



**Stichting Federatie
Amsterdamse Huurderskoepels**

Voor huurders bij woningcorporaties

Adriaan van der Horststraat 2
1065 GX Amsterdam
info@fah.nu | www.fah.nu

NL87 ABNA 0840 2659 56 | KvK 74078305

Amsterdam, 23 juli 2024

Reactie op consultatie aanpassing instemmings- en initiatiefrecht huurders in geval van energiebesparende of energieleverende voorzieningen

De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) is de overkoepelende organisatie van samenwerkende huurderskoepels van woningcorporaties in Amsterdam. De FAH komt op voor de belangen van 160.000 huurders in Amsterdam. Namens de Amsterdamse huurderskoepels voert de FAH de onderhandelingen over de prestatieafspraken én de kaderafspraken bij renovatie en sloop/nieuwbouw met de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse woningcorporaties.

Instemmingsrecht

Het wetsvoorstel creëert twee nieuwe routes voor verhuurders om instemming van de huurders te krijgen als het gaat om verduurzaming van complexen. Volgens het voorstel wordt de rol van de huurdersvertegenwoordiging groter en wordt het makkelijker een aanpak met weinig respons van de huurders er door te krijgen.

De bestaande situatie:

1. Een redelijk renovatievoorstel aan de individuele huurder(s) (artikel 7:220 lid 2 BW).
Het is goed dat deze blijft bestaan.
2. Een voorstel tot complexgewijze renovatie.
Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn als minimaal 70% van alle huurders in het wooncomplex daarmee heeft ingestemd (artikel 7:220 lid 3 BW).
Het is goed dat deze blijft bestaan.

In het wetsvoorstel zijn er twee nieuwe routes:

3. De verhuurder doet een voorstel voor complexgewijze renovatie die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op energiebesparende of energieleverende voorzieningen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn als de verhuurder daarover overeenstemming heeft bereikt met de huurdersvertegenwoordiging (voorgestelde artikel 7:220a lid 1, onder a, BW).

4. De verhuurder doet een voorstel tot complexgewijze renovatie die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op energiebesparende of -leverende voorzieningen. Dit voorstel wordt vermoed redelijk te zijn als de verhuurder met de huurdersvertegenwoordiging overeenstemming heeft bereikt over de voorwaarden waaraan het voorstel moet voldoen, het voorstel ten minste de gevolgen voor de huurprijs en de servicekosten vermeldt en minimaal 70% van de huurders die daarop hebben gereageerd, die tezamen minimaal 50% van de huurders in het wooncomplex uitmaken, daarmee heeft ingestemd (nieuw; voorgestelde artikel 7:220a lid 1, onder b, BW).

Reactie op de voorgestelde aanpassingen

Uitbreiding van de zeggenschap van de huurdersvertegenwoordiging klinkt goed, maar is niet verstandig. Er is geen rekening gehouden met de grote gevolgen voor de huurders.

- Een ongewenst grote last op de schouders van de huurders

Met deze route kan de huurdersvertegenwoordiging een advies geven als de corporatie geen 70% instemming van alle betrokken huurders bereikt.

- De vertegenwoordiging – op complexniveau of op het niveau van een overkoepelende huurdersorganisatie – krijgt daarmee een te grote en misschien wel ongewenste last op de schouders van vrijwilligers.
- De huurdersorganisatie wordt medeverantwoordelijk gemaakt voor wijzigingen in de huur/ het huurcontract van medehuurders.
- Het is bijzonder onwenselijk dat er een akkoord bereikt kan worden met huurdersorganisaties, die volgens de overlegwet wel *alle* huurders zou moeten vertegenwoordigen.
- Het is onwenselijk dat onbetaalde vrijwillige bestuursleden het werk van corporatiemedewerkers moeten gaan doen.

- Sociale impact wordt onderschat

Er ontstaat een onwenselijke dynamiek met grote sociale gevolgen in de buurten. Er zullen wrijvingen en tegenstellingen tussen bewoners ontstaan en de verantwoordelijkheid voor de keuze voorgelegd door de corporatie wordt een beperkte groep huurders opgelegd. Zij worden verantwoordelijk voor het instemmen of afwijzen van een renovatie van alle betrokken huurders.

Als gevolg hiervan zullen *alle* buurtbewoners in een bewonerscommissie willen én de huurders in de bewonerscommissies zullen door hun buurtgenoten persoonlijk verantwoordelijk gehouden worden – of onder druk gezet worden – voor de gemaakte keuzes.

- De noodzakelijke dialoog met huurders

De FAH is van mening dat gesprekken *met huurders en zeker ook kritische huurders gevoerd moeten worden*

- Door een route via de huurdersorganisatie toe te voegen is de kans groot dat het noodzakelijke gesprek met betrokken huurders achterwege worden gelaten.
- Het risico bestaat dat er ongewenst invloed uitgeoefend wordt op een kleine groep vertegenwoordigers van de betrokken huurders.
- Deze wet maakt het voor corporaties mogelijk om gesprekken met de huurders die het niet eens zijn met het voorstel uit de weg te gaan.

- **70% instemming is geen probleem bij goede participatie**
 - o Als de corporaties de bewoners vanaf de oriëntatiefase betrekken en een goed participatieproces organiseren zal het geen probleem zijn om instemming van de huurders te krijgen.
 - o Huurders kunnen opzien tegen veranderingen en verbouwing van hun huis. Begrip daarvoor is noodzakelijk.
 - o Dat overheid en corporaties een druk voelen om snel te verduurzamen is geen reden om iets aan de inspraak van de huurders te veranderen.

- **Onduidelijkheid over huurdersvertegenwoordiging**

In het voorstel is niet duidelijk wat bedoeld wordt met het begrip huurdersvertegenwoordiging, terwijl er wel een grote last op de schouders van deze vrijwilligers wordt gelegd.

 - o In veel complexen is er geen functionerende bewonersvertegenwoordiging. Bij afwezigheid daarvan komt het voorstel van de corporatie terecht bij een functionerende huurdersorganisatie.
 - o Zeker in grote steden krijgen zij op deze manier een enorme werklast opgelegd.
 - o Het geeft geen garantie dat een voorstel serieus getoetst kán worden door een huurdersorganisatie.
 - o Het geeft de verhuurder de ruimte voor het oprichten van een tijdelijke bewonerscommissie of klankbord groep of projectgroep.

Een wijziging van de wet kan niet doorgevoerd worden zonder te praten met de huurdersorganisaties die daar wel de gevolgen van gaan ondervinden.

- **Het voorstel betreft alle renovaties**

Dit voorstel gaat over *'complexgewijze renovatie die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op energiebesparende of energieleverende voorzieningen'*. Het risico is dat de ruimte die deze wetswijziging geeft, benut wordt om ingrijpende renovaties door te voeren, omdat bij elke renovatie altijd wel aspecten van energiebesparende en /of -leverende voorzieningen heeft. Bovendien staat in de wet niet aangegeven dat het om werkzaamheden gaat met beperkte impact of duur.

Pas nadat de 'gewone route' met alle huurders gevolgd is en zij niet met de huurders tot overeenstemming komen, kan de verhuurder aan de huurdersorganisatie een voorstel doen tot *complexgewijze renovatie – die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op energiebesparende of energieleverende voorzieningen'*, waarbij *70% van de huurders hebben gereageerd en samen minimaal 50% van de huurders in het wooncomplex hebben ingestemd.*

Een zo belangrijke en omvangrijke taak, die bij het werk van de corporaties hoort, kan niet neergelegd worden bij huurders die als vrijwilligers bestuurders van huurderorganisaties zijn.

Verder zijn nadere aanwijzingen over vorm van het renovatievoorstel en de wijze van ophalen van instemming zijn nodig, omdat er nu te veel ruimte is voor willekeur.

Minimaal moet beschreven worden:

- De vorm en de wijze van instemming ophalen voor het renovatievoorstel.
- Dat instemming gelijktijdig bij betrokkenen opgehaald wordt.
- Wie dat gaat controleren en hoe dat gebeurt, zodat bijvoorbeeld voorkomen kan worden dat akkoordverklaringen van deur tot deur opgehaald worden door betrokken aannemer.
- De verhuurders moet alle kosten van de ingehuurd adviseurs voor de huurdersorganisaties vergoeden.

Zonder deze minimale eisen is dit onderdeel onwenselijk.

Initiatiefrecht, verruiming is een positieve ontwikkeling

Dit initiatiefrecht bestaat al, maar is nu beperkt tot het doen van voorstellen over isolatie van de schil (inclusief glas) en het vervangen van een slechte cv-ketel. Het wetsartikel wordt aangepast om het type maatregelen het uit te breiden met bijvoorbeeld de plaatsing van een (hybride) warmtepomp of zonnepanelen, die in een Algemene maatregel van bestuur wordt vastgelegd. Het wetsvoorstel regelt ook de mogelijkheid van collectief initiatiefrecht van een groep huurders voor verduurzaming van een geheel pand.

Het uitbreiden van de maatregelen waarvoor het initiatiefrecht geldt is een goed idee en het voorziet in een behoefte. Het traject voor huurders is vereenvoudigd. Het is goed dat de termijn van 8 weken wordt bijgesteld.

Kanttekeningen:

- Veel uitzonderingen

Bijzonder jammer is dat er veel uitzonderingssituaties benoemd worden op basis waarvan de rechter het voorstel van huurders af kan wijzen. Dit zal leiden tot complexere juridische procedures, waarbij de verhuurder alles zal doen om de plannen van de huurders niet uit te hoeven voeren.

- Kwetsbaar door afhaken individuele huurders

De wetswijziging maakt het voor 1 huurder, die het niet eens is met het voorstel waarmee 70% van de huurders heeft ingestemd, mogelijk om op het laatste moment voorstellen tegenhouden, waarmee maanden of jaren van participatie en ondersteuning op het laatste moment verloren gaan. Dit is zeer demotiverend voor de groep betrokken huurders die wel iets willen bereiken en een bedreiging voor het proces.

De FAH doet met deze brief een dringend beroep op u om het wetsvoorstel te herzien, zo dat er meer rekening gehouden wordt met de effecten van de wijziging op de dagelijkse praktijk van de huurders en vrijwillige bestuurders van huurderorganisaties. Wij zijn gaarne bereid om ons standpunt nader toe te lichten.