

## Consultatie Wetsvoorstel instemmingsrecht en initiatiefrecht

Opdrachtgever Samenwerkende corporaties in de Drechtsteden: Trivire, Rhiant, Woonkracht10, Tablis  
Wonen, Woonbron  
Project Warmtenet Drechtsteden  
Ons kenmerk 240719 (MS) Consultatie Wetsvoorstel instemmingsrecht en initiatiefrecht  
Datum 19 juli 2024

### Overkoepelende reactie wetsvoorstel

Het doel van het wetsvoorstel zou moeten zijn om de haalbaarheid en het tempo van de verduurzamingsopgave van woningcorporaties op te stuwen. Daartoe geeft het wetsvoorstel twee scenario's voor het verkrijgen van draagvlak bij huurders om tot uitvoering van het voorgelegde plan over te kunnen gaan:

1  
—  
2

- 1 Middels het bereiken van overeenstemming met de 'gekwalificeerde' huurdersvertegenwoordiging van de bouwkundige eenheid zelf. Er gelden strenge eisen waaraan deze vertegenwoordiging moet voldoen. Of;
- 2 Wanneer een verhuurder geen overeenstemming bereikt met de huurdersvertegenwoordiging over het plan, maar wel overeenstemming bereikt over de voorwaarden waaraan het voorstel moet voldoen, moet binnen acht weken nadat het voorstel is gedaan, 70% van de stemmende huurders met het plan hebben ingestemd (met als voorwaarde dat minimaal 50% van de huurders in het complex heeft gereageerd).

Dit roept diverse vragen op:

- 1 Is de volgordelijkheid zoals aangegeven in artikel 220a lid 1a en 1b een verplichting? Of mag ook direct gestart worden met het ophalen van 70% onder alle zittende huurders waarbij alleen de stemmen van de stemmende huurders gelden (zoals beschreven in scenario 2)? En wat als het dan niet lukt, mag de corporatie dan alsnog via scenario 1 tot overeenstemming proberen te komen?
- 2 In hoeverre is het haalbaar om per complex tot een representatieve huurdersvertegenwoordiging te komen die voldoet aan de gestelde voorwaarden (artikel 220a lid 3)? In de huidige tijdsgeest is het beeld dat dit moeilijk haalbaar is en dat huurders enkel willen optreden als klankbord, niet als vertegenwoordiging
- 3 Qua tijdsbesteding is het de vraag of dit leidt tot een efficiënter proces bij corporaties. Het opzetten van een huurdersvertegenwoordiging voor de 'bouwkundige eenheid' is een intensief proces (als het al lukt). Waarom niet vooral de focus op de wijziging dat alleen de stemmen van stemmende huurders gelden (en niet langer de niet stemmende huurders als een 'nee') indien minimaal 50% van de huurders in het complex heeft gereageerd? Dit zou tot een significante versnelling in het proces leiden voor corporaties.
- 4 Corporaties moeten bepaalde maatregelen treffen omdat dit overheidsbeleid is. Denk aan het uitfasen van E, F, en G labels en het aardgasvrij maken van woningen. Via de Wgiw

Opdrachtgever Samenwerkende corporaties in de Drechtsteden: Trivire, Rhiant, Woonkracht10, Tablis  
Wonen, Woonbron  
Project Warmtenet Drechtsteden  
Datum 19 juli 2024

verdwijnt op enig moment aardgas uit wijken. Waarom moet er dan überhaupt nog toestemming van huurders komen om deze maatregelen uit te voeren? Uiteraard is het belangrijk om de redelijkheid van het voorstel van de corporatie te kunnen toetsen, maar het is logischer om dergelijke maatregelen te categoriseren als strikt noodzakelijk onderhoud en daarmee niet langer huurders om toestemming te hoeven vragen (mits er minimale wijzigingen zijn aan het gehuurde, huurprijs en woonlasten). Dit zou daadwerkelijk tot versnelling in de verduurzaming leiden.

- 5 Is er een beeld van de huidige tijdsbesteding en kosten die corporaties maken om tot draagvlak onder huurders bij plannen te komen? Maatregelen zoals het aardgasvrij maken van woningen vragen ontzettend veel inzet van de corporatie om tot instemming van huurders te komen. Vaak door deze maatregelen te verpakken in een pakket van andere 'zoete' maatregelen. En zelfs dan is het vaak nog spannend of voldoende huurders akkoord gaan. Daarom wederom de oproep zoals in vraag 4, om dergelijke maatregelen te categoriseren als strikt noodzakelijk onderhoud.

2  
—  
2