

Reactie Consultatie Woonadvies Dordrecht

Hierbij een reactie namens Woonadvies Dordrecht op de internetconsultatie voor het Wetsvoorstel Instemmingsrecht en initiatiefrecht. Het voorstel wat er ligt lijkt als doel te hebben om het makkelijker te maken om het initiatiefrecht toe te passen en huurders en verhuurders sneller tot actie te doen overgaan. Na het lezen van het voorstel hebben wij bij Woonadvies Dordrecht het idee dat het huidige voorstel tot een zwakkere positie van huurders kan leiden en het verhuurders meer middelen geeft om renovatie en verduurzaming niet te hoeven toepassen.

Betreft: Instemmingsrecht (artikel 220 a)

Het lijkt in het voorstel zo dat nu vertegenwoordiging van huurders een doorslaggevende factor kan zijn in het beslissingsproces tussen huurder en verhuurder betreft renovaties, wat in sommige gevallen ook tot snelle en degelijke oplossingen kan leiden, maar het werkt ook in de hand dat verschillende partijen zich als vertegenwoordiger kunnen opwerpen met misschien wel verschillende wensen omtrent de renovatie. Zoals het artikel nu is ingericht bestaat de mogelijkheid dat er verschillende bewonersvertegenwoordigingen kunnen meepraten, dit zou juist kunnen leiden tot onduidelijkheden en vertraging. Een voorbeeld uit onze ervaring is een client die een bewonerscommissie had opgericht terwijl er ook een huurderscommissie bestond en er nog een participierend VvE initiatief bestond. Verschillende huurders waren van 1 of meerdere vertegenwoordigers lid terwijl de bewonerscommissie en de huurderscommissie niet dezelfde belangen vertegenwoordigden. In dit soort situaties lijkt het voorstel eerder tot vertraging onenigheid en onduidelijkheid te leiden en dat lijkt ons van Woonadvies niet wenselijk.

Betreft: Het initiatiefrecht (243)

Allereerst is het goed te benoemen dat Woonadvies Dordrecht het idee, dat er meer verduurzamingsmogelijkheden worden toegevoegd aan het initiatiefrecht, een goede ontwikkeling vind.

Wat betreft de verdere veranderingen aan het artikel het volgende:

-Lid 2 wordt plotseling een grote verantwoordelijkheid neergelegd bij de huurder. Het berekenen van de kosten en het voorstellen van een huurverhoging vereist kennis van het gehuurde en de bouwkundige staat en vereist juridische kennis om tot een "passend" huurverhogingsvoorstel te komen. Om hier echt begrip van te hebben moeten mensen een hoop kennis tot zich nemen waar zelfs professionals zich regelmatig in moeten scholen om up-to-date te blijven. Dit vragen van een partij die in veel gevallen al in een lastige financiële situatie zit lijkt een ongelijkwaardige positie ten opzichte van de verhuurder, waarvan in de meeste gevallen verwacht kan worden dat deze kennis van zijn pand en de omstandigheden heeft.

-Lid 3a "dan wel deze huurverhoging ertoe leidt dat de huurprijs wordt overschreden" is een zin die ons inziens kan leiden tot een onmogelijkheid van verduurzaming omdat de huurprijs dan overschreden wordt, maar dit staat in tegenstelling tot het recht op woongenot. Op het moment dat je door een extreem hoge energierekening je huis wil verduurzamen maar dit niet kan vanwege het overschrijden van de huurprijs ben je gedwongen om ofwel in de schulden te geraken t.o.v. je energierekening of in een huis te wonen waarbij je in de winter onder veel te lage temperaturen moet wonen. Dit lijkt geen goede toevoeging aan Artikel 7:243.

-Lid 3b In dit lid worden extra voorwaarden gesteld aan het voorstel tot verduurzaming die ons inziens zullen leiden tot verhuurders die een scala aan mogelijkheden hebben om uit te kiezen om niet tot verduurzaming over te gaan. Er kunnen natuurlijk bezwaren bestaan, maar als een

verhuurder op basis van zijn” bouwkundige” “functionele” “technische of” zelfs “esthetische” waarden kan weigeren om tot verduurzaming over te gaan lijkt de mogelijkheid voor de huurder om verduurzaming af te dwingen bij de verhuurder verloren. De huurder heeft immers niet dezelfde kennis en mogelijkheden rondom de woning en kan zich nauwelijks verdedigen tegen een dusdanig bezwaar van verhuurder. Woonadvies Dordrecht begeleidt huurders onder art. 7:243 met het aanvragen van verduurzaming en het komt niet regelmatig voor dat een verhuurder makkelijk akkoord gaat met een initiatiefvoorstel. Als de verhuurder op deze 4 gronden kan afzien van verduurzaming vermoedt Woonadvies Dordrecht dat het artikel erg moeilijk uit te voeren en wordt voor het doel waar het voor geschreven is lastig bereikt.

-lid 3d “De verhuurbaarheid of waarde aantasten” dit is intrinsiek het geval, bij verduurzaming wordt de waarde en verhuurbaarheid in beginne aangetast, maar doordat het meer waard wordt en beter te verhuren is. Wij zouden voorstellen om te stellen “de verhuurbaarheid of waarde in negatieve zin aantasten.”

-lid 3e Hierbij kan een verhuurder bezwaar maken tegen verduurzamingsmaatregelen op grond van het bedrijfseconomische, financiële of sociale beleid dat de verhuurder voert, er vanuit gaande dat het een goed verhuurder is. Dat iemand zich een goed verhuurder toont is iets wat tot op heden moeilijk te controleren is en wat in onze praktijk niet altijd het geval blijkt te zijn. De bewijslast tegen een afwijzing op deze redenen gegrond ligt dan bij een huurder en er is nog weinig regelgeving die een verhuurder dwingt een goed verhuurder te zijn. Het lijkt ons dan ook een verdere verzwakking van het initiatiefrecht op het moment dat dit lid wordt toegevoegd. Op het moment dat er als het ware een vergunning is die duidelijk maakt dat je een goed verhuurder bent valt hierover na te denken maar onder de huidige omstandigheden vermoeden wij dat dit een lid is wat tot het einde van een effectief initiatiefrecht kan leiden.

Lid 6 is ons inziens ook niet een lid wat je zou moeten toevoegen aan art 7:243. Lid 4 en 5 zijn allebei redelijk en geven huurders de mogelijkheden zich te verenigen om tot verduurzaming te komen en de mogelijkheid bezwaar te maken als er in een individueel of meerdere gevallen redenen zijn om van verduurzaming af te zien. Het is voorstelbaar dat een huurder vanwege de huurprijs bezwaar maakt tegen verduurzaming omdat dit in een individueel geval leidt tot dusdanig hoge huurkosten dat iemand zijn huur niet meer kan betalen en de woning moet verlaten. Het is goed denkbaar dat voor die individuele bewoner een uitzondering gemaakt wordt op de verduurzamingsplannen omdat deze bewoner anders dakloos wordt. Het zou ons inziens verkeerd zijn als op basis van zo’n soort uitspraak de verhuurder af kan zien van de totale verduurzaming. Zoals het lid nu gesteld wordt die mogelijkheid geboden en lijkt het weer een afzwakking van waar het artikel origineel voor bedoeld is.

Samenvattend:

Het voorstel zoals het er nu ligt lijkt voor Woonadvies Dordrecht het doel van de wet tegen te werken en de effectiviteit te verminderen. Zoals hierboven aangegeven zien wij bezwaren bij de huidige voorstellen. Wij werken zelf met ondersteuning van huurders volgens het initiatiefvoorstel en het is in de huidige vorm vaak al lastig om huurders van hun rechten te overtuigen en de verduurzamingsmaatregelen voor elkaar te krijgen. Als de nieuwe voorstellen worden toegevoegd en het artikel op deze manier wordt aangepast vermoeden wij dat er weinig van terecht gaat komen en dat de verduurzamingsslag veel vertraging op gaat lopen. Wij hopen dan ook dat u onze reactie meeneemt en dat het voorstel wordt aangepast

Djinn van Hamersveld

Projectleider Verduurzaming voor Huurders, Woonadvies Dordrecht