

Samenwerkingsovereenkomst Woningbouwstichting De Gemeenschap en Stichting Huurdersorganisatie De Gemeenschap (HOG)

Stichting Woningbouwstichting De Gemeenschap, in deze vertegenwoordigd door de heer P. van Roosmalen, directeur/bestuurder,

en

Stichting Huurdersorganisatie De Gemeenschap, hierna te noemen de HOG, in deze vertegenwoordigd door de heer H.F. Burgers, voorzitter van het bestuur,

overwogen als volgt:

- dat partijen nadere afspraken willen maken over de uitwerking van de Wet op het overleg huurders verhuurders (hierna te noemen WOHV, bijlage 3) en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) inzake het overleg met de HOG;
- dat partijen erkennen dat het in wederzijds belang is dat de HOG en De Gemeenschap structureel met elkaar overleg voeren;
- dat deze overeenkomst tot doel heeft samenwerking, communicatie en overleg tussen De Gemeenschap en de HOG zo goed mogelijk te laten verlopen;
- dat De Gemeenschap en de HOG ernaar streven tot een optimale samenwerking te komen met respect voor elkaars standpunten en wederzijdse doelstellingen.

Artikel 1 De Gemeenschap, de HOG en de huurders

1. De HOG toont op verzoek van De Gemeenschap aan welk deel van de huurders zij al dan niet vertegenwoordigt, op welke wijze zij de vertegenwoordigde huurders betreft bij haar standpuntbepaling en hoe de communicatie met deze huurders plaatsvindt.
2. De Gemeenschap erkent de HOG als huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, eerste lid onder f, van de WOHV. De HOG dient in deze ten minste 10% van de huurders te vertegenwoordigen. De Gemeenschap kan ten gunste van de HOG van dit percentage afwijken.

Artikel 2 Informatie

1. De Gemeenschap verstrekt de HOG op verzoek schriftelijk informatie over zijn beleid en beheer die voor de huurders en de HOG van wezenlijk belang kunnen zijn. Dit recht op informatie betreft in elk geval de onderwerpen die zijn genoemd in bijlage 1 bij deze samenwerkingsovereenkomst.
2. De Gemeenschap informeert de HOG uit eigen beweging schriftelijk als hij voornemens heeft tot wijziging van het door hem gevoerde beleid of beheer ten aanzien van de onderwerpen als genoemd in bijlage 1.
3. De Gemeenschap informeert de HOG over ontwikkelingen in de volkshuisvesting die voor de HOG bij haar werkzaamheden van belang zijn.
4. Partijen kunnen afspraken maken over de vertrouwelijke behandeling van door De Gemeenschap verstrekte informatie.
5. De Gemeenschap kan besluiten bepaalde informatie (nog) niet te verstrekken wanneer het bedrijfsbelang zich daartegen verzet.

Artikel 3 Overleg

1. De Gemeenschap en HOG overleggen periodiek ten minste drie maal per jaar. Eénmaal per jaar is er een contactmoment van de HOG met (een vertegenwoordiging van) de Raad van Toezicht.
2. Het overleg de HOG en De Gemeenschap heeft vooral betrekking op de onderwerpen genoemd in bijlage 1 die op verhuurderniveau een rol spelen, maar beide partijen hebben het recht ook andere onderwerpen op de agenda te plaatsen.
3. Buiten het periodieke overleg kan op verzoek van De Gemeenschap of de HOG overleg plaatsvinden als dit door de verzoeker gewenst wordt geacht, bijvoorbeeld naar aanleiding van de informatie verstrekt volgens artikel 2 of van wijzigingsvoorstellen volgens artikel 8 van deze overeenkomst.
4. De datum, agenda en het voorzitterschap van een overlegvergadering worden in overleg tussen De Gemeenschap en de HOG vastgesteld.
5. Bijzondere omstandigheden daargelaten worden de overlegvergaderingen voorgezeten door de voorzitter van de HOG of door de directeur-bestuurder van De Gemeenschap.
6. De materiële en administratieve voorbereiding, begeleiding en naverwerking van het overleg worden geregeld door en vanuit De Gemeenschap.
7. De HOG en de De Gemeenschap geven elkaar voldoende tijd, minimaal 3 en maximaal 6 weken (afgestemd op onderwerp/omvang), om zich in te kunnen lezen en een reactie voor te bereiden. Stukken worden tijdig aangeleverd.
8. Correspondentie zal zowel digitaal als op papier worden verstuurd, met in achtneming van de termijnen genoemd in artikel 3.x of, in het geval van vergaderingsverslagen en daarmee samenhangende stukken, zo kort mogelijk na elk overleg.
9. Als locatie staat het kantoor aan de Curaçaweg ter beschikking.
10. De Gemeenschap en de HOG kunnen zich in het overleg laten bijstaan door een of enkele deskundige adviseurs, indien dit voor de behandeling van een of meer onderwerpen redelijkerwijs noodzakelijk is.
11. Uiterlijk een week voor de datum van het overleg informeren partijen elkaar over de gewenste aanwezigheid van deskundigen. Partijen kunnen gemotiveerd aangeven of zij bezwaar hebben tegen de aanwezigheid van een of meer deskundigen tijdens het overleg.
10. Indien er meerdere huurdersorganisaties als bedoeld in artikel 1 werkzaam zijn voor de huurders van De Gemeenschap, vindt het overleg met De Gemeenschap steeds met de gezamenlijke Huurdersorganisaties plaats.

Artikel 4 Advies

1. Als De Gemeenschap zijn beleid of beheer wil wijzigen ten aanzien van een van de onderwerpen genoemd in bijlage 1 bij deze overeenkomst, stelt hij de HOG in de gelegenheid daarover met hem te overleggen en aan hem een schriftelijk advies uit te brengen over de beoogde beleidswijziging.
2. De periode voor overleg en advies als bedoeld in het eerste lid bedraagt maximaal zes weken, berekend vanaf het moment dat de informatie door De Gemeenschap is verzonden.
3. Wanneer De Gemeenschap het advies of een gedeelte van het advies niet opvolgt, laat hij dit binnen twee weken schriftelijk en gemotiveerd aan de HOG weten.
4. De Gemeenschap voert een voorgenomen besluit niet uit gedurende een periode van drie werkdagen nadat de HOG de reactie van De Gemeenschap als bedoeld in het derde lid heeft ontvangen.

5. Als de HOG niet binnen de periode van zes weken als genoemd in het tweede lid een schriftelijk advies heeft uitgebracht, dan wel heeft laten weten geen advies te willen uitbrengen, mag de DE GEMEENSCHAP ervan uitgaan dat de HOG instemt met de voorgenomen wijziging van het beleid of beheer.

Artikel 5 Instemming

1. De Gemeenschap voert een voornemen tot wijziging van het beleid tot vaststelling van de servicekosten slechts uit na instemming van de HOG.
2. Het beleid inzake de vaststelling van servicekosten als bedoeld in het eerste lid heeft betrekking op aanpassingen in de wijze van afrekening van de servicekosten en aanpassingen in het servicekostenbeleid die van toepassing zijn voor het hele woningbezit van De Gemeenschap.

Artikel 6 Vergoedingen

1. De Gemeenschap vergoedt de kosten voor zover die redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de activiteiten van de HOG inzake
 - a. de oprichting en instandhouding van de HOG
 - b. de communicatie met de huurders, zoals het betrekken van de huurders bij haar standpuntbepaling, informatievoorziening en het beleggen van vergaderingen
 - c. (de voorbereiding van) het overleg met De Gemeenschap
 - d. (de voorbereiding van) de uitoefening van het informatie- en adviesrecht.
2. De Gemeenschap kan de vergoeding van de kosten genoemd in het eerste lid (gedeeltelijk) vervangen door een verstrekking in natura.
3. De vergoeding in geld of natura als genoemd in het eerste en tweede lid heeft in elk geval betrekking op de werkzaamheden en benodigdheden als genoemd in bijlage 2 bij deze overeenkomst.
4. De HOG stelt jaarlijks voor het begin van het kalenderjaar een begroting op van de kosten die samenhangen met de activiteiten genoemd in het eerste en derde lid en legt deze ter goedkeuring voor aan De Gemeenschap.
5. De Gemeenschap kan zijn goedkeuring onthouden wanneer hij ook na overleg van mening is dat de begroting kosten bevat die redelijkerwijs niet noodzakelijk zijn voor het functioneren van de HOG.
6. De Gemeenschap stelt de HOG op basis van de goedgekeurde begroting een passend budget ter beschikking, uit te betalen bij aanvang van het kalenderjaar.
7. Onvoorziene kosten die buiten de begroting worden gemaakt, worden door de HOG voorgelegd aan De Gemeenschap. De Gemeenschap kan deze kosten na goedkeuring alsnog vergoeden.
8. De HOG legt jaarlijks na afloop van het kalenderjaar verantwoording af over de gemaakte kosten en de besteding van de door De Gemeenschap beschikbaar gestelde middelen.
9. De Gemeenschap en HOG spreken af of, en zo ja tot welk bedrag niet-bestede budgetten van enig jaar door de HOG als reserve mogen worden aangehouden.

Artikel 7 Geschillen

1. Onverlet de geschillenregeling in de WOHV (artikel 8), kunnen geschillen en interpretatievragen die voortvloeien uit deze samenwerkingsovereenkomst, al dan niet in combinatie met de WOHV, op verzoek van een der partijen of door hen gezamenlijk worden voorgelegd aan een (ad hoc) te benoemen geschillencommissie.

2. De in het eerste lid genoemde geschillencommissie bestaat uit drie personen. De Gemeenschap en de HOG wijzen elk een lid aan, deze beide leden wijzen samen het derde lid aan. De commissie benoemt uit haar midden een voorzitter.
3. De geschillencommissie toetst of partijen de bepalingen van de WOHV dan wel de afspraken in deze overeenkomst zijn nagekomen.
4. De geschillencommissie besluit binnen zes weken na haar aantreden over het voorgelegde geschil. Deze termijn kan eenmalig, na schriftelijke en gemotiveerde kennisgeving, worden verlengd met maximaal twee weken.
5. Zolang het geschil onderwerp van arbitrage is, wenden partijen zich niet tot de kantonrechter, behoudens gevallen waarmee een spoedeisend belang is gemoeid.
6. De uitspraak van de geschillencommissie is bindend, tenzij een van de partijen binnen twee weken na de uitspraak alsnog besluit het geschil voor te leggen aan de kantonrechter.

Artikel 8 Wijziging en slotbepalingen

1. Afgezien van de wijzigingsregeling in lid 8.2 en 8.3 geldt deze overeenkomst voor onbepaalde tijd.
2. Zowel de HOG als De Gemeenschap kunnen voorstellen doen voor de wijziging van deze overeenkomst. Voorstellen tot wijziging dienen minstens 4 weken voor de beoogde datum van de ondertekening van de gewijzigde overeenkomst ter kennis van de partner gebracht te worden.
3. Bij geschillen over voorgestelde wijzigingen geldt artikel 7 van deze overeenkomst.
4. Deze overeenkomst kan schriftelijk en gemotiveerd worden opgezegd met inachtneming van een opzegtermijn van zes maanden.
5. Indien de HOG niet langer voldoet aan de wettelijke vereisten van artikel 1, eerste lid onder f, van de WOHV kan De Gemeenschap de overeenkomst beëindigen conform het tweede lid. De Gemeenschap geeft de HOG gedurende de opzegtermijn van zes maanden de gelegenheid alsnog aan de wettelijke eisen te voldoen.

Aldus overeengekomen te Nijmegen, op 10 januari 2017

Namens De Gemeenschap
P. van Roosmalen

Namens de HOG
H.F. Burgers

Bijlage 1 bij de Samenwerkingsovereenkomst De Gemeenschap en HOG

Onderwerpen voor informatie, overleg en advies

De onderwerpen als bedoeld in de artikelen 2, 3 en 4 van de samenwerkingsovereenkomst zijn:

- a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan de woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
- b. het slopen, renoveren, aankoop, verkoop en bezwaren van woongelegenheden;
- c. het toewijzings- en verhuurbeleid;
- d. de algemene voorwaarden bij standaard huurovereenkomsten;
- e. het huurprijsbeleid;
- f. de samenstelling, kwaliteitsniveau en de prijs van de dienstenpakketten in relatie tot de woonruimte, zoals het servicekostenpakket;
- g. een concreet voornemen tot fusie;
- h. het beleid inzake de leefbaarheid en herstructurering van buurten en wijken waar woningbezit van De Gemeenschap is gelegen;
- i. het beleid inzake de huisvesting van ouderen, gehandicapten en andere personen die zorg of begeleiding nodig hebben;
- j. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het woningbezit;
- k. het jaaroverzicht van de uitspraken van de klachtencommissie van De Gemeenschap;
- l. de inzet van De Gemeenschap bij het maken van prestatieafspraken met de gemeente;
- m. relevante informatie van de overheid over de volkshuisvesting;
- n. informatie over de stukken die De Gemeenschap op grond van het Besluit beheer sociale huursector opstelt, zoals:
 - het overzicht van de voorgenomen activiteiten;
 - de jaarrekening en het jaarverslag;
 - het volkshuisvestingsverslag;
 - het overzicht met cijfermatige kerngegevens;
 - prognoses op financieel en volkshuisvestingsgebied;
 - meerjarenplannen (zoal meerjarenbegrotingen of investeringsplannen).

Bijlage 2 bij de Samenwerkingsovereenkomst De Gemeenschap en HOG

Vergoedingen

De volgende werkzaamheden/benodigdheden van de HOG komen in aanmerking voor vergoeding in geld of natura als bedoeld in artikel 6 van de samenwerkingsovereenkomst:

- a. Oprichtingskosten (Notaris, Kvk, ondersteuning deskundige)
- a. Kantoorfaciliteiten (vergaderruimte, kantoorbenodigdheden, ict-apparatuur, website, postbus)
- c. Telefoonkosten;
- d. Koffie, thee etc.;
- e. Excursie;
- f. Aanschaf relevante literatuur;
- g. Lidmaatschap van de Nederlandse Woonbond of soortgelijke organisatie;
- h. Communicatiemateriaal ten behoeve van de huurders, zoals foldermateriaal en drukkosten;
- i. Kopieerkosten;
- j. Portokosten;
- k. Reis- en parkeerkosten;
- l. Scholing;
- m. Notulist
- n. Inschakeling van deskundigen.
- o. Verzekeringen (rechtsbijstand, aansprakelijkheid)

Bijlage 3 bij de Samenwerkingsovereenkomst De Gemeenschap en HOG

Wet op het overleg huurders verhuurder Geldend van 01-07-2015 t/m heden

Wet van 27 juli 1998, houdende regels ter bevordering van het overleg tussen huurders en verhuurder van woongelegenheden (Wet op het overleg huurders verhuurder)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het gewenst is wettelijke regels te stellen ter bevordering van het overleg tussen huurders van woongelegenheden en de verhuurder daarvan;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen

Artikel 1

- 1 In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:
 - a. Onze Minister: Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst;
 - b. woongelegheden:
 - 1°. woning;
 - 2°. standplaats als bedoeld in [artikel 1, onder j, van de Wet op de huurtoeslag](#); en
 - 3°. woonwagons als bedoeld in [artikel 1, eerste lid, onder l, van de Wet op de huurtoeslag](#);
 - c. wooncomplex: een verzameling van ten minste 25 in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen;
 - d. verhuurder: een toegelaten instelling als bedoeld in [artikel 19, eerste lid, van de Woningwet](#), dan wel een eigenaar van ten minste 25 voor verhuur bestemde woongelegenheden in Nederland, of degene die door die eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden;
 - e. huurder: huurder van een woongelegheden van een verhuurder als bedoeld onder d, welke huurder daarin zijn hoofdverblijf heeft;
 - f. huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:
 - 1°. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
 - 2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
 - 3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en

- 4°. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;
 - g. bewonerscommissie: commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan onderdeel f, onder 2° tot en met 4°.
- 2 In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt onder huurder mede verstaan degene die de woongelegenheden met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die haar huurt van die verhuurder.

Artikel 2

- 1 Indien met betrekking tot de woongelegenheden of een of meer wooncomplexen van een verhuurder meer huurdersorganisaties zijn opgericht, geldt deze wet voor al die huurdersorganisaties, tenzij de verhuurder en die huurdersorganisaties gezamenlijk anders afspreken.
- 2 Indien ten aanzien van alle woongelegenheden van een verhuurder één huurdersorganisatie is opgericht, worden de huurdersorganisaties die zijn opgericht met betrekking tot een of meer wooncomplexen van die verhuurder, niet aangemerkt als huurdersorganisatie, tenzij:
 - a. de verhuurder voornemens heeft die betrekking hebben op onderwerpen die rechtstreeks te maken hebben met die wooncomplexen, en de huurdersorganisatie die is opgericht met betrekking tot een of meer wooncomplexen, de belangen van de betrokken huurders met betrekking tot die onderwerpen behartigt, dan wel
 - b. de verhuurder en de in de aanhef eerstbedoelde huurdersorganisatie anders zijn overeengekomen, onverminderd het bepaalde in onderdeel a.
- 3 Tot de onderwerpen, bedoeld in het tweede lid, onderdeel a, worden in elk geval gerekend de onderwerpen, genoemd in [artikel 3, tweede lid, onderdelen b, h en j](#).

Artikel 2a

- 1 Een verhuurder draagt er zorg voor dat een bewonerscommissie de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten.
- 2 Een verhuurder kan besluiten een bewonerscommissie niet als bewonerscommissie in de zin van deze wet aan te merken, indien die commissie niet aannemelijk kan maken dat zij namens bewoners van huurwoningen van het betrokken wooncomplex met de verhuurder in overleg kan treden.
- 3 Een verhuurder kan besluiten slechts die bewonerscommissie als bewonerscommissie in de zin van deze wet aan te merken, die wat betreft de omvang van haar achterban van bewoners van huurwoningen van het betrokken wooncomplex, het meest representatief moet worden geacht.

Hoofdstuk 2. Recht op informatie, overleg en advies

Artikel 3

- 1 De verhuurder informeert de huurder, de betrokken bewonerscommissie en de betrokken huurdersorganisatie op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.
- 2 Dit recht op informatie omvat in elk geval informatie over de volgende onderwerpen:
 - a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
 - b. het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
 - c. het toewijzings- en verhuurbeleid;
 - d. de door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur;
 - e. het beleid inzake de huurprijzen;
 - f. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheden en het huisvesten van personen;
 - g. een voorstel tot een fusie als bedoeld in de [artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek](#);
 - h. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken;
 - i. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven;
 - j. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten als bedoeld in [artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek](#) en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde;
 - k. de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder;
 - l. de beoogde inhoud van prestatieafspraken tussen de verhuurder en één of meerdere gemeenten in geval van onderhandelingen over zulke prestatieafspraken.
- 3 De verplichting, bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor informatie, tegen de verstrekking waarvan het bedrijfsbelang van de verhuurder zich verzet.
- 4 De informatie over de onderwerpen, genoemd in het tweede lid, onderdelen a en e, heeft betrekking op het tijdvak van twaalf maanden, volgende op het tijdstip van verstrekking van die informatie; tevens wordt een indicatie gegeven over de ontwikkeling met betrekking tot deze onderwerpen in de daaropvolgende jaren.

Artikel 4

- 1 De verhuurder informeert de betrokken huurdersorganisatie en de betrokken bewonerscommissie eigener beweging schriftelijk over zijn voornemens tot wijzigingen in het door hem gevoerde beleid of beheer, bedoeld in [artikel 3, tweede lid. Artikel 3, derde lid](#), is van overeenkomstige toepassing.
- 2 De verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien.

Artikel 5

- 1 De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid of beheer, bedoeld in [artikel 3, tweede lid](#), niet uit dan nadat hij binnen een door hem aan te geven periode van ten minste zes weken na het verstrekken van de informatie overeenkomstig [artikel 4](#), de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatie overleg te voeren en, indien de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.
- 2 Binnen veertien dagen na ontvangst van een schriftelijk advies als bedoeld in het eerste lid deelt de verhuurder, indien hij het advies geheel of gedeeltelijk niet volgt, schriftelijk aan de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie de redenen daarvoor mee.
- 3 De verhuurder kan zijn voornemen uitvoeren:
 - a. na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen;
 - b. nadat de door de verhuurder gestelde termijn, bedoeld in het eerste lid, is verstreken;
 - c. drie dagen nadat een schriftelijke mededeling als bedoeld in het tweede lid door de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie is ontvangen.

Artikel 5a

De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van servicekosten als bedoeld in [artikel 237, derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek](#) slechts uit met voorafgaande instemming van de huurdersorganisatie.

Artikel 5b

- 1 De huurdersorganisatie, de bewonerscommissie en de huurder kunnen met de verhuurder schriftelijk nadere afspraken maken over de onderwerpen waarover door de verhuurder informatie wordt gegeven.
- 2 Indien de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie de verhuurder te kennen heeft gegeven met hem overleg te willen voeren over door de verhuurder verstrekte informatie als bedoeld in het eerste lid of de [artikelen 3 en 4](#) biedt de verhuurder daarvoor de gelegenheid.
- 3 De verhuurder voert ten minste een maal per jaar met de betrokken huurdersorganisaties en de betrokken bewonerscommissies overleg, niet zijnde een overleg over verstrekte informatie als bedoeld in het eerste lid of de [artikelen 3 en 4](#). Die huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen gezamenlijk voor dat overleg worden uitgenodigd.
- 4 De huurdersorganisatie en de bewonerscommissie kunnen onderwerpen aandragen voor de agenda van elk overleg met de verhuurder. De verhuurder kan slechts met redenen omkleed weigeren een zodanig onderwerp op de agenda te zetten en daarover overleg te voeren.
- 5 De verhuurder, de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie kan na tijdige voorafgaande kennisgeving aan de andere overlegpartners, een of meer deskundigen

uitnodigen tot het bijwonen van een overleg, indien dit voor de behandeling van een bepaald onderwerp redelijkerwijze nodig is.

Artikel 5c

De verhuurder verstrekt ten behoeve van de oprichting, organisatie, of vertegenwoordiging van een huurdersorganisatie op verzoek van een groep van ten minste drie huurders of de betrokken huurdersorganisatie zo spoedig mogelijk een lijst met de adressen van zijn in Nederland verhuurde woonegelegenheden.

Artikel 5d

- 1 De huurdersorganisatie kan een of meer deskundigen uitnodigen tot het bijwonen van een overleg, met het oog op de behandeling van een bepaald onderwerp.
- 2 De huurdersorganisatie kan in een overleg aan de in het eerste lid bedoelde deskundigen inlichtingen en adviezen vragen.
- 3 Een deskundige kan door de huurdersorganisatie eveneens worden uitgenodigd een schriftelijk advies uit te brengen.

Artikel 5e

- 1 De verhuurder biedt de leden van het bestuur van de huurdersorganisatie gedurende een door de verhuurder en de huurdersorganisatie gezamenlijk vast te stellen aantal dagen per jaar de gelegenheid om de scholing en vorming te ontvangen welke zij in verband met de vervulling van hun taak nodig oordelen.
- 2 De verhuurder en de huurdersorganisatie stellen het aantal dagen, bedoeld in het eerste lid, vast op een zodanig aantal als de betrokken leden van het bestuur van de huurdersorganisatie voor de vervulling van hun taak redelijkerwijs nodig hebben, met dien verstande dat het aantal dagen niet lager vastgesteld kan worden dan drie per jaar.

Artikel 6

Bij schriftelijke overeenkomst tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie kunnen aan de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie meer bevoegdheden dan de in deze wet genoemde worden toegekend.

Artikel 7

- 1 De verhuurder vergoedt aan de huurdersorganisatie de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken, genoemd in de [artikelen 3, 4, 5](#) en [5b](#). Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen de kosten van het uitnodigen van deskundigen en het vragen van inlichtingen en adviezen als bedoeld in [artikel 5d](#), en de kosten van scholings- en vormingsactiviteiten als bedoeld in [artikel 5e](#).
- 2 De verhuurder en de huurdersorganisatie komen overeen dat de in een kalenderjaar gemaakte kosten, bedoeld in het eerste lid, worden vastgesteld op een bepaald bedrag, dat de huurdersorganisatie naar eigen inzicht kan besteden. De huurdersorganisatie legt binnen

twee maanden na afloop van het jaar, bedoeld in de eerste volzin, aan de verhuurder verantwoording af over de besteding van de ter beschikking gestelde gelden. Kosten waardoor het hier bedoelde bedrag zal worden overschreden, komen slechts ten laste van de verhuurder, voorzover hij in het dragen daarvan toestemt.

Hoofdstuk 3. Geschillenregeling

Artikel 8

- 1 Geschillen die voortvloeien uit deze wet worden hetzij met een schriftelijk verzoek ingediend bij de huurcommissie, bedoeld in [artikel 3a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte](#), hetzij met een verzoekschrift voorgelegd aan de kantonrechter.
- 2 Indien de kantonrechter constateert dat sprake is van een schending door de verhuurder van de verplichtingen uit deze wet waardoor de verzoeker is benadeeld, kan hij bepalen dat, voorzover het geschil betrekking heeft op door de verhuurder voorgenomen beleid, de uitvoering van dat beleid wordt opgeschort totdat het verzuim is hersteld.
- 3 Indien de kantonrechter wordt verzocht te bepalen dat een door de verhuurder genomen besluit tot wijziging van zijn beleid niet mag worden uitgevoerd, kan de kantonrechter bepalen dat een zodanig besluit niet mag worden uitgevoerd, indien:
 - a. dat besluit afwijkt van een advies als bedoeld in [artikel 5, eerste lid](#), en
 - b. de verhuurder de beslissing tot afwijking van het advies niet heeft onderbouwd of de verhuurder naar het oordeel van de kantonrechter onder afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot afwijking van het advies had kunnen komen.

Artikel 8a

- 1 Wanneer de huurcommissie, bedoeld in [artikel 3a van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte](#), op een verzoek van de huurdersorganisatie, bewonerscommissie, huurder of verhuurder uitspraak heeft gedaan, worden partijen geacht te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken nadat aan hen afschrift van die uitspraak is verzonden, een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht.
- 2 Tegen een beslissing krachtens dit artikel is geen hogere voorziening toegelaten.

Hoofdstuk 4. Slotbepalingen

Artikel 9

Onze Minister zendt binnen drie jaar na de inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

Artikel 10

- 1 Deze wet treedt in werking met ingang van de eerste dag van de vierde kalendermaand na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst.
- 2 Indien voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet enig orgaan, niet zijnde een huurdersorganisatie, in het bijzonder werkzaam is ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de huurders bij een verhuurder, wordt dat orgaan tot twee jaar na de inwerkingtreding van deze wet, doch uiterlijk tot het tijdstip met ingang waarvan een huurdersorganisatie voor de betrokken huurders is opgericht, aangemerkt als huurdersorganisatie.
- 3 De in [artikel 7, vierde lid](#), genoemde verplichting voor de huurdersorganisatie tot indiening van een begroting dient voor het kalenderjaar waarin deze wet in werking treedt, te worden ingediend binnen twee maanden na de inwerkingtreding van deze wet.

Artikel 11

Deze wet wordt aangehaald als: Wet op het overleg huurders verhuurder.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven te Tavarnelle, 27 juli 1998

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,

D. K. J. Tommel

Uitgegeven de dertiende augustus 1998

De Minister van Justitie,

A. H. Korthals