



woonbond

de stem van hurend nederland

VERDUURZAMEN: IS 70% DRAAGVLAK TE HOOG?

Huurdersfestival zaterdag 2 november 2019

Gesprek en discussie over het instemmingsrecht met:

- Leen van Dijke (voorzitter Stroomversnelling)
- Bastiaan van Perlo (beleidsmedewerker Energie Woonbond)

Indeling van de bijeenkomst

1. Wat is ook al weer instemmingsrecht?
2. Is aanpassing wenselijk?
3. Hoe kan je instemming halen?
4. Kunnen we dat proces verbeteren?

Wat is een renovatie-voorstel?

- Dringende werkzaamheden en groot-onderhoud zijn geen renovatie (geen huurverhoging)
- Renovatie is vernieuwing door verandering of toevoeging (verbetering gerief)
- Voorstel bevat: werkzaamheden, veranderingen; huurverhoging; vergoedingen; aanpak; tijdsplan

Wat is de 70% instemmingseis? (Art.220 BW7)

- Verhuurder moet bij renovatie altijd een voorstel doen aan de zittende huurder
- Complex met >10 zittende huurders, dan telt bij >70% instemming het voorstel als redelijk
- Altijd mogelijk rechter in te schakelen

Na halen 70% instemming

- Verhuurder meldt behalen 70%
- Niet instemmende huurders hebben 8 weken om naar de rechter te gaan.
- Na die periode geldt het voorstel voor alle woningen in het complex.

Klimaatakkoord over instemmingsrecht

Zien of er aanpassing nodig is van de wederzijdse rechten en plichten van huurders en verhuurders (waaronder instemmingsrecht).

- Noodzaak bij Wijkgerichte Aanpak?
- Huurverhoging gelijk aan verlaging energielasten?

Voorstel Stroomversnelling

1. Als bewoners structureel niet reageren (niet-stemmers) dan tellen zij niet mee voor de het 70% draagvlak
2. 'Noodluik' creëren als er een besluit ligt om de wijk van het aardgas te halen en er geen draagvlak tot stand komt.

In Gesprek met Leen van Dijke

Is aanpassing van het instemmingsrecht wenselijk?

En zo ja, hoe?

Hoe moeilijk is instemming te krijgen?

Woonbond onderzoek uit 2017:

Draagvlak	Aantal	Procent
70% draagvlak behaald	71	87%
Draagvlak niet behaald	10	12%
Wel woningverbetering, geen meting	1	1%

In Gesprek met Leen van Dijke

Heeft u zelf ervaring met renovatie en instemming?

Wat helpt om instemming te krijgen?

Soort	Voorbeeld
Peen	Geen huurverhoging; Woonlastenwaarborg
Zweep	Verplicht akkoord; Beroep op rechter
Preek	Voorlichting; Inspraak; Modelwoning; Huis-aan-Huis bezoeken; Klankboordgroep; plenaire bijeenkomst; Goede bereikbaarheid
Greep	Afzien van onderhoud

In Gesprek met Leen van Dijke

Wat is volgens u belangrijk voor het behalen van steun?

Welke rol speelt het sociaal plan?

Bij woningrenovaties worden meestal ook een sociaal plan opgesteld. Soms ook algemeen plan.

- Duur van de ingreep en mate van overlast
- Vergoedingen
- Enige wettelijke regeling: verhuiskostenvergoeding (€ 6.095)

In Gesprek met Leen van Dijke

Welke rol speelt een sociaal plan?

Zijn er hierop nog slimme zetten mogelijk?

