

Rotterdam, 23 juli 2024

Betreft: Internetconsultatie instemmingsrecht.

Deze inbreng is geschreven door de Klantenraad van Woonstad, de erkende huurdersorganisatie van Woonstad Rotterdam. De Klantenraad behartigt de belangen van alle huurders van Woonstad Rotterdam. Woonstad Rotterdam is een toegelaten instelling en biedt huisvesting aan meer dan 100.000 Rotterdammers.

In deze inbreng gaan we voornamelijk in op de wijziging met betrekking tot het instemmingsrecht. Over het initiatiefrecht kunnen we kort zijn. Wij verwachten niet dat hier veelvuldig gebruik van zal worden gemaakt, omdat dit recht nog steeds complex is. Met deze wetwijziging is het niet gelukt om het initiatiefrecht te vereenvoudigen. Zonder onafhankelijke bewonersondersteuning is het initiatiefrecht sowieso gedoemd te mislukken. Voorts zijn er ook te veel uitzonderingen.

Algemeen

In het algemeen willen wij opmerken dat het geschetste beeld niet klopt. Het geschetste beeld gaat er namelijk van uit dat huurders niet mee willen werken. Dat is een veel te eenzijdig beeld. Huurders werken soms niet mee omdat dat gebaseerd is op eigen negatieve ervaringen uit het verleden en/of negatieve ervaringen van andere huurders. Deze wetwijziging stelt de huurder in een veel te negatief daglicht. Onze ervaringen zijn anders en die delen wij graag met het kabinet en de Kamerleden.

Huurders werken vaak terecht niet mee, omdat het voorstel van huurders ronduit slecht is. Het is vaak incompleet en wij zien dat huurders gelijk krijgen als er een rechtszaak aangespannen wordt. Eerder wordt er niet geluisterd naar terechte zorgen. Dat kan en moet anders, want zo ver moet het niet komen. Een beter voorstel begint met een plan van de verhuurder waar huurders ook echt iets over te zeggen hebben. Dat leidt tot meer legitimiteit en draagvlak voor de plannen. Die top-down benadering werkt niet meer. Huurders hebben ook wat te zeggen.

De geschetste context van deze wetwijziging bestrijden wij daarom dan ook zeer. Vele huurders zijn overtuigd van de verduurzamingsmaatregelen die genomen moeten worden. Immers zij willen ook een leefbare Aarde voor de volgende generaties achterlaten. Zij willen echter wel op een serieuze manier meegenomen worden.

De Klantenraad is voorts van mening dat klimaatrechtvaardigheid voorop dient te staan. Dat betekent dat sociale huurders (de mensen met de laagste inkomens) die het minst hebben, rechtvaardig moeten worden behandeld of nog liever moeten worden ontzien. Wij zien dat in deze wetwijziging onvoldoende terug. Er wordt wel gesproken over de terugverdientijd van verhuurders maar de rekening in de vorm van hogere huren wordt bij huurders (van wie het overgrote deel de laagste inkomens heeft) neergelegd. Deze wetwijziging gaat onterecht uit van betaalbaarheid. Er komt bij renovatie die geheel of gedeeltelijk bestaat uit verduurzamingsmaatregelen veel meer kijken dan alleen betaalbaarheid. Betaalbaarheid is één van de aspecten. Daarom is het goed van de wetgever

om belanghebbenden tijdens een consultatie de mogelijkheid te bieden om andere belangrijke aspecten nader te belichten.

De wetswijziging blijft onduidelijk als het gaat om gemengde complexen. Daar zijn nu al veel problemen zichtbaar.

Ook herkennen wij de noodzaak niet als het gaat om de wijziging van het instemmingsrecht. Wij zien dat ook niet in ons gezamenlijk overleg met de huurdersorganisaties in de gemeente Rotterdam (ruim 120.000 huishoudens). Deze wetswijziging voldoet om die reden ook niet.

Daarnaast doet deze wetswijziging iets aan de procedure, maar doet het niets om het voorstel echt redelijk te maken. Dit is één van de beleidsopties die niet uitgewerkt is. Wij vinden dit een enorme tekortkoming. Daar is naar onze mening nog veel winst te behalen. Eenzijdig naar het inperken van het instemmingsrecht van huurders kijken zal tot veel onvrede, frustratie en problemen leiden. En deze zullen weer tot rechtszaken leiden wat tot enorme vertragingen leidt. Daar is niemand bij gebaat. En daarom is het van belang om dit aan de voorkant goed te regelen. Daarom doen wij hieronder een aantal verbetervoorstellen

Welke verbeteringen aan het voorstel van de verhuurder zijn noodzakelijk zodat het voorstel sneller als redelijk beschouwd wordt?

1. betere opleveringsvoorwaarden
2. betere tijdsplanning
3. de renovatie moet minimaal woonlastenneutraal zijn en neem signalen van huurders daarover en hun alternatieve voorstellen serieus
4. combinatie met onderhoud en overige renovatiewerkzaamheden
5. betere vergoedingsregelingen
6. meer mogelijkheden voor renovatie in onbewoonde staat
7. betere afspraken met de aannemer waarbij de corporatie te allen tijde eerste aanspreekpunt is en blijft
8. betere bereikbaarheid van de corporatie
9. beter opgeleid personeel
10. biedt bewoners de mogelijkheid van collectieve onafhankelijke bewonersondersteuning met kennis van zaken
11. combineer het fysieke domein met het sociale domein
12. maak het voorstel zo compleet en overzichtelijk mogelijk
13. transparantie over de financiële aspecten
14. inzet van wisselwoningen

Deze lijst is niet compleet, maar voert voor nu te ver om deze lijst volledig te maken.

Ad 1 betere opleveringsvoorwaarden

Veel te vaak worden woningen te laat en met gebreken opgeleverd die vervolgens veel te laat (soms ook niet) verholpen worden. Daar gaan soms maanden overheen. Dit is voor huurders vaak de reden om niet mee te werken aan een renovatie met of zonder verduurzamingsmaatregelen. Tegenover die te late oplevering en gebreken staat geen vergoeding. In sommige steden zoals Amsterdam is die vergoeding wel opgenomen. In Rotterdam kennen wij die vergoedingsregeling niet. Dit zou op landelijk niveau geregeld moeten worden door onderdeel te maken van het redelijk voorstel.

Ad 2 betere tijdsplanning

Veel te vaak wordt de tijdsplanning gaandeweg gewijzigd, waardoor renovaties veel langer duren dan aanvankelijk aangegeven is. Vaak horen wij dat onze huurders andere keuzes hadden gemaakt als die tijdsplanning beter was geweest. Normaliter moet de verhuurder een gewijzigde tijdsplanning opnieuw voorleggen als zijnde wijziging van het voorstel dat opnieuw instemming behoeft. Dat gebeurt te vaak niet.

Ad 3 de renovatie moet minimaal woonlastenneutraal zijn en neem signalen van huurders daarover en hun alternatieve voorstellen serieus.

Huurders in Rotterdam (zie de pilot in de wijk Bospolder-Tussendijken) hebben al eerder aangegeven dat het uitgangspunt van woonlastenneutraal niet gehaald wordt. Deze signalen zijn door de woningcorporatie en door de gemeente onvoldoende serieus genomen (met vele negatieve gevolgen van dien). Pas veel later hebben verschillende woningcorporaties deze signalen serieus genomen waarna nu besloten is om pas op te plaats te maken met sommige verduurzamingsmaatregelen (van het gas af). Het beperken van het instemmingsrecht maakt dat deze signalen nog moeilijker overgenomen worden. Het alternatief is een gang naar de rechter. Maar veel huurders hebben geen middelen en vaak ook niet de tijd om hun gelijk bij de rechter te halen.

Corporaties verschuilen zich vaak achter gemeentelijk beleid. En de gemeente verwijst op haar beurt weer naar de corporatie.

Om echt te spreken van klimaatrechtvaardig beleid is het zelfs raadzaam om het niet woonlastenneutraal te maken maar goedkoper te maken dan de oude situatie. Veel huurders betalen namelijk al jaren extra door de hogere energierekening in combinatie met een niet duurzame woning. Deze extra kosten zouden gecompenseerd moeten worden.

Ad 4 combinatie met onderhoud en overige renovatiewerkzaamheden

Combineer verschillende werkzaamheden, zodat huurders maar één keer overlast hebben. Daarnaast zien huurders meteen resultaten waar zij direct ook wat aan hebben. De algehele woonsituatie verbeteren is een betere manier om huurders over de streep te trekken. Waarom moeten huurders hun verhuurder vertrouwen als zij al jaren geen onderhoud krijgen en gebreken niet verholpen worden? Dan is het niet meer dan logisch dat huurders wantrouwend zijn jegens hun verhuurder.

Ad 5 betere vergoedingsregelingen

Sommige verduurzamingsmaatregelen kosten huurders geld. Zo moet bij het gas af gaan een nieuw pannenset, een elektrische oven aangekocht worden en heeft de bestaande gasoven geen functie meer. Voor de tegemoetkoming zijn huurders afhankelijk van de grillen van de verhuurder.

Betere vergoedingsregelingen moeten er ook komen voor voorzienbare, onvoorzienbare schade, zelf aangebrachte voorzieningen en de ongeriefsvergoeding. Deze zijn vaak te beperkt en uitbetalingen duren vaak lang. Vooral de hoogte is een discussiepunt en wie waarvoor verantwoordelijk is, waarbij wettelijke schaderegels niet goed opgevolgd worden. Dit vooraf goed regelen voorkomt een hoop problemen en frustratie waarbij huurders dus ook eerder geneigd zijn om in te stemmen.

De tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten zou verbeterd moeten worden. Zo zou bij twee keer verhuizen een hogere tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten betaald moeten worden zoals in sommige gemeenten gebruikelijk is (zie de gemeente Utrecht en bij sommige projecten elders). Daarnaast moet eenduidig vast komen te staan dat een noodzakelijke verhuizing (omdat renovatie in bewoonde staat niet mogelijk is) automatisch recht geeft op de wettelijk vastgestelde

tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten. Dit vormt vaak geen onderdeel van het voorstel, terwijl huurders daar wettelijk gezien wel recht op hebben.

De eerdergenoemde vergoedingen zijn karig te noemen. Het Rijk heeft hier ook een rol in. Onze aanbeveling is om een verduurzamingsfonds op te richten waar huurders mede uitbetaald kunnen worden (een soort SVOH maar dan voor huurders). Ook verdient het de aanbeveling om woningcorporaties niet uit te zonderen voor de huidige SVOH. De rekening van de verduurzaming wordt namelijk volledig bij de huurders neergelegd met de laagste inkomens. Wij kunnen dan niet spreken van klimaatrechtvaardigheid.

Ad 6 meer mogelijkheden voor in onbewoonde staat

Verhuurders willen zoveel mogelijk renovaties om financiële redenen (namelijk wegens de tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten) in bewoonde staat uitvoeren. Dit brengt heel veel stress met zich mee. En niet alleen stress maar ook het werken vanuit huis is dan vaak onmogelijk met vele negatieve gevolgen van dien. Huurders kunnen zeer goede redenen hebben om renovaties niet bewoonde staat uit te laten voeren zoals medische redenen, werkomstandigheden zoals nachtdiensten etc. Verhuurders bieden niet altijd vervangende woonruimte aan en bieden ook geen tegemoetkoming in de verhuis- en inrichtingskosten waar huurders wettelijk gezien recht op hebben.

Ad 7 betere afspraken met de aannemer waarbij de corporatie te allen tijde eerste aanspreekpunt is en blijft

Vaak verloopt de communicatie (als die er al is) via de aannemer. Informatieverstrekking besteedt de verhuurder uit aan de aannemer. De communicatie dient via de verhuurder te lopen, aangezien de huurder een overeenkomst heeft met de verhuurder en niet met de aannemer. Huurders worden op deze manier vaak van het kastje naar de muur gestuurd en worden daarmee een pingpong bal tussen verhuurder en aannemer. Dat moet bij wetgever bekend zijn. Daar zijn immers verschillende artikelen over verschenen. Wederom een legitieme reden om niet mee te werken als dit soort zaken niet goed geregeld zijn, want het leidt tot enorme frustratie en ergernissen. Wat tot stress leidt en dus gezondheidsproblemen.

Ad 8 betere bereikbaarheid van de verhuurder

De verhuurder moet bij complexmatige renovatie zelf aanwezig zijn, zodat huurders naar binnen kunnen lopen met problemen waar ze tegenaan lopen. Dit ontzorgen scheelt een hoop frustratie, omdat verhuurders telefonisch of via de mail vaak niet goed bereikbaar zijn of niet terugbellen.

Ad 9 beter opgeleid personeel

Het is een probleem op landelijk niveau. Veel van de problemen die huurders tegenkomen hebben te maken met niet goed opgeleid personeel. Dat heeft waarschijnlijk te maken met het tekort aan personeel. Maar ondertussen zijn het de huurders die uiteindelijk de rekening daarvoor betalen. Dat is vaak een reden om niet mee te werken, omdat de kwaliteit van de renovatiewerkzaamheden te wensen overlaat. Dat vinden wij een zeer legitieme reden om niet mee te werken, aangezien huurders na de werkzaamheden nog verder van huis zijn.

Ad 10 biedt bewoners de mogelijkheid van onafhankelijke collectieve bewonersondersteuning met kennis van zaken

De verduurzaming is een collectieve opgave. Het verdient de aanbeveling om bewoners collectief te organiseren (waarbij wel oog gehouden wordt voor de verschillende individuen). Dat kan het beste geregeld worden met onafhankelijke collectieve bewonersondersteuning. Hier kan geleerd worden

van de bewonersondersteuning tijdens de stadsvernieuwingsperiode. Op deze manier hebben bewoners ook een onafhankelijke persoon die hen kan organiseren en bijstaan. Dit is een absolute voorwaarde aangezien er terecht heel veel wantrouwen jegens de overheid (Rijk en gemeenten) en de verhuurder is. Dat wantrouwen is bij de overheid en verhuurder bekend. Anders is het voorstel dood voordat het gelanceerd wordt. Zonder vertrouwen geen relatie.

Ook om collectief gebruik te kunnen maken van het initiatiefrecht is het meer dan aanbevelingswaardig om onafhankelijke collectieve bewonersondersteuning aan te bieden. Dit initiatiefrecht van huurders is nog steeds complex en tijdrovend. Om dit initiatiefrecht echt tot een succes te maken is collectieve onafhankelijke bewonersondersteuning onontbeerlijk. Nu is deze onafhankelijke collectieve bewonersondersteuning afhankelijk van het wel of niet mee werken van de gemeente. Dit zou niet moeten. Onze oproep is om hier landelijk beleid van te maken. De urgentie en de opgaven zijn groot. Een Marshall plan verduurzamingsopgave is nu meer dan ooit nodig. Maar deze opgave kan niet snel gerealiseerd worden zonder onafhankelijke collectieve bewonersondersteuning.

Een ander groot voordeel van onafhankelijke bewonersondersteuning is de positieve bijdrage aan het doen vermogen van bewoners. Het vergroot op termijn de zelfredzaamheid en de emancipatiekrachten van bewoners.

Onafhankelijke collectieve bewonersondersteuning kan ook helpen bij het betrekken van de niet-stemmers. Vaak leidt een 1-op-1-gesprek wel tot een stem of tot andere vraagstukken die een rol spelen waar de onafhankelijke collectieve bewonersondersteuning ook een rol in kan spelen. Met andere woorden onafhankelijke bewonersondersteuning helpt ook bij het verkrijgen van meer stemmers.

Onafhankelijke collectieve bewonersondersteuning kan ook helpen conflicten tussen huurders te voorkomen.

Daarnaast draagt onafhankelijke collectieve bewonersondersteuning bij aan de kennisvergroting van huurders, zoals in het beleidskompasformulier voor de internetconsultatie opgenomen is.

Overigens maakt het beleidskompasformulier melding van monitoring via de prestatieafspraken. Dat is nu (nog) niet het geval.

Ad 11 combineer het fysieke domein met het sociale domein

De vorige minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (Hugo de Jonge) heeft na zijn bezoek aan de verduurzamingsopgave in de Rotterdamse wijk Bospolder-Tussendijken terecht opgemerkt dat verduurzaming niet alleen een fysieke opgave is maar ook het sociaal domein raakt. Zodra het vertrouwen van huurders gewonnen is, kan er ook veel meer betekend worden dan alleen de ingreep aan de woning. Sociaaleconomische vraagstukken kunnen dan ook meegenomen worden. Op deze manier is één plus één drie. Het zou een enorm gemiste kans zijn als dit niet aangegrepen wordt.

Ad 12 maak het voorstel eenduidig en zo compleet mogelijk

Nog te vaak zijn voorstellen niet eenduidig en incompleet. Nog steeds is niet duidelijk waar een voorstel aan moet voldoen. Er zijn te veel en te grote verschillen tussen verhuurders. Er zijn verhuurders die hun huurders goed en zo compleet mogelijk proberen te informeren en er zijn verhuurders die hun huurders met een A4tje het bos insturen. Dat zou niet moeten kunnen. Maak op landelijk niveau duidelijk wat er in een voorstel moet komen staan.

Ad 13 transparantie over financiële aspecten

Naast het feit dat duidelijk moet zijn waaraan een redelijk voorstel aan moet voldoen, is transparantie over financiële aspecten van het renovatievoorstel essentieel zoals kosten, afschrijvingstermijnen, rentekosten, investeringssubsidies en wat doen de investeringen voor de waardeinstijging. Nu is het voor de huurders niet transparant te krijgen en vaak is de huurder niet bij machte om deze bedrijfseconomische gegevens te vertalen. Ook daar is ondersteuning bij nodig.

Ad 14 inzet van wisselwoningen

Het is aanbevelingswaardig om meer wisselwoningen in te zetten bij renovaties waarbij de huurder de woning moet verlaten.

Het mag hopelijk duidelijk zijn dat huurders eufemistisch uitgedrukt niet staan te springen als zij het woord renovatie of woningverbetering horen vallen, terwijl het voorstel van de verhuurder slecht is. Vaak is dit geen verbetering en gaat het gepaard met enorm veel stress die veel huurders op dit moment er niet bij kunnen hebben (zeker als zij al in een overlevingsmodus zitten).

Naast eerdergenoemde verbetervoorstellen doen we nog een aantal belangrijke voorstellen:

Maak van enkel glas een wettelijk gebrek

De wetswijziging geeft terecht aan dat er sprake is van een steeds snellere opwarming van de Aarde. We begrijpen en erkennen de ernst van de situatie. Maar nu wordt volledig de schuld en de rekening bij huurders neergelegd. Daarom vinden wij het onbegrijpelijk dat enkel glas nog steeds geen wettelijk gebrek is. Als er haast is dan zouden we mogen verwachten dat verhuurders hier al lang werk van hebben gemaakt. We weten al tientallen jaren wat de effecten van enkel glas zijn.

Het is dan opportuun om alleen huurders aan te spreken en van hen te vragen om rechten in te leveren, terwijl één van de grootste problemen namelijk enkel glas niet aangepakt wordt. Het antwoord van de vorige minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening namelijk een run op de Huurcommissie is niet gebaseerd op ervaring. Zo is vocht en schimmelproblematiek een enorm groot (gezondheids)probleem (bijna een kwart van de huurwoningen heeft daar in meer of mindere mate last van), maar desondanks zijn er relatief weinig mensen die een gang naar de Huurcommissie maken.

Huurders hebben ook niets aan een nieuw warmtenet als de energie naar buiten waait. Dat is stoken voor de mussen.

In de context van deze wetswijziging wordt terecht gesproken over energiearmoede. Daar is niet alleen sprake van bij huishoudens met een lager inkomen maar ook bij woningen met slechte energieprestaties. En daarom ligt het ons inziens voor de hand om enkel glas (dat per definitie een slechte energieprestatie oplevert) aan te pakken in plaats van alleen maar te kijken naar rechten die door huurders ingeleverd moeten worden.

Toegang tot het recht

Indien de huurder niet instemt met het redelijk voorstel van de verhuurder kan de huurder naar de rechter stappen. De stap om naar de rechter is in sommige gevallen nog steeds erg groot vanwege de hoge kosten. Het is aanbevelingswaardig om de toegang tot het recht te verbeteren door bijvoorbeeld een gang naar de Huurcommissie mogelijk te maken voor geschillen over het redelijk voorstel. De voordelen van de Huurcommissie zijn bij de wetgever bekend.

Zorg eerst voor een nieuwe warmtewet

Huurders hebben behoefte aan betaalbare energieprijzen. Huurders hebben daaromtrent behoefte aan zekerheid. Die zekerheid is er nu niet. De politiek heeft huurders jarenlang in onzekerheid laten verkeren en dat zorgt voor wantrouwen zeker nu een wijziging van het instemmingsrecht al aangekondigd is.

Definitie complex

Onder “complex” wordt in dit wetsvoorstel verstaan: tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen

In artikel 220 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt gesproken over een bouwkundige eenheid, maar dit laatste kent geen definitie. Het is aanbevelingswaardig om een eenduidige omschrijving van het begrip ‘bouwkundige eenheid’ nader te definiëren. Dit leidt nu tot rechtszaken.

Huurdersvertegenwoordiging

Hieronder zetten wij uiteen welke grote bezwaren wij tegen de wetswijziging met betrekking tot het instemmingsrecht hebben.

- Een bewonerscommissie heeft beter zicht op hetgeen zich afspeelt op complexniveau. Een grote huurdersorganisatie zoals de Klantenraad heeft dat zicht veel minder. In tegenstelling tot hetgeen in de Memorie van Toelichting (MvT) beschreven wordt, hebben grote huurdersorganisaties juist een minder goed beeld van de voor huurders belangrijke aspecten, waaronder de gevolgen van de renovatie voor de huurprijs. Dat is ondoenlijk met (tien)duizenden woningen. Maar het beste zicht hebben de individuele huurders, maar deze kunnen nu door deze wetswijziging gepasseerd worden. Dat vinden wij onacceptabel.
- Daarnaast wordt op bladzijde vier in de MvT geschreven dat de huurdersvertegenwoordiging ook de belangen van toekomstige huurders behartigt. Dat is niet de praktijk. De primaire taak ligt bij de zittende huurders. Wij constateren dat zittende huurders te vaak een opoffering moeten brengen ten faveure van toekomstige bewoners. Dat is volgens het recht op de adequate huisvesting ook niet acceptabel. De belangen van toekomstige bewoners komen bij ons weten ook niet in de Overlegwet voor. De zittende huurders (en hun inwonende kinderen of medehuurders) kunnen ook toekomstige bewoners zijn.
- Er wordt vaak verwezen naar de Overlegwet. Wij zijn van mening dat de Overlegwet een papieren tijger is. Veel van de adviezen worden (soms zelfs ongemotiveerd) niet opgevolgd. Informatie wordt niet altijd verstrekt. Huurders willen veel meer te zeggen krijgen over hun woning. Het is immers hun eigen leef- en woonomgeving. Zeggenschap is een recht en geen gunst die huurders verleend moet worden. De Overlegwet dient zelf ook (naast het initiatiefrecht) aangepast te worden aan de moderniteit. Huurders participeren zich suf maar zien hun participatie niet of onvoldoende terug in de besluitvorming. Huurders spreken inmiddels van afvinkparticipatie. Het moet gaan om betekenisvolle participatie. Dit is bij de wetgever bekend.
- Wij maken ons zorgen over de nieuwe ‘huurdersvertegenwoordiging’. De introductie van dit nieuwe begrip is geënt op het verbeteren van de positie van de verhuurder en verslechtert de positie van huurders. Wij voorzien problemen bij het optuigen van een huurdersvertegenwoordiging, aangezien deze ten minste 70% van de huurders van de woningen waarop het renovatievoorstel betrekking heeft, moet vertegenwoordigen. Deze

aanvullende eis is een extra obstakel. Deze eis is nu geen onderdeel van de Overlegwet. Het weglaten van dit percentage is ook lastig, aangezien de huurdersvertegenwoordiging ingrijpende keuzes moet maken. Kortom; dit is onwerkbaar. Om deze reden alleen al is het handhaven van het oude instemmingsrecht een veel betere en rechtvaardigere oplossing.

- De verhuurder kan nu de individuele huurders omzeilen door een overleg aan te gaan met in de leven geroepen huurdersvertegenwoordiging. Huurders raken hierdoor nog meer grip op hun leven kwijt. Voor de grote gevolgen hiervan verwijzen wij de wetgever graag naar het rapport 'Grip' van de Wetenschappelijke Raad voor Regeringsbeleid.
- Deze enorme inperking van instemmingsrecht zal leiden tot nog meer frustratie en onvrede over de verhuurder. Dit draagt niet bij aan de toch al broze relatie die veel huurdersvertegenwoordigingen met hun verhuurder hebben.
- Daarnaast zorgt deze wetwijziging met betrekking tot het instemmingsrecht voor extra complexiteit, terwijl het de bedoeling van de wetgever is om regelgeving minder complex te maken.

Daarom wordt voorgesteld dat een complexgewijs renovatievoorstel van de verhuurder dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op verduurzaming wordt vermoed redelijk te zijn, indien:

a. de verhuurder over dat voorstel overeenstemming heeft bereikt met de huurdersvertegenwoordiging, of

b. wanneer de verhuurder daarover geen overeenstemming heeft bereikt, hij met de huurdersvertegenwoordiging overeenstemming heeft bereikt over de voorwaarden waaraan het voorstel moet voldoen, het voorstel in ieder geval de gevolgen van de renovatie voor de huurprijzen en de servicekosten vermeldt, en 70% of meer van de huurders die binnen een bepaalde termijn op het voorstel hebben gereageerd, en die tezamen 50% of meer uitmaken van de huurders van de woningen in het complex, daarmee heeft ingestemd.

Deze wijzigingen zijn een enorme verslechtering van de bestaande situatie doordat:

- de introductie van een vermoeden (later omkleed met een zacht bewijs) voldoende is
- makkelijker overeenstemming kan worden bereikt met een huurdersvertegenwoordiging die verder van de huurders af staat.
- deze wetwijziging voor extra werk voor een huurdersvertegenwoordiging zorgt die slechts uit vrijwilligers bestaat.
- de wetgever het voor de verhuurder erg makkelijk maakt om overeenstemming te maken. De wetgever maakt de level playing field hiermee nog oneerlijker. Voor de huurdersvertegenwoordiging is dit onderhandelen met 'het mes op de keel'. Dat kan toch nooit de bedoeling van de wetgever zijn.
- je grote verschillen gaat krijgen in voorwaarden waaraan het voorstel moet voldoen. Het gaat hierbij niet om de kwaliteit van de inhoud. Een voorstel is ons inziens redelijk als de inhoud redelijk is of nog liever goed is.
- minder huurders met een nog minder goed voorstel hoeven in te stemmen. Dus het mes snijdt hier aan twee kanten maar dan aan de slechte kanten. Waar eerst het voorstel eerst redelijk werd geacht als 70% instemt, waarbij niet-stemmers geacht werden tegen het voorstel te hebben gestemd), is het nu slechts van belang dat 70% reageert en die tezamen 50% of meer uitmaken van de huurders die ingestemd hebben. Dat betekent als wij de tekst goed lezen dat 50% het nieuwe 70% is. Dat blijft namelijk erg onduidelijk (te meer er een contradictie in lijkt geslopen te zijn).

- de niet-stemmers die om hun moverende redenen niet stemmen, buiten beschouwing worden gelaten. Dat is een significante verslechtering. Dat vinden wij onacceptabel. Huurders hebben de mogelijkheid om bezwaar te maken tegen de huurverhoging door de huurverhoging niet te betalen. Het niet betalen van de verhoging wordt gezien als een bezwaar. Het niet-stemmen moet ook gezien worden als een bezwaar en dus een tegenstem. En zo zijn er meer redenen waarom huurders niet stemmen.

Voorts willen wij de wetgever erop wijzen dat sommige renovaties zeer ingrijpend zijn in de levenssfeer van mensen. Daar dient prudent mee omgegaan te worden. Wij zien die voorzichtigheid in deze wetswijziging niet terugkomen. Er is te weinig oog voor de belangen van huurders die erg groot kunnen zijn.

3.1 Uitbreiding van het instemmingsrecht (op bladzijde 3 MvT en volgend)

Dit wetsvoorstel voorziet in een uitbreiding van de mogelijkheden van de verhuurder om een complexgewijze verduurzaming van huurwoningen te realiseren

Wij achten deze formulering onder 3.1 misleidend aangezien instemmingsrecht een recht van huurders is en niet van verhuurders. Deze formulering doet voorkomen alsof het instemmingsrecht van huurders uitgebreid wordt maar in werkelijkheid is het een uitbreiding van de mogelijkheden van de verhuurder.

3.1.2 Renovatievoorstel dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op verduurzaming (op bladzijde 5 MvT en volgend)

Deze wetswijziging is meteen ook een wijziging op renovaties die géén betrekking hebben op verduurzaming. Immers bij gemengde projecten zullen nu renovatiewerkzaamheden die geen betrekkingen hebben op verduurzaming ook onder het nieuwe regime vallen. Dus ook op die renovaties is deze verslechtering van de rechtspositie van huurders van toepassing. Wij raden daarom ten zeerste aan om deze verslechtering van de rechtspositie van huurders niet door te voeren.

3.1.4. Vermoedens van redelijkheid bij complexgewijze renovatievoorstellen, die ook betrekking hebben op energiebesparende en -leverende voorzieningen

Wij voorzien dat dit vermoeden van redelijkheid bij complexgewijze renovatievoorstellen (na overeenstemming met de huurdersvertegenwoordiging) zal leiden tot een toename van onderlinge conflicten tussen de huurdersvertegenwoordiging en de individuele huurders.

De wetgever vergeet dat de huurdersvertegenwoordiging bestaat uit vrijwilligers. Zij moet het opboksen tegen een professionele verhuurder. Dat is geen level playing field. Dus waar de wetgever schrijft (bladzijde 6 van de MvT) dat van de huurvertegenwoordiging verwacht mag worden wat de effecten van de renovatie op de woonlasten zijn, slaat hij de plank mis. De wetgever gaat er ook aan voorbij dat bewonerscommissies vaak geen financiële ondersteuning krijgen. Deze is voorbehouden aan de huurdersorganisatie. Dit is een manco in de Overlegwet en dient gerepareerd te worden.

De achterban van de Woonbond heeft terecht het landelijk statuut bij renovatie en sloop verworpen. Deze wetswijziging verwijst daar nog wel naar. Wat voor implicaties heeft dit verwerpen voor deze wetswijziging?

Wij willen de wetgever meegeven dat verhuurders de inzet van wisselwoningen tot een minimum beperken. Huurders moeten vaak hemel en aarde bewegen voordat zij gebruik kunnen maken van een wisselwoning. Verhuurders willen om financiële redenen zoveel mogelijk renovaties in bewoonde

staat uitvoeren. Dat scheelt hen vervangende woonruimte, de kosten voor het opslaan van inboedel, de tegemoetkoming in verhuis- en inrichtingskosten.

Wij lezen de volgende tekst op bladzijde zeven van de MvT;

Tot slot geldt dat ten minste 50% van de huurders van de woningen in het complex op het renovatievoorstel moet hebben gereageerd. Is aan deze voorwaarden voldaan, dan wordt het voorstel vermoed redelijk te zijn als ten minste 70% van de reagerende huurders daarmee heeft ingestemd.

Deze tekst lijkt in contradictie te zijn met de eerdere tekst op bladzijde vier;

b. wanneer de verhuurder daarover geen overeenstemming heeft bereikt, hij met de huurdersvertegenwoordiging overeenstemming heeft bereikt over de voorwaarden waaraan het voorstel moet voldoen, het voorstel in ieder geval de gevolgen van de renovatie voor de huurprijs en de servicekosten vermeldt, en 70% of meer van de huurders die binnen een bepaalde termijn op het voorstel hebben gereageerd, en die tezamen 50% of meer uitmaken van de huurders van de woningen in het complex, daarmee heeft ingestemd.

De eerste tekst gaat uit van 50% van de huurders moet hebben gereageerd en 70% moet daarbij instemmen en in de tweede tekst is dat precies andersom dus 70% moet reageren en 50% moet instemmen.

Zien wij hierin terecht een contradictie?

Daarnaast ligt het voor de hand (althans volgens de wetgever) dat de huurdersvertegenwoordiging, na ontvangst van het voorstel van de verhuurder, in overleg treedt met de betrokken individuele huurders (bladzijde 7). Dat ligt ons inziens niet zomaar voor de hand. Dit is namelijk een verschuiving van de werkzaamheden van een professionele verhuurder naar vrijwilligers zonder dat deze vrijwilligers daarin professioneel ondersteund worden. Die enorme verantwoordelijkheid kan daar nooit neergelegd worden.

Volgens de wetgever kan de huurdersvertegenwoordiging meer inzicht verkrijgen in de positie en belangen. Maar de wetgever gaat eraan voorbij dat de verhuurder deze inzichten naast zich neer kan regelen. Dat betekent in de praktijk wederom veel werk voor een huurdersvertegenwoordiging waar niets mee gedaan wordt zoals dat nu ook vaak voorkomt. En dat leidt er weer toe dat niemand plaats wil nemen in een huurdersvertegenwoordiging. Het is al heel moeilijk om mensen te vinden die überhaupt plaats willen nemen in een huurdersvertegenwoordiging zeker als huurders vaak misbruikt worden voor de afvinkparticipatie.

De wetgever maakt de klassieke fout dat er gesproken wordt over draagvlak creëren voor de plannen zonder dat huurders echte zeggenschap hebben over de plannen. Als het onder andere de bedoeling is dat meer huurders plaats zouden moeten nemen in een huurdersvertegenwoordiging dan is het noodzakelijk dat bewoners ook echte zeggenschap krijgen over de plannen. Het is dus onvoldoende om te informeren over de plannen (nadat het renovatiebesluit genomen is).

Wij missen in het schematisch overzicht op bladzijde 9 een schema waarin geen akkoord wordt bereikt met de huurdersvertegenwoordiging over de voorwaarden en ook waar er in z'n algemeenheid geen overeenstemming bereikt wordt.

Concluderend:

Beperk het instemmingsrecht van huurders niet maar verbeter het voorstel van de verhuurder. Dat deze beleids optie niet is uitgewerkt is een ernstige tekortkoming. Huurders hebben al weinig invloed op alle plannen van de verhuurder, het Rijk en lagere overheden. Huurders willen meer zeggenschap over hun woning. Het is immers hun eigen leef- en woonomgeving. Een huurdersvertegenwoordiging krijgt te vergaande bevoegdheden die individuele huurders hard kunnen raken. Dit zal tot enorme spanningen/conflicten leiden.

De wetgever doet in deze wetswijziging een aantal aannames die niet met de praktijk stroken.

De wetswijziging met betrekking tot het instemmingsrecht is gebaseerd op wantrouwen jegens huurders, terwijl huurders mee willen werken mee aan redelijke voorstellen. Huurders wachten immers al jaren op beter geïsoleerde, onderhouden en gerenoveerde betaalbare woningen. Die behoeften kunnen goed gecombineerd worden met alle verduurzamingsmaatregelen. Kortom: verbeter het voorstel en beperk niet de al beperkte rechten van huurders.

Daarom doen wij de volgende aanbevelingen:

- neem onze 14 punten over voor verbeteren van het redelijk voorstel
- maak van enkel glas een wettelijk gebrek
- leg de rekening niet volledig neer bij de circa 2,8 miljoen huishoudens (huishoudens die in het gereguleerd segment huren) met de laagste inkomens. Het Rijk dient met aanvullende financiering te komen.
- verbeter bij geschillen over het redelijk voorstel de toegang tot het recht door bijvoorbeeld een gang naar de Huurcommissie mogelijk te maken
- zorg eerst voor zekerheid voor betaalbare energieprijzen door een nieuwe warmtewet
- hanteer een eenduidige definitie van het begrip 'bouwkundige eenheid'
- moderniseer de Overlegwet en hanteer daarbij dat het mensenrechtelijk kader dat zeggenschap geen gunst is die verleend moet worden maar een recht en dat er dus sprake moet zijn van betekenisvolle participatie. Geen inperking maar juist uitbreiding van het instemmingsrecht van huurders sluit beter aan bij de ontwikkelingen die nu gaande zijn.
- behoud het instemmingsrecht bij renovatie zoals dat nu geregeld is.
- schrap de introductie van het begrip 'huurdersvertegenwoordiging'. Dit begrip maakt de wetswijziging ingewikkeld.
- neem in de Overlegwet op dat bewonerscommissies ook aanspraak kunnen maken op een vergoeding van de kosten (conform art. 7 lid 1 WOHV)
- stap af van het idee dat mensen makkelijk plaatsnemen in een huurdersvertegenwoordiging. Het is algemeen bekend dat deze moeilijk van de grond komen, omdat van echte zeggenschap geen sprake is en het voor vrijwilligers vaak veel werk is naast hun dagelijkse beslomeringen.
- renovatie kan zeer ingrijpend zijn in de levenssfeer van mensen en daarom dient de individuele huurder deze afweging te maken en mag deze afweging niet overgelaten worden aan een huurdersvertegenwoordiging (die verder van de huurders afstaat en in het geval van een huurdersorganisatie te ver).

Wij merken daarnaast op dat er heel weinig animo is voor verduurzaming door commerciële verhuurders en deze inperking van het instemmingsrecht gaat daar geen bijdrage aan leveren. Dat getuigt het beperkt gebruik van de SVOH. Ruim twee jaar na de lancering van deze subsidiemogelijkheid is nog steeds 93% van de beschikbare gelden niet gebruikt.

Tot slot; wij raden deze wetswijziging ten zeerste af. Wij voorzien grote problemen die ook tot conflicten zullen leiden.

Wij ontvangen ook graag antwoord op onze gestelde vragen.

Uiteraard zijn wij bereid om onze inbreng mondeling toe te lichten

Met vriendelijke groeten,

Klantenraad Woonstad Rotterdam

Laurie Hermanns