

Referentienummer U24.016

19 juli 2024

Onderwerp :

Reactie op de Internetconsultatie wetsvoorstel instemmingsrecht en initiatiefrecht

De Huurdersvereniging Staedion is tegen de in artikel 7: 220a BW voorgestelde verlaging van de drempel van 70% die tot nu toe op minimum 70% is vastgesteld in artikel 7: 220 BW. De Huurdersvereniging Staedion is voor de in artikel 7: 243 BW voorgestelde aanvulling van energiebesparende of energieleverende voorzieningen.

Inleiding

De rijksoverheid vindt dat de verduurzaming versneld moet worden.

De wetgever vindt dat de huurders de vernieuwing belemmeren en verruimt daarom de regels. Door de drempel te verlagen zullen verhuurders sneller kunnen verduurzamen.

De wetgever beschouwt het huidige besluitvormingsproces als moeilijk bruikbaar.

In de huidige situatie bepaalt artikel 7: 220 lid 2 BW dat er sprake moet zijn van een redelijk voorstel.

De voorwaarden waaronder het voorstel redelijk is worden aangepast. "Die voorwaarden strekken tot bescherming van de positie en de belangen van huurders." volgens de MvT. De voorwaarden zijn opgenomen in artikel 7: 220a BW.

Het initiatiefrecht van artikel 7: 243 BW wordt verruimd.

Ook een huurderscollectief kan voorstellen gaan doen.

In de MvT wordt gesteld dat het doel is de verduurzaming te vereenvoudigen en te versnellen met behoud van waarborgen voor huurders en verhuurders.

In de volgende voorbeelden worden de verschillen tussen de huidige en de voorgestelde wetgeving zichtbaar gemaakt

Een voorstel van de verhuurder aan de huurders

In de huidige situatie :

Artikel 7: 220 BW

Voorbeeld :

Een wooncomplex met 100 huurwoningen en plannen tot renovatie

16 woningen zijn bezet door tijdelijke verhuur in het kader van leegstand

4 woningen staan leeg.

80 woningen zijn bezet door huurders met een vast of tijdelijk huurcontract.

De verhuurder doet een voorstel aan de huurders met verzoek om een reactie.

70% betekent dat in dit voorbeeld 56 huurders van het wooncomplex dienen in te stemmen.

De verhuurder moet (herhaaldelijk) moeite doen om deze stemmen op te halen.

De overige 24 huurders kunnen voor, tegen of niet stemmen maar zijn verplicht de renovatie te accepteren bij het behalen van de 70%.

In de praktijk lukt het vaak wel om binnen een redelijke tijd de 70% op te halen, incidenteel ligt het ingewikkeld o.a. door verschil van mening.

De nieuwe wet

Artikel 7: 220a BW

Voorbeeld :

Een wooncomplex met 100 huurwoningen en plannen tot renovatie.

16 woningen zijn bezet door tijdelijke verhuur in het kader van leegstand.

4 woningen staan leeg.

80 woningen zijn bezet door huurders met een vast of tijdelijk huurcontract.

De verhuurder doet een voorstel aan de huurders met verzoek om een reactie.

Met de huurdersvertegenwoordiging is overeenstemming over de voorwaarden.

Minimaal 50% van de huurders moet reageren, bij 70% instemming daarvan is het voorstel redelijk.

40 huurders van het wooncomplex reageren binnen 8 weken op het voorstel.

Daarvan zijn 28 of meer huurders positief over het voorstel.

Volgens de nieuwe wet kunnen in dit voorbeeld 28 van de 80 huurders bepalen dat het een redelijk voorstel is (let op : 35% in plaats van de huidige 70%).

Voorstel door een Huurdersvertegenwoordiging

Bij de vaststelling of een voorstel redelijk is telt nu alleen 70% van de huurders

In de nieuwe wet kan een huurdersvertegenwoordiging een voorstel doen.

In de overlegwet artikel 1 WOHV is geen percentage aangegeven om een huurdersvertegenwoordiging te mogen zijn.

De nieuwe wet

Artikel 7: 220a BW

Voorbeeld :

Een wooncomplex met 100 huurwoningen en plannen tot renovatie.

16 woningen zijn bezet door tijdelijke verhuur in het kader van leegstand

4 woningen staan leeg.

80 woningen zijn bezet door huurders met een vast of tijdelijk huurcontract.

De verhuurder doet een voorstel aan de huurdersvertegenwoordiging met verzoek om een reactie.

Een huurdersvertegenwoordiging moet aantonen dat zij ten minste 70% van de huurders vertegenwoordigt.

De huurdersvertegenwoordiging besluit met meerderheid van stemmen (50%).

De huurdersvertegenwoordiging vertegenwoordigt 70% van de huurders = 68 huurders en besluit bij meerderheid van stemmen.

50% van de huurders betekent dat in dit voorbeeld 34 huurders akkoord dienen te gaan.

Volgens de nieuwe wet kunnen 34 van de 80 huurders bepalen dat het voorstel van de huurdersvertegenwoordiging een redelijk voorstel is (let wel: 42,5 % in plaats van de huidige 70%).

Met deze wetswijziging moet de huurdersvertegenwoordiging gaan aantonen dat zij 70% van de bewoners vertegenwoordigt, terwijl dat voorheen niet nodig was. Dat verzwaart de positie van de huurders. Daarnaast verwatert de huidige 70% naar 42,5 % in dit voorbeeld.

Voorstel door de huurders

De nieuwe wet

artikel 7: 243 BW

Bij een voorstel door de huurders moet 70% van de huurders instemmen met het voorstel, daarvoor geldt niet de nieuwe berekening.

Dat betekent dat 56 huurders moeten instemmen met het voorstel.

Resumé

Oude situatie

Bij een voorstel van de verhuurder of van de huurders was voorheen 70% instemming van de huurders nodig.

Nieuwe situatie

Bij een voorstel van de verhuurder is de instemming van **35%** van de huurders nodig mits de helft heeft gereageerd.

De huurdersvertegenwoordiging kan met **42,5%** van de huurders instemmen met het voorstel van de verhuurder maar de huurdersvertegenwoordiging dient aan te tonen dat zij 70% van de huurders vertegenwoordigt.

Bij een voorstel van de huurders is instemming van **70%** van de huurders nodig.

Conclusie

De motie van de Kamerleden Beckerman en Van Eijs verzoekt om de 70% instemmingsregel bij renovatie te handhaven. Het daarbij genoemde "noodluik" maakt dat van de 70% weinig overblijft. Daarmee verwatert het recht van de huurders.

Daarnaast wordt het voor de huurdersvertegenwoordiging moeilijker gemaakt om namens de huurders te kunnen spreken bij renovatie en initiatieven door de drempel van 70%.

Naar het oordeel van de Huurdersvereniging Staedion (HVS) is dit wetsvoorstel wellicht een oplossing voor een incidenteel probleem bij verhuurders wat blijkbaar als excuus nodig is om de rechten van huurders te verzwakken.

De Huurdersvereniging Staedion is daarom tegen de hierboven genoemde onderdelen in de wetwijziging.

De Huurdersvereniging Staedion is niet tegen de uitbreiding van de onderwerpen waarvoor de huurders initiatieven kunnen nemen.

Met vriendelijke groeten,

110 

Namens het bestuur van de Huurdersvereniging Staedion
Ruud Klein, voorzitter

Cc. Bestuur Huurdersvereniging Staedion
Wooncorporatie Staedion
Woonbond
Huurdersorganisatie Haag Wonen
Huurdersraad HOF Wonen

Alternatief voorstel

Maak een onderscheid tussen

a. verbeteringen die gratis zijn voor de huurders (geen eenmalige bijdrage of verhoging van de huur of servicekosten)

en

b. verbeteringen waar de huurders voor moeten betalen.

a. Voor deze verbeteringen is instemming nodig van 50% van de huurders

b. Voor deze verbeteringen is instemming nodig van 70% van de huurders

Dit geldt zowel voor voorstellen van de verhuurder als voor voorstellen van de huurders.

Voor een huurdersvertegenwoordiging (bewonerscommissie of huurdersvereniging) geldt voor de vertegenwoordiging een zelfde percentage als voor de huurders.