

Consultatie wetsvoorstel instemmingsrecht- initiatiefrecht

Hierbij reageren wij namens het Wooncafe020 op het wetsvoorstel.

Het Wooncafe020 organiseert maandelijks bijeenkomsten - waar wonen in de brede zin van het woord centraal staat. In 2023 en 2024 hebben wij verschillende bijeenkomsten georganiseerd rondom het thema verduurzaming. De reactie op het wetsvoorstel komt voort uit deze bijeenkomsten en gesprekken met huurders.

Het uitgangspunt van dit wetsvoorstel is de verduurzaming van huurwoningen te vereenvoudigen en te versnellen met behoud van waarborgen voor huurders en verhuurders. Wij onderschrijven de noodzaak om de verduurzaming van de bestaande voorraad te versnellen en te vereenvoudigen, maar vragen ons af of dit wetsvoorstel voldoende waarborgen aan huurders biedt zowel inhoudelijk - maatregelen en procesmatig als ook de rechtspositie van huurders.

Instemmingsrecht

In onze optiek is dit wetsvoorstel geen verbetering van de bestaande regelgeving en biedt artikel 7.220 BW voldoende handvatten voor zowel verhuurders als huurders om tot overeenstemming te komen over het verduurzamings traject. Wij zijn dan ook geen voorstander om het instemmingsrecht uit te breiden en de huurdersorganisaties een bepalende rol te laten innemen in het proces.

Om het project te versnellen en te vereenvoudigen is het een voorwaarde om huurders vanaf het begin bij de plannen te betrekken, dit zorgt voor draagvlak onder de huurders. Het is noodzakelijk dat huurders echt zeggenschap hebben over de plannen en niet alleen kunnen tekenen bij het kruisje als de plannen in samenwerking met ontwikkelaars/uitvoerders door corporaties zijn ontwikkeld. Dit is vaak staande praktijk. Het voornemen om huurdersorganisaties een grotere rol toe te kennen, ondermijnt de legitimiteit van de individuele huurders. Ook is onvoldoende duidelijk aan welke organisaties in dit voorstel de status van huurdersorganisaties wordt toegekend.

Kunt u dit nader specificeren?

Dit wetsvoorstel heeft betrekking op verduurzamingsprojecten maar is ook van toepassing op een "voorstel dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op energiebesparende of energieleverende voorzieningen". Dit kan betekenen dat alle toekomstige renovatieprojecten hieronder vallen. Er is immers vrijwel al dan niet ingrijpende renovatie meer waarin niet ook verduurzamingsmaatregelen aan de orde zijn. Deze uitbreiding van het begrip verduurzamingsprojecten is ontoelaatbaar.

Corporaties en overheid geven met enige regelmaat aan dat het 70% instemming vereiste in artikel 7.220 lid 3 een struikelblok vormt bij het 'snel' uitvoeren van beleid - verduurzaming-renovatie en sloop.

Is deze conclusie gebaseerd op feiten en onderzoek?

Onze indruk is dat het merendeel van de huurders instemt maar wel wil worden geïnformeerd over de uitvoering, voorwaarden en consequenties van het projectvoorstel. Als huurders protesteren hebben zij veelal gegronde redenen.

Wij begrijpen dat het participatietraject tijd en geld kost maar we zijn van mening dat in dit wetsvoorstel te weinig oog is voor de (rechts)positie van de huurders. Er kan in samenwerking met huurders ook worden gezocht naar een andere methode invulling van het proces.

De nadruk in dit wetsvoorstel ligt eenzijdig op de procesuitvoering van corporaties en overheid, waarbij de huurders vooral als een sta in de weg worden gezien. Het betreft de directe woonomgeving van de huurder - renovaties- verduurzamingsprojecten zijn ingrijpend en hebben vergaande consequenties zowel fysiek, mentaal als financieel voor de huurder. Sociale verhuur wordt steeds vaker als een voorziening gezien waarbij de (rechts)positie van de huurder van ondergeschikt belang is met verwijzing naar het algemeen belang. Dit is slecht voor het vertrouwen van de burger in de overheid en veel (corporaties) huurders hebben de indruk dat zij tot een aparte categorie burgers behoren - de tweede rang.

Onze ervaring is dat huurders wel degelijk interesse hebben om hun woonomgeving te verduurzamen, al is het alleen vanwege een eventuele kostenbesparing op de energierekening. Veel eigenaar bewoners hebben met ondersteuning van subsidies hun huizen verduurzaamd en/of gebruik hebben gemaakt van de salderingsregeling na het plaatsen van zonnepanelen terwijl huurders vrijwel geen invloed hebben op het verduurzamen van hun leefomgeving en/of de woonlasten. Alles wordt op een ander niveau bepaald.

Wij hebben de indruk dat zowel de voorstellen inzake het instemmingsrecht als het initiatiefrecht de positie van huurders niet verbeteren.

Regelmatig horen wij van huurders dat zij bij de verhuurder aandringen om enkel glas te vervangen of achterstallig onderhoud aan te pakken. Vaak wordt geen gehoor gegeven aan het verzoek van de huurders. Bij gemengde complexen (eigenaren- corporatiebezit) is zowel verduurzaming als achterstallig onderhoud echt een probleem. De bruidsschat bij de oprichting van de VvE is in combinatie met achterstallig onderhoud vaak onvoldoende om te verduurzamen of noodzakelijke reparaties uit te voeren. Deze wet biedt huurders/eigenaren in gemengde complexen geen perspectief op verbetering van hun uitgangspositie.

Betaalbaarheid

Het advies van huurderskoepels om woningen met een laag energielabel te ontzien bij het vaststellen van de jaarlijkse huurverhoging wordt door veel corporaties terzijde geschoven. Het is veel huurders een doorn in het oog dat de jaarlijkse huurverhoging standaard wordt doorgevoerd zonder rekening te houden met de staat van de woning, woongenot, totale woonlasten en inkomensontwikkeling van huurders.

Klimaatrechtvaardigheid zou het uitgangspunt moeten zijn van dit wetsvoorstel. Momenteel dragen de zwakste schouders verhoudingsgewijs de grootste woonlasten.

Waarom wordt enkel glas nog steeds niet als een gebrek aangemerkt en loopt de verduurzaming van het corporatiebezit achter bij eigenaar bewoners. Door overheidsbeleid - verhuurdersheffing - was het voor corporaties jarenlang ingewikkeld om te investeren in hun bezit. Uiteindelijk betalen de huurders en woningzoekenden de prijs voor dit beleid - achterstallig onderhoud- schaarste onder andere door verkoop van de bestaande voorraad. Wij zijn kritisch over de wijze waarop de huurverhogingen in het kader van het verduurzamings traject worden vastgesteld en vragen ons af of de consequenties voor de toekomst voldoende zijn meegewogen. In principe moet het verduurzamings traject -

woonlasten neutraal worden uitgevoerd, zeker gezien het percentage waarmee de huren de afgelopen jaren zijn gestegen.

De rekening van de verduurzaming wordt in onze optiek eenzijdig bij de huurders neergelegd. Corporaties worden uitgesloten van de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen (SVOH). Voor eigenaren bestaan er verschillende subsidies om de verduurzaming te stimuleren/ondersteunen- daarnaast betekent een hoger label veelal dat de waarde van het vastgoed stijgt. Wij zijn ook voorstander van een verduurzaming fonds voor huurders.

Het is raadzaam om te kijken naar de consequenties op termijn - labels - WOZ - voor de sociale voorraad.

Huurdersparticipatie

De Overlegwet functioneert matig adviezen van huurderskoepels worden zelden opgevolgd door corporaties. Informatie recht met voeten getreden. Wij horen van actieve betrokken huurders dat zij afhakken omdat de advisering veel weg heeft van een rituele dans. Dit is ook een reden dat wij kritisch zijn over de rol van de huurdersorganisaties in dit wetsvoorstel. Is er sprake van medezeggenschap van huurders of een onderonsje tussen corporaties, overheid en willekeurige huurdersorganisaties. Er wordt gesproken dat dit wetsvoorstel mede tot stand is gekomen door overleg met de stakeholders. Wij hebben twijfels of de huurders voldoende zijn betrokken bij de totstandkoming van dit wetsvoorstel.

Klopt het dat in de Nationale Prestatieafspraken de 70% toestemmingseis is vastgelegd en er afspraken zijn gemaakt over de betaalbaarheid - als wisselgeld voor de verhuurdersheffing?

Hoe verhouden deze afspraken zich met de wetswijziging?

Nu gelden nog afspraken over het beperkt doorberekenen van kosten in verduurzamings/renovatieprojecten - welke consequenties heeft dit wetsvoorstel voor het doorberekenen van de kosten?

Dit voorstel verwijst naar het landelijk statuut renovatie en sloop, het statuut is inmiddels door de achterban van de Woonbond verworpen. Wat zijn de implicaties van de opstelling van de leden van de Woonbond - de huurders voor deze wetswijziging?

Het is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van de verhuurder en niet van de huurdersorganisaties om de huurders te informeren. De vraag is ook of de huurdersorganisaties over voldoende capaciteit en kennis beschikken om deze taak op zich te nemen. Huurdersorganisaties bestaan uit vrijwilligers of bestuursleden die tegen een kleine vergoeding taken uitvoeren. Dit staat in geen verhouding tot het professionele apparaat van de corporaties.

Huurders zouden per complex in staat moeten worden gesteld om deskundige onafhankelijke ondersteuning in te huren om het proces te begeleiden.

In feite treedt in dit wetsvoorstel, de huurdersorganisatie in de rechten van individuele huurder, dit vinden wij als 'ervaringsdeskundigen' geen goed voorstel.

Het plaatst bestuurders van huurdersorganisaties in een vrijwel onmogelijke positie - een vergoeding aan bestuurders lost in onze optiek deze patstelling niet op maar stelt de verhoudingen verder op scherp. Dit geldt ook op complex niveau.

Overigens is het ook nu staande praktijk dat corporaties eerst overleggen met huurdersorganisaties om de plannen voor te masseren en vervolgens aan de huurders te presenteren. Het verschil is dat uiteindelijk instemming van 70% van de individuele huurders is vereist.

In de praktijk merken wij dat het steeds ingewikkelder wordt om huurders complexgewijs te organiseren. Volkshuisvesting als voorziening, het huisvesten van kwetsbare groepen, tijdelijke contracten, passend toewijzen heeft gevolgen voor de organisatiegraad.

Wij zijn van mening dat het juist bij verduurzamings/renovatieprojecten het de taak van de verhuurder is de kwetsbare bewoners te informeren en bij de projecten te betrekken. Soms is er een taalbarrière die moet worden overwonnen - soms zijn er andere redenen - bij het afsluiten van het huurcontract worden deze barrières ook overwonnen. Dit is ook de reden dat wij kritisch zijn om huurders die niet reageren niet mee te tellen bij het instemmingsquota.

Is er voldoende onderzocht waarom huurders niet reageren? Wij begrijpen wel dat er op een gegeven moment knopen moeten worden doorgesneden. Maak vooraf duidelijke afspraken hoe en wanneer bewoners bij het proces worden betrokken. Neem in principe alle huurders mee.

Ook huurders zijn zich bewust van de noodzaak om te verduurzamen. In onze optiek wordt een te negatief beeld van 'de huurder' geschetst.

In de Memorie van Toelichting wordt onder andere gesteld dat huurdersorganisaties meer oog hebben voor de belangen van de zittende en toekomstige huurder.

Waarop is deze conclusie gebaseerd?

Ook zijn wij verbaasd over deze scheiding tussen 'zittende' huurders en toekomstige huurders. Zittende huurders zijn soms ook toekomstige huurders en vaak nauw verweven met een netwerk van woningzoekenden: bijvoorbeeld kinderen die vaak noodgedwongen langer thuis wonen bij gebrek aan een betaalbare woning.

De betrokkenheid bij toekomstige huurders blijkt onder anderen uit opmerkingen tijdens een Wooncafe020: een bewonerscommissie van een complex waar het verduurzamings traject reeds heeft plaatsgevonden geeft aan dat zij na beëindiging van het traject - teleurgesteld zijn in het uitgangspunt van de corporatie bij het verduurzamings traject. Dit traject was in de optiek van de bewonerscommissie vooral gericht op het label in plaats van het comfort, de woonlasten en de wensen van de huurders. Zij waren zich bij het begin van het traject onvoldoende bewust van de consequenties op de korte en lange termijn. Ook de uitvoering van het traject liet te wensen over en er was weinig tot geen ruimte tijdens het proces om zaken bij te stellen. Een van de conclusies van deze bewonerscommissie is dat door de nieuwe labeling hun woningen bij mutatie sociale huurwoningen zullen worden verhuurd in het middensegment of vrije sector. Ook wordt op basis van het woningwaarderingssysteem de streefhuur bijgesteld wat consequenties heeft voor de zittende huurders.

Deze bewonerscommissie gaf uiteindelijk aan matig tevreden te zijn over het resultaat maar vooral bezorgd te zijn dat het aanbod sociale huurwoningen voor toekomstige huurders in hun buurt verder afneemt - verduurzaming in combinatie met verkoop van de sociale voorraad.

Tijdens het Wooncafe020 hebben huurders aangegeven dat bij verduurzamingstrajecten - bewoners- (ook door een huurderskoepel) werd afgeraden om een bewonerscommissie op te richten en te kiezen voor het verkorte traject met dezelfde partij die in opdracht van de corporatie het vooronderzoek heeft verricht. De huurders waren op geen enkele wijze bij het voortraject betrokken en door de corporatie voor een fait accompli gesteld, Binnen twee weken bij het kruisje tekenen.

Ook wordt soms geadviseerd om een klankbordgroep, projectgroep in te stellen in plaats van een bewonerscommissie terwijl een bewonerscommissie ondanks alle beperkingen op basis van de Overlegwet een sterkere rechtspositie heeft. Het blijft dus belangrijk om het begrip huurdersorganisatie nader te specificeren.

Andere huurders geven aan dat zij zich geïntimideerd hebben gevoeld door de bejegening van de corporaties - inzet van callcenters, teams die huis aan huis langs de deuren gaan om bewoners onder druk te zetten. Er is zelfs sprake geweest van een bewoner wiens huurcontract is beëindigd wegens weerspanning. Uiteindelijk is dit door de rechter weer teruggedraaid.

Er zijn ook legio voorbeelden waarbij het proces goed is verlopen. Bij de goede praktijkvoorbeelden blijkt steeds opnieuw dat het van het grootste belang is om de bewoners vanaf het begin mee te nemen in de plannen- ook naar de wensen van de bewoners te luisteren, vooraf aan te geven welke consequentie dit heeft voor de woonlasten en deskundige onafhankelijke ondersteuning voor huurders in te schakelen.

In de Amsterdamse gemeenteraad is men er inmiddels van doordrongen dat de positie van huurders in renovatie- en slooprojecten te wensen overlaat. Praktijkvoorbeelden: Greivestraat-Amsteldorp. Er wordt door raadsleden ingezet op betere kaderafspraken waarin de positie van de huurders beter wordt uitgewerkt. Juist omdat dit wetsvoorstel ruimte laat om verduurzaming trajecten ruim te interpreteren noemen wij deze praktijkvoorbeelden. Wij vragen ons af hoe dit wetsvoorstel zich verhoudt tot afspraken op lokaal niveau?

Warmtenet

Als huurders kritisch staan ten opzichte van de plannen dan is dit vaak met redenen omkleed. Een voorbeeld is de aansluiting op het Warmtenet - de ervaring is dat aansluiting op het Warmtenet veelal financiële consequenties met zich meebrengt zowel voor de huurders als andere partijen. Vattenfall stopt met grootschalige aanleg van warmtenetten in bestaande wijken omdat de winstgevendheid onzeker is geworden. De huurders worden wel geconfronteerd met hogere energiekosten terwijl dit niet was afgesproken. Sommige huurders (organisaties) hebben vanaf het begin vragen gesteld over de monopoliepositie van Vattenfall.

Initiatiefwet

Er wordt gesproken van modernisering en collectivering van bestaande wetgeving. Wij denken dat de initiatiefwet zoals in dit wetsvoorstel geformuleerd in de praktijk huurders weinig handvatten geeft om inderdaad verduurzaming processen te versnellen.

Het is door alle uitzonderingen en voorwaarden een lege huls. Voor veel huurders de uiteindelijke procedure te kostbaar.

Commerciële verhuur

Als laatste in deze onvolledige opsomming willen wij aandacht vragen voor de verduurzamingsprojecten door commerciële verhuurders. Hun inzet blijft ondanks de toegang tot het SVOH achter bij de corporaties. Wij verwachten niet dat de inperking van het instemmingsrecht en de uitbreiding van het initiatiefrecht een positieve impuls zullen geven aan de commerciële verhuurders hun bezit te verduurzamen.

Conclusie

Dit wetsvoorstel sluit aan bij de maatschappelijke ontwikkeling dat volkshuisvesting is verworpen tot een voorziening. De rechten van huurders worden door dit wetsvoorstel onvoldoende gewaarborgd. Wij raden deze wetswijziging dan ook af.

Wel ontvangen wij graag antwoord op de door ons gestelde vragen.

Uiteraard zijn wij bereid onze inbreng mondeling toe te lichten.

Wij roepen de 'stakeholders' op in contact te treden met de huurders- bottom up in plaats van top down. In feite de basis van het in 7:220 BW vastgelegde instemmingsrecht.

met vriendelijke groet,
namens het Wooncafe020

A.Thijssen