

De nieuwe Overlegwet: krijgt de huurder niet teveel inspraak?

Per 1 januari van 2009 is de Wet op het overleg tussen de verhuurders en huurders, de Overlegwet, gewijzigd. De Overlegwet regelt de relatie tussen verhuurders en de huurders(organisaties). In dit artikel worden de belangrijkste wijzigingen van de Overlegwet besproken en wordt ingegaan op de gevolgen daarvan voor zowel verhuurders als huurders(organisaties). Tot 1 januari 2009 gold de Overlegwet alleen voor verhuurders die 100 of meer woningen in Nederland verhuurden. Vanaf 1 januari 2009 is deze grens verlaagd naar 25 of meer woningen, zodat de Overlegwet ook is gaan gelden voor sommige particuliere verhuurders (beleggers).

Huurdersorganisatie

Centraal in de Overlegwet staat het begrip huurdersorganisatie. Van een huurdersorganisatie is in de Overlegwet sprake ingeval van een vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van de huurders. Het bestuur van de vereniging of stichting dient te worden gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt. Het bestuur van de huurdersorganisatie dient minimaal eenmaal per jaar een vergadering uit te schrijven voor de huurders. Tevens houdt de huurdersorganisatie de huurders op de hoogte van haar activiteiten en betreft zij de huurders bij haar standpuntbepaling. Ten slotte dient iedere huurder van de woongelegenheden/wooncomplexen in de gelegenheid te worden gesteld om zich bij haar aan te sluiten.

Bewonerscommissie

Nieuw in de Overlegwet is het begrip bewonerscommissie, afkomstig uit het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH). Over onderwerpen met betrekking tot het wooncomplex waar de betreffende bewonerscommissie voor is ingesteld, moet een verhuurder, behalve met de betreffende huurdersorganisatie(s), ook overleggen met de bewonerscommissie van dat complex (indien aanwezig). Onder bewonerscommissie wordt verstaan: een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, die de belangen van de huurders van dat wooncomplex behartigt. De bewonerscommissie heeft het recht op informatie, overleg en advies over de navolgende onderwerpen die rechtstreeks betrekking hebben op hun wooncomplex: sloop en renovatie van de woningen, het servicekostenpakket, de leefbaarheid in de buurten en herstructurering van de buurt.

Representativiteitsvereiste

In de oude Overlegwet diende een huurdersorganisatie aan te tonen dat minimaal 50% van de huurders was aangesloten bij de betreffende huurdersorganisatie. Met ingang van 1 januari 2009 is het representativiteitsvereiste komen te vervallen. Er kan dus al sprake zijn van een huurders-

organisatie indien slechts twee of drie huurders zich bij de huurdersorganisatie hebben aangesloten.

Uitbreiding van de onderwerpen

In de Overlegwet is geregeld dat de verhuurder zijn huurders(organisaties) dient te informeren of om advies dient te vragen. Het aantal onderwerpen waarover de verhuurder de huurders(organisatie) dient te informeren of om advies moet vragen, is uitgebreid. De verhuurder dient de huurdersorganisatie en/of de bewonerscommissie tevens te informeren over de navolgende onderwerpen: fusie, renovatie, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden, de leefbaarheid in de buurt, herstructurering van buurten of wijken, de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder en de inzet van de verhuurder bij prestatieafspraken met de gemeente(n).

Recht op informatie, recht van agendering overleg en advies en instemmingsrecht

In de gewijzigde Overlegwet komt meer naar voren dat de huurders(organisatie) als overlegpartner van de verhuurder optreedt. Op verzoek van de huurders(organisatie) dient de verhuurder de huurders(organisatie) te informeren over het beleid en beheer zoals hiervoor besproken.

“De huurdersorganisatie mag nu ook huurders van één of meer verhuurders vertegenwoordigen.”

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen voor elk overleg met de verhuurder onderwerpen voor de agenda aandragen. De verhuurder kan slechts gemotiveerd weigeren zo'n onderwerp op de agenda te zetten en daarover overleg te voeren. De huurdersorganisatie en de bewonerscommissie kunnen ook een deskundige inschakelen om bij de vergadering met de verhuurder aanwezig te zijn.

De verhuurder dient de huurdersorganisatie uit eigen beweging te informeren over een voorgenomen wijziging van het beleid en beheer ten aanzien van de hiervoor besproken onderwerpen. Hierbij dient de verhuurder aan te geven wat zijn beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de huurders voortvloeien. De huurdersorganisatie heeft een adviesrecht indien de verhuurder een wijziging in het beleid of beheer wenst door te voeren. De verhuurder dient de huurdersorganisatie zes weken (dit was tot 1 januari 2009 vier weken) na de voorgenomen wijziging, de huurder in staat te stellen om advies daarover uit te brengen. Dit advies kan een verhuurder niet zomaar terzijde schuiven. Hij dient namelijk onderbouwd mee te delen waarom hij het advies van de huurdersorganisatie niet volgt. Indien de verhuurder de huurdersorganisatie(s) of de bewonerscommissie passeert, kan dit gevolgen hebben voor het door de verhuurder genomen besluit.

Nieuw in de Overlegwet is het instemmingsrecht van de huurdersorganisaties ten aanzien van de servicekosten. Bewonerscommissies ontberen dit recht. Het instemmingsrecht betekent dat de verhuurder een wijziging in zijn beleid ten aanzien van de servicekosten niet kan uitvoeren zonder instemming van de huurdersorganisatie.

Meerdere huurdersorganisaties

Tot 1 januari 2009 gold dat een huur-

dersorganisatie alleen maar huurders van dezelfde verhuurder mocht vertegenwoordigen. In de gewijzigde Overlegwet is hier verandering in gekomen. De huurdersorganisatie mag nu ook huurders van één of meer verhuurders vertegenwoordigen.

De verhuurder moet met alle huurdersorganisaties overleggen

Hoofregel is dat de verhuurder met alle aanwezige huurdersorganisaties die zijn huurders vertegenwoordigen, moet overleggen. Hierop zijn twee uitzonderingen. Ten eerste: als één huurdersorganisatie is ingesteld voor alle huurders van de dezelfde verhuurder (huurdersorganisatie op verhuurderniveau), dan hoeft de verhuurder over de algemene plannen (plannen die op alle woningen betrekking hebben) alleen met deze huurdersorganisatie te overleggen en deze gelegenheid tot advies te geven. Ten tweede: als er geen huurdersorganisatie op verhuurderniveau is, dan hoeft de verhuurder over plannen die rechtsreeks betrekking hebben op één of meer bepaalde wooncomplexen, alleen te overleggen met de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie die de huurders van die wooncomplexen vertegenwoordigen. Daarover hoeft de verhuurder niet met zijn andere huurdersorganisatie (op verhuurderniveau) te overleggen.

Onkostenvergoeding

De huurdersorganisatie heeft recht op een financiële tegemoetkoming van de verhuurder voor haar werkzaamheden, de bewonerscommissie daarentegen niet. De verhuurder dient de redelijke kosten die de huurdersorganisatie maakt voor overleg met en advisering van de verhuurder en voor het informeren en raadplegen van de huurders, te vergoeden. Hieronder vallen ook de kosten van scholing. De huurdersorganisatie en de verhuurder kunnen tezamen een budget afspreken. De kosten die in het geheel door de verhuurder vergoed

dienen te worden, zijn de kosten van de interne organisatie van de huurdersorganisatie. Voorbeelden hiervan zijn: kosten van kopiëren, huur van vergaderruimte, nieuwsbrieven en een mailbox.

Geschillen

Op het moment dat er tussen de verhuurder en een huurdersorganisatie een geschil ontstaat, is de kantonrechter bevoegd om van het geschil kennis te nemen. De kantonrechter zal beoordelen of de verhuurder de verplichtingen uit de Overlegwet heeft geschonden en of de verhuurder behoorlijk heeft gemotiveerd waarom hij van een advies van de huurdersorganisatie is afgeweken. Op het moment dat de kantonrechter vaststelt dat de verhuurder de bepalingen uit de Overlegwet heeft overtreden, kan de kantonrechter bepalen dat de voorgenomen wijziging van het beleid wordt opgeschort totdat het verzuim door de verhuurder is hersteld. Bovendien kan de kantonrechter bepalen dat een besluit van de verhuurder niet mag worden uitgevoerd, indien deze afwijkt van het advies van de huurdersorganisatie. Ook kan de kantonrechter bepalen dat de verhuurder in redelijkheid niet van het advies van de huurdersorganisatie had mogen afwijken.

Verwachting

Met de wijziging van de Overlegwet zijn de bevoegdheden van de huurdersorganisaties sterk verruimd. Huurdersorganisaties dienen, zoals in dit artikel is besproken, door de verhuurder meer te worden betrokken bij zowel het beleid en beheer van de verhuurder als bij de voorgenomen wijziging(en). De gevolgen van niet naleving van de bepalingen uit de Overlegwet kunnen verstrekkend zijn voor de verhuurder. De verhuurder dient hierop bedacht te zijn.

mr. P.S. (Paul) Kreupeling

Vastgoed & Overheid

T +31 (0)26 3538 608

E paul.kreupeling@cms-dsb.com