



Reactie Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere wetsvoorstel instemmingsrecht en initiatiefrecht huurders

Voor u ligt de reactie van de Samenwerkende Huurdersorganisaties Ymere (SHY) op het wetsvoorstel op het instemmingsrecht en initiatiefrecht, waarbij artikel 7:220 BW en artikel 7:243 uitgebreid worden. Deze reactie is geschreven vanuit het perspectief van de ca. 75.000 huurders van Ymere in de context van de samenwerking tussen huurders(organisaties) en Ymere om de verduurzamingsopgave die er ligt vorm te geven en zorgvuldig tot uitvoering te brengen.

Wetsvoorstel met betrekking tot het instemmingsrecht

Het wetsvoorstel wat voor ligt, is een uitbreiding van artikel 7:220 lid 2 en 3 BW, waarbij de voorwaarden wanneer een renovatievoorstel wordt vermoed redelijk te zijn, wordt aangepast wanneer er sprake is van renovatie waarbij een complex wordt verduurzaamd. De rol van de huurdersvertegenwoordiging wordt groter en het wordt gemakkelijker om met een lage responsratio een renovatievoorstel er toch door te krijgen.

Het huidige wetsartikel voorziet in de volgende twee wegen waarlangs de redelijkheid van een renovatievoorstel getoetst kan worden bij de huurders van een complex:

1. De verhuurder doet een redelijk renovatievoorstel aan de individuele huurder(s) (artikel 7:220 lid 2 BW). Het is van groot belang dat deze blijft bestaan.
2. De verhuurder doet een voorstel tot complexgewijze renovatie (10 of meer woningen). 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 van groot belang dat deze blijft bestaan.

In het wetsvoorstel is een grotere rol voor de huurdersvertegenwoordiging weggelegd en daarmee komt er ook een grotere verantwoordelijkheid te rusten op de schouders van deze huurdersvertegenwoordiging. In geval van renovatie met verduurzaming zou dan gaan gelden:

3. De verhuurder doet een voorstel tot 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).

Weliswaar wordt rol van de huurdersvertegenwoordiging uitgebreid, want deze krijgt een meer beslissende rol. Toch doet het wetsvoorstel wat SHY betreft een enorme afbreuk aan het democratische gehalte van de samenwerking tussen verhuurder en huurders op complexniveau. Het wetsvoorstel is in de ogen van SHY alleen geschreven vanuit het belang van de verhuurder. Hieronder lichten we toe waarom wij vinden dat het wetsvoorstel in deze vorm onwenselijk is:

- **Ongewenste verantwoordelijkheid huurders.** Met deze route hoeft de corporatie er alleen uit te komen met de huurdersvertegenwoordiging om het renovatievoorstel als redelijk te kunnen veronderstellen. Dit in tegenstelling tot de huidige wetgeving waarbij 70% van de huurders moet instemmen met het voorgestelde plan. De vertegenwoordiging -hetzij op complexniveau hetzij op het niveau van een huurdersorganisatie (HO)- krijgt daarmee een enorme ongewenste last op diens schouders. HO's worden hiermee medeverantwoordelijk voor wijzigingen in de huur/ het huurcontract van buurtgenoten. Het is extra ongewenst dat het voorstel de mogelijkheid biedt om dit akkoord te bereiken met een HO die volgens de overlegwet wel álle huurders zou moeten vertegenwoordigen en niet slechts 70% van de huurders van het complex.
- **Verhoudingen en dynamieken onderschat.** De verhoudingen en dynamieken die dit in de praktijk in de hand kunnen werken zijn echt niet te onderschatten en ronduit onwenselijk. Je creëert wrijving en tegenstellingen tussen bewoners en schuift de verantwoordelijkheid voor de keuze van de verhuurder in de schoenen van een kleine groep bewoners. Ze worden hiermee verantwoordelijk voor het instemmen of afwijzen van renovatie. SHY voorziet dat dit een hele poppenkast gaat worden; alle buurtbewoners willen in de BC, bewoners in de BC worden door buurtgenoten persoonlijk aangesproken of onder druk gezet op de keuzes die gemaakt moeten worden.
- **Niet meer in gesprek met alle huurders.** Door de route via de huurdersorganisatie toe te voegen, kan een gesprek met huurders achterwege worden gelaten. De corporatie kan invloed uitoefenen op een groep bereidwillige vrijwilligers die de huurders vertegenwoordigen. Het machtsverschil tussen huurdersvertegenwoordiging op complexniveau en een grote corporatie is op verschillende gebieden te groot om deze verantwoordelijk volledig bij de huurdersvertegenwoordiging te leggen. Ook ligt het meer voor de hand dat corporaties toenadering gaan zoeken bij mensen die positief tegenover de plannen zullen staan om met hen de huurdersvertegenwoordiging vorm te geven. Maar juist de gesprekken met de kritische huurders moeten gevoerd worden en maken de plannen doorgaans echt beter. Verder is SHY van mening dat de overlegwet te weinig faciliteiten biedt voor de huurdersvertegenwoordiging op complexniveau om goed inhoudelijk tegenwicht te kunnen bieden om zich te organiseren zodat het overslaan van een draagvlakmeting (70% ophalen) realistisch is.
- **Een goed participatietraject zorgt voor draagvlak.** SHY vindt het zorgelijk dat het wetsvoorstel laat zien dat corporaties en overheden vol gaan voor kwantiteit en snelheid in plaats van de kwaliteit van de verduurzamingsplannen. Het laat zien dat ze zo min mogelijk écht het gesprek aan willen gaan met de huurders. Het doel van huurdersparticipatie is een goede samenwerking tussen huurder en verhuurder en uiteindelijk een mooi gedragen goed plan. Het behalen van 70% draagvlak is geen doel maar een middel om te laten zien dat het goed gelukt is. In veruit de meeste gevallen wordt de 70% gewoon gehaald omdat het plan van de corporatie prima is en de huurders graag zien dat er wat aan hun woning gebeurt. In veel van de gevallen waarbij de 70% draagvlak niet gehaald wordt, is er echt wat aan te merken op de plannen of op de wijze waarop de plannen tot stand zijn gekomen. Mocht dat in een uitzonderlijk geval niet zo zijn dan bestaat er momenteel een uitstekende uitwijkmogelijkheid bij de rechter. Het wetsvoorstel stimuleert dan ook geen goede participatietrajecten en goede samenwerking, het gaat voor kwantiteit en niet voor kwaliteit. SHY voorziet hierbij veel wrijving en problemen in de toekomst.
- **Begrip huurdersvertegenwoordiging onduidelijk.** Er ligt een enorme ruimte voor interpretatie en invulling van het begrip huurdersvertegenwoordiging, terwijl er wel een grote last op de schouders van een groep huurders wordt gelegd. In complexen zijn niet overall functionerende bewonersvertegenwoordigingen. Ook al zou je dit willen; er is geen garantie dat een voorstel serieus getoetst kán worden en HO's van grote corporaties hebben doorgaans weinig tijd om nog meer plannen te beoordelen. Dat geeft speelruimte voor het tijdelijk -door een verhuurder- op te richten huurdersvertegenwoordiging. Selectief winkelen

ligt dan op de loer. Het zou daarnaast beter zijn als de wet het vocabulaire en de definities van de overlegwet zou bezigen.

- **Nagenoeg alle renovatieprojecten.** Het wetsvoorstel spreekt van: *'complexgewijze renovatie die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op energiebesparende of energieleverende voorzieningen'*. In de praktijk vallen nagenoeg alle renovaties hieronder. De afgelopen jaren is het de standaard geworden dat renovaties altijd (gedeeltelijk) betrekking hebben op energiebesparende of -leverende voorzieningen. Bovendien staat nergens aangegeven dat het om werkzaamheden gaat met beperkte impact of duur. Het ligt dan ook voor de hand te voorzien dat deze ruimte benut gaat worden om ingrijpende renovaties erdoor te krijgen.

De tweede wijziging uit het wetsvoorstel borduurt voort op het voorgaande, maar biedt een uitweg wanneer verhuurder en huurdersvertegenwoordiging er niet samen uitkomen:

4. De verhuurder doet een voorstel tot complexgewijze renovatie die geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op energiebesparende of energieleverende 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).

Deze uitweg is wederom geschreven naar de hand van corporaties en overheid, en is wat SHY betreft volstrekt ongewenst:

- **Onuitgewerkt.** Zonder nadere aanwijzingen over de uitwerking in de praktijk laat dit wetsvoorstel veel ruimte voor willekeur. Waar moet de vorm en wijze van het ophalen van het renovatievoorstel aan voldoen? Is dat gelijktijdig bij iedereen? Hoe kan dat gecontroleerd worden en door wie? In de praktijk zien we dat er bijvoorbeeld vaak akkoordverklaringen deur tot deur worden opgehaald door een aannemer. Het is onduidelijk hoe deze praktijk er na het wetsvoorstel uit zou moeten zien. Daarnaast is een dergelijke lage drempel voor draagvlak vragen om problemen in de uitvoering door potentiële weerstand van mensen die zich in dit proces te weinig gehoord voelen. Nogmaals: SHY is ervan overtuigd dat een goed participatietraject en goede samenwerking tussen verhuurder en huurder resulteert in goede plannen en dus draagvlak.

Initiatiefrecht: verruiming positieve ontwikkeling.

Het wetsvoorstel biedt met betrekking tot het initiatiefrecht de mogelijkheid van collectief initiatiefrecht: een initiatief van een groep huurders kan dan leiden tot verduurzaming van een geheel pand. Gebleken is dat het individuele initiatiefrecht succesvol is geweest voor huurders. Daarnaast worden de maatregelen waarvoor huurders het initiatief kunnen nemen uitgebreid. Daarover vindt SHY het volgende:

- **Over het algemeen positief.** SHY is zeer positief over het mogelijk maken om collectief initiatief te nemen. Daarnaast vindt SHY het uitbreiden van de maatregelen waarvoor het initiatiefrecht geldt een goed idee en voorziet het in een behoefte. Het traject wat huurders moeten doorlopen voor energiebesparende woningverbetering op basis van het initiatiefrecht wordt door deze aanpassing vereenvoudigd. Het is daarnaast goed dat er een (8 weken) termijn bij gesteld wordt.
- **Veel uitzonderingen.** Er zijn veel uitzonderingssituaties benoemd op basis waarvan de rechter het voorstel van huurders af kan wijzen. SHY vreest op grond hiervan voor

complexere juridische procedures waarbij de verhuurder alles uit de kast trekt om niet mee te hoeven werken met de plannen van huurders.