

## MEMORIE VAN TOELICHTING

### I. ALGEMEEN

#### 1. Inleiding

Met dit wetsvoorstel, dat mede namens de Minister voor Rechtsbescherming wordt ingediend, worden enkele wijzigingen aangebracht in het instemmings- en initiatiefrecht van huurders. Deze wijzigingen hebben als doel de verduurzaming van huurwoningen te vereenvoudigen en te versnellen, met behoud van waarborgen voor huurders en verhuurders.

Een verhuurder die een woning wil renoveren, heeft daarvoor de instemming nodig van zijn huurder (instemmingsrecht). Hij dient de huurder daartoe een redelijk voorstel te doen. Gaat het om de renovatie van een wooncomplex, dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn als 70% of meer van de huurders in dat complex daarmee heeft ingestemd. In aanvulling op deze bestaande regeling, voorziet dit wetsvoorstel in twee specifieke vermoedens van redelijkheid voor complexgewijze verduurzamingsvoorstellen. Daarbij wordt een centrale rol toegekend aan de uitkomst van het overleg tussen de verhuurder en de betrokken huurdersvertegenwoordiging. Bij één van de vermoedens wordt vastgehouden aan het 70%-instemmingsvereiste, maar wordt voorgesteld om alleen de huurders die op het voorstel hebben gereageerd mee te tellen voor de berekening of aan dit vereiste is voldaan.

Ook een huurder kan het initiatief nemen tot verduurzaming van de huurwoning (initiatiefrecht). Daartoe kan hij de verhuurder verzoeken om bepaalde energiebesparende voorzieningen aan te brengen op of aan de woonruimte. Als de verhuurder hier niet mee instemt, kan de huurder de rechter verzoeken om te bepalen dat de verhuurder verplicht is deze voorzieningen op eigen kosten aan te brengen. Het huidige initiatiefrecht geldt alleen voor een aantal specifiek in de wet genoemde energiebesparende voorzieningen. Dit wetsvoorstel voorziet in een uitbreiding van het initiatiefrecht tot alle gangbare maatregelen gericht op het verbeteren van de energieprestatie van de woning. Daarnaast maakt dit wetsvoorstel een collectief initiatiefrecht mogelijk voor huurders in een wooncomplex.

Met dit wetsvoorstel wordt uitvoering gegeven aan vier moties van de Tweede Kamer. Dit betreft in eerste plaats een motie van de Kamerleden Beckerman en Van Eijs, waarin de regering wordt verzocht de 70% instemmingsregel bij renovaties te handhaven en te onderzoeken of niet-stemmers niet meer mee hoeven te tellen alsmede een "noodluikconstructie" te onderzoeken.<sup>12</sup> In de tweede plaats is een motie aangenomen van de Kamerleden Smeulders, Beckerman en Nijboer, die de regering verzoekt om, in overleg met verhuurders, het initiatiefrecht van huurders te moderniseren zodat het aansluit bij de uitdagingen van deze tijd.<sup>3</sup> Verder is een motie aangenomen van de Kamerleden Beckerman, Bromet, Thijssen en Teunissen, waarin de regering wordt verzocht het initiatiefrecht van huurders te vereenvoudigen, collectief mogelijk te maken en uit te breiden met minimaal professionele kierdichting, hybride warmtepompen, verbeterde ventilatie, zonnecollectoren en zonnepanelen.<sup>4</sup> Tot slot is een motie aanvaard van de Kamerleden Grinwis, Bontenbal en Flach, waarin de regering wordt verzocht te voorzien in een modernisering van het huurrecht, waaronder het initiatief- en instemmingsrecht van huurders, om te komen tot duidelijkheid wanneer de aansluiting van huurwoningen op een collectieve warmtevoorziening kwalificeert als een dringende werkzaamheid en om het huurrecht beter aan te laten sluiten bij de duurzame ontwikkelingen.<sup>5</sup> Het wetsvoorstel komt voorts tegemoet aan de maatregelen die nodig zijn om uitvoering te geven aan het nationale Klimaatakkoord.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2020/21, 32 813, nr. 471.

<sup>2</sup> Zie Kamerstukken II 2020/21, 32 813, nr. 673 waarin over deze noodconstructie was aangegeven dat hierbij werd gedacht aan het realiseren van de isolatiestandaarden en streefwaarden of aanpassingen vanwege de wijkgerichte aanpak in combinatie met een woonlastenneutrale huurverhoging.

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2018/19, 27 926, nr. 296.

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2021/22, 32 813, nr. 1016.

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2023/2024, 36 387, nr. 27.

<sup>6</sup> Het Klimaatakkoord is bij brief van 28 juni 2019 aangeboden aan de Tweede Kamer. Zie de bijlage bij Kamerstukken II 2018/19, 32 813, nr. 342.

Ter voorbereiding van het wetsvoorstel is overleg gevoerd met Aedes, de Woonbond, IVBN en Vastgoed Belang.

De opbouw van de memorie van toelichting is als volgt. In paragraaf 2 komen het bestaande instemmings- en initiatiefrecht nader aan de orde en wordt ingegaan op de bestaande praktijk. In paragraaf 3 worden de hoofdlijnen van dit wetsvoorstel geschetst. Dit betreft zowel de voorgestelde uitbreiding van het instemmingsrecht als de voorgestelde wijziging van het initiatiefrecht. Paragraaf 4 betreft de effectenparagraaf en paragraaf 5 ziet op de nalevingskosten en de effecten voor de rijksbegroting. Daarna volgt de artikelsgewijze toelichting.

## **2. Huidige situatie**

### *2.1 Huidige instemmingsrecht huurders bij renovatie: recht en praktijk*

In artikel 220 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (BW) is een regeling opgenomen die aan de verhuurder de mogelijkheid geeft het initiatief te nemen tot renovatie van een huurwoning. Hij dient daartoe een redelijk voorstel te doen aan de huurder. Indien de huurder instemt met het renovatievoorstel van de verhuurder, kan de verhuurder de renovatie uitvoeren. Indien de huurder niet instemt met het voorstel, kan de verhuurder de rechter vragen om de redelijkheid van het voorstel te beoordelen en de huurder tot medewerking te verplichten. Of een voorstel redelijk is, hangt af van de omstandigheden van het geval. Daarbij zal de rechter de belangen van de verhuurder en de huurder tegen elkaar afwegen. De rechter kan hierbij onder andere de aard van de werkzaamheden, de noodzaak van de medewerking van de huurder, de financiële gevolgen voor de verhuurder en de huurprijzverhoging betrekken. Ten behoeve van complexgewijze renovatie wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn indien bij een complex van 10 of meer woningen of bedrijfsruimten, die een bouwkundige eenheid vormen, 70% of meer van de huurders met dit voorstel instemt. De huurder die niet met het voorstel instemt, kan binnen acht weken de rechter vragen om de redelijkheid van het voorstel te beoordelen. Laat de huurder deze termijn onbenut of oordeelt de rechter dat het voorstel redelijk is, dan dient de huurder de renovatie te gedogen. Deze regeling in artikel 7:220 leden 2-3 BW wordt aangeduid als het *instemmingsrecht* van huurders.

In de praktijk gaan verhuurders vaak pas over tot renovatie van huurwoningen na daartoe instemming te hebben verkregen van hun huurders. Dit is op grond van de wet ook noodzakelijk. Het zorgt voor voldoende draagvlak en draagt bij aan woningaanpassingen die aansluiten bij de persoonlijke situatie en belangen van de betrokken huurder(s), waaronder de betaalbaarheid. Voor verhuurders met een grote woningportefeuille is het gebruikelijk om bij een moment van groot onderhoud niet alleen te kijken naar een renovatie met elementen zoals een luxere keuken en verbeterd sanitair, maar ook naar maatregelen die bijdragen aan verduurzaming. Een renovatie die bijdraagt aan verduurzaming van de huurwoning kan namelijk leiden tot een efficiëntere uitvoering van werkzaamheden en een efficiënter onderhoudsprogramma in de daaropvolgende jaren.

Uit gesprekken met stakeholders is gebleken dat in de praktijk niet altijd alle huurders reageren op het voorstel van de verhuurder tot renovatie van complexen. Daarbij kan het zo zijn dat de niet-reagerende huurders helemaal niet afwijzend staan ten opzichte van het voorstel, maar dat zij simpelweg verzuimd hebben om te reageren. Zo is het mogelijk dat in een complex, dat bestaat uit 100 woningen, slechts 60 huurders op het voorstel reageren, die wel allemaal instemmen. Ondanks het feit dat alle reagerende huurders met het voorstel hebben ingestemd, is er in dat geval niet voldaan aan de vereiste instemming van ten minste 70% van alle huurders. Ook kan het zo zijn dat individuele huurders de renovatie niet wenselijk vinden, gelet op hun eigen belang. Zij verhuizen bijvoorbeeld op korte termijn, waardoor de lasten van de renovatie niet opwegen tegen de baten daarvan. De verhuurder kan er in deze gevallen voor kiezen om opnieuw een voorstel te doen aan de huurders die niet hebben gereageerd, maar zonder zekerheid van succes. Het alternatief is dat de verhuurder voor iedere huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd een vordering instelt bij de rechter om de renovatie alsnog te kunnen realiseren. Dit is kostbaar en levert aanzienlijke vertraging op in de realisatie van de renovatie.

## *2.2 Huidige initiatiefrecht huurders: recht en praktijk*

Niet alleen de verhuurder, maar ook de huurder kan het initiatief nemen tot verduurzaming van een woonruimte. Dit zogenoemde *initiatiefrecht* van huurders is geregeld in artikel 7:243 BW. Op grond van deze regeling kan de huurder de verhuurder verzoeken om bepaalde energiebesparende voorzieningen aan te brengen op of aan de woonruimte. Als de verhuurder hier niet mee instemt, kan de huurder de rechter verzoeken om te bepalen dat de verhuurder verplicht is deze voorzieningen op eigen kosten aan te brengen. Daarvoor is wel vereist dat de huurder bereid is tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de kosten van de verhuurder (artikel 7:243 lid 1 BW). Deze regeling kan op een drietal punten worden verbeterd voor de praktijk voor zowel huurders als verhuurders.

In de eerste plaats geldt het huidige initiatiefrecht alleen voor een aantal specifiek in de wet genoemde energiebesparende voorzieningen (artikel 7:243 lid 2 BW). Dit betreft de isolatie van buitenmuren, het dak of de vloer, het plaatsen van dubbel glas en de vervanging van een CV-ketel die ouder is dan 10 jaar door een ketel met minimaal 80% rendement (een ketel met minimaal het rendement van een VR-ketel). De huurder heeft dus niet de mogelijkheid om ook andere, verduurzamingsmaatregelen te initiëren. Zo kan de huurder bijvoorbeeld niet verzoeken om op kosten van de verhuurder zonnepanelen op het dak te plaatsen of een (hybride) warmtepomp te laten installeren. Ook is het mogelijk dat de huurder dit initiatiefrecht gebruikt om verduurzamingsmaatregelen te laten realiseren met een lager kwaliteitsniveau dan het thans gebruikelijke niveau; bijvoorbeeld de in de wet benoemde ketel met minimaal 80% rendement.

De regeling voorziet daarnaast niet in de mogelijkheid van een collectief initiatief tot verduurzaming van huurders in een wooncomplex. Dit leidt ertoe dat initiatieven van huurders tot verduurzaming van een complex worden bemoeilijkt. Daar waar slechts een deel van de huurders gebruik maakt van het initiatiefrecht, kan honorering van dat initiatief leiden tot een beperkte verduurzaming van dat complex of tot de noodzaak van aanvullende maatregelen van een verhuurder. Dit speelt bijvoorbeeld wanneer het gebruik van het initiatiefrecht leidt tot een complex dat deels wel en deels niet is voorzien van kozijnen met dubbel glas. Een verhuurder die hecht aan een uniforme geveluitstraling en een uniform onderhoudsplan zal dan zelf met de overige huurders in het complex tot een aanpassing van de overige kozijnen moeten komen.

Ook vanuit verhuurdersperspectief kan het bestaande recht worden verbeterd. Het huidige artikel 7:243 BW schrijft uitsluitend voor dat de huurder zich bereid moet hebben verklaard tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de kosten van de verhuurder. Andere omstandigheden die redelijkerwijs aan een initiatief van de huurder in de weg kunnen staan, worden niet genoemd. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een concreet voornemen van de verhuurder en afspraken daarover met de gemeente om zijn bezit te verduurzamen door inzet van een collectief verwarmingssysteem met het oog op het warmteprogramma van de gemeente.<sup>7</sup> Dat voornemen van de verhuurder kan botsen met bijvoorbeeld een initiatief van de huurder gericht op de plaatsing van een individuele warmtepomp. In dat geval zou het initiatief van de huurder de verduurzaming door de verhuurder en de gemeente kunnen doorkruisen.

## *2.3 Tussenconclusie: huidige regelgeving belemmert renovatie, waaronder verduurzaming*

Uit het voorgaande blijkt dat het huidige instemmings- en initiatiefrecht, door de wijze waarop deze zijn vormgegeven, de renovatie van huurwoningen, waaronder verbetering van de energieprestatie, kunnen vertragen en belemmeren.

## **3. Hoofdpijnen van dit wetsvoorstel**

### *3.1 Voorgestelde uitbreiding van het instemmingsrecht*

---

<sup>7</sup> Zie voor het warmteprogramma het wetsvoorstel Wet gemeentelijke instrumenten warmtetransitie (Kamerstukken II 2022/23, 36 387).

Dit wetsvoorstel voorziet in een uitbreiding van de mogelijkheden van de verhuurder om een complexgewijze verduurzaming van huurwoningen te realiseren. De huidige regeling in artikel 7:220 BW blijft bestaan en kan door verhuurders nog steeds worden gebruikt. In aanvulling daarop introduceert dit wetsvoorstel een specifieke regeling voor complexgewijze renovatievoorstellen die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op de verduurzaming van huurwoningen. Deze regeling is opgenomen in een nieuw artikel 7:220a BW.

Deze wijziging van het instemmingsrecht heeft tot doel om verhuurders en huurders op voorhand een indicatie te geven wanneer een complexgewijs verduurzamingsvoorstel als redelijk wordt aangemerkt. Dit draagt bij aan de rechtszekerheid, de betaalbaarheid voor de huurder en de versnelde verduurzaming van de huursector. Daartoe wordt voorgesteld om bij renovaties die geheel of gedeeltelijk gericht zijn op verduurzaming van een complex bestaande uit huurwoningen (hierna: een wooncomplex) voortaan meer betekenis toe te kennen aan de overeenstemming die een verhuurder heeft bereikt met de huurdersvertegenwoordiging. Dit past bij de reeds gangbare praktijk dat verhuurders voorafgaand aan een complexgewijze renovatie overleggen met de betrokken huurdersvertegenwoordiging. Een huurdersvertegenwoordiging heeft doorgaans een goed beeld van de voor huurders belangrijke aspecten, waaronder de gevolgen van de renovatie voor de huurprijs. Bovendien zorgt de betrokkenheid van de huurdersvertegenwoordiging ervoor dat niet alleen de belangen van zittende huurders worden geborgd, maar dat, via de huurdersvertegenwoordiging, ook de belangen van toekomstige huurders beter kunnen worden behartigd. Het overleg tussen een verhuurder en de huurdersvertegenwoordiging draagt tevens bij aan het nodige maatwerk bij verduurzaming.

Daarom wordt voorgesteld dat een complexgewijs renovatievoorstel van de verhuurder dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op verduurzaming wordt vermoed redelijk te zijn, indien:

- a. de verhuurder over dat 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 in ieder geval de gevolgen van de renovatie voor de huurprijs en de servicekosten vermeldt, en 70% of meer van de huurders die binnen een bepaalde termijn op het voorstel hebben gereageerd, en die tezamen 50% of meer uitmaken van de huurders van de woningen in het complex, daarmee heeft ingestemd.

Voordat de bewijsvermoedens onder a en b nader worden toegelicht, wordt ingegaan op het toepassingsbereik van de regeling.

### *3.1.1 Complex: tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen*

Een eerste voorwaarde voor toepassing van de bewijsvermoedens is dat de renovatie betrekking heeft op een complex. Het wetsvoorstel heeft dus geen betrekking op de renovatie van *individuele* huurwoningen. Daarvoor blijft het huidige instemmingsrecht gelden (artikel 7:220 lid 2 BW). Onder "complex" wordt in dit wetsvoorstel verstaan: tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen. Hiermee wordt afgeweken van de beschrijving in het huidige artikel 7:220 lid 3 BW: tien of meer woningen of *bedrijfsruimten* die een bouwkundige eenheid vormen. Het wetsvoorstel heeft dus geen betrekking op de complexgewijze renovatie van bedrijfsruimten. Ook daarvoor blijft het huidige instemmingsrecht gelden (artikel 7:220 leden 2 en 3 BW). De reden hiervoor is dat voor de renovatie van zogenoemde utiliteitsgebouwen een aantal andere ambities geldt en andere instrumenten worden gezien. Het gaat hierbij onder andere om kantoren, bedrijfshallen, winkels, scholen en zorginstellingen. Over de voortgang met betrekking tot de verduurzaming van utiliteitsgebouwen is de Tweede Kamer laatstelijk geïnformeerd bij brief van 19 december 2023.<sup>8</sup> Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat dit wetsvoorstel ook geen wijziging aanbrengt in de positie van huurders van bedrijfsruimten in een gemengd complex (een complex bestaande uit deels huurwoningen en deels bedrijfsruimten). Wanneer een verhuurder, naast de woningen, ook de bedrijfsruimten in een gemengd complex wil verduurzamen, zal hij voor die

<sup>8</sup> Kamerstukken II 2023/24, 32 813, nr. 1320.

bedrijfsruimten gebruik moeten maken van het huidige instemmingsrecht (artikel 7:220 leden 2 en 3 BW).

### *3.1.2 Renovatievoorstel dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op verduurzaming*

Een tweede voorwaarde is dat het renovatievoorstel geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op verduurzaming. In het voorgestelde artikel 7:220a BW wordt verduurzaming tot uitdrukking gebracht met de term "energiebesparende en energieleverende voorzieningen". Hieronder worden alle voorzieningen verstaan die meetellen bij de energieprestatie van de woning zoals vastgesteld met de NTA 8800 (de methode voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen). Bij deze voorzieningen gaat het om maatregelen zoals de inzet van duurzame energie, de mogelijkheid van de opwekking van energie op of aan de woning en isolatie van de huurwoning. Niet vereist is dat het renovatievoorstel volledig betrekking heeft op verduurzaming. De regeling geldt dus ook voor gecombineerde voorstellen, bijvoorbeeld een voorstel tot het plaatsen van nieuw sanitair en het isoleren van de gevel of het dak. Hiermee wordt aangesloten bij de gangbare praktijk van meeromvattende renovaties. Daarbij ligt het in de rede dat de voorgestelde energiebesparende of energieleverende voorzieningen van substantiële aard zijn. Het wetsvoorstel voorziet in de mogelijkheid om hierover nadere regels te stellen bij of krachtens algemene maatregel van bestuur.

### *3.1.3 Overleg met de huurdersvertegenwoordiging*

Een derde, en laatste, voorwaarde voor toepassing van de regeling is dat er over het voorstel overleg heeft plaatsgevonden tussen de verhuurder en de huurdersvertegenwoordiging. Deze eis sluit aan bij de gangbare praktijk dat verhuurders voorafgaand aan een renovatie in overleg treden met de betrokken huurdersvertegenwoordiging. Vaak is dit de bewonerscommissie of huurdersorganisatie als bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna: Wohv). Het kan echter ook voorkomen dat de Wohv niet van toepassing is, maar er toch sprake is van een huurdersvertegenwoordiging. Zo komt het bijvoorbeeld vaak voor dat een verhuurder bewonersavonden organiseert en specifiek met het oog op een voorgenomen renovatie de oprichting van een huurdersvertegenwoordiging stimuleert. Het is wenselijk om ook aan deze vorm van huurdersvertegenwoordiging betekenis toe te kennen. Daarom is in dit wetsvoorstel een omschrijving opgenomen van het begrip huurdersvertegenwoordiging (artikel 7:220a lid 3 BW). Deze omschrijving sluit zoveel mogelijk aan bij de eisen die de Wohv stelt ter waarborging van een goede belangenbehartiging en voldoende representativiteit. Dit betreft de volgende eisen:

- a. de huurdersvertegenwoordiging houdt de huurders op de hoogte van haar activiteiten en betreft hen bij de standpuntbepaling;
- b. in vergaderingen met de huurders legt de huurdersvertegenwoordiging verantwoording af van haar activiteiten;
- c. de huurdersvertegenwoordiging stelt alle huurders in gelegenheid om zich bij haar aan te sluiten.

Verder is in artikel 7:220a lid 3, onder d, BW als aanvullende eis opgenomen dat de huurdersvertegenwoordiging ten minste 70% van de huurders van de woningen waarop het renovatievoorstel betrekking heeft, vertegenwoordigt. Op deze wijze wordt de representativiteit van de huurdersvertegenwoordiging geborgd.

Voor de volledigheid wordt nog opgemerkt dat het de huurdersvertegenwoordiging, bestaande uit een bewonerscommissie als bedoeld in de Wohv, vrijstaat om af te spreken dat een andere organisatie in haar plaats treedt, bijvoorbeeld de huurdersvereniging die alle huurders van de verhuurder vertegenwoordigt. Verder is van belang dat dit wetsvoorstel geen eisen stelt aan de wijze waarop de verhuurder overleg voert met de huurdersvertegenwoordiging. Uitgangspunt is dat deze overleggen plaatsvinden in overeenstemming met de Wohv. Daarbij ligt het in de rede dat de verhuurder de huurdersvertegenwoordiging informeert op het moment dat hij zijn renovatievoorstel aan de huurders doet, onder vermelding van de woningen waarop dat voorstel betrekking heeft. Het wetsvoorstel houdt dus rekening met het overleg dat verhuurders en huurdersvertegenwoordigingen bestaande uit bewonerscommissies en huurdersorganisaties nu al voeren over het onderhouds- en renovatiebeleid op grond van de Wohv en sluit bij aan bij die systematiek.

### *3.1.4. Vermoedens van redelijkheid bij complexgewijze renovatievoorstellen, die ook betrekking hebben op energiebesparende en -leverende voorzieningen*

Het wetsvoorstel introduceert twee vermoedens van redelijkheid bij complexgewijze renovatievoorstellen, die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op energiebesparende en -leverende voorzieningen. Een dergelijk voorstel wordt in de eerste plaats vermoed redelijk te zijn wanneer de verhuurder daarover inhoudelijk overeenstemming heeft bereikt met de betrokken huurdersvertegenwoordiging (artikel 7:220a lid 1, aanhef en onder a, BW).

In alle gevallen zal voor een huurder relevant zijn wat de gevolgen van de renovatie zijn voor de huurprijs. Het ligt dan ook in de rede dat de verhuurder en de huurdersvertegenwoordiging afspraken maken over "de gevolgen voor de huurprijs" waarbij kan worden gedacht aan een specifiek bedrag aan huurverhoging, een bepaalde systematiek voor de berekening van de huurverhoging of het geheel achterwege blijven van een huurverhoging. De achtergrond hiervan is dat een renovatie weliswaar kan leiden tot een hogere huurprijs (bijv. doordat de kosten van het aanbrengen van isolatie worden doorberekend), maar ook tot een lagere energierekening voor de gemiddelde huurder (bijv. minder stookkosten). Van de betrokken huurdersvertegenwoordiging mag worden verwacht dat zij een goede inschatting kan maken van de effecten van de renovatie op de woonlasten (huur + energielasten) en in hoeverre dat redelijk is. De verhuurder en de huurdersvertegenwoordiging kunnen bij het maken van afspraken gebruik maken van een vergoedingentabel, zoals die door de Woonbond en Aedes is opgesteld. Een tabel is opgenomen als bijlage bij het Sociaal Huurakkoord 2018-2021.<sup>9</sup> Deze tabel koppelt de huurverhoging aan het energielabel van de woning. Met het energielabel worden de energieprestatie van de woning en de mate van verduurzaming vastgesteld. In de tabel hebben de Woonbond en Aedes opgenomen welke huurverhoging redelijk wordt geacht gelet op het energielabel vóór en na de energiebesparende en -leverende maatregelen. De Woonbond en Aedes laten thans onderzoek doen naar een nieuwe vergoedingentabel die rekening houdt met het voor de huurder gratis nemen van isolatiemaatregelen, zoals opgenomen in de Nationale Prestatieafspraken.<sup>10</sup>

Een goed voorbeeld van een bijkomende afspraak is overeenstemming tussen de verhuurder en de huurdersvertegenwoordiging over hoe de overlast (vermindering van het woongenot) tijdens de werkzaamheden wordt beperkt, bijvoorbeeld door wisselwoningen ter beschikking te stellen. Dat op een meer collectief niveau afspraken over een dergelijke voorwaarde zijn te maken, blijkt uit het op grond van de Nationale prestatieafspraken vast te stellen sociaal statuut voor sloop en vervangende nieuwbouw. De verhuurder en de huurdersvertegenwoordiging kunnen ervoor kiezen om aan te sluiten bij deze afspraken.

Ter illustratie: de betrokken huurdersvertegenwoordiging zou kunnen instemmen met een voorstel van de verhuurder om alle woningen in een wooncomplex te voorzien van dubbel glas en muurisolatie, waarbij de werkzaamheden per woning maximaal één week duren en de huurder geen huurverhoging betaalt voor het dubbel glas en de muurisolatie. Als de huurdersvertegenwoordiging hiermee instemt, wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn. Net als bij het huidige instemmingsrecht, kan een huurder die het hier niet mee eens is een beslissing van de rechter vragen over de redelijkheid van het voorstel. Dit kan hij doen binnen acht weken nadat de verhuurder schriftelijk aan hem heeft medegedeeld dat over het voorstel overeenstemming is bereikt met de huurdersvertegenwoordiging. Daarmee kan hij echter slechts bereiken dat zijn woning buiten de verduurzaming blijft. Laat de huurder deze termijn onbenut, dan wordt het voorstel geacht redelijk te zijn en dient hij de renovatie te gedogen.

Daarnaast, en in de tweede plaats, bevat het wetsvoorstel een vermoeden van redelijkheid voor het geval de verhuurder en de huurdersvertegenwoordiging geen inhoudelijke overeenstemming hebben bereikt over het voorstel (artikel 7:220a lid 1, aanhef en onder b, BW). Een eerste voorwaarde voor toepassing van dit vermoeden is dat de verhuurder en de

<sup>9</sup> Kamerstukken II 2018/19, 27 926, 307.

<sup>10</sup> Deze afspraken zijn bij brief van 30 juni 2022 naar de Tweede Kamer gestuurd. Zie Kamerstukken II 2021/22, 29 453, nr. 551.

huurdersvertegenwoordiging wel overeenstemming hebben bereikt over de onderdelen die het renovatievoorstel moet bevatten. Een tweede voorwaarde is dat het voorstel in ieder geval de gevolgen voor de huurprijs en de servicekosten vermeldt. Tot slot geldt dat ten minste 50% van de huurders van de woningen in het complex op het renovatievoorstel moet hebben gereageerd. Is aan deze voorwaarden voldaan, dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn als ten minste 70% van de reagerende huurders daarmee heeft ingestemd. Net als bij het huidige 70%-instemmingsvereiste, kan een huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd of niet op het voorstel heeft gereageerd een beslissing van de rechter vragen over de redelijkheid van het voorstel. Dit kan hij doen binnen acht weken nadat de verhuurder schriftelijk aan hem heeft medegedeeld dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd. Laat de huurder deze termijn onbenut, dan wordt het voorstel geacht redelijk te zijn en dient hij de renovatie te gedogen.

Het doel van deze regeling is om het voor verhuurders eenvoudiger te maken om complexgewijze renovaties, waaronder verduurzamingsmaatregelen, te realiseren. Verhuurders zijn niet langer afhankelijk van de instemming van 70% van *alle* huurders in het wooncomplex, maar kunnen voor de berekening van de vereiste 70%-instemming alleen die huurders meetellen die op het voorstel hebben gereageerd, mits aan de hiervoor genoemde voorwaarden is voldaan. Die voorwaarden strekken tot bescherming van de positie en de belangen van huurders. Zo ligt het voor de hand dat de huurdersvertegenwoordiging, na ontvangst van het voorstel van de verhuurder, in overleg treedt met de betrokken individuele huurders. Hierdoor kan zij meer inzicht verkrijgen in hun positie en belangen. Daarnaast draagt dit bij aan het creëren van draagvlak. De voorwaarde dat de verhuurder en de huurdersvertegenwoordiging overeenstemming moeten hebben bereikt over de onderdelen die het renovatievoorstel dient te bevatten en de voorwaarde dat het voorstel ten minste de gevolgen voor de huurprijs en de servicekosten moet vermelden, leiden er naar verwachting toe dat in renovatievoorstellen in ieder geval aandacht wordt besteed aan:

- de verwachte start- en einddatum van de werkzaamheden;
- de aard van de werkzaamheden;
- de financiële gevolgen die de verhuurder wenst te verbinden aan de renovatie zoals een huurverhoging, en
- de reactietermijn voor de huurder: acht weken om in te stemmen met het voorstel of daartegen een bezwaar in te dienen bij zijn verhuurder.

Dit draagt er naar verwachting aan bij dat huurders zich bewuster zijn van de betekenis van het renovatievoorstel en hun recht om daarop instemmend of afwijzend te reageren. Hierdoor zullen zij ook de betekenis van het al dan niet reageren op het voorstel beter kunnen inschatten. Bij wijze van extra waarborg voor de belangen van huurders voorziet dit wetsvoorstel in de mogelijkheid om bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere regels te stellen over de aspecten die het voorstel in ieder geval dient te vermelden (het voorgestelde artikel 7:220a lid 4 BW).

Tot slot worden de positie en belangen van huurders geborgd door de eis dat minimaal 50% van de huurders van de woningen in het complex op het voorstel heeft gereageerd. Anders zou een verduurzamingsvoorstel voor een complex van 100 woningen al als redelijk kunnen worden aangemerkt als slechts 10 huurders daarop hebben gereageerd en zij daar allemaal mee hebben ingestemd.

### *3.1.5 Overzicht instemmingsrecht met in acht name van het wetsvoorstel*

Samengevat leidt dit wetsvoorstel, in combinatie met de huidige regeling van het instemmingsrecht in artikel 7:220 BW, tot vier routes waarlangs verhuurders een (complexgewijze) renovatie van huurwoningen kunnen realiseren:

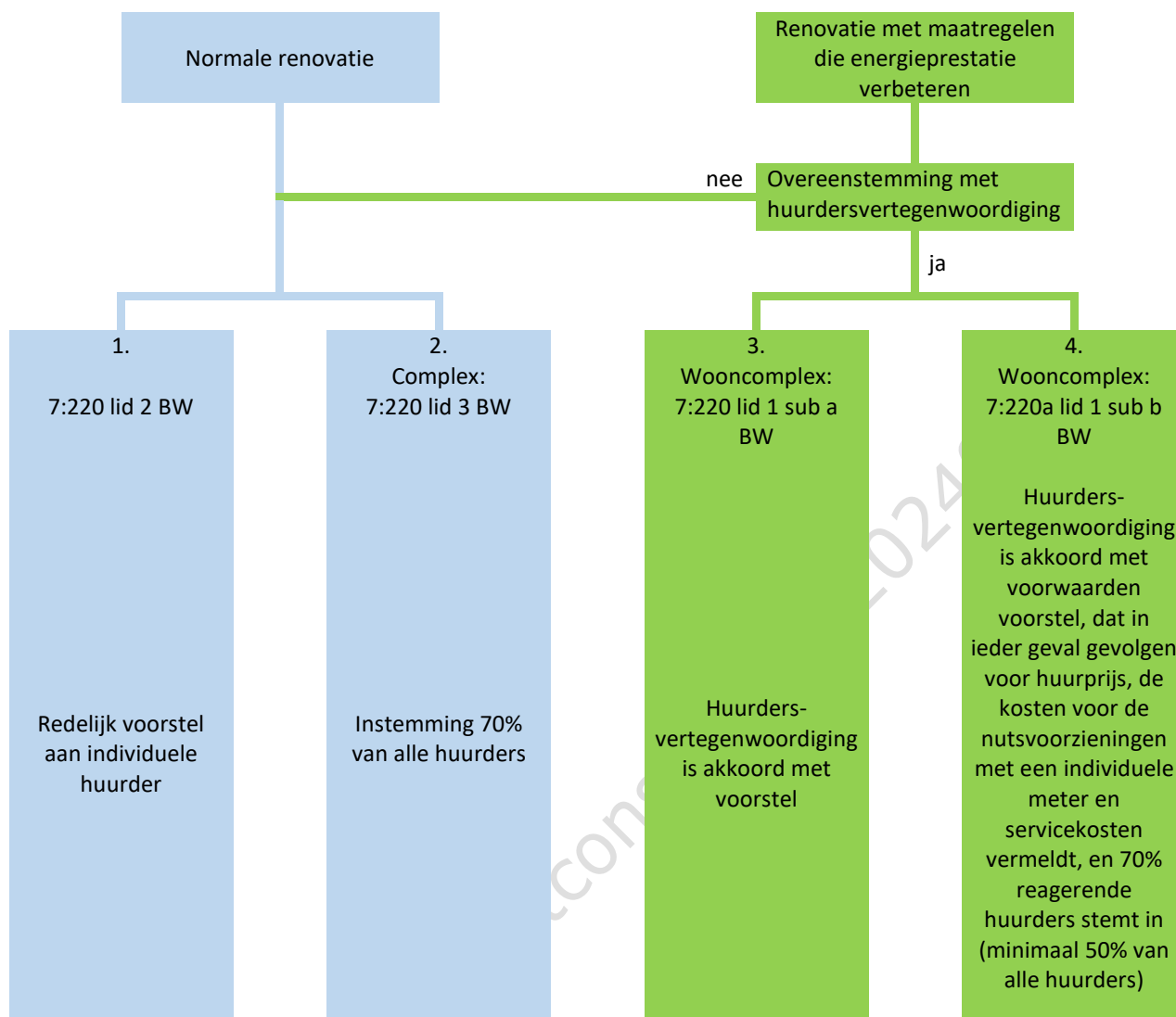
1. de verhuurder doet een redelijk renovatievoorstel aan de individuele huurder(s) (bestaande situatie; artikel 7:220 lid 2 BW).
2. de verhuurder doet een voorstel tot complexgewijze renovatie. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn als minimaal 70% van alle huurders in het wooncomplex daarmee heeft ingestemd (bestaande situatie; artikel 7:220 lid 3 BW).

3. de verhuurder doet een voorstel tot complexgewijze renovatie die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op energiebesparende of energieleverende voorzieningen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn als de verhuurder daarover overeenstemming heeft bereikt met de huurdersvertegenwoordiging (nieuw; voorgestelde artikel 7:220a lid 1, onder a, BW).
4. de verhuurder doet een voorstel tot complexgewijze renovatie die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op energiebesparende of energieleverende voorzieningen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn als de verhuurder met de huurdersvertegenwoordiging overeenstemming heeft bereikt over de voorwaarden waaraan het voorstel moet voldoen, het voorstel ten minste de gevolgen voor de huurprijs en de servicekosten vermeldt en minimaal 70% van de huurders die daarop hebben gereageerd, die tezamen minimaal 50% van de huurders in het wooncomplex uitmaken, daarmee heeft ingestemd (nieuw; voorgestelde artikel 7:220a lid 1, onder b, BW).

Schematisch weergegeven:

	<b>Type renovatievoorstel</b>	<b>Huidig artikel</b>	<b>Nieuw artikel</b>	<b>Opmerking</b>
1.	Huurder moet werkzaamheden gedogen indien sprake is van een redelijk renovatievoorstel (hoofdregel).	7:220 lid 2 BW	n.v.t.	Ongewijzigd
2.	Voorstel tot complexgewijze renovatie wordt vermoed redelijk te zijn als 70% van alle huurders in het complex daarmee heeft ingestemd.	7:220 lid 3 BW	n.v.t.	Ongewijzigd
3	Voorstel tot renovatie met energiebesparende of -leverende voorzieningen van een wooncomplex wordt vermoed redelijk te zijn als daarover inhoudelijk overeenstemming is bereikt over met de huurdersvertegenwoordiging.	-	7:220a lid 1 sub a BW	Nieuw
4.	Voorstel tot renovatie met energiebesparende of -leverende voorzieningen van een wooncomplex wordt vermoed redelijk te zijn als de verhuurder met de huurdersvertegenwoordiging overeenstemming heeft bereikt over de voorwaarden waaraan het voorstel moet voldoen, het voorstel ten minste de gevolgen voor de huurprijs, de kosten voor de nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten vermeldt en minimaal 70% van de huurders die daarop hebben gereageerd, die tezamen minimaal 50% van de huurders in het wooncomplex uitmaken, daarmee heeft ingestemd.	-	7:220 a lid 1 sub b BW	Nieuw





### 3.2 Voorgestelde wijzigingen van het initiatiefrecht

Met dit wetsvoorstel wordt het initiatiefrecht van huurders in artikel 7:243 BW gewijzigd. De drie belangrijkste wijzigingen worden hierna toegelicht. Voor de overige wijzigingen wordt verwezen naar de artikelsgewijze toelichting.

#### 3.2.1 Uitbreiding naar energieprestatieverbeterende voorzieningen

In de eerste plaats wordt voorgesteld om het initiatiefrecht van de huurder uit te breiden naar alle gangbare maatregelen die de energieprestatie verbeteren. Daarbij gaat het niet alleen om voorzieningen die leiden tot energiebesparing, zoals isolatie, maar ook om voorzieningen die leiden tot de inzet van duurzaam opgewerkte energie en voorzieningen die leiden tot energieopwekking op of aan de woning, zoals zonnepanelen of een (hybride) warmtepomp. In het voorgestelde artikel 7:243 lid 1 BW wordt dit tot uitdrukking gebracht met de term "energiebesparende en energieleverende voorzieningen". Hieronder worden alle voorzieningen verstaan die meetellen bij de energieprestatie van de woning zoals vastgesteld met de NTA 8800 (de methode voor het bepalen van de energieprestatie van gebouwen).

De voorzieningen waarvoor het initiatiefrecht van de huurder geldt, zullen concreet worden benoemd in een algemene maatregel van bestuur. Dit heeft als voordeel dat beter rekening kan worden gehouden met technische ontwikkelingen en de wens om een minimale norm te kunnen hanteren. Een voorbeeld van een technische ontwikkeling is verwarming van de woning met

waterstof. Op dit moment is dit nog niet een algemeen gangbare en bruikbare maatregel, maar dit zou in de toekomst kunnen veranderen. Deze maatregel zou dan relatief eenvoudig kunnen worden toegevoegd aan de lijst in de algemene maatregel van bestuur.

Een voorbeeld van een gewenste minimale norm is de verwarmingsketel: de thans niet meer gangbare VR-ketel heeft een opwekkingrendement van minimaal 80%, terwijl goed verkrijgbare HR-ketels tegenwoordig een opwekkingsrendement hebben van minimaal 90%. Een hoger opwekkingsrendement kan als voorwaarde voor het uitoefenen van het initiatiefrecht worden vastgelegd in de bedoelde algemene maatregel van bestuur.

### *3.2.2 Verduidelijking verhouding initiatiefrecht met het beleid van de verhuurder*

Als uitgangspunt blijft gelden dat er sprake moet zijn van een redelijk voorstel van de huurder. Of een voorstel redelijk is, wordt beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval. Gelet op de uitbreiding van het initiatiefrecht, is het wenselijk om partijen op voorhand meer duidelijkheid te geven over de vraag wanneer een voorstel als redelijk wordt aangemerkt. In het voorgestelde artikel 7:243 lid 3 BW is daarom verduidelijkt wanneer het voorstel van de huurder in ieder geval niet als redelijk wordt beschouwd. Dit is het geval als:

- a. de huurder heeft zich niet bereid verklaard tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten of de huurverhoging leidt ertoe 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 passen in het bedrijfseconomische, financiële en sociale beleid van de verhuurder met betrekking tot het complex waarvan de woonruimte deel uitmaakt en dat van een goed verhuurder mag worden verwacht.

De omstandigheden die in het voorgestelde artikel 7:243 lid 3 BW worden opgesomd, kunnen elkaar gedeeltelijk overlappen. Daartegen bestaat geen bezwaar, nu de verhuurder zich op meer bezwaren tegelijk kan beroepen. Het betreft hier geen uitputtende opsomming. Dit betekent dat het de rechter vrij staat om ook andere omstandigheden bij zijn beoordeling te betrekken en de vordering van de huurder op een of meer andere gronden af te wijzen. Verder is van belang dat het dient te gaan om bezwaren van de verhuurder die dermate zwaarwegend zijn dat het voorstel, afgewogen tegen het belang van de huurder(s) bij de energiebesparende of energieleverende voorziening, daardoor niet als redelijk kan worden aangemerkt.

### *3.2.3 Introductie van een collectief initiatiefrecht van huurders*

Ten slotte wordt voorgesteld om een collectief initiatiefrecht te introduceren voor huurders in een wooncomplex (een complex van 10 of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen; zie het voorgestelde artikel 7:243 lid 4 BW). Het collectieve initiatiefrecht berust op de gedachte dat het in het algemeen zowel in het belang van huurders als verhuurders is dat de verduurzaming alle woningen in een wooncomplex omvat. Hierbij valt bijvoorbeeld te denken aan een initiatief dat is gericht op raamisolatie dat andere kozijnen vergt. Het slechts gedeeltelijk aanbrengen van de raamisolatie zou dan kunnen leiden tot een niet-uniforme geveluitstraling van het wooncomplex. Bovendien is het vaak efficiënter en goedkoper om een verduurzamingsmaatregel in één keer voor het gehele wooncomplex uit te voeren. Daarom wordt voorgesteld dat indien minimaal 70% van de huurders in een wooncomplex gezamenlijk een schriftelijk voorstel doet tot een energiebesparende of energieleverende voorziening als bedoeld in artikel 7:243 lid 1 BW en de verhuurder dit voorstel aanvaardt dan wel de rechter aan de verhuurder de verplichting oplegt de voorziening te treffen, alle huurders van de huurwoningen in het wooncomplex aan dit voorstel gebonden zijn.

Een individuele huurder die voor zijn woonruimte niet wil deelnemen aan het collectieve initiatief, kan zich binnen een bepaalde termijn tot de rechter wenden en een beslissing vorderen dat hij niet aan het voorstel is gebonden. Hiermee kan een huurder, die niet aan een collectief initiatief tot verduurzaming heeft willen meewerken, bereiken dat zijn woning buiten die verduurzaming blijft.

Indien de rechter heeft geoordeeld dat een of meerdere huurders niet aan het collectieve voorstel zijn gebonden, is ook de verhuurder niet langer aan het voorstel gebonden. Daarmee voorziet dit wetsvoorstel in de mogelijkheid voor de verhuurder om, mocht blijken dat de verduurzaming niet in het hele complex kan worden uitgevoerd, alsnog van het uitvoeren van de betreffende verduurzaming af te zien. Indien een verhuurder in zo'n geval van de verduurzaming afziet, kunnen de overige huurders uiteraard wel een nieuw voorstel doen voor de verduurzaming van een deel van het complex. De verhuurder dient dit nieuwe voorstel dan opnieuw te beoordelen. Daarnaast staat het de verhuurder uiteraard vrij om de gevraagde voorzieningen toch te treffen ten aanzien van de woningen van de huurders die bij het collectieve initiatief zijn betrokken dan wel daartegen geen bezwaar hebben gemaakt.

#### **4. Effect van de wijzigingen**

##### *4.1 Effect van de wijzigingen van het instemmingsrecht*

Het effect van de wijzigingen van het instemmingsrecht is in algemene zin dat verduurzaming van woonruimte en de aansluiting van een woning op een warmtenet eenvoudiger kan worden gerealiseerd, waarbij rekening wordt gehouden met de belangen van zowel verhuurders als huurders.

De wijzigingen rond de positie van de huurdersvertegenwoordiging inzake de gevolgen bij verduurzaming sluiten aan bij het huidige gebruikelijke overleg tussen verhuurders en bewonerscommissies of huurdersorganisaties. Ook sluiten deze wijzigingen aan bij de wijkgerichte aanpak en de in dat verband plaats te vinden participatie van bewoners, waaronder de huurder(s), om op een bepaald moment in een wijk niet langer gebruik toe te staan van fossiele brandstoffen en het transport van aardgas (door de netbeheerder) op een vooraf bepaald moment te beëindigen. Daar waar dat overleg en de participatie in het kader van de wijkgerichte aanpak nu een meer algemeen karakter heeft, zal dit wetsvoorstel eraan bijdragen dat woningverduurzaming in dit overleg specifiek wordt besproken. Overeenstemming in dit overleg geeft de verhuurder en individuele huurder op voorhand meer duidelijkheid over de vraag of een voorstel tot verduurzaming van de individuele woningen doorgang kan vinden. Een verhuurder krijgt op voorhand meer zekerheid over hoe de voorgestelde woningverduurzaming valt bij de huurders. De individuele huurder krijgt eerder en een meer eenduidig inzicht in het effect van de verduurzaming op zijn of haar woonlasten. Daar waar de huurder vragen heeft, zal hij zich eenvoudiger kunnen wenden tot zijn huurdersvertegenwoordiging. Het is te verwachten dat dit bijdraagt aan een sneller besluitvormingsproces, waardoor verhuurders hun woningportefeuilles sneller kunnen verduurzamen. Dat geldt des te meer voor woningcorporaties, aangezien zij in de Nationale prestatieafspraken hebben afgesproken gratis isolatiemaatregelen te nemen voor huurders. Deze wetswijziging in combinatie met de Nationale prestatieafspraken draagt bij aan de mogelijkheid om sneller een verlaging van de woonlasten voor huurders te realiseren.

Ook de aanpassing inzake de vereiste 70%-instemming zal bijdragen aan een sneller besluitvormingsproces. Op dit moment is het namelijk mogelijk dat niet-reagerende huurders in het geheel niet afwijzend zijn waar het gaat om de woningaanpassing, maar simpelweg verzuimd hebben te reageren.

Op grond van de Wohv zal al overleg plaatsvinden tussen een verhuurder en zijn huurdersorganisaties. Dit wetsvoorstel brengt daarin geen wijzigingen. Wel kan door dit wetsvoorstel het belang van dit overleg worden vergroot. Zo verplicht de Wohv tot het overleg over het beleid inzake het renoveren. Indien een verhuurder zijn verduurzamingsbeleid niet al heeft meegenomen in zijn renovatiebeleid, kan dit wetsvoorstel aanleiding geven om dit alsnog te doen.

#### 4.2 Effect van de wijzigingen van het initiatiefrecht

Het effect van de wijzigingen inzake het initiatiefrecht is een modernisering van de verduurzamingsmaatregelen waartoe de huurder het initiatief kan nemen. Daarnaast leidt de wijziging tot een versterking van het initiatiefrecht bij een complex doordat 70% of meer van de huurders een initiatief kan nemen tot verduurzaming van de woningen.

De wettelijke aanpassingen van het initiatiefrecht zullen naar verwachting op zichzelf niet leiden tot een groter doe-vermogen van huurders om van dat recht gebruik te maken. De website [www.verbeterjehuis.nl](http://www.verbeterjehuis.nl) richt zich niet op huurders, maar biedt hen wel mogelijkheden om inzicht te krijgen welke energiebesparende maatregelen mogelijk zijn. Deze website is reeds aangepast zodat deze specifiek voor huurders inzichtelijk wordt. Bij inwerkingtreding van dit wetsvoorstel zal deze website verder worden aangepast om huurders ook te informeren over de extra mogelijkheden die het initiatiefrecht zal bieden.

Daarnaast zijn aan gemeenten de nodige middelen gegeven om huurders te ondersteunen bij het nemen van energiebesparende maatregelen. Die middelen kunnen zij tevens inzetten om huurders gericht te ondersteunen als gebruik van het initiatiefrecht een reële mogelijkheid biedt tot verduurzaming.<sup>11</sup>

#### 4.3 Effect uitvoering huurcommissie

Waar verduurzaming tot geschillen zou kunnen leiden, is bij de huurcommissie met name te denken aan geschillen tussen huurdersorganisatie en verhuurder en aan geschillen over de huurprijsverhoging na woningverbetering. De wettelijke taken van de huurcommissie inzake deze geschillen blijven ongewijzigd.

### 5. Nalevingskosten en effecten voor de rijksbegroting

#### 5.1 Nalevingskosten

##### 5.1.1 Instemmingsrecht

Zoals hiervoor is aangegeven, leiden de voorgestelde wijzigingen niet tot wijziging van de huidige regels inzake het instemmingsrecht. Wel komen er extra mogelijkheden voor de verhuurder om een woningaanpassing te kunnen realiseren.

##### 5.1.1.1 Eenmalige regeldrukeffecten

Er is eenmalige regeldruk die verband houdt met de noodzaak om van de aangepaste regelgeving kennis te nemen.

Het zal doorgaans het geval zijn dat individuele huurders kennisnemen van de regeling op het moment dat er sprake is van een concrete verduurzaming van hun woning. In het geval van een verbetering van de woningen met energielabel E, F of G kunnen de volgende scenario's worden geschetst.

---

<sup>11</sup> Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 1014.

Wijziging	Verhuurder	Huurders vertegen- woordiging		Huurder			
				Scenario 50%		Scenario 100%	
				€	uur	€	uur
Woning-aanpassing ter verduurzaming aanmerken als redelijk indien de nodige instemming is bereikt met de huurders-vertegenwoordiging.	€ 15.137.280	560	€ 9.520	45.500	€ 773.500	91.000	€ 1.5471.000
aanpassing van de 70%-regel bij renovatie van een complex	€ 4.320	107	€ 1813	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.

\* Bij het berekenen van regeldrukkosten voor burgers is, conform het handboek meting regeldrukkosten, uitgegaan van € 17 als standaard-omrekenfactor voor het aantal uren.

*5.1.1.2 Regeldruk woningaanpassing ter verduurzaming waarover inhoudelijk overeenstemming is bereikt met de huurdersvertegenwoordiging: regeldrukeffecten op het moment van verduurzaming*

Ter bepaling van de regeldruk zijn twee scenario's doorgerekend: de verhuurders passen in 50% of 100% van de gevallen de mogelijkheid toe om een voorstel tot woningverduurzaming te doen nadat zij over dat voorstel inhoudelijk overeenstemming hebben bereikt met de huurdersvertegenwoordiging. Bij beide scenario's is er sprake van een regeldrukvermindering bij verhuurders en individuele huurders. Bij verhuurders circa € 21 tot € 42 miljoen en bij individuele huurders bijna € 6 tot ruim € 11 miljoen. Er gaat meer regeldruk ontstaan bij de huurdersvertegenwoordiging; van bijna € 3 tot bijna 6 miljoen.

scenario	verhuurder	huurders-vertegenwoordiging		huurder	
		uren	Kosten	uren	kosten
50%	-€ 20.184.937	176.441	€ 2.999.500	-332.150	-€ 5.646.550
100%	-€ 42.144.375	352.882	€ 5.999.001	-664.300	- € 11.293.100

Deze regeldrukeffecten treden op bij het verduurzamen van de woning: voor de verhuurder het doen van een voorstel tot verduurzaming, en voor de huurdersvertegenwoordiging en de individuele huurder het beoordelen van dat voorstel. Als de woning op enig moment is verduurzaamd treedt het regeldrukeffect niet meer op. De regeldrukeffecten zijn daarom aangemerkt als eenmalig.

*5.1.1.3 Regeldruk aanpassing van de 70%-regel bij renovatie van een complex: verhuurder heeft overeenstemming met de huurdersvertegenwoordiging over de voorwaarden waaraan dat voorstel moet voldoen*

De regeldrukeffecten zijn ook hier afhankelijk van de mate van toepassing. Ook hier zijn twee scenario's doorgerekend: de nieuwe regeling wordt toegepast in 50% van de gevallen of in 100% van de gevallen.

scenario	Verhuurders	Huurders- vertegenwoordiging		Huurders betrokken complex	
		In uur	Na omrekening	In uur	Na omrekening
50%	-€ 21.131.564	12.701	€ 190.552	-23.369	- € 350.541
100%	-€ 42.263.128	25.595	€ 383.924	-46.739	-€ 701.082

#### 5.1.1.4 Structurele regeldrukeffecten aanpassing instemmingsrecht

Zoals hiervoor is aangegeven, zijn er geen structurele regeldrukeffecten als een verhuurder gebruik maakt van de mogelijkheid om een woonlastenneutraal voorstel te doen. Er zijn wel structurele regeldrukeffecten verbonden aan de toepassing van de aangepaste 70% regeling voor complexen. Deze zijn afhankelijk van de mate waarin gebruik zal worden gemaakt van de aangepaste regeling, of van de bestaande 70%-regeling. Dat gebruik is op voorhand niet aan te geven. Bij de regeldruk is verder van belang dat er aan de zijde van de huurders twee tegengestelde effecten optreden bij gebruik van de aangepaste regeling: enerzijds minder regeldruk bij individuele huurders en anderzijds meer regeldruk bij huurdersorganisaties.

De regeldruk is voor een aantal scenario's doorgerekend voor de aangepaste 70%-regeling:

- in 50% van de gevallen toegepast door alle verhuurders en de reeds bestaande regeling in de resterende 50% van de gevallen; en
- in 100% van de gevallen toegepast.

Bij beide scenario's is er sprake van een regeldrukvermindering:

Mate waarin van de regeling gebruik wordt gemaakt	Verhuurders	Huurders betrokken complex
50%	€ 21.131.564	€ 160.019
100%	€ 42.263.128	€ 317.158

#### 5.1.2 Initiatiefrecht

##### 5.1.2.1 Eenmalige regeldrukeffecten

De eenmalige regeldrukeffecten houden verband met de noodzaak om van de aangepaste regelgeving kennis te nemen inzake de maatregelen waarvoor initiatief kan worden genomen. Deze eenmalige regeldruk geldt voor individuele huurders, zij het dat redelijkerwijs te verwachten is dat zij pas kennis zullen nemen van de regelgeving op het moment dat er een concreet initiatief aan de orde is. Deze eenmalige regeldruk is daarom bepaald per initiatief.

Wijziging	Huurder			
	Scenario 1 initiatief		Scenario 100 initiatieven	
	uur	€	uur	€
Verruiming van het initiatiefrecht	0,25	€ 4,25	25	€ 425

Daarnaast wordt ervan uitgegaan dat huurdersvertegenwoordigingen van de regeling zullen kennisnemen. De regeldruk voor deze huurdersvertegenwoordigingen bedraagt € 1.360. De eenmalige regeldruk voor verhuurders bedraagt € 4.320.

Daarnaast zijn er eenmalige regeldrukeffecten verbonden aan het kennis nemen van de regelgeving inzake het collectief initiatiefrecht. De regeldruk voor deze verhuurders bedraagt € 4.320 en de regeldruk voor huurdersorganisaties bedraagt € 1.360.

### 5.1.2.2 Structurele regeldrukeffecten

Op zichzelf heeft de aanpassing van het initiatiefrecht geen structurele regeldrukeffecten, waar het gaat om de maatregelen waarvoor initiatief kan worden genomen. Wel zou het gebruik van het initiatiefrecht hierdoor kunnen toenemen en daarmee ook de structurele regeldruk. Bij 100 extra initiatieven gaat het voor huurders om 145 uur (€ 2.465) en voor verhuurders om € 1.800.

Het wettelijk collectief initiatiefrecht vereenvoudigt het voor huurders om het initiatief te nemen voor de verduurzaming van een complex.

De daaraan verbonden regeldrukvermindering per complex voor de huurders bedraagt circa € 77,00. Voor verhuurders leidt het collectief initiatiefrecht niet tot een structureel regeldrukeffect.

### 5.1.2.3 Overige regeldrukeffecten

Er is tevens structurele regeldrukvermindering die als gepercipieerde regeldruk is geïdentificeerd: door de reactie van de verhuurder op het initiatief waaronder het aanpassen van andere woningen in het complex. Het betreft hier geen handelingen die wettelijk zijn verplicht. Die regeldrukvermindering bedraagt:

	<b>1 complex</b>		<b>100 complexen</b>	
Reactie verhuurder	€ 1.068		€ 15.101	
Verhuurder aanpassing overige woningen	€ 732		€ 73.188	
Huurders overige woningen	13 uur	€ 214	1260 uur	€ 21.420

### 5.2 Effecten voor de rijksbegroting

Dit wetsvoorstel leidt tot betere mogelijkheden om verduurzaming van huurwoningen blijvend te realiseren. In de rijksbegroting voor de huurtoeslag is hiermee reeds rekening gehouden. Dit wetsvoorstel is één van de waarborgen om de verduurzaming die de afgelopen jaren is gerealiseerd ook de komende jaren in hetzelfde tempo te kunnen laten plaatsvinden. Het budgettaire beslag op de rijksbegroting voor de huurtoeslag blijft door deze wijziging dan ook ongewijzigd.

Het flankerend beleid ten behoeve van het initiatiefrecht wordt vormgegeven binnen bestaande instrumenten. Hierdoor zijn daaraan geen additionele financiële effecten verbonden.

## 6. Advies en consultatie

PM

## II. Artikelsgewijs

### Artikel I

#### Onderdeel A (nieuw artikel 7:220a BW)

##### Algemeen

Het artikel is onder in het algemeen deel van deze memorie van toelichting al grotendeels toegelicht (paragraaf 3.1). In aanvulling daarop wordt nog het volgende opgemerkt.

Voorgesteld wordt om de bijzondere regeling van het instemmingsrecht bij complexgewijze verduurzamingsvoorstellen op te nemen in een nieuw artikel 7:220a BW. Deze regeling moet worden gezien als een aanvulling op de algemene regeling van het instemmingsrecht in artikel 7:220 BW. Dit betekent onder andere dat de verhuiskostenregeling onverkort van toepassing is (artikel 7:220 leden 5-7 BW). Hetzelfde geldt voor de bepaling dat het instemmingsrecht niet afdoet aan de bevoegdheid van de verhuurder om de huurovereenkomst op te zeggen op de grond van hij de zaak dringend nodig heeft voor renovatie (artikel 7:220 lid 4 BW).

##### Lid 1

De algemene regeling van het instemmingsrecht is van toepassing op de renovatie van zowel woningen als bedrijfsruimten. Zoals in het algemeen deel van deze memorie van toelichting is toegelicht, is het wenselijk om het toepassingsbereik van de bijzondere regeling te beperken tot de complexgewijze renovatie van woningen (paragraaf 3.1.1). In het voorgestelde artikel 7:220a lid 1 BW is daarom opgenomen dat de renovatie tien of meer woningen moet betreffen die een bouwkundige eenheid vormen. Voor gemengde complexen (complexen die bestaan uit woningen en bedrijfsruimten) geldt dat het instemmingsrecht alleen van toepassing is indien er sprake is van een complex dat ten minste bestaat uit tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen. De aanwezige bedrijfsruimten tellen dus niet mee voor de drempel om te spreken van een complex in de zin van artikel 7:220a lid 1 BW. In geval van zo'n gemengd complex heeft het instemmingsrecht alleen betrekking op de huurders van de woningen in het complex.

In het voorgestelde lid 1 wordt de term "energiebesparende of energieleverende voorzieningen" gehanteerd. Hiermee wordt aangesloten bij de terminologie in het huidige artikel 7:237 lid 4 BW (energieprestatievergoeding) en het voorgestelde artikel 7:243 BW (wijziging initiatiefrecht). Verder is in lid 1 opgenomen dat de renovatie geheel of gedeeltelijk betrekking moet hebben op energiebesparende en energieleverende voorzieningen. Hiermee wordt tot uitdrukking gebracht dat de regeling ook van toepassing is op zogenoemde gecombineerde renovatievoorstellen. Het renovatievoorstel kan dus meer omvatten dan alleen woningverduurzaming.

Het voorgestelde lid 1 onder a en b bepaalt wanneer een complexgewijs voorstel tot gehele of gedeeltelijke verduurzaming wordt vermoed redelijk te zijn. De redelijkheidsvermoedens zijn al toegelicht in het algemeen deel van deze memorie van toelichting, waarnaar hier korthedshalve wordt verwezen (paragraaf 3.1.4).

##### Lid 2

In lid 2 wordt voorgesteld dat de huurder die bezwaar heeft tegen het voorstel waarover de verhuurder inhoudelijk overeenstemming heeft bereikt met de huurdersvertegenwoordiging (lid 1 onder a), dan wel de huurder die niet op het voorstel heeft gereageerd of daarmee niet heeft ingestemd (lid 1 onder b), een beslissing van de rechter kan vorderen over de redelijkheid van het voorstel. Dit kan hij doen binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat de verhuurder overeenstemming heeft bereikt met de huurdersvertegenwoordiging (lid 1 onder a) of dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd (lid 1 onder b). Hierbij verdient nog opmerking dat de huurder met dit verzet alleen kan bereiken dat zijn woning buiten de complexgewijze verduurzaming blijft. Laat de huurder deze termijn onbenut of oordeelt de rechter dat het voorstel redelijk is, dan dient de huurder de renovatie te gedogen. Daarmee heeft het voorgestelde lid 2 dezelfde strekking als het huidige artikel 7:220 lid 3, tweede zin, BW.



### Lid 3

In het voorgestelde lid 3 is een begripsomschrijving opgenomen van "huurdersvertegenwoordiging". Daaronder wordt verstaan een organisatie die de belangen behartigt van de huurders van de woningen waarop het renovatievoorstel betrekking heeft en die voldoet aan de vereisten onder a tot en met d. Daarbij geldt dat de vereisten in lid 3 onder a tot en met c nagenoeg gelijklopend zijn aan de eisen die de Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna: Wohv) stelt aan een "huurdersorganisatie" en "bewonerscommissie" (artikel 1 lid 1, onderdeel f, onder 2° tot en met 4°, en onderdeel g, Wohv). In lid 3 onder d is als aanvullende representativiteitseis opgenomen dat de organisatie ten minste 70% van de van de betrokken huurders in het complex moet vertegenwoordigen.

De eis in de Wohv dat een "huurdersorganisatie" een vereniging of stichting moet zijn waarvan het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt (artikel 1 lid 1, onderdeel f, onder 1° Wohv), is niet overgenomen. Deze eis zou de oprichting en betrokkenheid van zogenoemde *ad hoc* huurdersvertegenwoordigingen onnodig kunnen belemmeren. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan de situatie dat in een complex een (tijdelijke) huurdersvertegenwoordiging ontstaat specifiek met het oog op een voorgenomen renovatie. Het is wenselijk om ook aan deze vorm van huurdersvertegenwoordiging betekenis toe te kennen.

Een andere reden om niet één-op-één aan te sluiten bij de Wohv, is dat die wet een andere definitie van "wooncomplex" hanteert dan het huidige artikel 7:220 lid 3 BW en het voorgestelde artikel 7:220a BW. In de Wohv wordt onder "wooncomplex" verstaan: een verzameling van ten minste 25 in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen (artikel 1 lid 1, onderdeel c, Wohv). Hierdoor kan het voorkomen dat de Wohv niet van toepassing is op een complexgewijze renovatie als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:220a BW. Dit is bijvoorbeeld het geval bij complexen die bestaan uit minimaal 10, maar minder dan 25 woningen. Andersom zal een "huurdersorganisatie" of "bewonerscommissie" als bedoeld in de Wohv die voldoet aan de aanvullende eis van vertegenwoordiging van 70% van de huurders, doorgaans ook worden aangemerkt als een "huurdervetegenwoordiging" in de zin van het voorgestelde artikel 7:220a lid 3 BW.

### Lid 4

Het voorgestelde lid 4 biedt de mogelijkheid om bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere regels te stellen over wanneer een voorstel moet worden geacht "gedeeltelijk" betrekking te hebben op energiebesparende of energieleverende voorzieningen. Hierbij kan worden gedacht aan een beschrijving van de voorzieningen die geacht worden een substantiële bijdrage te leveren aan de woningverduurzaming. Daarnaast maakt het voorgestelde lid 4 het mogelijk om bij of krachtens algemene maatregel van bestuur nadere regels te stellen over hetgeen het voorstel ten minste dient te vermelden. Zo zou bijvoorbeeld kunnen worden bepaald dat het voorstel ook de aard en duur van de werkzaamheden en de overlastbeperkende maatregelen moet vermelden, naast de gevolgen voor de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten (het voorgestelde lid 1 onder b). Hiermee wordt de mogelijkheid opgehouden om dwingend voor te schrijven welke aspecten het renovatievoorstel in ieder geval dient te bevatten om een beroep te kunnen doen op het redelijkheidsvermoeden in artikel 7:220a lid 1 onder b BW. Tot slot bepaalt het voorgestelde lid 4 dat bij of krachtens algemene maatregel van bestuur eisen kunnen worden gesteld aan de termijn tussen het moment waarop het renovatievoorstel wordt gedaan en de start van de renovatie. Daarbij verdient opmerking dat tussen het moment waarop het renovatievoorstel wordt gedaan en de start van de werkzaamheden minimaal 16 tot 18 weken moeten zitten; 8 weken reactietermijn voor de huurders (artikel 7:220a lid 1 onder b BW) en, na schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan de huurders van de uitkomst van de stemmingen, 8 weken voor huurders om de rechter om een oordeel te vragen over de redelijkheid van het voorstel (artikel 7:220a lid 2 BW).

## Onderdeel B (artikel 7:243 BW)

### Algemeen

Het artikel is in het algemeen deel van deze memorie van toelichting al grotendeels toegelicht (paragraaf 3.2). In aanvulling daarop wordt nog het volgende opgemerkt.

Als uitgangspunt geldt dat de huidige regeling van artikel 7:243 BW wordt verbreed naar actueel gewenste verduurzamingsmaatregelen. Waar in het huidige artikel 7:243 BW gesproken wordt van "voorzieningen" en "verbetering" wordt in het voorgestelde artikel de term "energiebesparende of energieleverende voorzieningen" gehanteerd, zoals ook in het huidige artikel 7:237 lid 4 BW (energieprestatievergoeding) en het voorgestelde artikel 7:220a BW (uitbreiding instemmingsrecht).

### Lid 1

In het voorgestelde lid 1 is opgenomen dat het moet gaan om een redelijk voorstel van de huurder tot het treffen van een of meer bij algemene maatregel van bestuur genoemde energiebesparende en energieleverende voorzieningen. Door de voorzieningen niet langer in de wet op te nemen, maar in een algemene maatregel van bestuur, kan het initiatiefrecht makkelijker worden aangepast aan technische ontwikkelingen. Daarnaast blijkt uit lid 1 dat het moet gaan om voorzieningen ten behoeve van "woonruimte". Met deze terminologie wordt aangesloten bij de huidige regeling en Afdeling 5 ("Huur van woonruimte") van Titel 7.4 BW, waarvan artikel 7:243 BW deel uitmaakt. Het begrip "woonruimte" omvat niet alleen (zelfstandige en niet zelfstandige) woningen, maar bijvoorbeeld ook woonwagens (artikel 7:233 BW).

### Lid 2

In het voorgestelde lid 2 is bepaald dat de huurder het voorstel schriftelijk moet doen en dat dit ten minste een omschrijving van de voorgestelde voorzieningen, een raming van de daarmee gemoeide kosten en een voorstel voor de door de huurder te betalen huurverhoging alsmede de verwachte verhoging van de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter of servicekosten moet bevatten. Het voorstel van de huurder dient dus zodanig concreet te zijn dat de verhuurder, en in voorkomend geval de rechter, kan bepalen of hij dit al dan niet redelijk acht.

Uitgangspunt van de regeling is dat de huurder begint met het voorleggen van een voorstel voor het treffen van energiebesparende of energieleverende voorzieningen aan de verhuurder, zodat door de huurder(s) en de verhuurder over de mogelijkheden van een dergelijke verduurzaming kan worden overlegd. Is de verhuurder niet tot overleg bereid, dan zal de in lid 2, tweede zin, vermelde termijn gaan lopen. Beide partijen hebben er echter belang bij de tussenkomst van de rechter te vermijden, hetgeen hun bereidheid tot onderhandelen zal bevorderen. De verhuurder kan met een voorstel tot verduurzaming vrijwillig instemmen, omdat hij meent dat het voorstel redelijk is en aan de voorwaarden van dit artikel voldoet of hij kan een tegenvoorstel doen. De huurder(s) kunnen ook zelf besluiten om naar aanleiding van de onderhandelingen met een nieuw, aan de bezwaren van de verhuurder tegemoetkomend, voorstel te komen. In dat geval zal de termijn van acht weken vanaf het tijdstip van dit nieuwe voorstel gaan lopen. Is de termijn verstreken zonder dat de verhuurder het voorstel schriftelijk heeft aanvaard, dan zal de huurder overeenkomstig lid 2, tweede zin, de daar bedoelde vordering kunnen instellen. Bij dit alles geldt dat de rechtsverhouding tussen de onderhandelende partijen wordt beheerst door de eisen van redelijkheid en billijkheid.<sup>12</sup> Wanneer de verhuurder niet met het voorstel van de huurder(s) instemt, kan of kunnen de huurder of huurders vorderen dat de rechter de verplichting tot het uitvoeren van de verduurzaming oplegt aan de verhuurder. De rechter toetst het voorstel van de huurder aan hetgeen de verhuurder onder meer op grondslag van de in het derde lid vermelde gezichtspunten in de procedure naar voren heeft gebracht. Het is aan de huurder om in een eventuele gerechtelijke procedure aannemelijk te maken dat zijn voorstel redelijk is. De verhuurder zal daartegen dan tegenbewijs kunnen leveren. De rechter heeft de mogelijkheid om de vordering geheel of gedeeltelijk toe te wijzen; de rechter kan dus uitspreken dat de verhuurder aan slechts een deel van het voorstel gebonden is. Waar in het huidige artikel 7:243 BW

<sup>12</sup> Zoals is beslist in onder meer Hoge Raad 15 november 1957, *NJ* 1958, 67, en 15 februari 1991, *NJ* 1991, 493, rechtsoverweging 5.2.

gesproken wordt van een verzoek aan de rechter, en dus de verzoekschriftprocedure geldt, wordt in het voorgestelde artikel 7:243 BW gesproken van het vorderen van een beslissing van de rechter en geldt dus de dagvaardingsprocedure. Hiermee wordt aangesloten bij andere dagvaardingsprocedures in het huurrecht zoals artikel 7:215 BW (het aanbrengen van veranderingen aan het gehuurde op eigen kosten door de huurder), artikel 7:220 lid 3 BW en het voorgestelde artikel 7:220a BW (instemmingsrecht).

#### *Lid 3*

Wanneer een voorstel in ieder geval niet als redelijk kan worden aangemerkt, is uitgewerkt in een nieuw lid 3 dat een niet-uitputtende opsomming bevat van door de verhuurder te stellen redenen dat het voorstel van de huurder(s) niet redelijk is.

Het voorstel kan als niet redelijk worden aangemerkt wanneer, zoals onder a. genoemd, de huurder zich niet bereid heeft verklaard tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding tot de door de verhuurder gemaakte kosten staat, dan wel wanneer als gevolg van de redelijke huurverhoging de maximale huurprijsgrens van de woning overschreden wordt, en de verhuurder deze huurverhoging dan ook feitelijk niet in rekening zou kunnen brengen. Daarmee is het algemene vereiste in het huidige artikel 7:243 lid 1 BW dat de huurder zich bereid verklaart tot het betalen van, kort gezegd, een passende verhoging van de huurprijs, in negatieve vorm in deze lijst van mogelijke redenen opgenomen.

Daarnaast kan dit het geval zijn wanneer, zoals onder b genoemd, tegen de verzochte voorziening ernstige bouwkundige, technische of esthetische bezwaren bestaan.

Bij strijd met de voorschriften van of afspraken met de overheid, zoals onder c. genoemd, dient niet alleen te worden gedacht aan gemeenteverordeningen, bestemmingsplannen en bouwvoorschriften, maar ook aan afspraken die woningcorporaties met gemeenten maken over hun totale opgave, die niet alleen verduurzaming omvat, maar ook afspraken over het onderhoud van bestaande woningen en de nieuwbouw van betaalbare woningen. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat een initiatief van de huurder het gemeentebeleid doorkruist. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat een initiatief van de huurder tot een te zware bedrijfseconomische opgave voor de verhuurder leidt, gezien zijn totale opgave zoals overeengekomen met de gemeente. Het is aan de verhuurder om zijn bezwaren inzichtelijk en aannemelijk te maken, waarbij een cijfermatige onderbouwing alsmede een verwijzing naar prestatieafspraken met gemeente(n) en bewonersorganisatie(s) of een transitievisie warmte dan wel een warmteprogramma of het omgevingsplan van de gemeente(n) behulpzaam kan zijn.

Ook wanneer, zoals onder d. genoemd, de voorziening de verhuurbaarheid of de waarde van de woning aantast, kan het voorstel als niet redelijk worden aangemerkt. Dit is vergelijkbaar met de voorwaarden die thans bij het door de huurder aanbrengen van veranderingen of toevoegingen door de verhuurder kunnen worden gesteld (artikel 7:215 BW).

Waar onder e. wordt gesproken van het bedrijfseconomische, financiële en sociale beleid dat de verhuurder voert en van een goed verhuurder mag worden verwacht, kan hieronder mede worden begrepen het verhuurbeleid, huurprijsbeleid en investeringsbeleid van de verhuurder voor het complex waarvan de woonruimte deel uitmaakt, de financieringsmogelijkheden van de verhuurder en de organisatorische inpasbaarheid voor de verhuurder van het uitvoeren van de verduurzaming.

#### *Lid 4*

Het voorgestelde lid 4 beoogt het initiatiefrecht ook toepasbaar te maken bij complexen. Voor de toepassing van het voorgestelde artikel 7:243 BW is sprake van een complex wanneer tien of meer woonruimten een bouwkundige eenheid vormen. Voor gemengde complexen (complexen die bestaan uit woonruimten en bedrijfsruimten) geldt dat het initiatiefrecht alleen van toepassing is indien er sprake is van een complex bestaande uit tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen. De bedrijfsruimten tellen dus niet mee voor de drempel om te spreken van een complex in de zin van artikel 7:243 BW. In geval van zo'n gemengd complex heeft het initiatiefrecht van de huurder(s) alleen betrekking op de woonruimten in het complex.

#### *Lid 5*

Het voorgestelde lid 5 heeft dezelfde strekking als artikel 7:220 lid 3, tweede zin, BW en het voorgestelde artikel 7:220a lid 2 BW (instemmingsrecht). Hierbij verdient nog opmerking dat een huurder die niet aan het collectieve voorstel tot het ten behoeve van de woonruimten treffen van een of meer energiebesparende of energieleverende voorzieningen heeft willen meewerken, door zijn verzet alleen kan bereiken dat zijn woonruimte buiten de verduurzaming blijft.

#### *Lid 6*

Het voorgestelde lid 6 regelt dat de verhuurder niet langer verplicht is om de gevraagde voorzieningen te treffen als de rechter oordeelt dat een of meer huurders die voorzieningen niet hoeven te gedogen. Deze bepaling is wenselijk, omdat het bij complexen vaak niet goed mogelijk is om een of meer woningen buiten de verduurzaming te houden.

#### *Lid 7*

Het voorgestelde lid 7 komt overeen met het huidige artikel 7:243 lid 1, tweede zin, BW. Dat niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken, brengt mee dat een beding waarbij dat wel gebeurt, vernietigbaar is van de zijde van de huurder.

#### *Onderdeel C (nieuw artikel 7:255b BW)*

De artikelen 7:255 en 7:255a BW bepalen de maximale hogere huurprijs die in rekening mag worden gebracht in verband met door de verhuurder in of aan de woonruimte aangebrachte voorzieningen, veranderingen of toevoegingen. Beide artikelen zien op veranderingen of toevoegingen die het woongerief verhogen (onderdeel b) en op voorzieningen ten behoeve van een gehandicapte bewoner (onderdeel a). Om zeker te stellen dat ook de kosten van energiebesparende of energieleverende voorzieningen als bedoeld in het voorgestelde artikel 7:243 lid 1 BW kunnen worden doorberekend in de huurprijs, wordt artikel 7:255b BW voorgesteld. Omdat het voorgestelde initiatiefrecht ook betrekking kan hebben op energieleverende voorzieningen die niet in of aan de woning worden aangebracht, kan niet worden volstaan met een toevoeging aan de artikelen 7:255 en 7:255a BW en wordt een nieuw artikel 7:255b BW voorgesteld.

#### *Onderdeel D (artikel 7:305 BW)*

In het huidige artikel 7:305 lid 1 BW wordt verwezen naar de in het huidige artikel 7:243 lid 2 BW opgesomde energiebesparende voorzieningen. De bedoeling van deze bepaling is dat de verhuurder huurverhoging kan vragen voor het aanbrengen van deze energiebesparende voorzieningen. Nu het voorgestelde artikel 7:243 lid 1 BW voorziet in de mogelijkheid van een of meer bij algemene maatregel van bestuur genoemde energiebesparende of energieleverende voorzieningen, dient te worden verwezen naar dat lid 1. Dit betreft een redactionele aanpassing als gevolg van de voorgestelde wijzigingen in artikel 7:243 BW.

#### *Artikel II*

Dit artikel regelt de samenloop met het wetsvoorstel tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband de modernisering van het systeem van servicekosten (*PM Kamerstuknummer*). Dat wetsvoorstel voorziet onder andere in het laten vervallen van het onderscheid tussen servicekosten en kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter.<sup>13</sup> Dit artikel voorziet in het eveneens laten vervallen van dat onderscheid in de (voorgestelde) artikelen 7:220a en 7:243 BW.

#### *Artikel III*

Bij de vaststelling van de inwerkingtredingsdatum zal rekening worden gehouden met de vaste verandermomenten en de minimale invoeringstermijn.

---

<sup>13</sup> Het wetsvoorstel is in december 2023 in internetconsultatie gebracht.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

ontwerp tbv internetconsultatie 20240607