

31992

**Wijziging Burgerlijk Wetboek i.v.m. initiatiefrecht huurders
Inbreng SP-fractie**

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel. Zij onderschrijven de analyse van de regering dat er sprake is van een maatschappelijk probleem dat een wettelijke regeling rechtvaardigt. In dat opzicht delen zij niet de kritiek van de Raad van State. Wel vragen zij zich af of het wetsvoorstel evenwichtig is, met name op het punt van proportionaliteit. Allereerst regelt het wetsvoorstel de rechten op het niveau van de individuele huurder.

De leden van de SP-fractie denken dat het uit het oogpunt van administratieve lasten, maar méér nog van beheerkosten, logisch zou zijn om onderscheid te maken tussen de rechten van individuele huurders en de rechten van groepen huurders, in het bijzonder indien deze groep een gekwalificeerde meerderheid van 70% binnen een complex vormt. De lijn zou dan kunnen zijn dat huurders om eenvoudige verbeteringen kunnen vragen die een efficiënt complexmatig beheer niet frustreren, maar wel bijdragen aan het individueel woongenot, terwijl huurdersorganisaties verdergaande voorstellen kunnen doen, als ze aannemelijk kunnen maken dat daarvoor een gekwalificeerde meerderheid onder de huurders bestaat, dan wel te creëren is.

Er is nog een tweede vraagteken te zetten bij de proportionaliteit van het wetsvoorstel. De voorgestelde nieuwe formulering van art.243 boek 7 BW kent slechts één variant: de zwaarste. Daarbij dient/dienen de huurder/de huurders een volledig onderbouwd voorstel te doen, met inbegrip van een kostenraming en voorstel voor huurverhoging, waarna de verhuurder de keuze heeft tussen het uitwerken en uitvoeren van het voorstel, dan wel het voorstel goed gemotiveerd van de hand wijzen.

De beschreven procedure vereist zowel van de kant van de huurder(s) als van de verhuurders een grote inspanning. Aan de andere kant is er het initiatiefrecht van de erkende huurdersorganisatie op grond van de Wet op het overleg huurders-verhuurder. Dat is een ultralicht recht, omdat de verhuurder een voorstel na het voorgeschreven overleg van de hand kan wijzen, zonder dat er wettelijke vereisten gesteld worden aan de motivatie.

De leden van de SP-fractie vermoeden dat zowel voor de huurders als verhuurders in de meeste situaties een tussenvariant de beste balans geeft tussen de wens om de zeggenschap van de huurders bij woningverbetering te vergroten en anderzijds de wens om de administratieve lasten bij huurders en verhuurders te beperken. Bij die tussenvariant krijgen de huurders het recht om een -globaler omschreven- voorstel te doen voor een woningverbetering. De verhuurder is in dat geval –als voldaan wordt aan een beperkt aantal in de wet opgenomen inhoudelijke en vormvereisten- verplicht om mee te werken aan een haalbaarheidsstudie, uit te voeren door een onafhankelijke partij die in overleg tussen huurders en verhuurder wordt aangewezen. Indien de haalbaarheidsstudie aantoont dat er sprake is van een realistisch voorstel wordt de verhuurder verplicht om dit voorstel uit te voeren, dan wel met een zware motivatie af te wijzen, waarbij de afwijzing ter toetsing aan de rechter kan worden voorgelegd.

Het voordeel van deze light-procedure is naar de mening van de SP-fractie dat niet méér werk gedaan hoeft te worden dan nodig is, en dat huurders niet worden opgezadeld met zware inhoudelijke onderbouwingseisen waar ze zonder professionele ondersteuning niet aan kunnen voldoen.

De leden van de SP-fractie hebben nog een laatste principiële vraag over het wetsvoorstel: moet de procedure gelijk zijn voor álle verbeteringsvoorstellen, ongeacht of er een breder maatschappelijk belang in het geding is?

Deze leden kunnen zich goed voorstellen dat er toch verschil gemaakt wordt in de behandeling van verbeteringsvoorstellen die passen in vastgesteld beleid van de overheid, zoals het verminderen van het energieverbruik of het levensloopbestendig maken van de Nederlandse woningvoorraad. In dergelijke gevallen zou het aantal weigeringsgronden voor de eigenaar om het verbeteringsvoorstel af te wijzen beperkt moeten worden.

Door de Woonbond is er overigens op aangedrongen om de niet-limitatieve lijst van weigeringsgronden in het wetsvoorstel sowieso te vervangen door een limitatieve. Wat vindt de regering van deze suggestie?

Tenslotte vragen de leden van de SP-fractie om een reactie op de suggestie van de Woonbond dat een voorstel voor de huurverhoging geachte wordt redelijk te zijn, wanneer deze conform de formule van de huurcommissie voor beoordeling van de redelijkheid van de huurverhoging bij woningverbetering is berekend. Daarmee wordt:

- consistent aangesloten bij de gang van zaken bij renovatie op initiatief van de verhuurder;
- voorkomen dat meningsverschillen ontstaan over de redelijkheid van de huurverhoging in het overleg verhuurder-huurders;
- de rechter in de dagvaardingsprocedure een beoordelingskader over de redelijkheid van de huurverhoging geboden.