

Consultatie wetsvoorstel aanpassing van het instemmings- en initiatiefrecht voor huurders bij verduurzaming.

23 Juli 2024

Bij deze maakt Aedes vereniging van woningcorporaties graag gebruik van de mogelijkheid te reageren op het wetsvoorstel aanpassing van het instemmings- en initiatiefrecht voor huurders bij verduurzaming.

Inleiding

Aedes is voorstander van het voornemen om de consultatieprocedure met de huurders voor verduurzamingsprojecten te vereenvoudigen. De bestaande regeling wordt dikwijls als traag en belemmerend ervaren en het is onduidelijk in welke gevallen een huurder voorgenomen verduurzamingsmaatregelen in redelijkheid kan weigeren. Het uitgangspunt van het voorliggende wetsvoorstel dat 70% van de 'stemmers' in de draagvlakmeting wordt geteld en niet 70% van alle huurders, is wat ons betreft een positieve verandering. Dat past bij de grote urgentie van stijgende energieprijzen en de opgave om de klimaatcrisis te bestrijden. Verduurzaming van woningen helpt de CO₂-uitstoot te verlagen en energielasten te beperken. Om daadwerkelijk een versnelling te realiseren, zijn een aantal aanpassingen aan dit voorstel noodzakelijk die we in deze reactie toelichten.

Aedes is voorstander van modernisering van het bestaande en verouderde initiatiefrecht van artikel 7:243 BW. Het is goed dat de huurder mee kan denken over mogelijkheden om zijn eigen woning te verduurzamen en de huurder daar voorstellen voor kan doen. Dat zou breder moeten kunnen dan de wet nu toelaat. Het is wel goed concreet te maken om welke duurzaamheidsmaatregelen een huurder in redelijkheid kan vragen. We kijken daar graag op mee. Uitgangspunt daarbij moet blijven dat het moet passen en kunnen. Voorkomen moet worden dat het initiatiefrecht meerjarenafspraken met huurdersorganisaties en gemeenten over de aanpak, omvang en volgorde van verduurzamingsmaatregelen kan doorkruisen. Hoewel corporaties open staan voor verduurzamingsinitiatieven van huurders, zijn wij van mening dat de voorgenomen uitbreiding van het individuele initiatiefrecht naar een collectief initiatiefrecht valse verwachtingen schept voor huurders van corporatiewoningen en in praktijk niet zal bijdragen aan versnelling van de verduurzaming.

Aanpassing instemmingsrecht

• Versnelling

De afspraak in de Nationale Prestatieafspraken (NPA) is dat verduidelijkt wordt wanneer een voorstel redelijk geacht moet worden zodat vertraging van het verduurzamingsproces door een gang naar de rechter kan worden voorkomen. In dit voorstel kan dat worden bereikt door aan de voorkant overeenstemming te bereiken met huurdersvertegenwoordiging. De overlegtrajecten met huurdersorganisaties zijn dikwijls het meest tijdrovend. We moeten voorkomen dat de tijd die mogelijk gewonnen wordt doordat er minder tijd en moeite hoeft te worden gestoken in het overhalen en bereiken van huurders die niet hebben gestemd of tegen hebben gestemd, aan de voorkant wordt verloren om overeenstemming te bereiken met de huurdersvertegenwoordiging.

Om in praktijk te zorgen dat de toevoeging van deze route leidt tot versnelling is het belangrijk dat de huurdersvertegenwoordiging goed gefaciliteerd wordt.

In afwijking van de gewone regeling van 7:220 lid 3 wordt in het eerste lid van artikel 7:220a onder b BW een minimum reactie termijn van 8 weken geïntroduceerd. Voor eenvoudige verduurzamingsvoorstellen is die termijn onnodig lang. De voorgestelde regeling laat bovendien



onverlet dat de verhuurder na kennisgeving van het halen van de 70% nog eens 8 weken moet wachten of de overige huurders zich tot de rechter wenden als bedoeld in het tweede lid. Dat betekent dat telkens tenminste 16 weken vanaf het voorstel moet worden gewacht. Dat levert naar onze mening geen versnelling op. Als met de huurdersvertegenwoordiging vooraf overleg is gevoerd en overeenstemming is bereikt in de zin van het eerste lid betekent dat ook dat tussen hen de termijnen zijn afgestemd op de aard en omvang van de verduurzamingsmaatregelen. Dat rechtvaardigt naar ons oordeel om geen wettelijk minimum reactietermijn te stellen en de termijn als bedoeld in het tweede lid te beperken.

Aedes verzoekt de minimumtermijn van 8 weken in het eerste lid onder b te schrappen en de termijn in het tweede lid te verkorten tot 4 weken.

- **Keuzevrijheid**

In de toelichting van dit wetsvoorstel wordt aangegeven dat de huidige regeling van artikel 7:220 BW blijft bestaan en door verhuurders nog steeds kan worden gebruikt. In aanvulling daarop introduceert dit wetsvoorstel een specifieke regeling voor complexgewijze verduurzaming van gebouwen. Aedes is van mening dat onvoldoende wordt gespecificeerd en toegelicht dat het gaat om een alternatief waarvoor de verhuurder vrijwillig kan kiezen als hij de medewerking vraagt aan een huurder voor renovatiewerkzaamheden die tevens verduurzamingsmaatregelen betreffen. Maar dat hij daartoe niet verplicht is. Het blijft mogelijk de huurders rechtstreeks medewerking te vragen aan verduurzamingswerkzaamheden zonder eerst overeenstemming te zoeken met de huurdersvertegenwoordiging. Het vermoeden van redelijkheid wordt dan bepaald door artikel 7:220 lid 3 BW.

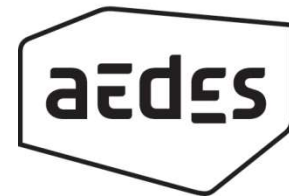
Wij zouden graag zien dat in de aanhef van het eerste lid van artikel 7:220a BW het woord 'tevens' wordt toegevoegd tussen de laatste komma en 'vermoed redelijk te zijn;'.

- **Dringende werkzaamheden of renovatie.**

In het voorstel aan de huurder wordt naar aanleiding van het arrest van de HR van 22 april 2016 (HR:2016:726) doorgaans een duidelijk onderscheid gemaakt tussen dringende werkzaamheden en renovatiewerkzaamheden. Daarbij wordt van de huurder ten aanzien van de dringende werkzaamheden medewerking gevraagd ogv het 1e lid van artikel 7:220 en ten aanzien van renovatie ogv het tweede lid van dat artikel.

Deze regeling lijkt ten onrechte te impliceren dat energetische maatregelen altijd als renovatiewerkzaamheden moeten worden aangemerkt, onder andere in de passage over aansluiting op de wijkgerichte aanpak. Dat vinden wij niet juist. Met het oog op toekomstige ontwikkelingen in duurzaamheidsdoelstellingen is het maar de vraag of bepaalde maatregelen wel kunnen blijven vallen onder het begrip 'renovatie' waarbij een instemmingsprocedure hoort, of dat de maatregel aangemerkt moet worden als dringende werkzaamheid in de zin van artikel 7:220 lid 1 BW: 'een werkzaamheid die in redelijkheid niet zonder nadeel voor de verhuurder kan worden uitgesteld'. Bijvoorbeeld wanneer een verhuurverbod op EFG-labels ingevoerd wordt of een gemeente de levering van aardgas in een wijk beëindigt.

Aedes zou graag expliciet vermeld zien dat het bepaalde in artikel 7:220a BW niet uitsluit dat energiebesparende of energieleverende werkzaamheden onder omstandigheden aangemerkt kunnen worden als dringende werkzaamheden in de zin van artikel 7:220 lid 1 BW.



- **Huurdersvertegenwoordiging**

In het voorstel wordt er expliciet voor gekozen niet aan te sluiten bij de begrippen huurdersorganisatie en bewonerscommissie uit de *Wet op het overleg huurders verhuurder*. Hier lijkt onterecht te worden verondersteld dat een bewonersorganisatie in de zin van de Overlegwet niet ad hoc en alleen voor een bepaald project kan worden opgericht. Terwijl dat in praktijk al veelvuldig en naar tevredenheid gebeurt. Anders dan in de *Wet op het overleg huurders verhuurder* wordt de extra eis gesteld dat de huurdersvertegenwoordiging 70% van de huurders moet vertegenwoordigen. Onduidelijk is hoe een huurdersvertegenwoordiging aan moet tonen dat aan deze strengere eis voldaan is. Tegelijkertijd blijven de verplichtingen van de verhuurder jegens de formele huurdersorganisaties en de bewonerscommissies op grond van de Overlegwet ongewijzigd. Dat leidt er toe dat dubbele overlegtrajecten nodig zijn.

Aedes verzoekt daarom de regeling aan te passen en aan te sluiten bij de begrippen uit de *Wet op het overleg huurders verhuurder*. De vereisten die gelden voor een bewonerscommissie in de zin van de wet zoals weergegeven in het beleidsboek van de *Huurcommissie* volstaan.

- **AMVB**

Aedes onderschrijft het nut om limitatief te beschrijven welke energiebesparende en energieleverende voorzieningen bedoeld worden voor de toepassing van zowel artikel 7:220a BW als voor het nieuwe artikel 7:243 BW. Aedes ziet geen meerwaarde in het mogelijk maken dat bij AMVB ook voorschriften worden opgenomen ten aanzien van vorm en inhoud van het voorstel. Het doen van een renovatievoorstel is maatwerk en is bewust in de huidige wettekst vormvrij gelaten. Terecht, want de vorm is niet perse bepalend voor de redelijkheid. Het enige vereiste is dat het voorstel schriftelijk wordt gedaan. Wij denken dat dergelijke voorschriften vertragend werken.

Het miskent bovendien dat de aard en omvang van verduurzamingswerkzaamheden heel erg kunnen verschillen en dat in ieder apart geval de redelijkheid van het voorstel afhankelijk is van de omstandigheden van het geval. Extra formaliteitseisen, in welke vorm of mate dan ook, zullen belemmerend en vertragend werken.

Aedes verzoekt daarom de mogelijkheid om bij AMVB 'regels te stellen over hetgeen het voorstel ten minste dient te vermelden en de termijn tussen de toezending van het voorstel en de start van de renovatie', te schrappen.

- **Redelijke Huurprijsverhoging**

Corporaties houden bij het doen van renovatievoorstellen met verduurzamingsmaatregelen nu al rekening met de impact op de woonlasten. Uitgangspunt is dat de huurder er niet op achteruit gaat. Het is dan ook logisch dat ook een huurdersvertegenwoordiging hiernaar gaat kijken samen met de verhuurder. Echter verwijst de toelichting nu naar de vergoedingentabel van Aedes en de Woonbond die verouderd is en daarmee niet meer bruikbaar voor nieuwe voorstellen en naar een nieuw instrument dat nog niet gepubliceerd is.

Aedes verzoekt de verwijzingen naar de vergoedingentabellen te schrappen om verwarring te voorkomen.



Verbreding initiatiefrecht

Aedes is voorstander van modernisering van het bestaande initiatiefrecht van artikel 7:243 BW. Duidelijk moet worden dat huurders voor hun woning om meer verduurzamingsmaatregelen moeten kunnen vragen dan nu het geval is. De regeling dient ons inziens wel verder uitgewerkt worden. Hieronder onze opmerkingen en suggesties:

- **'Indien de woonruimte in een gebouwde onroerende zaak voorzieningen behoeft'**

In artikel 7:243 staat nu dat de rechter kan bepalen dat de verhuurder verplicht wordt voorzieningen aan te brengen 'indien de woonruimte in een gebouwde onroerende zaak voorzieningen behoeft'. Dat is niet voor niets. Daarmee heeft de wetgever willen aangeven dat de rechter de afweging moet maken of de voorzieningen zoals gevraagd wel nuttig en nodig zijn. Die toets is er nu uit gehaald en is de bevoegdheid enkel aan het verzoek zelf verbonden. Terwijl het goed is dat de wetgever aangeeft dat het verzoek om verduurzamingsmaatregelen onderbouwd moet worden met een noodzaak en doelmatigheidsvereiste. Het initiatiefrecht is bedoeld om verhuurders aan te zetten om de energetische prestaties van de woning op een acceptabel niveau te brengen, niet om bijzondere persoonlijke voorkeuren van de huurder te faciliteren of een ondoelmatig hoog niveau van verduurzaming mogelijk te maken.

Aedes verzoekt de zinsnede 'indien de woonruimte in een gebouwde onroerende zaak voorzieningen behoeft' weer toe te voegen aan artikel 7:243.

- **'Te korte' reactietermijn**

De termijn van 8 weken om te reageren op een collectief voorstel voor verduurzaming van een complex is doorgaans te kort. Het beoordelen van de technische uitvoering, projectplanning, financiële randvoorwaarden en uitvoerbaarheid vergt veel tijd en overleg.

Aedes stelt voor op te nemen dat de verhuurder binnen een redelijke termijn reageert doch niet later dan 12 weken na het verzoek.

- **Toestemming van de VvE**

'Wanneer het mogelijk wordt het initiatiefrecht uit te breiden naar collectieve verzoeken om complexgerichte voorzieningen geeft het wetsvoorstel terecht in het derde lid van artikel 7:243 BW kaders voor het bepalen van de (on)redelijk van zo'n collectief verzoek. Daarbij ontbreekt nog een expliciete regeling voor de situatie dat de woning onderdeel uitmaakt van een gesplitst gebouw en de VvE niet instemt met een voorstel tot verduurzaming.

Aedes verzoekt aan het derde lid een regel toe te voegen dat bepaalt dat een verhuurder niet gebonden is aan een voorstel waarvoor de benodigde toestemming van de VvE ontbreekt.

- **Valse verwachtingen**

In geval van woningcorporaties zal het recht van huurders om complexgewijze verduurzaming af te dwingen in praktijk nagenoeg nooit verwezenlijkt kunnen worden. In alle gevallen hebben corporaties immers verplichte meerjarenplanningen voor verduurzaming en hebben zij afspraken gemaakt met gemeenten en huurdersorganisaties. Uiteraard mag van de woningcorporatie verwacht worden dit te onderbouwen. Maar als de verhuurder /woningcorporatie dat kan, zal in praktijk ieder verzoek voor complexgewijze verduurzaming dat afwijkt van die plannen in redelijkheid moeten worden



afgewezen.

In de toelichting wordt hier onvoldoende aandacht aan besteed.

Voorkom valse verwachtingen en geef in de toelichting duidelijker aan dat niet verwacht mag worden dat een collectief verzoek van huurders van woningcorporaties grote kans van slagen heeft.

- **Praktische knelpunten**

Daarnaast voorzien wij problemen met de praktische uitvoering. Stel dat de verhuurder verplicht wordt het verzoek van het collectief uit te voeren. Het is dan aan de verhuurder om bij weigerachtige huurders de medewerking af te dwingen. Dat leidt weer tot extra kosten. Stel dat die weigerachtige huurders vervolgens (met recht) aanspraak maken op schadeloosstelling of verhuiskostenvergoedingen? Moet de verhuurder die dan betalen? Die kosten zitten niet in de redelijke huurverhoging die op grond van 7:255 BW door de huurcommissie kan worden bepaald.

Het 6^e lid van het wetsvoorstel bepaalt dat de verhuurder niet meer aan een voorstel is gebonden als een van de andere huurders niet meer aan het voorstel is gebonden. Niet duidelijk is of en hoe een eerder rechterlijk vonnis waarbij de verhuurder juist gebonden werd aan een collectief voorstel zijn rechtskracht verliest en de gevolgen van de uitspraak teniet worden gedaan. Bijvoorbeeld betaalde proceskosten of verbeurde dwangsommen?

In het wetsvoorstel lijkt een regeling te ontbreken die de uitvoering van een individueel verzoek mogelijk maakt als medewerking van derden nodig is. Weliswaar regelt het 4^e lid dat bij een collectief verzoek van meer dan 70% van de huurders de andere huurders ook aan dat voorstel zijn gebonden, maar als de rechter een individueel verzoek van een huurder toewijst is niet geregeld dat anderen moeten meewerken. Denk aan de situatie dat een huurder een voorziening wil waarvoor het nodig is standleidingen aan te passen.

Aedes zou graag zien dat deze praktische knelpunten verduidelijkt en nader uitgewerkt worden.

Voor meer informatie:

Bart de Jonge, belangenbehartiger juridische zaken Tel. 06-82013078 / b.dejonge@aedes.nl

Dorris Derksen; belangenbehartiger duurzaamheid Tel. 06-351 116 37/ d.derksen@aedes.nl