

Reactie Wetsvoorstel instemmingsrecht en initiatiefrecht

Artikel 220a lid3d vaststellen vertegenwoordiging:

Officiële bewonerscommissies zijn tegenwoordig zeldzaam en sterven letterlijk uit. Dus begrijpelijk dat er andere voorwaarden zijn gesteld voor bewonersvertegenwoordiging.

Maar hoe toon je aan dat tenminste 70% van de huurders door de huurdersvertegenwoordiging wordt vertegenwoordigd? Moet dan alsnog 70% van de bewoners voor die mensen stemmen? Dat is wellicht net zo lastig als 70% akkoord voor een renovatie halen.

70% instemming bij wijziging servicekosten volgens art 7:261 lid2:

Zodra je met collectieve nutsvoorzieningen te maken hebt (waar verduurzaming en aardgasloos vaak over gaat) is er sprake van een wijziging in de servicekosten. Dit is geregeld in artikel 7:261 lid 2 (voor een wijziging in de servicekosten is sowieso 70% nodig) en is in samenhang met art 7:265 dwingend recht. Hoe kan art 220a hier dan van afwijken?

70% van de stemmers als voorwaarde

De genoemde motie om 70% akkoord van de stemmende huurders als norm te bepalen, die ook is opgenomen in de Nationale prestatieafspraken wordt in deze wet eigenlijk teveel beperkt door de voorwaarde van bewonersvertegenwoordiging. Waarom is er niet voor de optie gekozen om bijvoorbeeld te eisen dat minimaal 90% binnen 8 weken heeft gestemd en daar dan de 70% van wordt genomen?

Bezwaar tegen belang bewonersvertegenwoordiging

Het is heel gebruikelijk om bij renovaties een klankbordgroep samen te stellen van bewoners. Om die groep ook de keuze te laten maken voor een renovatie of aardgasloos optie is best heftig. Ze nemen daarmee een verantwoordelijkheid op zich die tot heftige burenruzies kan leiden. Onder andere Niek Mouter van de TU Delft heeft hier uitgebreid onderzoek naar gedaan en adviseert dan ook om als woningcorporatie de keuze te maken voor een oplossing (en tuurlijk betrek je de gebruiker daarbij met als doel dat de afwegingen goed worden gesnapt), maar laat de keuze aan de bewoners zelf. Wij zijn dus meer geholpen met een normering van 70% van de stemmers dan de opties dat een bewonersvertegenwoordiging akkoord moet zijn.