

> Retouradres Postbus 30941 2500 GX Den Haag

Aan:

de colleges van burgemeester & wethouders,
de besturen van de toegelaten instellingen
Aedes, de Vereniging van Institutionele
Beleggers in Vastgoed, Nederland en
Vastgoedbelang

circulaire

Wijziging van de Wet op het overleg huurders
verhuurder (Wohv) per 1 januari 2009

Geacht college, geacht bestuur,

I. Inleiding

Op 23 september 2008 heeft de Eerste Kamer ingestemd met het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (verbetering positie en zeggenschap huurders(organisaties), nr. 30856). Deze wetswijziging is op 1 januari 2009 ingegaan.

Aanleiding tot deze wetswijziging waren de evaluatie van de Wet op het overleg huurders verhuurder van 2001, het bestuurdersakkoord tussen het Rijk en de Woonbond met afspraken over de versterking van de positie van huurdersorganisaties in 2004 en het advies van de commissie Zeggenschap en versterking positie huurders(-organisaties) (commissie Leemhuis) in oktober 2005.

Aan de hand van de evaluatie en van het advies van de commissie Leemhuis heeft de minister van VROM in oktober 2006 het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder (verbetering positie en zeggenschap huurders(-organisaties) (nr. 30856) aangeboden aan de Tweede Kamer.

De Tweede Kamer is na enkele wijzigingen op 22 januari 2008 akkoord gegaan met het wetsvoorstel. De Eerste Kamer heeft het gewijzigde wetsvoorstel op 23 september 2008 aangenomen.

Bij Koninklijk Besluit van 18 december 2008 is bepaald dat de wetswijziging ingaat op 1 januari 2009 (Staatsblad 2008, nr. 564, 24 december 2008).

De Wet op het overleg huurders verhuurder geeft huurdersorganisaties het recht op informatie over bepaalde voorgenomen beleidswijzigingen, op overleg met de verhuurder over die voornemens en op het geven van advies over die voornemens.

Met deze circulaire informeer ik u over de wijzigingen in de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv; ook wel Overlegwet genoemd).

De wijziging van de Wohv behelst in grote lijnen twee wijzigingen:

1. De wet gaat gelden voor meer huurders(organisaties)
2. De huurders(organisaties) mogen meepraten over meer onderwerpen.

Ad 1.

Tot 1 januari 2009 gold de wet nog alleen voor verhuurders die 100 of meer woningen in Nederland verhuren.

Per 1 januari 2009 is deze grens verlaagd naar 25 of meer woningen in Nederland.

Ad 2.

Het aantal onderwerpen waarover de verhuurders hun huurdersorganisatie(s) moeten informeren en waarover zij met de huurdersorganisaties moeten overleggen, wordt uitgebreid.

Daarnaast gaf het Besluit beheer sociale huursector (Bbsh) aanvullende rechten op de Wohv voor de huurdersorganisaties van woningcorporaties.

Per 1 januari 2009 gaan die aanvullende rechten ook gelden voor huurdersorganisaties van particuliere verhuurders. Daartoe zijn de betreffende bepalingen uit het Bbsh overgeheveld naar de Wohv.

Onderstaand ga ik in op alle wijzigingen in de Wohv.

II. De wijzigingen in de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv)

1. Primaat van de huurdersorganisatie op verhuurderniveau

In de oude Wohv gold al dat als een huurdersorganisatie is ingesteld met betrekking tot alle woonegelegenheden van de verhuurder (is ingesteld op instellings- of verhuurderniveau), de verhuurder over het algemeen beleid (het beleid dat betrekking heeft op alle woonegelegenheden van de verhuurder) alleen met die huurdersorganisatie hoeft te overleggen. Over het algemeen beleid hoeft de verhuurder dan dus niet te overleggen met alle huurdersorganisaties die zijn ingesteld voor een of meer wooncomplexen.

Dit om te voorkomen dat de verhuurder meerdere huurdersorganisaties zou moeten informeren, hen advies zou moeten vragen en met hen in overleg zou moeten treden.

Dit wordt wel het primaat van de huurdersorganisatie op verhuurderniveau genoemd.

De verhuurder en de huurdersorganisatie op instellingsniveau kunnen afspreken af te wijken van dat primaat en afspreken dat de andere huurdersorganisaties en bewonerscommissies toch over het algemene beleid en beheer worden geïnformeerd en bij de besluitvorming worden betrokken.

Vanaf 1 januari geldt dit primaat echter niet voor specifieke beleidsvoornemens, dat wil zeggen beleidsvoornemens die rechtstreeks te maken hebben met bepaalde woningen of wooncomplexen. Bijvoorbeeld sloop- of renovatieplannen, herstructurering van de wijk, enz. Dergelijke beslissingen zijn zeer ingrijpend voor

Portefeuille Wonen, Wijken en Integratie

Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Datum

11 februari 2009

Kenmerk

MG 2009-02

individuele huurders en worden meestal op complexniveau genomen. In dergelijke gevallen moet de verhuurder ook de huurdersorganisaties en bewonerscommissies op complexniveau informeren en met hen overleggen en gelegenheid geven te adviseren.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

2. Uitbreiding van onderwerpen

Het aantal onderwerpen waarover de verhuurder zijn huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies moet informeren, met hen moet overleggen en gelegenheid moet geven tot advisering, is uitgebreid. De toegevoegde onderwerpen zijn:

- 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 (aan de hand van het jaarverslag van de klachtencommissie)
- de inzet van de verhuurder bij prestatieafspraken met de gemeente(n).

Over het beleid van de verhuurder ten aanzien van de servicekosten mochten de huurdersorganisaties al overleggen en adviseren. Nieuw is dat de huurdersorganisaties ten aanzien van het servicekostenbeleid van de verhuurder nu een instemmingsrecht hebben (zie 6.).

3. 50%-representativiteitseis voor huurdersorganisaties van particuliere verhuurders vervalt.

De eis dat een huurdersorganisatie van particuliere verhuurders ten minste 50% van de huurders van die verhuurder vertegenwoordigt, is vervallen. Voor woningcorporaties gold die eis niet en bij de evaluatie van de Wohv in 2001 is gebleken dat dit niet tot problemen leidt. Vanwege het vervallen van het onderscheid tussen de sociale en particuliere huursector was handhaving van deze representativiteitseis niet te verdedigen. Daar komt bij dat de overige eisen die de Wohv aan huurdersorganisaties stelt voldoende waarborgen bieden voor het representatief zijn van die organisaties. De organisatie dient een vereniging of stichting te zijn, het bestuur moet zijn gekozen of aangewezen door de huurders die zij vertegenwoordigt, ze moet de huurders op de hoogte houden van haar activiteiten en hen betrekken bij haar standpuntbepaling, de huurdersorganisatie moet eens per jaar een vergadering organiseren voor de huurders bij welke gelegenheid ze verantwoording aflegt over haar activiteiten en alle huurders moeten in de gelegenheid worden gesteld om zich bij de organisatie aan te sluiten.

4. Verlaging grens van 100 naar 25 woningen

In de definitie van verhuurder is het minimum aantal woongelegenheden waarbij sprake is van een verhuurder in de zin van de Wohv verlaagd van 100 naar 25. Voor woningcorporaties gold op basis van het Besluit beheer sociale huursector

Datum
11 februari 2009

Kenmerk
MG 2009-02

(Bbsh) geen minimum woningengrens. Indien voor woningcorporaties eveneens de grens van 25 woningen zou gaan gelden, zou de positie van huurders van kleine woningcorporaties verslechteren. Daarom is de Wohv van toepassing op alle woningcorporaties, ongeacht het aantal woongelegenheden dat zij verhuren. In de definitie van wooncomplex is de grens eveneens gelegd bij 25 woongelegenheden. Daarmee is voorkomen dat een groep huurders wel als een bewonerscommissie van een wooncomplex in de zin van de Wohv wordt aangemerkt (20 woningen in de oude Wohv), terwijl ze aan die status geen rechten kan ontlennen omdat er geen sprake is van een verhuurder in de zin van de Wohv (minimaal 25 woningen in de nieuwe Wohv). Nu liggen beide grenzen op 25 woningen. Daarnaast is aan de definiëring van verhuurder toegevoegd: of degene die door die eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden. De term verhuurder bleek in de praktijk tot problemen te leiden daar waar vastgoedmanagers optreden namens eigenaren.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Datum
11 februari 2009

Kenmerk
MG 2009-02

5. Huurdersorganisaties mogen huurders van meerdere verhuurders vertegenwoordigen

De bepaling dat de huurdersorganisatie uitsluitend huurders van één bepaalde verhuurder mag vertegenwoordigen is komen te vervallen. Daardoor wordt het mogelijk dat huurdersorganisaties waarvan huurders van meer verhuurders lid zijn als gesprekspartner van de verhuurder optreden. Hiermee wordt voorkomen dat huurdersorganisaties met een divers ledenbestand op grond van de Wohv niet in aanmerking zouden kunnen komen voor de in die wet beschreven rechten. De regering gaat er overigens van uit dat huurdersorganisaties ten behoeve van het overleg met de onderscheidene verhuurders een zodanige werkvorm afspreken dat individuele verhuurders alleen door of namens hun eigen huurders worden aangesproken op het door hen gevoerde beleid en beheer.

6. Invoering van een instemmingsrecht voor huurdersorganisaties voor wijziging van het beleid ten aanzien van de servicekosten

Voor wijzigingen in het beleid van de verhuurder ten aanzien van de servicekosten hebben de huurdersorganisaties nu een instemmingsrecht. Bewonerscommissies hebben dat instemmingsrecht niet. Het instemmingsrecht betekent dat de verhuurder een wijziging in zijn beleid ten aanzien van de servicekosten niet kan uitvoeren zonder instemming van de huurdersorganisatie(s).

De instemming van de huurdersorganisatie(s) bindt de individuele (zittende) huurders echter niet. Het servicekostenpakket – de overeengekomen service- en dienstverlening – maakt onderdeel uit van de individuele huurovereenkomsten. Daarop zijn de regels van het Burgerlijk Wetboek van toepassing. Indien de wijziging van het beleid leidt tot wijzigingen in het servicekostenpakket dan hoeft de individuele huurder daarmee niet in te stemmen. Bij diensten die alleen complexgewijs aangeboden kunnen worden (denk aan portiekverlichting, portiekreiniging, e.d.) is de huurder echter in beginsel wel gebonden aan de

wijziging indien minimaal 70% van huurders met de wijziging instemt. De huurder die niet met de wijziging heeft ingestemd kan een beslissing van de rechter vorderen over de redelijkheid van de wijziging.

7. Bewonerscommissies krijgen ook recht van informatie, overleg en advies

Bij woningcorporaties hadden bewonerscommissies al een recht op informatie, overleg en advies. Nu hebben ook bewonerscommissies van particuliere verhuurders een recht op informatie, overleg en advies. Onder bewonerscommissie wordt verstaan: een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, die de belangen van de huurders van dat woon-complex behartigt. Een bewonerscommissie hoeft niet een vereniging of stichting te zijn en hoeft geen bestuur te hebben dat is gekozen of aangewezen door de huurders van wie de bewonerscommissie de belangen behartigt. Maar een bewonerscommissie zal verder aan dezelfde voorwaarden moeten voldoen als een huurdersorganisatie. Dat is niet alleen in het belang van de verhuurders maar met name ook in het belang van huurders die door de bewonerscommissie op de hoogte moeten worden gehouden en bij de standpuntbepaling moeten worden betrokken.

Bewonerscommissies hebben recht op informatie, overleg en advies over onderwerpen die rechtstreeks betrekking hebben op hun wooncomplex. Betrokkenheid bij het door een verhuurder gevoerde algemene beleid en beheer dat overkoepelend geldt voor alle woongelegenheden en wooncomplexen van die verhuurder is met name voor een huurdersorganisatie (op instellingsniveau) van belang. Daarbij kan gedacht worden aan het toewijzingsbeleid van woningen, beleid inzake huurprijzen en de algemene huurvoorwaarden. Indien het gaat om onderwerpen die spelen op het niveau van een wooncomplex is betrokkenheid bij de besluitvorming vooral voor de bewonerscommissie van belang. Daarbij kan gedacht worden aan sloop, renovatie en herstructurering.

8. Recht op informatie op verzoek voor huurders, huurdersorganisaties en bewonerscommissies

Tot 1 januari 2009 was de verhuurder al verplicht om de betrokken huurdersorganisaties op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk te informeren over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de leefomgeving daarvan en dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders en/of dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.

Per 1 januari 2009 is deze informatieplicht uitgebreid en moet de verhuurder ook de betrokken bewonerscommissies en de individuele huurders *op verzoek* zo spoedig mogelijk schriftelijk informeren over zijn beleid en beheer zoals hierboven vermeld.

Ook was de verhuurder al verplicht de betrokken huurdersorganisaties *uit eigen beweging* schriftelijk te informeren over zijn voornemens tot wijziging in zijn

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Datum
11 februari 2009

Kenmerk
MG 2009-02

beleid of beheer. Dit informatierecht geldt per 1 januari 2009 ook voor de betrokken bewonerscommissies. De verhuurder hoeft niet alle huurders uit eigen beweging schriftelijk te informeren over zijn voorgenomen beleidswijzigingen. Zo'n informatierecht voor individuele huurders zou tot een te grote stijging van de administratieve lasten van de verhuurders leiden.

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

9. Recht op voordragen van agendapunten en uitnodigen deskundigen

Datum
11 februari 2009

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen voor elk overleg met de verhuurder onderwerpen voor de agenda aandragen. De verhuurder kan dan alleen gemotiveerd weigeren zo'n onderwerp op de agenda te zetten en daarover overleg te voeren.

Kenmerk
MG 2009-02

De verhuurder, de huurdersorganisaties en bewonerscommissies kunnen een of meer deskundigen uitnodigen tot het bijwonen van een overleg, indien dat voor de behandeling van een bepaald onderwerp redelijkerwijs nodig is. De overige overlegpartners moeten wel tijdig worden geïnformeerd over de uitnodiging van de deskundige(n).

10. Verlenging van adviestermijn van 4 weken naar 6 weken

De verhuurder moet de betrokken huurdersorganisaties en betrokken bewonerscommissies ten minste zes weken de gelegenheid geven met hem te overleggen over verstrekte informatie en indien gewenst daarover schriftelijk advies uit te brengen.

In de evaluatie van de WOHV in 2001 is gebleken dat de termijn van tenminste vier weken voor overleg en advies in de praktijk als krap werd ervaren. Daarom is die termijn verlengd tot ten minste zes weken.

11. Uitbreiding van regeling kostenvergoeding

Ook de regeling van vergoedingen van verhuurders aan huurdersorganisaties is gewijzigd. Die wijziging houdt in dat partijen een in onderling overleg vastgesteld budget kunnen afspreken, over de besteding waarvan de huurdersorganisaties na afloop van het jaar rekening en verantwoording afleggen. In verband daarmee krijgen huurdersorganisaties vanaf 1 januari 2009 alle kosten vergoed voor de interne organisatie zoals kosten voor kopiëren, huur van vergaderruimte, nieuwsbrieven en een mailbox. Tot 1 januari 2009 moest tenminste 50% van de kosten voor de interne organisatie vergoed worden.

De verhuurder vergoedt aan de huurdersorganisatie de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken (overleggen met en adviseren van de verhuurder, intern overleggen, het informeren en betrekken bij de standpuntbepaling van de huurders) van de huurdersorganisatie. Daaronder zijn ook scholingskosten begrepen.

12. Uitbreiding en vereenvoudiging geschillen bij de rechter

Geschillen die voortvloeien uit de Wohv kunnen worden voorgelegd aan de rechter. Daarvoor is niet langer een dagvaarding vereist, die geschillen kunnen nu via een verzoekschrift worden voorgelegd aan de rechter. De verzoekschrift-procedure is eenvoudiger en minder formeel dan de dagvaardingsprocedure. Zo is bijvoorbeeld geen advocaat vereist en kunnen partijen de procedure zelf voeren.

De rechter heeft de bevoegdheid om een betwist besluit van de verhuurder op te schorten tot een verzuim is hersteld of te bepalen dat een besluit niet mag worden uitgevoerd.

De rechter kan alleen beslissen dat het door de verhuurder genomen besluit niet tot uitvoering mag worden gebracht, indien het besluit afwijkt van een schriftelijk advies van de huurdersorganisatie of bewonerscommissie, én indien de verhuurder die afwijking niet heeft onderbouwd, of onder afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot die afwijking had kunnen komen. Hieronder valt in ieder geval het ongemotiveerd afwijken van een advies van de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie.

Wat voor soort geschillen kunnen aan de rechter ter toetsing worden voorgelegd? Gedacht kan worden aan het volgende:

- a. er is afgeweken van de procedurevoorschriften met betrekking tot de te verstrekken informatie, de te houden overleggen en de te geven adviezen (procedurele toets);
- b. de verhuurder heeft niet voldaan aan zijn wettelijke verplichting met betrekking tot kostenvergoeding aan de huurdersorganisatie (inhoudelijke toets), en
- c. de vraag of de verhuurder zich bij zijn weigering om informatie aan de huurdersorganisatie te verstrekken terecht beroept op bescherming van het bedrijfsbelang (redelijkheidstoets).

III. Meer informatie

Meer informatie over de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de wijzigingen daarin per 1 januari 2009 kunt u vinden op www.vrom.nl, onder "Wonen", in dossier "Overleg huurders-verhuurder".

Hoogachtend,
de Minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

**Portefeuille Wonen,
Wijken en Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
cluster Huurbeleid &
Aandachtsgroepen

Datum
11 februari 2009

Kenmerk
MG 2009-02