

Initiatiefrecht voor huurders

Zeggenschap en participatiesamenleving

Een overheid die van burgers verwacht dat zij zelf verantwoordelijkheid nemen voor hun leven en leefomgeving moet die burgers dan ook in staat stellen die verantwoordelijkheid te nemen. Nederland telt ruim drie miljoen huurwoningen. En de huurders van die huizen zijn niet alleen consumenten van de ruimte maar vooral burgers die zich verbonden voelen met de plek waar ze wonen. Voor verbeteringen aan hun woning zijn huurders echter vrijwel volledig afhankelijk van de verhuurder. Die neemt wel of niet het initiatief om maatregelen door te voeren. Huurders hebben zelf nauwelijks instrumenten om eigen initiatieven te realiseren.

Om de zeggenschap van huurders te vergroten en hen meer invloed te geven op mogelijke woningverbeteringen bepleit de Woonbond de wettelijke vastlegging van het initiatiefrecht voor huurders. Niet alleen omdat het de emancipatie van huurders versterkt, maar ook omdat het de betrokkenheid van huurders bij hun woning en directe leefomgeving vergroot.

De bestaande wetgeving geeft huurders zeer beperkte invloed en mogelijkheden om zijn of haar woningsituatie te verbeteren. In de praktijk is maar een deel van de verhuurders bereid om op vrijwillige basis een redelijk voorstel van huurders te honoreren. Wat de Woonbond betreft moet dat veranderen. Huurders moeten het recht krijgen om redelijke verbeteringen af te dwingen. Huurders kunnen nu een beroep doen op het Burgerlijk Wetboek boek 7 artikel 243 om woningverbetering bij de rechter af te dwingen, maar de Woonbond constateert dat deze wetgeving verouderd en te beperkt is. Het doet geen recht aan initiatieven van huurders zelf en wordt nauwelijks gebruikt. De huurders zijn dus afhankelijk van de verhuurder, terwijl er bij hen wel behoefte aan woningverbetering bestaat. Denk bijvoorbeeld aan zorg-gerelateerde ingrepen of maatregelen om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De overheid verwacht en hoopt dat mensen al dan niet ondersteund door hun netwerk langer zelfstandig blijven wonen. Een relatief simpele ingreep als het verwijderen van drempels of aanpassing van de badkamer kan dan het verschil maken. Initiatiefrecht kan ook een bijdrage leveren aan de noodzakelijke verduurzaming van huurwoningen en het beperken van energiegebruik. Huurders weten zelf vaak heel goed wat ze kunnen doen om hun woning energiezuiniger te maken. Zij kunnen in sommige gevallen met relatief eenvoudige ingrepen energiebesparing realiseren.

Voorstel

De Woonbond wil huurders in staat stellen om zelf het initiatief te nemen voor verbetering van huurwoningen door hen een wettelijk initiatiefrecht te geven. Juist als het gaat om verduurzaming en geschikte woningen om langer zelfstandig te kunnen wonen. Het recht moet gaan over redelijke verbeteringen. Middels waarborgen in de wet kan worden vastgelegd hoe het 'redelijke' door de verhuurder kan worden geïnterpreteerd en welke afspraken tussen huurder en verhuurder dienen te worden vastgelegd.

Voorgeschiedenis

Initiatiefrecht voor huurders is een vaak bepleit instrument dat al in hoge mate is uitgewerkt. De afgelopen vijftien jaar is een dergelijk wettelijk recht door diverse ministers bepleit en na de verbetering van de Wet overleg huurders verhuurder (Wohv, 2009) actief aan de Tweede Kamer toegezegd (door ministers Dekker en Winsemius) en uiteindelijk ook als wetsvoorstel door toenmalig minister Van der Laan aan de Tweede Kamer aangeboden. Tot verbijstering van de Woonbond trok het kabinet in de persoon van de toenmalige minister Donner in maart 2011 het eerder ingediende wetsvoorstel Initiatiefrecht voor de huurder in. Vrijwel de voltallige Kamer was tegen intrekking en het leidde dan ook tot ontstemde reacties. Helaas heeft vervolgens geen van de partijen zich over het voorstel ontfermd en het als initiatiefwet ingediend. Er ligt dus een conceptvoorstel, voorzien van een reactie van de Raad van State (RvS), schriftelijke inbreng van de Kamer, Nota van verslag en Nader

verslag. Alle noodzakelijke informatie is aanwezig om met een dergelijk voorstel aan de slag te gaan. De Woonbond roept de Tweede Kamerfracties dan ook op om het initiatiefrecht voor huurders alsnog mogelijk te maken.

Argumenten en mogelijke bezwaren

Argumenten voor initiatiefrecht

- De huidige regeling van het Burgerlijk Wetboek die huurders enige mogelijkheden geeft is te beperkt en verouderd. Het initiatiefrecht versterkt de mogelijkheden van huurders om verbeteringen voor te stellen;
- Het initiatiefrecht bevordert dat huurders wiens verhuurder geen of weinig oog heeft voor de wensen van die huurders wordt versterkt waardoor willekeur afneemt;
- Een dergelijk recht brengt de belangen tussen huurders en verhuurders meer in balans en sluit aan bij eerdere stellingname van de overheid ten aanzien van de rol van burgers in het algemeen en huurders in het bijzonder.

Mogelijke bezwaren

- Als belangrijkste argument voor de intrekking van de wet in 2011 werd een vergroting van de regeldruk aangevoerd die niet in lijn met het toenmalige regeerakkoord zou zijn. Dit argument staat echter haaks op de Memorie van Toelichting van het betreffende wetsvoorstel waarin wordt aangegeven dat het niet leidt tot administratieve lasten en toegenomen regeldruk.

Tekst van het oorspronkelijke wetsvoorstel

ARTIKEL I

Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 243 komt te luiden:

Artikel 243

1. Indien de huurder van woonruimte in een gebouwde onroerende zaak de verhuurder een, gelet op het belang van de huurder en de verhuurder en eventuele onderhuurders, redelijk voorstel doet tot renovatie, als bedoeld in artikel 220 lid 2, is de verhuurder overeenkomstig de volgende leden aan dit voorstel gebonden.

2. De huurder doet een voorstel als bedoeld in lid 1 schriftelijk. Het voorstel bevat ten minste een omschrijving van de voorgestelde renovatiewerkzaamheden, een raming van de daarmee gemoeide kosten alsmede een voorstel voor de door de huurder te betalen huurverhoging. De verhuurder reageert schriftelijk binnen 8 weken. Indien de verhuurder het voorstel van de huurder niet binnen deze termijn aanvaardt, kan de huurder vorderen dat de rechter bepaalt dat de verhuurder aan het voorstel gebonden is. De rechter kan de vordering geheel of slechts voor een deel van het voorstel toewijzen.

3. Een voorstel tot renovatie als bedoeld in lid 1 is in ieder geval niet redelijk, indien

- tegen de renovatie bouwkundige, functionele, technische of esthetische bezwaren bestaan;
- de huurder zich niet bereid heeft verklaard tot het betalen van een huurverhoging die in redelijke verhouding staat tot de door de verhuurder gemaakte kosten, dan wel indien deze huurverhoging ertoe leidt dat de huurprijs welke bij toepassing van de regels bedoeld in artikel 10 lid 1 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte als redelijk is aan te merken wordt overschreden;
- de renovatie in strijd is met de voorschriften van of afspraken met de overheid;
- de renovatie de verhuurbaarheid of de waarde van de woning aantast;
- de renovatie niet is in te passen in het bedrijfseconomische, financiële en sociale beleid dat de verhuurder voert en van een goed verhuurder mag worden verwacht.

4. Indien 70% of meer van de huurders van tien of meer woningen die een bouwkundige eenheid vormen, gezamenlijk een voorstel doet tot renovatie als bedoeld in lid 1 en de verhuurder dit voorstel aanvaardt, dan wel de rechter op vordering van de huurders bepaalt dat de verhuurder aan het voorstel is gebonden, zijn alle huurders van de tot de bouwkundige eenheid behorende woningen aan het voorstel gebonden, met dien verstande dat een huurder die het voorstel niet mede heeft ingediend, binnen acht weken nadat de verhuurder hem schriftelijk heeft meegedeeld dat deze het voorstel heeft aanvaard, dan wel dat de rechter heeft bepaald dat de verhuurder aan het voorstel gebonden is, een beslissing van de rechter kan vorderen dat hij niet aan het voorstel is gebonden met betrekking tot de door hem gehuurde woning. Indien de rechter bepaalt dat een of meerdere huurders niet aan het voorstel zijn gebonden, is ook de verhuurder niet langer aan het voorstel gebonden.

5. Van dit artikel kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken.

B

Artikel 305 wordt als volgt gewijzigd: In lid 1 worden de woorden «voorzieningen als bedoeld in artikel 243 lid 2» vervangen door: energiebesparende voorzieningen.

ARTIKEL II

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.