



Wet op het overleg huurders verhuurder

Waarom moet een huurdersorganisatie of bewonerscommissie voldoen?

Huurdersorganisatie

Een huurdersorganisatie moet om met de verhuurder te kunnen overleggen aan de volgende voorwaarden voldoen:

- **De huurdersorganisatie moet een vereniging of stichting zijn.**
Een huurdersorganisatie kan zelf kiezen of zij een vereniging of een stichting wil zijn. Bij een stichting zal aandacht moeten worden besteed aan het democratisch functioneren. Vereniging en stichting zijn een rechtspersoon. Als rechtspersoon kan de huurdersorganisatie ook juridisch functioneren, bijvoorbeeld in een procedure bij de rechter.
- **De huurdersorganisatie (vereniging of stichting) heeft als doelstelling het behartigen van de belangen van huurders.**
Een huurdersorganisatie mag de belangen van alle huurders van één verhuurder behartigen; dan spreken we van een huurdersorganisatie-op-verhuurderniveau. Maar een huurdersorganisatie mag ook een deel van de huurders van één verhuurder vertegenwoordigen (bijv. van een bepaalde gemeente, een bepaalde wijk, een bepaalde straat, of van een bepaald flatgebouw). En een huurdersorganisatie mag ook de belangen van huurders van meerdere verhuurders behartigen.
- **Het bestuur van de huurdersorganisatie wordt gekozen uit of aangewezen door de huurders die de huurdersorganisatie vertegenwoordigt.**
Bij een vereniging kiezen de leden het bestuur. Bij een stichting zal in de statuten moeten worden geregeld hoe het bestuur wordt samengesteld en gekozen, en hoe de huurders daarop invloed kunnen uitoefenen; huurders moeten zich kandidaat kunnen stellen voor het bestuur.
- **De huurdersorganisatie houdt de huurder op de hoogte van haar activiteiten en betreft de huurders bij haar standpuntbepaling.**
De huurders hebben zeggenschap over de standpunten die de huurdersorganisatie inneemt tegenover de verhuurder. De huurdersorganisatie kan de huurders op de hoogte houden via een website, door bijeenkomsten en nieuwsbrieven. En huurdersorganisaties kunnen hun huurders bij hun standpuntbepaling betrekken door bijv. enquêtes, bijeenkomsten, ledenvergaderingen, enzovoort.
- **De huurdersorganisatie houdt ten minste eenmaal per jaar een vergadering voor de huurders. In die vergadering legt de huurdersorganisatie verantwoording af over haar activiteiten in het verstreken jaar, bespreekt haar plannen voor het komende jaar en stelt de plannen voor het komende jaar vast.**
Bij een vereniging is dat de verplichte jaarlijkse Algemene Ledenvergadering. Een stichting heeft ook een jaarlijkse vergadering waarin de financiën en beleidsplannen worden besproken; een stichting zal de huurders die zij vertegenwoordigt dus voor die vergadering moeten uitnodigen. De huurders moeten inspraak hebben in en invloed kunnen uitoefenen op de standpuntbepaling, beleidsplannen en financiën van de huurdersorganisatie.

- **En ten slotte moet de huurdersorganisatie alle huurders van wie zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stellen zich bij de huurdersorganisatie aan te sluiten.**

Voor een vereniging betekent dat dat de huurders lid van de vereniging moeten kunnen worden. Voor stichtingen betekent dat dat de huurders zich kandidaat moeten kunnen stellen voor het bestuur, moeten kunnen meedenken en het beleid van de stichting kunnen beïnvloeden.

Bewonerscommissie

Een bewonerscommissie is een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex die de belangen van de huurders van dat wooncomplex behartigt. Een bewonerscommissie hoeft geen vereniging of stichting te zijn. Voor de bewonerscommissie geldt niet de eis dat het bestuur wordt gekozen uit of aangewezen wordt door de huurders. Maar verder moet de bewonerscommissie om met de verhuurder te kunnen overleggen wel aan de overige eisen van een huurdersorganisatie voldoen:

- **De bewonerscommissie heeft als doelstelling het behartigen van de belangen van huurders van een wooncomplex.**

Een bewonerscommissie mag de belangen van de huurders van een wooncomplex behartigen. Een wooncomplex is voor de Wet op het overleg huurders verhuurder: een verzameling van ten minste 25 woningen die in elkaars nabijheid liggen en die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

Een flatgebouw is bijvoorbeeld een wooncomplex dat qua bouwwijze een eenheid vormt.

Maar een wooncomplex kan ook een hofje zijn, of een blok eengezinswoningen.

- **De bewonerscommissie houdt de huurder op de hoogte van haar activiteiten en betreft de huurders bij haar standpuntbepaling.**

De huurders hebben dus zeggenschap over de standpunten die de bewonerscommissie inneemt tegenover de verhuurder. De bewonerscommissie kan de huurders op de hoogte houden via een website, door bijeenkomsten en nieuwsbrieven. En bewonerscommissies kunnen hun huurders bij hun standpuntbepaling betrekken door bijv. enquêtes, bijeenkomsten, ledenvergaderingen, enzovoort.

- **De bewonerscommissie houdt ten minste eenmaal per jaar een vergadering voor de huurders. In die vergadering legt de bewonerscommissie verantwoording af over haar activiteiten in het verstreken jaar, bespreekt haar plannen voor het komende jaar en stelt de plannen voor het komende jaar vast.** Bij een vereniging is dat de verplichte jaarlijkse Algemene Ledenvergadering. Een stichting heeft ook een jaarlijkse vergadering waarin de financiën en beleidsplannen worden besproken; een stichting zal de huurders die zij vertegenwoordigt dus voor die vergadering moeten uitnodigen. De huurders moeten inspraak hebben in en invloed kunnen uitoefenen op de standpuntbepaling, beleidsplannen en financiën van de huurdersorganisatie.

- **En ten slotte moet de bewonerscommissie alle huurders van wie zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stellen zich bij de bewonerscommissie aan te sluiten.**

Voor een vereniging betekent dat dat de huurders lid van de vereniging moeten kunnen worden. Voor stichtingen betekent dat dat de huurders zich kandidaat moeten kunnen stellen voor het bestuur, moeten kunnen meedenken en het beleid van de stichting kunnen beïnvloeden.

Voor een bewonerscommissie die geen vereniging of stichting is, betekent dat dat alle huurders van het betreffende wooncomplex lid van de commissie moeten kunnen worden.



Wet op het overleg huurders verhuurder

Welke rechten hebben huurdersorganisaties en bewonerscommissies?

1. Informatie

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben informatie-recht. De verhuurder is verplicht de informatie te verstrekken. In welke situaties geldt dit recht?

Bij bestaand beleid

Huurders, huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen de verhuurder vragen om informatie over het geldende bestaande beleid en beheer van de verhuurder. Het gaat dan om het beleid en beheer dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woningen, wooncomplexen of woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders of dat voor de huurders van wezenlijk belang kan zijn. De verhuurder moet de gevraagde informatie dan zo snel mogelijk schriftelijk geven.

Als echter het bedrijfsbelang van de verhuurder zich verzet tegen de informatieverstrekking, dan hoeft de verhuurder de informatie niet te verstrekken.

Bij wijzigingen in het beleid

De verhuurder moet de betrokken huurdersorganisatie(s) en de betrokken bewonerscommissie(s) uit eigen beweging informeren over zijn voornemens om zijn beleid of beheer te wijzigen.

Als echter het bedrijfsbelang van de verhuurder zich verzet tegen de informatieverstrekking, dan hoeft de verhuurder de informatie niet te verstrekken.

2. Overleg

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben een overlegrecht. De verhuurder moet de gelegenheid bieden tot overleg als zij daarom verzoeken. In welke situaties geldt dit recht?

Jaarlijks

De verhuurder moet ten minste eenmaal per jaar overleg voeren met zijn huurdersorganisatie(s) en bewonerscommissie(s). Dat is een algemeen overleg, niet zijnde het overleg op basis van de door de verhuurder verstrekte informatie over beleid en beheer.

Op verzoek

Als een huurdersorganisatie of bewonerscommissie met de verhuurder wil overleggen over de informatie die de verhuurder op hun verzoek verstrekt heeft, dan moet de verhuurder met hen daarover overleg voeren.

Bij beleidswijzigingen

Daarnaast moet de verhuurder met de betrokken huurdersorganisatie(s) en bewonerscommissie(s) overleggen over zijn voornemens om zijn beleid of beheer te wijzigen.

Als er een huurdersorganisatie is die alle huurders van de verhuurder vertegenwoordigt (de zogenoemde huurdersorganisatie op verhuurderniveau), dan hoeft de verhuurder over de algemene beleidswijzigingen alleen met die huurdersorganisatie-op-verhuurderniveau te overleggen, tenzij huurders en verhuurder daarover andere afspraken hebben gemaakt.

Maar heeft de verhuurder beleidsvoornemens die rechtstreeks te maken hebben met woningen of wooncomplexen waarvoor ook andere huurdersorganisaties of bewonerscommissies bestaan, dan moet de verhuurder over die beleidsvoornemens ook overleggen met de huurdersorganisaties en bewonerscommissies die het aangaat.

3. Agendering

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben een agenderingsrecht: het recht om onderwerpen op de overlegagenda te zetten. Ook hebben de overlegpartners (verhuurder en huurdersorganisatie/bewonerscommissie) het recht om (na tijdige kennisgeving) een of meer deskundige(n) uit te nodigen om deel te nemen aan het overleg.

4. Advies

De huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben het adviesrecht. Zij kunnen een schriftelijk advies aan de verhuurder te verstrekken over zijn beleidsvoornemens.

Er is sprake van gekwalificeerd (zwaarwegend) advies, waar de verhuurder alleen gemotiveerd van mag afwijken. Het advies verloopt volgens een vastgestelde procedure:

- de verhuurder verstrekt schriftelijke informatie
- als de huurdersorganisatie/bewonerscommissie daarom verzoekt, vindt overleg plaats
- de huurdersorganisatie/bewonerscommissie beraadt zich en heeft contact met de achterban
- de huurdersorganisatie/bewonerscommissie brengt binnen 6 weken advies uit
- Als de verhuurder wil afwijken van het advies, deelt de verhuurder binnen twee weken na ontvangst van het advies, schriftelijk aan de huurdersorganisatie(s)/bewonerscommissie(s) de redenen mee waarom hij het advies geheel of gedeeltelijk niet opvolgt.

5. Instemming

Over één onderwerp heeft de huurdersorganisatie-op-verhuurderniveau een instemmingsrecht: het door de verhuurder gevoerde beleid voor de servicekosten.

Instemmingsrecht betekent dat de huurdersorganisatie met het gevoerde beleid moet instemmen. De verhuurder mag dus geen beleid voeren dat afwijkt van de wens van de huurdersorganisatie.

6. Kostenvergoeding

De wet regelt een vergoeding van de verhuurder voor de kosten die de huurdersorganisatie maakt voor het overleg met de verhuurder en het informeren van de huurders.

De verhuurder vergoedt de kosten die de huurdersorganisatie moet maken om de verhuurder te kunnen adviseren. Daaronder vallen ook scholingskosten en de kosten die de huurdersorganisaties moeten maken om de huurders bij hun standpuntbepaling te betrekken (interne organisatie).

De verhuurder en de huurdersorganisatie(s) kunnen afspreken dat de in een kalenderjaar te maken kosten worden vastgesteld op een bepaald bedrag (budget) dat de huurdersorganisatie naar eigen inzicht mag besteden. De huurdersorganisatie legt dan vóór 1 maart van het volgende jaar verantwoording af over de besteding van het afgesproken budget. Overschrijdingen van het budget hoeft de verhuurder alleen te vergoeden als hij ermee instemt dat hij die kosten moet vergoeden.

Bewonerscommissies hebben geen recht op een kostenvergoeding. Maar de verhuurder moet er wel voor zorgen dat de bewonerscommissies hun taken kunnen uitvoeren. Denk bijvoorbeeld aan het ter beschikking stellen van vergaderruimte, het laten gebruiken van kopieerapparaten, enz.

Over welke onderwerpen mag de huurdersorganisatie overleggen en advies geven?

De huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben deze rechten over de volgende onderwerpen:

- beleidsplannen die rechtstreeks te maken hebben met de betrokken woningen en de woonomgeving daarvan en
- beleidsplannen die rechtstreeks van invloed zijn op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders en die voor hen van wezenlijk belang kunnen zijn.

Hieronder vallen onder andere het beleid voor:

- onderhoud van de woningen en de direct daaraan grenzende omgeving
- verbetering/renovatie van de woningen en de direct daaraan grenzende omgeving
- sloop van woningen
- aankoop en verkoop van huurwoningen
- het toewijzings- en verhuurbeleid
- het huurprijnsbeleid
- het onderhoud en beheer
- de verhuur en toewijzing van woningen
- de algemene voorwaarden van de huurovereenkomst
- de samenstelling en prijs van het servicekostenpakket
- servicekostenovereenkomsten en beheerovereenkomsten
- een voorstel tot fusie van de verhuurder
- de leefbaarheid in en herstructurering van de buurten en wijken
- huisvesting van bijzondere doelgroepen: ouderen en gehandicapten, dak- en thuislozen, personen die zorg of begeleiding nodig hebben
- de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder (het jaarverslag)
- de inzet van de verhuurder van de prestatieafspraken met de gemeente(n)

Het staat huurders en verhuurders vrij méér onderwerpen van overleg en advies af te spreken.

Bij geschillen: naar de rechter

Als de verhuurder en de huurdersorganisatie een geschil hebben, kunnen ze naar de rechter stappen. Dat geschil kan dan gaan over de manier waarop het overleg wordt gevoerd, de gevolgde procedure, de financiële bijdrage of over de afwijking van het advies van de huurdersorganisatie.

De procedure bij de kantonrechter gaat via de verzoekschriftenprocedure, dat betekent dat de verzoeker geen advocaat hoeft in te schakelen. Het mag wel.

De rechter heeft meer mogelijkheden om de plannen marginaal te toetsen (dat wil zeggen geen inhoudelijke beoordeling van plannen, maar alleen kijken of ze in strijd zijn met het recht). De rechter kan als sanctie het besluit van de verhuurder opschorten of terugdraaien.

De minister heeft toegezegd dat er een landelijke geschillencommissie komt voor geschillen tussen huurdersorganisaties en hun verhuurders, naast de rechtgang naar de rechter. Deze geschillencommissie is er nog niet, die komt later. Tot die tijd is de rechter de enige die zich over geschillen kan buigen.