



Gezamenlijke huurdersbelangenorganisaties Portaal

Secretariaat p/a Technoplan, Binnendoor 45, 2512 XX Den Haag

Inspraakreactie voorstel tot wetwijziging instemmings- en initiatiefrecht dinsdag 23 juli 2024

In onderstaande reactie gaan wij, huurdersbelangenorganisaties van Portaal, in op de door u gestelde vragen.

Vraag 1: Verduurzaming, bijvoorbeeld door dubbel glas, kost de verhuurder geld maar is beter voor het milieu. Tegelijkertijd bespaart de huurder door de verduurzaming op de energierekening. Vindt u dat de huurder moet meebetalen aan de verduurzaming. Door een hogere huur evenredig aan de investeringskosten? Of door een hogere huur in verhouding tot de lagere energierekening?

Vraag 2: Bij instemmingsrecht: De huurdersvertegenwoordiging heeft al een belangrijke rol bij het normale overleg met de verhuurder. Bij verduurzaming wordt deze huurdersvertegenwoordiging belangrijker. Vindt u dit goed? Kunt u toelichten waarom wel/niet?

Inspraakreactie inzake Artikel 220a (wijziging instemmingsrecht):

De huurdersorganisaties van Portaal vinden wijziging van het instemmingsrecht een slecht plan, omdat:

- het wetsvoorstel de verantwoordelijkheid ten onrechte legt bij de 'huurdersvertegenwoordiging' terwijl de corporatiesector hier zelf werk en inspanning dient te leveren;
- het van belang is dat de inspanningsverplichting dient te blijven liggen bij de corporaties om uiteindelijk 70% draagvlak te behalen voor haar renovatie- & verduurzamingsplan en
- het leggen van de verantwoordelijkheid -voortvloeiend uit deze wetwijziging- bij een 'huurdersvertegenwoordiging' onvoldoende geborgd is, namelijk:

- hoe dient de legitimiteit van 70% door een 'huurdersvertegenwoordiging' te worden aangetoond? De wetwijziging biedt hiervoor geen handvatten, borgt dit niet en creëert hierdoor discussies tussen partijen over legitimiteit, tussen corporatie en huurders maar bovenal tussen huurders onderling.

- krijgt een 'huurdersvertegenwoordiging' voldoende middelen en mogelijkheden om hen met deskundig onafhankelijk advies bij te staan? Niet alleen in Amsterdam is de ervaring dat onafhankelijk deskundig advies aan de 'huurdersvertegenwoordiging' bemoeilijkt wordt (**Antwoord op vraag 2**).

- is er een terugvalmogelijkheid of achtervang dat huurders terecht kunnen bij hun lokale huurdersorganisaties, in het geval er geen legitieme huurdersvertegenwoordiging van het complex te organiseren is? Deze 'huurdersvertegenwoordiging' heeft natuurlijk geen legitimiteitsprobleem vanwege hun juridische organisatievorm (**Antwoord op vraag 2**).

[vervolg van blz. 1]

- er wordt geen termijn genoemd waarbinnen de 'huurdersvertegenwoordiging' akkoord dient te gaan over het voorstel enerzijds (220 lid 1 sub a) of akkoord te gaan over (slechts) de voorwaarden anderzijds (220 lid sub b). Hoe verhoudt zich deze wetswijziging zich tot het adviestraject uit de WOVH van 6 weken adviestermijn van de 'huurdersvertegenwoordiging' en 2 weken reactietermijn van de corporatie?

- de wetswijziging voorziet niet in het nader omschrijven van het begrip 'huurdersvertegenwoordiging'. In de praktijk komt helaas regelmatig voor dat in plaats van bewonerscommissies, 'klankbordgroepen' of 'projectcommissies' worden gevormd door corporaties. Deze hebben echter geen enkele rechten (en plichten) die voortvloeien uit de WOVH. Hun adviesrecht is niet geborgd. Deze informele 'organisaties' dienen in deze wetgeving dan ook helemaal geen plaats te krijgen omdat zij op geen enkele wijze hun legitimiteit als vertegenwoordiger kunnen aantonen. De wetswijziging (en eigenlijk ook de WOVH) dient deze lacune op te vullen.

- de verantwoordelijkheid van de 'huurdersvertegenwoordiging' om tot een akkoord te komen over het voorstel, bij een niet georganiseerde en ondersteunde 'huurdersvertegenwoordiging' is dan ook te groot als aan bovenstaande voorwaarden niet voldaan zou worden in de wetgeving.

- de verantwoordelijkheid van de 'huurdersvertegenwoordiging' wordt buitenproportioneel als bovendien het draagvlak minstens 35% (50% van 70%) hoeft te bedragen als partijen het slechts eens worden over de voorwaarden van het voorstel (**Antwoord op vraag 2**).

- waarom voorziet het wetsvoorstel niet in een 'woonlastenwaarborg' dat Aedes en Woonbond hebben opgesteld? De Memorie van Toelichting heeft het slechts over een onderzoek naar een nieuwe vergoedingentabel. Wij hebben twijfels of de vergoedingentabel in elke situatie zal kunnen voorzien en zonder enige garantie op de daadwerkelijke besparing alsnog remmend zal werken op het verkrijgen van een akkoord van de 'huurdersvertegenwoordiging' of bij het verkrijgen van het draagvlak onder de huurders (**Antwoord op vraag 1**).

Vraag 3: Bij initiatiefrecht: Er is rekening gehouden met het belang van de huurder én de verhuurder. Vindt u dat het wetsvoorstel een juiste balans aanbrengt? Of meent u dat het belang van ofwel de huurder ofwel de verhuurder te zeer in gedrang komt?

Ik hoop dat jullie nog tijd vinden hiervoor om dit te lezen vóór morgenmiddag?

Inspraakreactie inzake Artikel 243 (wijziging initiatiefrecht):

De huurdersorganisaties van Portaal vinden uitbreiding van het initiatiefrecht een positieve ontwikkeling, maar stellen daarbij de volgende randvoorwaarden:

- a. initiatieven van individuele huurders en groepen huurders dienen door hun corporaties goed – en proactief- voorgelicht te worden over de (on)mogelijkheden van dergelijke initiatieven;
- b. daarbij dienen zij ook geïnformeerd te worden over de werkzaamheden die niet vallen onder het initiatiefrecht en
- c. mogen huurders daarbij gebruik maken van onafhankelijk deskundig advies bij de totstandbrenging van hun initiatief. De corporaties dienen dit dan ook te faciliteren.

(**Antwoord op vraag 3**).

Met vriendelijke groet,

Bewonersvereniging Hestia
HOP Arnhem
VHOS Soest

HBV Leiden
HBV De Klink
Huurdersraad Portaal Regio Utrecht