

## Reactie stichting !WOON wetsvoorstel instemmings- en initiatiefrecht

*Stichting !WOON heeft ruim 30 jaar ervaring met het ondersteunen van bewoners en bewonersgroepen in de regio Amsterdam. Zo ondersteunden we in 2023 bijna 200 bewonerscommissies en andere huurdersorganisaties bij renovaties en andere (beheer)kwesties. Ook adviseren we over verduurzamingsvraagstukken. Vanuit deze ervaring reageren wij graag op het wetsvoorstel.*

In algemene zin zijn we zeer aarzelend over de voorstellen rondom het instemmingsrecht: we zien diverse complicaties, we herkennen ook de noodzaak van de voorstellen niet. Over de voorstellen omtrent het initiatiefrecht hebben we een tweeledig beeld: het is één stap vooruit, maar twee stappen achteruit (vooral door alle uitzonderingsbepalingen).

### Instemmingsrecht

Met de twee nieuwe routes voor instemming bij verduurzaming wordt een grotere rol toegekend aan de huurdersvertegenwoordiging. Dat zouden wij als organisatie die huurders en huurdersorganisaties ondersteunt moeten toejuichen, maar helaas is dat niet het geval. Sterker, we voorzien diverse complicaties. Die zijn eenvoudig te vermijden: onze ervaring is namelijk dat de huidige wet- en regelgeving op dit punt prima voldoet. In de meeste projecten waar !WOON bewoners begeleidt, wordt de 70% instemming zonder moeite gehaald. Wanneer dat niet zo is, is dat naar ons beeld vaak omdat er terechte aarzelingen of bezwaren zijn bij het proces of het plan.

Gesuggereerd wordt dat de nieuwe routes louter bedoeld zijn voor verduurzamingsprojecten, maar de definitie daarvan is zo breed (“een voorstel dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op energiebesparende of energieleverende voorzieningen”), dat wij erop rekenen dat vrijwel alle toekomstige renovatieprojecten hieronder vallen. Er is immers vrijwel geen (al dan niet ingrijpende) renovatie meer waarin niet ook verduurzamingsmaatregelen aan de orde zijn.

Hieronder benoemen we onze specifieke aarzelingen:

- **Individuele huurder gepasseerd, goed gesprek met alle huurders vermeden.** Als de verhuurder aarzelt over de kans om 70% instemming op te halen, kan hij er nu voor kiezen om hier niet aan te beginnen en zich te beperken tot overleg met een beperkte groep vrijwilligers (de huurdersvertegenwoordiging). Daarmee worden de individuele huurders gepasseerd. Dat de huurdersvertegenwoordiging geacht wordt ten minste 70% van de huurders te vertegenwoordigen, biedt hiervoor geen compensatie. Het is immers goed mogelijk dat een belangrijk deel van de huurders anders denkt dan de huurdersvertegenwoordiging. En moet niet per definitie worden bevorderd dat de verhuurder bij dit soort plannen in gesprek gaat met alle huurders (en zo ook bij de ‘moeilijke’ huurders ophaalt wat er speelt) ?
- **Spanning op de huurdersvertegenwoordiging (en in het complex?).** De huurdersvertegenwoordiging wordt, indien de verhuurder via hen instemming ophaalt, medeverantwoordelijk voor wijzigingen in de huursituatie van buurtgenoten. Zo wordt een zware verantwoordelijkheid in de schoenen van deze groep huurders gelegd. Dat kan leiden tot scherpe tegenstellingen tussen bewoners in het complex en zeer ongewenste sociale dynamiek. Goed denkbaar is ook dat, vanwege de grote invloed op de te maken keuzes, veel meer bewoners zitting willen nemen in de bewonerscommissie dan praktisch mogelijk is. Dat kan op zichzelf al leiden tot spanningen in het complex.

- **Huurdersvertegenwoordiging overvraagd.** We zien in onze praktijk dat een verhuurder (ook met de beste bedoelingen) makkelijk een groep huurdersvrijwilligers kan beïnvloeden. Huurdersvertegenwoordigers zijn lang niet altijd voldoende toegerust om het gesprek met de verhuurder te voeren. Ook is lang niet altijd professionele bewonersondersteuning beschikbaar.
- **Praktische uitwerking nog ondoordacht.** Zonder nadere aanwijzingen over de praktische uitwerking laat dit wetsvoorstel veel ruimte voor willekeur. Vooral op drie punten missen wij nadere aanwijzingen. In de eerste plaats omtrent de essentiële bepaling dat de huurdersvertegenwoordiging 70% van de huurders moet vertegenwoordigen. Hoe moet een huurdersvertegenwoordiging dit aantonen? In de tweede plaats: hoe kan worden gegarandeerd dat een verhuurder zich serieus inspant om alle huurders te informeren en te horen, terwijl hij aan een reactie van 50% van de huurders genoeg heeft? En in de derde plaats: hoe kan worden gegarandeerd dat het ophalen van draagvlak professioneel en onafhankelijk plaatsvindt? (We zien nu bijvoorbeeld dat corporaties dit uitbesteden aan de aannemer die de opdracht voor het werk verkrijgt.)

### **Initiatiefrecht**

We onderschrijven de bedoeling van de uitbreiding van het initiatiefrecht van huurders. Zo kunnen meer (modernere) verduurzamingsmaatregelen door huurders worden geïnitieerd. Ook de gestelde 8 weken-termijn is een goede zaak, net als het opnemen van de maatregelen in een AMvB in plaats van de wet. Dat biedt de mogelijkheid om toekomstige innovaties makkelijker toe te voegen. Maar we hebben grote aarzelingen over cruciale andere aspecten:

- **Teveel uitzonderingen.** In de voorgestelde tekst worden veel uitzonderingen genoemd op basis waarvan de rechter een voorstel van huurders kan afwijzen. We voorzien hierdoor veel meer (complexe) juridische procedures. Met name twee bepalingen in het voorstel zullen hiervoor zorgen: artikel 243 lid 3b en 3e (*een voorstel is in ieder geval niet redelijk indien tegen de voorzieningen bouwkundige, functionele, technische of esthetische bezwaren bestaan en/of de voorzieningen niet zijn in te passen in het bedrijfseconomische, financiële of sociale beleid dat de verhuurder voert*).
- **Collectief traject kwetsbaar door afhaken individuele huurders.** Goed dat lid 4 van het voorstel een collectief initiatief mogelijk maakt indien minstens 70% van de huurders zich aan een voorstel committeert. Goed ook dat een individuele huurder zich hieraan desgewenst via de rechter kan onttrekken (lid 5). Maar met het aanvullende lid 6 wordt een grote stap achteruit gezet. Hierdoor kan het voorstel (waar dus minstens 70% van de huurders mee heeft ingestemd en waaraan soms jaren is gewerkt) op het laatste moment worden tegengehouden door één huurder die afhaakt. Dat lijkt ons strijdig met de bedoeling van het wetsvoorstel. Het is bovendien onnodig: onze ervaring is dat het vaak mogelijk is om maatregelen in een deel van de woningen uit te voeren.
- **Traject voor huurders niet vereenvoudigd.** Onder de huidige regelgeving is het voor huurders een flinke opgave om een redelijk voorstel aan hun verhuurder te presenteren: er moet een kostenraming (offerte) worden aangeleverd, een passende huurverhoging worden berekend, alsmede de verwachte kosten voor nuts- en servicekosten. Ons inziens is dit een primaire verantwoordelijkheid van de verhuurder. Helaas wordt dit traject door de voorgestelde wetsaanpassing niet vereenvoudigd.
- **Vervangen gaskachel/geiser.** Nog met enige regelmaat treffen we verhuurders die weigeren om in woningen met een gaskachel/moederhaard/geiser een veiliger en duurzamer alternatief te installeren. Nu valt dit nog buiten het initiatiefrecht. Wij pleiten ervoor om vervanging hiervan meteen expliciet in de lijst van maatregelen (AMvB) op te nemen.