



Raad voor de
rechtspraak

De minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties
Mw. mr. J.J.M. Uitermark
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

bezoekadres
Kneuterdijk 1
2514 EM Den Haag

correspondentieadres
Postbus 90613
2509 LP Den Haag

datum 24 september 2024
cc Staatssecretaris Rechtsbescherming
onderwerp Advies wetsvoorstel ter aanpassing van het instemmingsrecht en
initiatiefrecht van huurders

t (088) 361 00 00
f (088) 361 00 22
www.rechtspraak.nl

Geachte mevrouw Uitermark,

Bij brief van 18 juni 2024, verzocht u de Raad voor de rechtspraak (hierna: de ‘Raad’) advies uit te brengen inzake de wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (hierna: ‘BW’) in verband met de aanpassing van het instemmings- en initiatiefrecht van huurders in geval van energiebesparende of energieleverende voorzieningen (hierna: het ‘Wetsvoorstel’).

HET WETSVOORSTEL

Het Wetsvoorstel heeft tot doel de regels te vereenvoudigen voor het verkrijgen van de instemming als het gaat om verduurzaming van complexen (tien of meer woonruimten in een bouwkundige eenheid). Hiervoor wordt de rol van de huurdersvertegenwoordiging belangrijker.

Bij het initiatiefrecht zal een huurder als gevolg van het Wetsvoorstel ook een initiatief kunnen nemen voor moderne maatregelen, zoals de plaatsing van een warmtepomp.

Ook leidt het Wetsvoorstel tot een collectief initiatiefrecht: een initiatief van een groep huurders kan dan leiden tot verduurzaming van een gehele flat.

Na overleg met de gerechten, adviseert de Raad als volgt.¹

¹ De Raad voor de rechtspraak heeft op grond van artikel 95 van de Wet op de rechterlijke organisatie een wettelijke adviestaak met betrekking tot nieuwe wets- en beleidsvoorstellen die gevolgen hebben voor de rechtspraak. De adviezen worden vastgesteld na overleg met de gerechten. De Raad voor de rechtspraak is een adviescollege in de zin van artikel 79 en 80 van de Grondwet. Bij het opstellen van zijn adviezen beoordeelt de Raad de voorgenomen wet- en regelgeving in het bijzonder op de gevolgen voor de organisatie en de werklust van de gerechten en op de (praktische) toepasbaarheid en uitvoerbaarheid. Rechters zijn bij de behandeling van individuele zaken niet gebonden aan de inhoud van de wetgevingsadviezen van de Raad voor de rechtspraak.

datum 24 september 2024
pagina 2 van 4

ADVIES

Het voorgestelde artikel 7:220a BW komt volgens het Wetsvoorstel als volgt te luiden:

‘1. Indien de renovatie tien of meer woningen betreft die een bouwkundige eenheid vormen, wordt een voorstel als bedoeld in artikel 220 lid 2 dat geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op energiebesparende of energieleverende voorzieningen, onverminderd het bepaalde in artikel 220 lid 3, vermoed redelijk te zijn indien:

a. de verhuurder over het voorstel overeenstemming heeft bereikt met de huurdersvertegenwoordiging, of

b. wanneer de verhuurder daarover geen overeenstemming heeft bereikt, hij met de huurdersvertegenwoordiging overeenstemming heeft bereikt over de voorwaarden waaraan het voorstel moet voldoen, het voorstel ten minste de gevolgen van de renovatie voor de huurprijs, de kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en de servicekosten vermeldt, en 70% of meer van de huurders die niet later dan acht weken nadat het voorstel is gedaan daarop hebben gereageerd, en die tezamen 50% of meer uitmaken van de huurders van de woningen, daarmee heeft ingestemd.

2. De huurder die bezwaar heeft tegen het voorstel waarover overeenstemming is bereikt als bedoeld in lid 1 onder a dan wel die niet op het voorstel heeft gereageerd of daarmee niet heeft ingestemd als bedoeld in lid 1 onder b, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat hij overeenstemming heeft bereikt als bedoeld in lid 1 onder a of dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd als bedoeld in lid 1 onder b, een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.

3. Voor de toepassing van lid 1 wordt onder huurdersvertegenwoordiging verstaan een organisatie die de belangen behartigt van de huurders van de woningen waarop het voorstel, bedoeld in lid 1, betrekking heeft en die:

a. de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij de standpuntbepaling;

b. in vergaderingen met de huurders verantwoording aflegt van haar activiteiten;

c. alle huurders in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten, en

d. ten minste 70 procent van de huurders, bedoeld in de aanhef, vertegenwoordigt.

4. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld over wanneer een voorstel als bedoeld in lid 1 betrekking heeft op energiebesparende of energieleverende voorzieningen, over hetgeen het voorstel ten minste dient te vermelden en de termijn tussen de toezending van het voorstel en de start van de renovatie.’

De Raad heeft naar aanleiding van het voorgestelde artikel 7:220a BW de volgende opmerkingen:

- 1) Het nieuwe artikel 7:220a BW ziet volgens het eerste lid op een renovatievoorstel dat ‘geheel of gedeeltelijk’ betrekking heeft op energiebesparende of energieleverende voorzieningen’. Ziet echter niet (bijna) ieder renovatievoorstel mede op energiebesparende voorzieningen (zoals bijvoorbeeld een betere isolatie, dubbel glas etc.)? Voor zover het de bedoeling is deze bepaling voor het gros van de (of alle?) renovatievoorstellen te laten gelden, waarom wordt er dan voor gekozen om deze bepaling in te voeren naast het reeds bestaande artikel 7:220, derde lid, BW²

² Het derde lid van artikel 7:220 BW luidt: ‘Indien de renovatie tien of meer woningen of bedrijfsruimten die een bouwkundige eenheid vormen, betreft wordt het in lid 2 bedoelde voorstel vermoed redelijk te zijn, wanneer 70% of meer van de huurders daarmee heeft

datum 24 september 2024
pagina 3 van 4

(voor zover van toepassing op woningen)? En waarom zou alles wat in artikel 7:220a BW is geregeld, niet ook moeten gelden voor de (enkele) renovatie die niet mede betrekking heeft op energiebesparende of energieleverende voorzieningen als bedoeld in het derde lid van artikel 7:220 BW?

- 2) In artikel 7:220a, eerste lid, sub b, BW, gaat het om de situatie dat geen overeenstemming is bereikt over 'het voorstel' maar wel over 'de voorwaarden waaraan het voorstel moet voldoen'. Wat wordt daarmee bedoeld?
- 3) In het voorgestelde artikel 7:220a, eerste lid, sub b, BW gaat het enkel om de huurders die gereageerd hebben op een voorstel. De Raad vraagt zich echter af hoe wordt gewaarborgd dat alle huurders in staat worden gesteld om te reageren én kunnen zien of hun reactie ook daadwerkelijk is meegenomen. Dat geldt niet alleen voor de individuele reactie(s) van huurders maar ook voor de mogelijkheid om als individuele huurder (controleerbaar) na te gaan of het vereiste percentage instemmers is behaald.
- 4) De 'huurdersvertegenwoordiging' krijgt in het voorgestelde artikel 7:220a, eerste lid, BW een grote rol bij de instemming met renovatievoorstellen die geheel of gedeeltelijk betrekking hebben op energiebesparende of energieleverende voorzieningen. Als daarmee overeenstemming is bereikt behoeven de huurders niet meer separaat te worden benaderd voor toestemming. Echter, uit niets blijkt dat de huurdersvertegenwoordiging het voorstel moet voorleggen aan de huurders die bij hen zijn aangesloten (dat ligt volgens de MvT, pagina 7, wel 'voor de hand' maar dat is wel erg vrijblijvend) en, nog veel belangrijker, dat de huurdersvertegenwoordiging alleen instemt als een (gekwalficeerde) meerderheid dat wil. Want: wat als de aangesloten huurders het (in meerderheid) niet eens zijn met een instemming door de huurdersvertegenwoordiging? Dat kan tot veel problemen leiden. Denk ook aan de aansprakelijkheid van die huurdersvertegenwoordiging en wie in dat geval moet/kan worden aangesproken.

De Raad adviseert om het Wetsvoorstel en de toelichting op bovengenoemde punten te verduidelijken en/of aan te vullen.

WERKLAST

De Raad verwacht geen noemenswaardige wijzigingen in de werklast van de gerechten als gevolg van het Wetsvoorstel.

ingestemd. De huurder die niet met het voorstel heeft ingestemd, kan binnen acht weken na de schriftelijke kennisgeving van de verhuurder aan hem dat 70% of meer van de huurders met het voorstel heeft ingestemd een beslissing van de rechter vorderen omtrent de redelijkheid van het voorstel.'

datum 24 september 2024
pagina 4 van 4

CONCLUSIE

De Raad voor de rechtspraak heeft geen zwaarwegende bezwaren tegen het Wetsvoorstel, maar geeft u in overweging om het Wetsvoorstel op de in dit advies genoemde onderdelen te verduidelijken en/of aan te passen.

TOT SLOT

Indien na het uitbrengen van dit advies het Wetsvoorstel op belangrijke onderdelen wordt gewijzigd of indien uit nadere uitvoeringsregelgeving belangrijke werklastgevolgen voortvloeien, dan wordt de Raad graag in de gelegenheid gesteld daarover aanvullend te adviseren. Met het oog op de voorbereiding van de gerechten op de invoering van het Wetsvoorstel, stelt de Raad er prijs op als hij geïnformeerd wordt over de indiening van het Wetsvoorstel bij de Tweede en de Eerste Kamer en de plaatsing van de definitieve wetstekst in het *Staatsblad*. Ook eventuele nadere regelgeving volgend op dit Wetsvoorstel met gevolgen voor de rechtspleging valt binnen het adviesrecht van de Raad. Voor zover van toepassing, ontvangt de Raad graag een adviesaanvraag voor deze nadere regelgeving.

Hoogachtend,



mr. A.A.E. Dorsman
Lid Raad voor de rechtspraak