



Amsterdam, 22 juli 2024

Reactie internetconsultatie Federatie Huurders Commerciële Sector

Opmerkingen vooraf

Er wordt expliciet verwezen naar corporaties, nationale prestatieafspraken, waarbij geen rekening gehouden wordt met huurders bij commerciële/particuliere verhuurders, waarvoor nationale prestatieafspraken niet gelden. Wordt er bij deze wetswijziging onderscheid gemaakt tussen deze groepen huurders?

Ook wordt niet gesproken over huurders die in wooncomplexen wonen met VvE, met appartementsrecht eigenaren en een grote commerciële verhuurder. Hoe werkt het collectieve initiatief recht dan? Duidelijkheid in gebruik van termen: gemengd complex = appartementsrecht eigenaren, woning huurders bij grote verhuurder en huurder van commercieel vastgoed? Gespikkeld complex=appartementsrecht eigenaren en woning huurder bij grote verhuurder? Waarbij er ook nog woning huurders zijn die huren bij appartementsrecht eigenaren. Soms wordt een gespikkeld complex ook gebruikt voor rijtjeshuizen met koop en huur?

Dat de term 'wooncomplex' uit de Overlegwet, hier gedefinieerd wordt als bouwkundige eenheid, heeft ook gevolgen voor huurders in bouwkundige eenheden(blokken) met verschillende VvE's, terwijl zij huren bij dezelfde grote verhuurder. Terwijl de woonblokken dezelfde soort huurwoningen hebben, ontstaan er verschillen in soort verduurzamingsmaatregelen en het tempo waarin ze al of niet uitgevoerd worden, terwijl huurders huren bij dezelfde grote verhuurder.

Vaak neemt de VvE initiatief en worden huurders helemaal niet meegenomen bij en geïnformeerd over deze planvorming door de verhuurder, pas het eindvoorstel wordt voorgelegd aan huurders voor 70% instemming als de VvE alle besluiten al genomen heeft. Ook dit soort trajecten leidt niet tot versnelling van verduurzaming.

Instemmingsrecht

70% van alle huurders

Hoewel wij positief staan tegenover het meer betrekken van huurders vertegenwoordigers bij verduurzamingsplannen, vinden wij dat het instemmingsrecht van 70% van alle huurders in stand moet blijven. De verhuurder heeft een inspanningsverplichting om alle huurders vanaf de start te betrekken bij verduurzamingsplannen. Hij moet in een gesprek met de huurders kunnen uitleggen waarom zijn voorstel zo is geworden. Daarbij willen wij naast de al genoemde bepalingen waaraan een redelijk voorstel moet voldoen, toevoegen transparantie met betrekking tot de financiële aspecten van deze plannen (kosten, subsidies, leningen, investeringen, waardeinstijging, energielabel verbetering, onderbouwing huurverhoging etcetera.)

Knabbelen aan die 70% instemming van alle huurders tot minimaal 50% van alle huurders is een slecht idee. De kans dat verhuurder in gesprek gaat met huurder over verduurzamingsplannen neemt af. Gesprekken met en informatieverstrekking aan huurders wordt overgelaten aan aannemers, door VvE ingehuurde projectcoördinatoren, door woonbegeleiders, beheerders die voor echte antwoorden toch weer naar verhuurder moeten.



Uit onderzoeken blijkt dat als huurders niet betrokken worden bij plannen, ze achteraf veel minder tevreden zijn en veel meer klachten hebben. Dus stimuleren dat er gesprekken gevoerd worden tussen verhuurders en huurders, met 70% instemming als stok achter de deur.

Huurders vertegenwoordigers

Het lijkt logisch om aan te sluiten bij de praktijk van Overlegwet met betrekking tot overleg tussen verhuurder en huurder vertegenwoordigers. Echter bij commerciële verhuurders zit de verhuurder vaak niet bij dit overleg, maar laat dat over aan de beheerder. Bovendien zijn huurders vertegenwoordigers in de praktijk lang niet altijd goed toegerust om het gesprek met de verhuurder te voeren en is professionele ondersteuning niet altijd beschikbaar. Hoewel de mogelijkheid die dit voorstel biedt, om ook ad hoc vertegenwoordigers per bouwkundige eenheid te kiezen, laagdrempelig en sympathiek klinkt, biedt dat ook de mogelijkheid om een meer ervaren, reeds bestaande huurdersvertegenwoordiging, uit te sluiten van het overleg met de verhuurder; want ze wonen niet in dat blok. Dat huurders vertegenwoordigers 70% van de huurders moeten vertegenwoordigen, (hoe moeten ze dat aantonen) lijkt daarmee in strijd. Daarom goed om te overleggen met huurdersvertegenwoordiging, maar niet als vervanging van 70% instemmingsrecht van alle huurders en de daarbij behorende inspanning van de verhuurder om die 70% door goede voorstellen en gesprekken te halen.

Losse eindjes in de voorstellen

- geen uitwerking van hoe aan te tonen dat 70% van de huurders vertegenwoordigd wordt;
- hoe kan gegarandeerd worden dat verhuurder zich inspannt om huurders te informeren vanaf de start van het project en met ze in gesprek gaat terwijl 50% instemming genoeg is;
- starten bij verduurzamingsplannen, naar omschrijving waar bijna alles onder lijkt te vallen; "een voorstel dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op energiebesparende of energieleverende voorzieningen";
- bij het collectief initiatiefrecht gaat het alleen over energiebesparende of energieleverende voorzieningen.

Initiatiefrecht

De federatie HCS ondersteunt de uitbreiding van het initiatiefrecht naar een collectief initiatiefrecht van huurders, maar zij heeft wel bedenkingen bij de voorstellen.

Te veel uitzonderingen

Er worden te veel uitzonderingen genoemd op basis waarvan een rechter een voorstel van huurders kan afwijzen. Met name de bepalingen waarmee een voorstel als niet redelijk benoemd kan worden en een verhuurder kan weigeren het uit te voeren. Zoals 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).

Alleen het aanvoeren van dit argument door een verhuurder/eigenaar is onvoldoende. De rechter toets is meestal alleen of zo'n argument is opgenomen in het verweer. Niet de inhoudelijke juistheid. Een inhoudelijke beoordeling moet worden toegewezen aan een door



huurders en verhuurders te benoemen arbitragecommissie bestaande uit deskundigen op het terrein van het aangevoerde argument.

Voorwaarde is transparantie van bedrijfsgegevens. Anders blijven met name commerciële verhuurders zich onttrekken aan het bieden van transparantie over alle financiële aspecten van verduurzamingsprojecten, onderhoudskosten en renovaties.

Eén individuele huurder kan uitvoering project verhinderen

Ook als 70% van alle huurders zich achter een initiatief opstelt, kunnen één of meer afhakende huurders door een gang naar de rechter met verzoek niet mee te hoeven doen, er voor zorgen dat een verhuurder project niet hoeft uit te voeren. Hiermee lijkt de redelijkheid van een project met brede steun van huurders onvoldoende om uitvoering te garanderen ; een verhuurder hoeft het project niet uit te voeren als de rechter het recht van 1 huurder om niet mee te doen bevestigt. Dit zal zeker niet tot versnelling van verduurzamingsprojecten leiden.

Aanleveren plan door huurders maakt het niet eenvoudiger

Het is voor huurders niet makkelijk om een goed onderbouwd plan te maken, waarin alle aspecten, kostenraming, aanpassing huurverhoging, verwachte kosten voor energie en servicekosten etc. uitgewerkt zijn. Hiervoor is extra ondersteuning noodzakelijk en eigenlijk is dit een primaire taak voor de verhuurder. Dit voorstel biedt hier geen goede oplossing voor.