



Goed overleg met verhuurder heeft zin

Zijn er onderhoudsklachten, dan weten huurders vaak wel de weg naar de verhuurder. Maar ook als alles goed loopt, is het zinvol om regelmatig contact te hebben. De nieuwe Overlegwet omschrijft waar beide partijen zich aan te houden hebben.

‘Een verhuurder draagt er zorg voor dat een bewonerscommissie de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten.’

Zo begint artikel 2 van de Overlegwet. Deze wet is op 1 januari 2009 ingegaan om volwassen overleg tussen huurders en verhuurder te regelen. Heeft de verhuurder plannen die rechtstreeks te maken hebben met de woningen of beheer, dan is overleg met een vertegenwoordiging van de huurders geboden. De wet verplicht de verhuurder om elk jaar een bijdrage aan de kosten van de bewonerscommissie te geven. Voor woningcorporaties en

hun huurders bestond al eerder een overlegregeling. Met de nieuwe Overlegwet is de positie van de particuliere huursector gelijkgetrokken. Een kwart van de huurwoningen in Nederland is commercieel, de rest is van woningcorporaties.

Achterban

Volwassen overleg houdt in dat de gesprekspartners elkaar netjes behandelen. De verhuurder wil weten met wie hij praat: heeft de bewonerscommissie de steun van de achterban? Dit zal de bewonerscommissie aannemelijk moeten maken door aan te tonen dat ze representatief is. Dat wil zeggen, de leden zijn afgevaardigd door de overige huurders en er

Recht op informatie

Over de volgende **onderwerpen** moet de verhuurder de bewonerscommissie of huurdersorganisatie vooraf informeren als hij van plan is iets te veranderen:

- ▶ voorzieningen / woonomgeving
- ▶ onderhoudsplan
- ▶ verhuurbeleid
- ▶ huurcontract
- ▶ huurprijs
- ▶ servicekostenpakket
- ▶ sloop, renovatie
- ▶ aankoop, verkoop
- ▶ fusie
- ▶ klachtenregeling
- ▶ ouderenhuysvesting, verhuren aan zorggroepen
- ▶ afspraken met de overheid

Terminologie

Verhuurder heeft ten minste 25 huurwoningen of treedt op namens de eigenaar.

Huurder huurt met toestemming van de verhuurder een woning als hoofdverblijf.

Complex ten minste 25 woongelegenheden die een eenheid vormen.

Bewonerscommissie treedt op namens de huurders van een complex en behartigt de gezamenlijke belangen.

Huurdersorganisatie vereniging of stichting (rechtspersoon) die de belangen van de huurders behartigt.

Het belangrijkste verschil tussen een bewonerscommissie en een huurdersorganisatie is dat alleen de laatste instemmingsrecht geniet, en wel uitsluitend over het servicekostenbeleid.

verschijnt regelmatig een informatiebrief of er is een bijeenkomst.

Van hun kant hebben de huurders er recht op dat de verhuurder hen – schriftelijk – informeert als hij van plan is zijn beleid te wijzigen. En net als in de Haagse politiek is het een doodzonde als deze informatie onjuist is, niet volledig en niet op tijd.

Vast

De Overlegwet heeft een ‘getrapte’ opbouw en legt de spelregels vast voor informatie, overleg en gekwalificeerd advies. Over veel onderwerpen moet de verhuurder de bewonerscommissie uit eigen beweging óf op verzoek informeren. De verhuurder moet uitleggen waarom hij zijn beleid wijzigt en wat de gevolgen voor de (zittende) huurders zijn. Op verzoek moet hij een lijst met verhuurde woningen overhandigen. Daarnaast werkt de verhuurder mee aan overleg. Het is aan te raden ten

minste een maal per jaar bij elkaar te komen aan de hand van een gezamenlijk bepaalde agenda.

Nieuw of bestaand beleid?

Adviesrecht wordt uitgeoefend op initiatief van de bewonerscommissie. De verhuurder volgt het advies, maar moet als hij hiervan afwijkt dit binnen twee weken schriftelijk motiveren. Bewonerscommissies kunnen beter niet afwachten tot de verhuurder uit zichzelf iets vertelt. Een actieve opstelling is noodzakelijk. Door regelmatig in gesprek te gaan, hou je voeling met de afwegingen van de verhuurder. Er zal dan minder snel iets buiten de huurders om gebeuren. Maar als dat toch het geval is, dan kan de bewonerscommissie een beroep doen op de Overlegwet.

Geen garantie

Wanneer is iets een beleidswijziging? Daar kunnen huurders en verhuurder

Stappen & termijnen

1. Verhuurder laat bewonerscommissie per brief weten dat hij van plan is zijn beleid te veranderen



2. Bewonerscommissie beraadt zich



3. Overleg verhuurder met bewonerscommissie



verschillend over denken. Stel dat de verhuurder een deel van het schilderwerk een paar jaar uitstelt, is dit een wijziging van het onderhoudsprogramma of voert hij het bestaande beleid op een iets andere manier uit? Het is aan de bewonerscommissie om het standpunt van de huurders goed onderbouwd naar voren te brengen. De Overlegwet geeft geen garantie dat de verhuurder meewerkt. Deze kan zich beroepen op het bedrijfsbelang. Ook dat kan heel breed worden uitgelegd. Het is aan de bewoners-

commissie om goed op te letten en afspraken te maken over wat hier wel en niet onder valt. Komen beide partijen er niet uit, dan is het aan te raden het overleg niet te lang te laten voortslipen. De Overlegwet kent een geschillenregeling. ◀

'Aan tafel met de verhuurder: daar bereik je meer mee dan met rechtszaken.'

*Jeroen Wolfrat, jurist en
bewonersondersteuner Wijk-
steunpunt Wonen Centrum*



4. Bewonerscommissie brengt schriftelijk advies uit, krijgt daarvoor minimaal zes weken de tijd



5. Verhuurder laat binnen twee weken schriftelijk weten of hij het advies opvolgt of niet (geheel)



6. Drie dagen hierna mag de verhuurder zijn plan uitvoeren

**'Tob niet te lang.
Noem het een ge-
schil en gebruik de
Overlegwet om het
op te lossen.'**

*Henk Stegink, docent Neder-
landse Woonbond*

Meer informatie

- *De nieuwe Overlegwet.*
Tekst en uitleg van de Wet op het overleg huurders verhuurder.
Nederlandse Woonbond, negende druk, januari 2009.
- Op www.wetten.overheid.nl kunt u via de zoekfunctie de wetstekst lezen.
- Zie ook www.centrum.wswonen.nl



Wijksteunpunt Wonen

Wijksteunpunt Wonen Centrum geeft huurders kosteloos informatie en advies. Is uw huur te hoog, heeft u achterstallig onderhoud en krijgt u geen gehoor? wswonen kan u helpen bij een procedure bij de huurcommissie. Desgewenst komt er iemand bij u thuis voor een puntentelling of onderhoudsrapport. Daarnaast ondersteunt wswonen bewonerscommissies bij volwassen overleg met hun verhuurder.

Woonsprekuren

- **Oude binnenstad**
Nieuwe Doelenstraat 55, T 020 622 4288
wo 14-17 en 19-20 uur.
- **Jordaan & Gouden Reael**
1ste Laurierdwarsstraat 6, T 020 625 8569
ma t/m vrij 14-16 uur, di 19-20 uur.
Haarlemmerstraat 132-136, T 020 622 0514
wo 15-17 uur.
- **Oostelijke binnenstad**
Roetersstraat 174, T 020 622 7698
wo 15-17 en 19-20 uur.
Kleine Wittenburgerstraat 1, T 020 622 3808
di 9-10 uur.