



Huurderskoepel
Arcade

Berkenplein 100
1112 CM Diemen

Tel: 020 6233628

E: info@hvarcade.nl

W: www.hvarcade.nl

Aan: De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Mevrouw M.C.G. Keijzer
Van: Huurdersvereniging Arcade, Diemen
Datum: 24 juli 2024
Betreft: Reactie internetconsultatie aanpassing van het instemmings- en initiatiefrecht
van huurders in geval van energiebesparende of energieleverende voorzieningen

Geachte mevrouw Keijzer,

Dank voor de mogelijkheid om bij de voorgestelde wijzigingen inhoudelijke verbeteringen te kunnen aanbieden.

Aanpassingen

Arcade, de vereniging voor huurders van Lieven de Key (toegelaten instelling) en Lieven de Stad BV (100% dochter van Lieven de Key), heeft uw aanpassingen serieus onder de loep genomen.

Vrijwel alle huidige huurders en toekomstige huurders krijgen de komende jaren te maken met de aanpassingen die u voorstelt. Bijna alle woningcorporaties koppelen noodzakelijke renovaties aan verduurzaming en omgekeerd. Alleen niet bij huurders waarvan de woning volledig gerenoveerd is en de verduurzaming al maximaal is doorgevoerd.

Arcade reageert niet alleen vanuit de positie van de huurders van corporatiewoningen, maar ook vanuit de positie van particuliere verhuur vanwege het feit dat huurders van Lieven de Stad niet van een woningcorporatie huren maar van een commerciële BV.

Alert op aanpassingen in zeggenschap

Arcade laat zich, in haar vertegenwoordiging van huurdersbelangen, leiden door drie huurderswaarden: 'Woonzekerheid', 'Thuis Zijn' en 'Zeggenschap'.¹ Hier is vooral de laatste huurderswaarde aan de orde.

De Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna: Wohv) en het Burgerlijk Wetboek garanderen de wettelijk zeggenschap en begrenzen deze ook. Extra alert is Arcade daarom op aanpassingen waarbij de intentie van de wetgever mogelijk wordt aangetast.

De intentie van Arcade is om huurders te beschermen. Vooral tegen willekeur van verhuurders bij wat zij wel of niet met instemming van huurders in de woning of het wooncomplex mogen veranderen. Dat geeft huurders zekerheid en rust. Zij weten dat zij gekend worden in veranderingen die hun woonsituatie beïnvloeden, en weten dat zij door de wet beschermd worden tegen willekeur.

Definities

Als u ons advies niet overneemt (zie later), dan vindt Arcade dat de '70%' instemming in artikel 7:220a lid 1 onder b BW duidelijk gedefinieerd moet worden. Gaat het om 70% van het aantal huurders of om het aantal huurcontracten? Of het aantal woningen of huishoudens? En hoe zit dat met woningdelers? En huurders met een tijdelijk contract? En eigenaren binnen VvE's? Wetgeving moet hier helder over zijn.

Arcade wil u er ook op wijzen dat het gebruik van de term huurdersvertegenwoordiging verwarring kan opleveren, omdat de Wohv de termen bewonerscommissie en huurdersorganisaties hanteert.

OVER AANPASSINGSVOORSTEL INSTEMMINGSRECHT

Vooraf

U legt met het voorstel om het BW uit te breiden met artikel 7:220a BW een gewicht op de schouders van de huurdersvertegenwoordiging wat u deze vrijwilligers niet aan kunt doen. De benodigde kennis en vaardigheden schieten tekort en de consequenties zijn voor hen niet altijd even goed te overzien. De verantwoordelijkheid wordt te groot. Daarnaast kan dit de onderlinge burenerverhouding danig verstoren waarmee de sociale cohesie onnodig geweld wordt aangedaan.

Arcade adviseert deze verantwoordelijkheid neer te leggen bij de woningcorporaties en verhuurders.

Dat doet recht aan hun maatschappelijke opdracht. De huurdersvertegenwoordiging kan de verhuurder daar vanzelfsprekend ter ondersteuning wel bij adviseren.

Instemming van huurdersvertegenwoordiging voldoende?

Op geen enkele wijze wil Arcade de kwaliteit en legitimiteit van bestaande WOHV bewonerscommissies in twijfel trekken, wel is het zo dat:

- Complexen mogelijk geen bestaande huurdersvertegenwoordiging (in de zin van WOHV bewonerscommissies) hebben,
- Een nieuw op te richten huurdersvertegenwoordiging te weinig tijd, informatie en kennis heeft om huurders adequaat te vertegenwoordigen,
- Bestaande bewonerscommissies en nieuw op te richten huurdersvertegenwoordigingen mogelijk niet voldoen aan alle vereisten.

De enige wijze om dit wel te borgen is het goed toerusten van de huurdersvertegenwoordiging.

Als u ons advies niet overneemt, dan vindt Arcade dat de huurdersvertegenwoordiging moet kunnen blijven rekenen op onafhankelijke kwalitatieve ondersteuning en advies. En dat dit actief (verplicht) moet worden aangeboden en gefinancierd door verhuurders.

Afwijzing vervanging instemmingsrecht van 70% van alle huurders naar 70% reagerende huurders met minimum van 50% van het totaal aantal huurders

Als u ons advies niet overneemt leidt in het extreemste geval de aanpassing tot het slechts hoeven ophalen van 35% van de huurders door de verhuurder.

Niet reageren? Dan niet geïnteresseerd?

In de bijlagen bij uw aanpassingsvoorstel wordt enkele keren de 'niet reagerende huurder' als een storende factor in het instemmingsrecht beschreven. Niet reagerende huurders geeft u weer als niet geïnteresseerde huurders. Arcade vindt dat een simplificatie. Mensen in een drukke fase van hun leven of een fase in het leven waarin de zelfredzaamheid niet optimaal is, zijn minder in staat om dergelijke zaken actief tot zich te nemen. Dit gaat ook op voor mensen met allerlei vormen van taalachterstand en omdat informatie meer en meer digitaal wordt aangeboden ook voor mensen die digitaal niet of minder vaardig zijn. Het feit dat een verhuurder, om het instemmingspercentage te halen, meerdere keren moet rappelleren, helpt. Het dwingt de verhuurder om mensen te bereiken die zeker gevolgen gaan ondervinden van de plannen. Dat zij door de huidige wet daartoe ook min of meer gedwongen worden, stelt Arcade gerust.

De voorgestelde aanpassing kan de perverse prikkel veroorzaken dat verhuurders het bij 35% (minimum 50% van alle huurders), wel voldoende vinden. De wet (artikel 7:220 lid 3 BW) beschermt met 70% instemming van alle huurders en zet verhuurders ertoe aan om hun best te doen om huurders te informeren en te betrekken. **Als u ons advies niet overneemt, dan vindt Arcade dat ten minste een rappelplicht van minimaal twee rondes in de aanpassing opgenomen moet worden.**

De huurders die niet instemmen (bezwaarmakers) kunnen een alternatief aandragen

Door het instemmingspercentage te verlagen, gaat u er van uit dat bewuste bezwaarmakers niet kunnen komen tot een tegenvoorstel dat als redelijk kan worden beschouwd. Juist deze tegenspraak is nodig om tot een nog beter voorstel te komen. De ervaring leert (althans bij Arcade) dat woningcorporaties tegenspraak soms verwelkomen en daardoor tot betere voorstellen komen. Bijvoorbeeld door het afspreken van een woonlastenwaarborg of het onderzoeken van een andere verduurzamingsoplossing. Dit gaat echter niet altijd gemakkelijk en geldt zeker niet vanzelfsprekend voor alle verhuurders. Arcade vindt daarom dat tegenspraak beter geborgd moet worden, bijvoorbeeld dat bezwaarmakers een beroep mogen doen op adviesrecht.

Als u ons advies niet overneemt, Arcade vindt dat de bewuste bezwaarmakers (verplicht) gehoord moeten worden om mogelijk betere alternatieven samen (verhuurder en bezwaarmakers) te onderzoeken en te overwegen.

Het aanpassingsvoorstel leidt tot minder draagvlak

Het ophalen van 70% instemming ex artikel 7:220 lid 3 BW leidt tot een draagvlak onder huurders waardoor zij zeggenschap ervaren, de aankomende werkzaamheden als 'te dragen' ervaren en tevreden zijn over de woning na de renovatie met verduurzaming. Bij de kaderafspraken in Amsterdam¹ bleek dat een verlaging van het instemmingspercentage bij renovatie met verduurzaming (onder voorwaarden, zie pagina 6) tot slechtere resultaten heeft geleid.

Ook vindt Arcade dat het gesprek met de huurdersvertegenwoordiging waardevol is, zij kan huurders adviseren en adviseurs inhuren om namens de huurders de gevolgen van het renovatievoorstel met verduurzaming te onderzoeken. Zij kan de verhuurder adviseren over de wijze waarop zij het hoogst mogelijke instemmingspercentage kan krijgen.

Financiële positie huurders en woonlastenwaarborg

Arcade zoekt, in deze reactie, de balans tussen beperking en verruiming van rechten van huurders om de noodzakelijke versnelling in de verduurzaming te realiseren.

Verduurzaming is (in principe) goed voor de financiële positie van huurders, de natuur en een gezondere leefomgeving.

Berichten in de media over de tegenvallende financiële consequenties van verduurzaming maken huurders echter ook ongerust.² Niet alleen huurders, ook woningcorporaties zoeken naar het aanbieden van nieuwe woonlastenwaarborgen aan hun huurders. Aedes onderschrijft in haar langetermijnvisie betaalbare woonlasten als basis voor bestaanszekerheid van mensen.³ Ook de politiek houdt zich er mee bezig.⁴

Binnen het instemmings- en initiatiefrecht moet huurders daarom altijd de gelegenheid geboden worden om zich nader te oriënteren op de gevolgen van de aangeboden verduurzamingsoptie. Dit is een belangrijke reden dat de aanpassing van het instemmingsrecht waar, in het extreme geval, slechts 35% van de huurders hoeft in te stemmen met een renovatie met verduurzaming, door Arcade niet als een verbetering wordt gezien.

Borgen voldoende informatieondersteuning voor huurders bij instemmingsrecht

¹ www.fah.nu/wp-content/uploads/2020/09/De-Amsterdamse-Kaderafspraken-2020-2025-handboek-Vernieuwing-en-Verbetering-juni-2020.pdf

² Een paar voorbeelden:

<https://www.ad.nl/binnenland/rotterdamse-corporaties-dreigen-te-stoppen-met-woningen-gasvrij-maken-huurder-mag-niet-dupe-worden~ac8292e8/>

<https://www.nrc.nl/nieuws/2024/04/05/zelfs-voor-de-zuinigste-man-van-nieuwegein-is-het-warmtenet-duur-a4195269>

<https://www.nrc.nl/nieuws/2024/04/10/tweede-kamer-zoekt-naar-oplossingen-voor-dure-warmtenetten-a4195708>

<https://www.parool.nl/amsterdam/spoedwet-moet-hoge-kosten-stadswarmte-beteugelen-wel-pas-vanaf-2025~bd47b535/>

³ www.aedes.nl/vereniging/woningcorporaties-volkshuisvesting-als-basis-voor-bestaanszekerheid

⁴ Zie motie lid Beckerman inzake onderzoek met Aedes en Woonbond over het beschermen van huurders met zonnepanelen tegen hogere prijzen. Zie ook www.rijksoverheid.nl/documenten/beleidsnotas/2024/05/28/beslisnota-bij-appreciatie-motie-onderzoek-over-het-beschermen-van-huurders-met-zonnepanelen

Zoals hierboven al aangegeven, is het belangrijk dat huurders de kans wordt geboden om zich te oriënteren op de gevolgen van voorgestelde renovaties met energiebesparende of energieleverende gevolgen. Veronderstelt mag worden dat verhuurders huurders tijdig, juist en zo volledig mogelijk actief informeren. De verhuurder is echter een partij die niet onafhankelijk is. En mogelijk heeft zij ook niet alle expertise in huis.

U geeft in uw aanpassingsvoorstel aan dat huurders zich voor deskundig advies ook kunnen wenden tot de huurdersvertegenwoordiging.⁵ Arcade begrijpt dat hier de overkoepelende huurdersorganisatie wordt bedoeld. Later (pagina 14) noemt u dit de 'huurdersvereniging'. Dat veronderstelt dat de kennis en informatie om goed te adviseren bij de huurdersvertegenwoordiging aanwezig moet zijn of dat men deze gaat ontwikkelen.⁶ Bij de aanvang van de tekst over deze aanpassing (pagina 3) is de onredelijkheid van het extra beroep dat gedaan wordt op vrijwilligers al genoemd. Dit is een extra taak die neergelegd wordt bij een organisatie bestaande uit vrijwilligers die hebben gekozen voor de huidige taken en de tijd die zij daaraan (kunnen) besteden, niet voor nieuwe taken en extra tijd. Dat geldt overigens ook voor de huurdersvertegenwoordiging.

Arcade adviseert dat aan het instemmingsrecht een informatievergaringsrecht en recht op een woonlastenwaarborgingsovereenkomst moeten worden gekoppeld. Dat houdt in:

- Huurders moet de gelegenheid worden geboden om de consequenties van renovaties met verduurzaming volledig te onderzoeken. Zij moeten een professionele onafhankelijke adviseur kunnen raadplegen.
- Op basis van deze informatievergaring kan een woonlastenwaarborgingsovereenkomst worden afgesloten met de verhuurder.
- Ook dan zal nog een instemmingsronde van minimaal 70% van alle huurders moeten worden opgehaald.

Als u ons advies niet overneemt, dan vindt Arcade dat een informatievergaringsrecht en een woonlastenwaarborging in de aanpassing opgenomen moeten worden.

OVER AANPASSINGSVOORSTEL INITIATIEFRECHT

Uitbreiding initiatiefrecht

Arcade staat positief tegenover de uitbreiding van het initiatiefrecht. Dat zal, mits de voorwaarden niet al te beperkend zijn, de versnelling van de verduurzaming ondersteunen.

Grondige voorbereiding verduurzamingsvoorstel

Dat het verduurzamingsvoorstel van huurders grondig en professioneel moet worden samengesteld is een logische vereiste. Om te voorkomen dat uitsluitend huurders met voldoende, tijd, informatie en kennis gebruik kunnen maken van de verruiming van het initiatiefrecht, **stelt Arcade voor dat verhuurders en gemeenten samen een ondersteuningsaanbod doen aan huurders.** Dit ondersteuningsaanbod behelst dan minimaal het aanbod van onafhankelijke professionele ondersteuning.

⁵ Bijlage bij de consultatie 'Rapport regeldruk wetsvoorstel', pagina 13

⁶ Bijlage bij de consultatie 'Rapport regeldruk wetsvoorstel', pagina 14:

"Handeling 3: Huurdersvertegenwoordiging stemt in met voorstel verhuurder.

Elk complex kent in beginsel één huurdersvertegenwoordiging in de vorm van bewonerscommissie. Daarnaast is er een huurdersvereniging per verhuurder. Elke huurdersvereniging zal direct of indirect betrokken zijn bij meerdere complexen. Te verwachten is dat dit ertoe leidt, dat de huurdersvereniging gaandeweg een vaste methodiek zal ontwikkelen om een voorstel te beoordelen die door de bewonerscommissies kan worden overgenomen. Hierdoor neemt de regeldruk per nieuw voorstel af. Er is echter gerekend alsof de bewonerscommissie of huurdersvereniging bij elk complex tot een geheel nieuwe afweging leidt. Dit leidt waarschijnlijk tot een overschatting van de regeldruk."

Beperkende vereisten

In uw aanpassingsvoorstel stelt u een aantal beperkende voorwaarden aan het zelfs maar overwegen van het inhoudelijke voorstel dat door middel van het initiatiefrecht wordt aangeboden aan de verhuurder. Deze zijn volgens Arcade te beperkend.

Een goed voorstel moet ook voor de verhuurder tot aanpassingen in strategisch voorraadbeleid kunnen leiden. Complexbeleid, inclusief onderhoud en energetische verbeteringen, staan in de regel al jaren ingepland. Om de uitbreiding van het initiatiefrecht een kans te geven, moet het mogelijk zijn dat dit beleid aangepast kan worden. Ook kan dit binnen de prestatieafspraken aangepast worden. **De ruimte voor complexinitiatieven moet ingebouwd worden in strategisch voorraadbeleid van de verhuurder.**

Mogelijkheden van de verhuurder

Het is realistisch dat de verhuurder geen middelen heeft om een redelijk voorstel uit te kunnen voeren. Deze aanpassing in de wet is daarom alleen dan mogelijk wanneer **vanuit de overheid extra budget en middelen (uitvoering) beschikbaar worden gesteld.**

Instemming van huurders

Het is juist dat een redelijk initiatiefvoorstel door huurders wordt gedaan met instemming van 70% van de huurders. Wrangle omkering van het recht is het echter dat bij een renovatievoorstel met verduurzaming de verhuurder slechts 70% van de reagerende huurders hoeft op te halen.

Rechtsgelijkheid?

Als een individuele huurder zich met bezwaargronden tot de rechter wendt en de rechter geeft de huurder gelijk, is de verhuurder niet meer verplicht om het redelijke voorstel (waarmee minimaal 70% van de huurders heeft ingestemd) uit te voeren. Gebeurt hetzelfde bij een voorstel door de verhuurder, kan de verhuurder doorgaan met het voorstel en wordt bij de verduurzaming de huurder die gelijk heeft gekregen van de rechter, bij de renovatie overgeslagen.

Arcade vindt dat hier sprake is van rechtsongelijkheid. Hetzelfde moet mogelijk zijn in beide situaties mits door beide instemming van 70% bij alle huurders is opgehaald.

Samen kom je verder

In uw voorstel tot uitbreiding van het initiatiefrecht definieert u betrokken partijen als vrager en beoordelaar. Arcade vindt dit een gemiste kans. U heeft niet voor ogen dat een initiatief of procesvoorstel kan leiden tot een situatie waarin verhuurder en huurders samen onderweg gaan. Dat de verhuurder zich heeft laten overtuigen en vervolgens samen met de huurders het proces van instemming tot en met uitvoering gaan optuigen. Met deze gedachte kan het zelfs zo zijn dat een nog niet helemaal aangekleed idee voldoende zou zijn om dat eerste gesprek al te hebben.

In plaats daarvan wordt een drempelverhogend ambtelijk traject als wettelijk verplichtend voorgesteld.

Tot slot

Uw intenties voor de aanpassingen zijn goed. Arcade constateert echter dat bij het opstellen van dit voorstel te weinig is uitgegaan van de beleevingswereld van huurders, hun behoeften en hun waarden.

U heeft te weinig nagedacht over het echte waarom van de verduurzaming in Nederland. U doet het voor de bewoners van dit land. Dat zij kunnen leven in een gezonde omgeving, waarbij gebruik wordt gemaakt van milieuvriendelijke methodes om aan de energiebehoefte te kunnen voldoen en de energietransitie niet leidt tot situaties waarin woonlasten onbetaalbaar worden.

Uw doel was versnelling van de verduurzaming waarbij de last van het instemmingsrecht verminderd wordt en, zeer ingekaderd, initiatieven van huurders ook mee zouden kunnen helpen.

Binnen de instemmingswijzigingsvoorstellen vergroot u het aantal huurders dat zich minder gehoord gaat voelen. Want dat is vermindering van zeggenschap.

De initiatief nemende huurders zullen zich mogelijk, door de vele beperkende voorwaarden, gefrustreerd voelen. In plaats van een makkelijk en prettig maakproces, biedt u een ambtelijk kader. U stimuleert daarbij niet de samenwerking tussen huurder en verhuurder, maar maakt twee partijen waarbij de één moet overtuigen en de ander moet beoordelen. Dat is jammer. Partijen die samenwerken komen tot een groter resultaat.

Wij bedanken u voor deze inspraakmogelijkheid en wensen u veel wijsheid toe in het aanpassen van het instemmings- en initiatiefrecht bij renovaties met verduurzaming. Aanpassingen die recht doen aan de bedoeling van een duurzame samenleving.

Met vriendelijke groeten,

Helmie Bijleveld, voorzitter

ⁱ Woonzekerheid

Dat betekent:

De bewoner heeft zekerheid dat hij/zij kan blijven wonen waar hij/zij woont. Dat geeft hem/haar de basis om levenskeuzes te maken (gezinsuitbreiding, samenwonen, etc.) en de mogelijkheid om zich binnen zijn/haar woonomgeving te ontwikkelen, van betekenis te zijn en onderdeel van de sociale cohesie te zijn. Daar horen geen tijdelijke contacten bij.

Thuis zijn

Dat betekent:

De bewoner voelt zich onderdeel van de samenleving. Hij/zij woont in een woning waar hij/zij zich niet voor hoeft te schamen en graag mensen wil ontvangen. In een woonomgeving waarin hij/zij zich thuis voelt. Een huis huren betekent niet dat men in een 'problematische' buurt woont.

Zeggenschap

Dat betekent:

De bewoner voelt dat hij/zij zeggenschap over zijn/haar woning en woonomgeving heeft. Hij/zij kan van zijn/haar huis en woonomgeving zijn/haar thuis maken en participeert in ontwikkelingen die goed wonen en de leefbaarheid bevorderen.