



# 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.