische of esthetische bezwaren bestaan;
 - c. de voorzieningen in strijd zijn met de voorschriften van of afspraken met de overheid;
 - d. de voorzieningen de verhuurbaarheid of de waarde van de woonruimte aantasten;
 - e. de voorzieningen niet zijn in te passen in het bedrijfseconomische, financiële of sociale beleid dat de verhuurder voert en van een goed verhuurder mag worden verwacht.
4. Indien 70% of meer van de huurders van tien of meer woonruimten die een bouwkundige eenheid vormen, gezamenlijk een voorstel als bedoeld in lid 1 doet en de verhuurder dit voorstel aanvaardt, dan wel de rechter op vordering van de huurders bepaalt dat de verhuurder aan het voorstel is gebonden, zijn alle huurders van de tot die bouwkundige eenheid behorende woonruimten aan het voorstel gebonden.
5. Een huurder die een voorstel als bedoeld in lid 4 niet mede heeft ingediend, kan een beslissing van de rechter vorderen dat hij niet aan het voorstel is gebonden met betrekking tot de door hem gehuurde woonruimte, binnen acht weken nadat de verhuurder hem schriftelijk heeft meegedeeld dat deze het voorstel heeft aanvaard, dan wel dat de rechter heeft bepaald dat de verhuurder aan het voorstel gebonden is.
6. Indien de rechter op grond van lid 5 bepaalt dat een of meerdere huurders niet aan het voorstel zijn gebonden, is ook de verhuurder niet langer aan het voorstel gebonden.
7. Van dit artikel kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

C

Na artikel 255a wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 255b

De artikelen 255 en 255a zijn van overeenkomstige toepassing indien gedurende de huurtijd door of vanwege de verhuurder ten behoeve van de woonruimte voorzieningen als bedoeld in artikel 243 lid 1 zijn getroffen.

D

In artikel 305, eerste lid, eerste zin, wordt "artikel 243 lid 2" vervangen door "artikel 243 lid 1".

Artikel II

Indien het bij koninklijke boodschap van [*datum*] ingediende voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met de modernisering van het systeem van servicekosten (*Kamerstuknummer*) tot wet is of wordt verheven en die wet:

a. eerder in werking treedt of is getreden dan deze wet, wordt artikel I van deze wet als volgt gewijzigd:

1. in onderdeel A vervalt ", de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter";
2. in onderdeel B vervalt "kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en";

b. later in werking treedt dan deze wet, wordt Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek als volgt gewijzigd:

1. in artikel 220a, eerste lid, onder b, vervalt ", de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter";
2. in artikel 243, tweede lid, vervalt "kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en".

Artikel III

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

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

De Minister voor Rechtsbescherming,