



Wet op het overleg huurders verhuurder:

wat is er veranderd?

Kort gezegd, de wet is uitgebreid: de wet geldt voor meer huurders(organisaties) en huurdersorganisaties mogen over meer onderwerpen overleggen en adviseren.

Hieronder staat de verschillende wijzigingen.

- **De rechten van huurdersorganisaties van particuliere verhuurders zijn nu gelijk aan de rechten van huurdersorganisaties van woningcorporaties**

De grootste wijziging is dat het verschil in de positie van de huurders(organisaties) van woningcorporaties en die van particuliere verhuurders is weggefallen. Voorheen hadden de huurdersorganisaties van woningcorporaties - via het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) - meer rechten dan huurdersorganisaties van particuliere verhuurders. De bepalingen uit het Bbsh zijn overgeheveld naar de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en gelden nu ook voor huurdersorganisaties van particuliere verhuurders.

- **Grens van 100 woningen naar 25 woningen**

De Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) gold voor alle verhuurders die 100 of meer woningen verhuren. Die grens is verlaagd naar 25 woningen. De Wohv geldt nu dus voor alle particuliere verhuurders die 25 of meer woningen verhuren. Beheerders die door de eigenaar gevolmachtigd zijn om namens hem op te treden, worden in de wet ook als verhuurder beschouwd.

De Wohv geldt ook voor alle woningcorporaties, ook als zij minder dan 25 woningen hebben (op grond van het Bbsh gold al dat alle woningcorporaties overleg met hun huurdersorganisatie(s) moeten voeren).

- **Representativiteitseis bij particuliere verhuurders is vervallen**

Voorheen gold voor huurdersorganisaties van particuliere verhuurders dat zij moesten kunnen aantonen dat zij ten minste 50 procent (of een door de verhuurder bepaald lager percentage) van de huurders vertegenwoordigen. Deze representativiteitseis is vervallen.

- **Meer onderwerpen waarover huurdersorganisaties mogen overleggen en adviseren**

Ook voor fusies, overnames, renovatie, het verkoopbeleid van de verhuurder, herstructurering, de leefbaarheid in de buurt, de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder en de inzet van de verhuurder bij prestatieafspraken met de gemeente(n) is er een recht op overleg en advies. En over het beleid van de verhuurder voor de servicekosten hebben huurdersorganisaties nu een instemmingsrecht.

- **Huurdersorganisatie mag huurders van meerdere verhuurders vertegenwoordigen**

Voorheen gold dat een huurdersorganisatie alleen maar huurders van dezelfde verhuurder mag vertegenwoordigen. Nu mag ook een huurdersorganisatie die huurders van meerdere verhuurders vertegenwoordigt, als gesprekspartner voor de verhuurder optreden.

- **Met wie moet de verhuurder overleggen?**

Hoofregel: de verhuurder moet met alle huurdersorganisaties overleggen

De hoofdregel is dat de verhuurder met alle huurdersorganisaties die zijn huurders vertegenwoordigen moet overleggen.

Twee uitzonderingen:

1. Als een verhuurder een huurdersorganisatie heeft die is ingesteld voor alle huurders van die verhuurder (huurdersorganisatie op verhuurderniveau), dan hoeft de verhuurder over de algemene plannen (de plannen die op alle woningen betrekking hebben) alleen met die huurdersorganisatie te overleggen en gelegenheid tot advies te geven, tenzij huurders en verhuurder daarover andere afspraken hebben gemaakt. Dit wordt ook wel 'het primaat van de huurdersorganisatie op verhuurderniveau' genoemd. Zie hieronder.
Over plannen die alleen rechtstreeks te maken hebben met een of meer bepaalde wooncomplexen (specifieke plannen), moet de verhuurder dan ook overleggen met de huurdersorganisaties/ bewonerscommissies die de huurders van die wooncomplexen vertegenwoordigen.
 2. Als er geen huurdersorganisatie-op-verhuurderniveau is, dan hoeft de verhuurder over plannen die alleen rechtstreeks betrekking hebben op een of meer bepaalde wooncomplexen (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.
- **Primaat komt bij huurdersorganisatie op instellingsniveau**
Als een verhuurder een huurdersorganisatie heeft die is ingesteld voor alle huurders van die verhuurder, dan hoeft de verhuurder over de algemene beleidsplannen (de plannen die op alle woningen betrekking hebben) alleen met die huurdersorganisatie te overleggen en gelegenheid tot advies te geven (zie hierboven), tenzij huurders en verhuurder daarover andere afspraken hebben gemaakt. Dit wordt ook wel 'het primaat van de huurdersorganisatie op instellingsniveau/verhuurderniveau' genoemd.
Maar als het gaat om plannen die rechtstreeks betrekking hebben op een of meer wooncomplexen, dan moet de verhuurder over die plannen ook overleggen met de huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies die de huurders van die wooncomplexen vertegenwoordigen.

- **Bewonerscommissies krijgen ook (beperkt) recht op overleg en van advies**

Over onderwerpen die spelen op het niveau van een wooncomplex moet een verhuurder naast de betreffende huurdersorganisatie(s) ook overleggen met de bewonerscommissie van dat complex (als die er is). 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

- **Huurdersorganisaties krijgen een agenderingsrecht**

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben het recht om onderwerpen op de overlegagenda te zetten. Ook hebben de overlegpartners nu het recht om een deskundige uit te nodigen om deel te nemen aan het overleg.

- **Verlenging adviestermin**

De adviestermin voor een huurdersorganisatie is verlengd van minimaal vier weken naar minimaal zes weken.

- **Kostenvergoeding huurdersorganisaties**

De kostenvergoedingsregeling is aangevuld:

- verhuurder en huurdersorganisatie(s) kunnen in onderling overleg een budget afspreken
- de vergoeding voor kosten van de interne organisatie van de huurdersorganisatie (zoals kopieerkosten, huur van vergaderruimte, het contact met de achterban en dergelijke) gaat van 50 procent naar 100 procent

- **Geschillenregeling eenvoudiger**

De procedure bij de kantonrechter is eenvoudiger geworden, via de verzoekschriftenprocedure. 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 voor geschillen tussen huurdersorganisaties en hun verhuurder(s) komt, naast de rechtsgang naar de rechter. Maar deze geschillencommissie is er nog niet op het tijdstip dat de wijzigingen van deze wet zijn ingegaan; die komt later.