

Overleg huurders-verhuurder

Nieuwe regels per 1 januari 2009

- Hebben huurders van woningcorporaties en van particuliere verhuurders gelijke rechten?
- Moeten huurdersorganisaties aantonen dat ze voldoende huurders vertegenwoordigen?
- Over welke onderwerpen kunnen huurdersorganisaties straks ook meepraten?
- Mag een huurdersorganisatie met meerdere verhuurders overleggen?
- Moeten verhuurders altijd met alle huurdersorganisaties overleggen?
- Krijgen ook bewonerscommissies recht op overleg en advies?
- Mogen huurdersorganisaties onderwerpen voor de agenda aandragen?
- Hoe lang wordt de adviestermijn?
- Wat worden de nieuwe spelregels voor de kostenvergoeding?
- Komt er een landelijke geschillencommissie?

1. Hebben huurders van woningcorporaties en van particuliere verhuurders gelijke rechten?

Bijna. Huurders van alle woningcorporaties hebben al recht op informatie, overleg en advies en blijven dat houden. De nieuwe wet gaat voor meer particuliere verhuurders gelden, namelijk ook voor particuliere verhuurders met minder dan 100 woningen. De grens gaat naar 25 woningen. Dat betekent dat de huurders van particuliere verhuurders met 25 tot 100 woningen ook recht krijgen op informatie, overleg en advies.

Huurders van particuliere verhuurders met minder dan 25 woningen hebben geen recht op informatie, overleg en advies.

2. Moeten huurdersorganisaties aantonen dat ze voldoende huurders vertegenwoordigen?

Volgens de nieuwe regels hoeft dat vanaf 1 januari 2009 niet meer. De zogenoemde representativiteitseis bij particuliere verhuurders vervalt. Nu moeten huurdersorganisaties van particuliere verhuurders nog kunnen aantonen dat zij ten minste 50 procent van de huurders vertegenwoordigen. Met de verhuurder kan ook een lager percentage worden afgesproken. Deze representativiteitseis komt te dus te vervallen.

3. Over welke onderwerpen kunnen huurdersorganisaties straks ook meepraten?

Zij kunnen vanaf 1 januari 2009 ook meepraten over:

- fusies;
- renovaties;
- aan- en verkoopbeleid van de verhuurder;
- herstructurering en leefbaarheid in de buurt;
- huisvesting van ouderen, gehandicapten en personen die zorg nodig hebben;
- overeenkomsten over servicekosten;
- overeenkomsten over het beheer van de woningen;
- de lijn uit de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder;
- de inzet van de verhuurder bij prestatieafspraken met de gemeente(n).

Ook kan een verhuurder zijn beleid voor servicekosten niet aanpassen zonder instemming van de huurdersorganisaties.

4. Mag een huurdersorganisatie met meerdere verhuurders overleggen?

Nu nog niet. Nu geldt dat een huurdersorganisatie alleen maar huurders van dezelfde verhuurder mag vertegenwoordigen. Vanaf 1 januari 2009 mogen huurdersorganisaties huurders van meerdere verhuurders vertegenwoordigen. Dat betekent dat huurdersorganisaties vanaf dan met meerdere verhuurders mogen overleggen en meerdere verhuurders mogen adviseren.

5. Moeten verhuurders altijd met alle huurdersorganisaties overleggen?

Ja, maar zijn er twee uitzonderingen:

- **Als er een huurdersorganisatie is die alle huurders van een verhuurder vertegenwoordigt**
In zo'n geval overlegt de verhuurder met de overkoepelende huurdersorganisatie (huurdersorganisatie op verhuurderniveau) over de algemene plannen. Dat zijn plannen die op alle woningen betrekking hebben. Dan hoeft de verhuurder over de algemene plannen alleen met die huurdersorganisatie te overleggen en gelegenheid tot advies te geven. Dit wordt ook wel het 'primaat van de huurdersorganisatie op verhuurderniveau' genoemd.
Over specifieke plannen -plannen die alleen een of meer wooncomplexen betreffen- moet de verhuurder dan ook nog overleggen met de huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies die de huurders van die wooncomplexen vertegenwoordigen.
- **Als plannen maar een of enkele wooncomplexen betreffen**
Als de verhuurder plannen heeft die alleen een of meer wooncomplexen betreffen, hoeft de verhuurder over die specifieke plannen alleen te overleggen met de huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies die de huurders van die wooncomplexen vertegenwoordigen. Daarover hoeft hij niet met zijn andere huurdersorganisaties te overleggen.

6. Krijgen ook bewonerscommissies recht op overleg en advies?

Ja. Bewonerscommissies krijgen vanaf 1 januari 2009 ook recht op overleg en van advies. Ze krijgen alleen iets minder rechten dan huurdersorganisaties. Zij mogen niet meepraten over algemene plannen, maar alleen over specifieke plannen voor hun wooncomplex. Het gaat dan om onderwerpen als:

- sloop en renovatie van de woningen;
- het huurprijzenbeleid;
- het servicekostenpakket;
- de leefbaarheid in de buurt;
- herstructurering van de buurt.

Huurdersorganisatie(s) mogen hier al over meepraten.

7. Mogen huurdersorganisaties onderwerpen voor de agenda aandragen?

Ja. Huurdersorganisaties en bewonerscommissies krijgen het recht om onderwerpen op de overlegagenda te zetten. Ook krijgen de overlegpartners het recht om een deskundige voor het overleg uit te nodigen.

8. Hoe lang wordt de adviestermijn?

De adviestermijn voor een huurdersorganisatie of bewonerscommissie wordt per 1 januari 2009 verlengd van minimaal vier weken naar minimaal zes weken.

Huurdersorganisaties mogen de verhuurder adviseren over de onderwerpen waarover ze mogen meepraten. Als de huurdersorganisatie of bewonerscommissie aan de verhuurder aangeeft over een onderwerp te willen overleggen, dan moet de verhuurder hen hiertoe binnen zes weken in staat stellen. Als de huurdersorganisatie of bewonerscommissie ook advies wil uitbrengen, moet ze dat binnen diezelfde zes weken doen.

De verhuurder mag zijn plannen niet uitvoeren voordat de huurdersorganisatie of bewonerscommissie overleg heeft kunnen voeren en advies heeft kunnen uitbrengen.

9. Wat worden de nieuwe spelregels voor de kostenvergoeding?

De verhuurder vergoedt de redelijke kosten die de huurdersorganisatie maakt voor overleg met en advisering van de verhuurder en voor het informeren en raadplegen van de huurders. Daaronder vallen ook de kosten voor scholing van de huurdersorganisatie.

De regeling voor de kostenvergoeding wordt aangevuld:

- verhuurder en huurdersorganisatie(s) kunnen in onderling overleg een budget afspreken;
- de huurdersorganisatie krijgt vanaf 1 januari 2009 alle kosten vergoed voor de interne organisatie zoals kosten voor kopiëren, huur van vergaderruimte, nieuwsbrieven en een mailbox. Dat was 50 procent.

10. Komt er een landelijke geschillencommissie?

Ja, maar niet per 1 januari 2009. De minister heeft toegezegd zo'n commissie in te stellen. Daarvoor is een aparte wetwijziging nodig. Die volgt later.

Wel wordt de procedure bij de kantonrechter per 1 januari 2009 eenvoudiger. Vanaf die datum kunnen de verhuurder en huurdersorganisaties een geschil via een verzoekschrift aan de rechter voorleggen. Tot eind 2008 moet dat via een dagvaarding.

Ook krijgt de rechter meer mogelijkheden om beleidsplannen van de verhuurder marginaal te toetsen; dat wil zeggen dat hij ze niet inhoudelijke beoordeelt, maar alleen kijkt of de verhuurder heeft voldaan aan de overlegregels.

[bron: minvrom]