

Vergaderjaar 2020–2021

35 517

Wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet

Nr. 37

AMENDEMENT VAN HET LID BECKERMAN

Ontvangen 19 februari 2021

De ondergetekende stelt het volgende amendement voor:

In artikel I wordt na onderdeel K een onderdeel ingevoegd, luidende:

Ka

Na artikel 27 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 27a

1. De toegelaten instelling die één of meer woongelegenheden wil vervreemden aan een ander dan de huurder of een toegelaten instelling behoeft de instemming van die huurder.
2. Indien de woongelegenheden een bouwkundige eenheid vormt met vijf of meer andere woongelegenheden behoeft de toegelaten instelling de instemming van 70% of meer van de huurders van die woongelegenheden.
3. Vervreemding in strijd met deze bepaling is nietig.

Toelichting

Huurders zijn de primaire belanghebbenden van de woning die zij huren. Het is dan ook wenselijk dat zij een wettelijk geregeld instemmingsrecht krijgen bij belangrijke beslissingen over hun thuis, zoals bij verkoop. Momenteel geldt alleen het indienen van een zienswijze door de huurdersorganisatie op verkoopplannen van een woningcorporatie. Dit amendement zorgt voor instemmingsrecht voor huurders wiens thuis de verhuurder wil verkopen. Het gaat hierbij om de verkoop van huurwoningen aan derden, niet zijnde de zittende huurder of een andere toegelaten instelling. Het is onder meer van belang bij aankopen van meerdere sociale huurwoningen in één keer door (institutionele) beleggers.

Alle huurders van de te verkopen huurwoningen worden gevraagd om hun instemming. In geval van pakketverkoop moet tenminste 70 procent van de zittende huurders instemmen met de verkoop. Hierbij wordt aangesloten bij de systematiek zoals beschreven in het Burgerlijk Wetboek omtrent de instemming van huurders bij renovatie. Daarin is geregeld dat wanneer ten minste 70 procent van de huurders binnen een «bouwkundige eenheid» van minimaal tien woningen vrijwillig instemt met het renovatievoorstel het voorstel redelijk wordt geacht.

Door dit amendement zal de verhuurder een voorstel tot verkoop aan derden moeten voorleggen aan de zittende huurders. Wanneer ten minste 70 procent van de huurders binnen een «bouwkundige eenheid» van minimaal vijf woningen vrijwillig instemt met het verkoopvoorstel kan het verkooptraject doorgang vinden. Het minimale aantal woningen voor instemming bij verkoop is lager dan bij instemming voor renovatie om te voorkomen dat een verhuurder de «pakketten» opknipt om op die manier onder het instemmingsrecht uit te komen.

Beckerman