

MEMO

Federatie Huurder in de Commerciële Sector

(<https://federatiehcs.nl>)

De potentie van de Overlegwet

In een krappe woningmarkt bevinden huurders zich in een afhankelijke positie ten opzichte van de verhuurder. De Wet op het overleg huurders verhuurders (hierna gebruiken we de veel gebruikte alternatieve naam Overlegwet) schrijft voor dat verhuurders hun huurders goed informeren over en betrekken bij het beleid en beheer van de woning. Deze wet geldt voor alle woningcorporaties en voor commerciële verhuurders met minstens 25 woningen. In deze notitie beschrijven we inzichten uit een verkennende werksessie(*) over de potentie van de Overlegwet voor huurders in de commerciële sector.

In deze notitie beschrijven we ten eerste kort de Overlegwet en wat deze betekent voor huurders in de commerciële huursector. Vervolgens gaan we in op geïdentificeerde obstakels en kansen. Voor de kansen maken we onderscheid tussen kansen om de huidige Overlegwet beter te benutten en kansen voor aanpassing van wetgeving om daarmee de waarde voor huurders in de commerciële sector te vergroten.

De Overlegwet en de commerciële huursector

Door de krapte op de woningmarkt bevinden huurders zich in een **afhankelijke positie**. Er zijn weinig alternatieven voor handen en een conflict met een verhuurder kan grote gevolgen hebben en risico's met zich meebrengen. Ook hebben huurders vaak niet de intentie om lang te blijven wonen in de particuliere huursector (zij ambiëren vaak een koopwoning), waardoor zij minder snel de confrontatie met hun verhuurder aangaan. Overigens wonen in de particuliere sector ook huurders die niet langer konden wachten op een sociale huur woning waar ze wel recht op hadden.

De Overlegwet tracht de **rechtspositie van huurders te borgen** door regels te stellen voor de relatie tussen verhuurders aan de ene kant en hun huurders, huurdersorganisaties en bewonerscommissie aan de andere kant. Het stelt procedurele regels en geeft huurders, huurdersorganisaties en bewonerscommissies bepaalde rechten.

Partijen volgens de Overlegwet

Een **verhuurder** is van toepassing voor woningcorporaties en commerciële verhuurders met minstens 25 wooneenheden in Nederland, of degene die door de eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden. Dat kan ook een beheerder van de huurwoning zijn die minstens 25 woningen beheert van verschillende eigenaren (die afzonderlijk minder dan 25 eenheden in bezit hebben).

De **huurder** is iemand die een woning van een verhuurder huurt en dat als hoofdverblijf gebruikt, of iemand die de woning onderhuurt (met toestemming van de verhuurder) en dat als hoofdverblijf gebruikt.

Een **huurdersorganisatie** is een vereniging of stichting met een door huurders die zij vertegenwoordigen gekozen of aangewezen bestuur, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders, de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling, ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft en alle huurders van de wooneenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten.

Een **bewonerscommissie** is een commissie bewoners van huurwoningen in een wooncomplex. Het is niet een huurdersorganisatie, hoeft geen gekozen of aangewezen bestuur te hebben, maar voldoet wel aan de criteria van het betrekken en representeren van bewoners en het minimaal eenmaal per jaar uitschrijven van een vergadering.

Rechten

Huurders, huurdersorganisaties en bewonerscommissie zijn verschillende rechten toebedeeld onder de Overlegwet. Of huurders in de commerciële sector gebruik kunnen maken van deze rechten hangt af van de grootte van de verhuurder en/of beheerders van de woning. Zie de volgende figuur voor een overzicht.

Huurders hebben het **recht op informatie** over bestaand beleid en woonadressen van verhuurders. Dat laatste geldt als informatie waarmee huurders contact met elkaar kunnen leggen om zich kunnen organiseren en zo dus een huurdersorganisatie of bewonerscommissie te starten. Een verzoek voor informatie over woonadressen van een verhuurder dient door ten minste drie huurders ingediend te worden en is bedoeld om zich als huurder te kunnen organiseren als huurdersorganisatie.

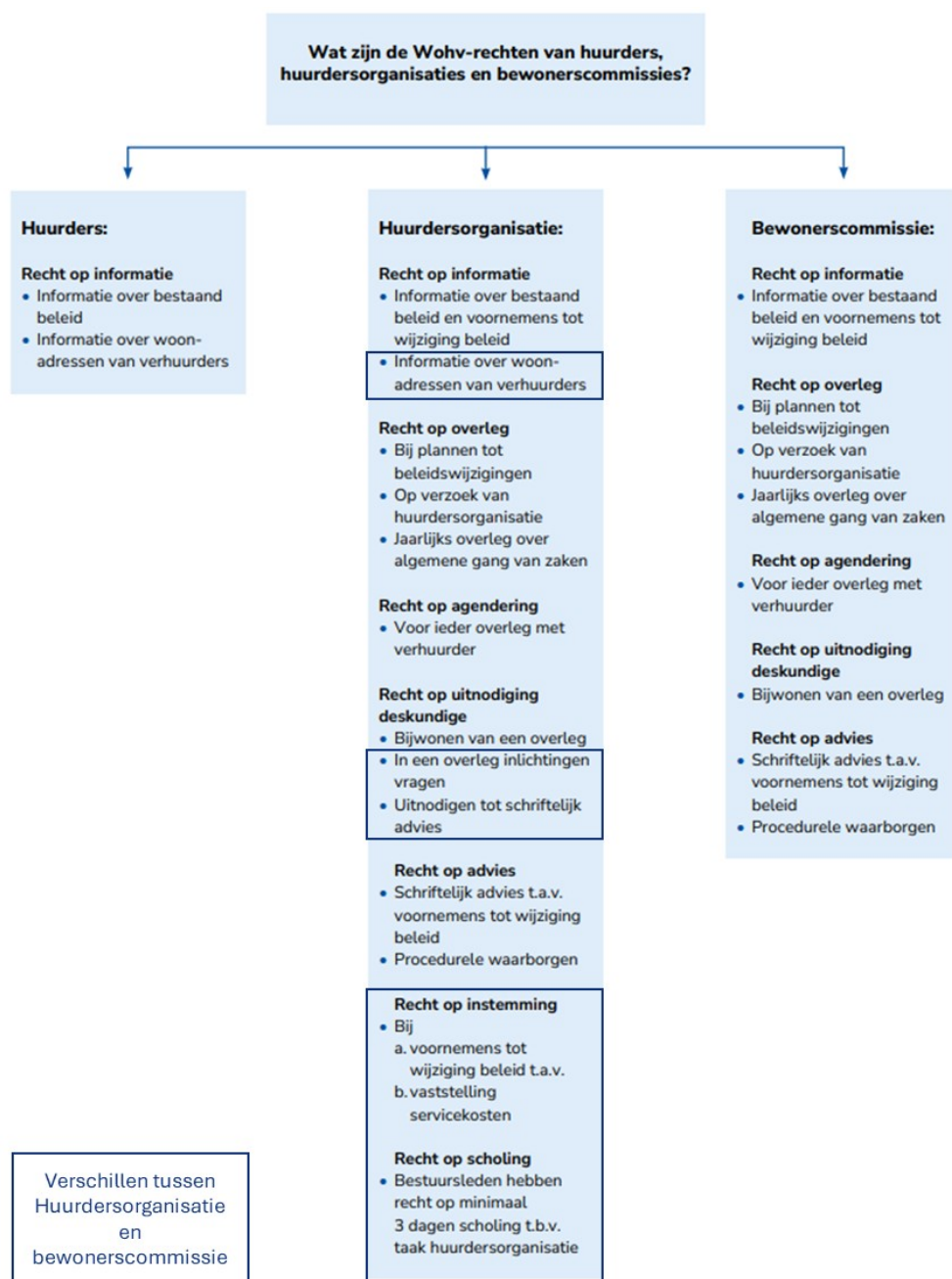
Een huurdersorganisatie is een stichting of vereniging met een gekozen of aangewezen bestuur die huurders vertegenwoordigen. Zij zijn de meeste rechten toebedeeld. Naast het recht op informatie ook het **recht op overleg, recht op agendering, recht op uitnodiging deskundigen, recht op advies, recht op instemming en recht op scholing.**

(Naast deze rechten zijn voor huurdersverenigingen in de corporatiesector aanvullende bevoegdheden opgenomen in de Woningwet, bijvoorbeeld het geven van een zienswijze bij de verkoop van huurwoningen, een bindende voordracht voor minstens een derde van de Raad van Toezicht, instemmingsrecht bij fusies tussen woningcorporaties en het zijn van volwaardig overlegpartner bij lokale prestatieafspraken.)

Een bewonerscommissie heeft in vergelijking tot een huurdersorganisatie geen recht op instemming en recht op scholing. Onder het recht op informatie hebben zij wel het recht op informatie over bestaand beleid en voornemens tot wijzigingen van beleid, maar niet het recht op informatie over woonadressen van de verhuurder. Echter, commissieleden hebben dat recht wel als huurder. Het recht op uitnodiging van deskundigen is ook beperkt voor een bewonerscommissie tot het bijwonen van een overleg door de deskundige, maar zij hebben niet het recht om inlichtingen te vragen of het uitnodigen van een deskundige om schriftelijk advies in te brengen.

Op de volgende pagina een verhelderend schema.

Figuur 1 – Rechten van huurders, huurdersorganisaties en bewonerscommissies onder de overlegwet. Bron: Huurderscommissie, 2023, Beleidsboek wet overleg huurders en verhuurder; bewerkt.



Invloed Wet goed verhuurderschap en Wet betaalbare huur

De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is ook gericht op het beter beschermen van huurders en het versterken van hun rechtspositie. De Wgv stelt normen – deels gaat het om normen die ook al in andere wetgeving zoals het burgerlijk wetboek stonden – en brengt gemeenten in de positie om op de naleving van deze normen toe te zien via de publiekrechtelijke weg en daarvoor een gemeentelijk meldpunt in te richten.

In eerste instantie ging het om zeven algemene regels over: 1) discriminatie; 2) intimidatie; 3) begrenzing waarborgsom; 4) schriftelijkheidsvereiste; 5) informatieplicht; 6) begrenzing in rekening te brengen servicekosten; en 7) verbod op dubbele bemiddelingskosten bemiddelaars.

Met de Wet betaalbare huur (Wbh) wordt huurregulering bij nieuwe verhuringen opgetrokken tot nieuwe verhuringen van woningen tot een maximale huurprijs van € 1.123 op basis van het

woningwaarderingstelsel (wws). Via de Wbh worden twee algemene regels toegevoegd aan de zeven van de Wgv: 8) verbod verhuur met hogere huurprijs dan toegestaan volgens wws; en 9) verbod hogere huurverhogingen dan maximaal toegestaan.

De Wgv en Wbh **verkleinen beiden de beleidsruimte van verhuurders** in de commerciële sector en geven een aanvullende publiekrechtelijke weg om toe te zien op goed verhuurderschap en het vragen van een huur die is toegestaan.

Ervaren knelpunten met betrekking tot de Overlegwet

Tijdens de werksessie worden ervaringen en van derden ontvangen signalen uitgewisseld over de praktijk van het werken binnen het kader van de Overlegwet. Een aantal knelpunten komen naar voren:

- **Verhuurders zijn geregeld niet (goed) op de hoogte** van het bestaan van en/of de precieze inhoud van de Overlegwet. Hierdoor kost het veel moeite om van de rechten die de Overlegwet toekent aan huurdersorganisaties en bewonerscommissie gebruik te maken.
- Wanneer sprake is van een relatie tussen huurdersorganisatie en verhuurder is de ervaring dat het **recht op scholing doorgaans goed werkt**, maar dat op de terreinen van de **andere rechten veel frictie** ervaren wordt en er voortdurend discussie plaatsvindt over hoe daar invulling aan gegeven moet worden.
- **Verhuurder en beheerder wijzen soms naar elkaar**. Huurders zitten daarbij soms aan tafel over een onderwerp met de partij die daar niet zelfstandig een besluit over neemt of zegt te kunnen nemen.
- Huurders worden in het huurcontract verplicht in zee te gaan met een warmte/koude leverancier die een langjarig monopolie contract met de eigenaar heeft afgesloten. **Bij wanprestatie van de leverancier weigert de eigenaar op te treden**.
- Bij **gemengde complexen** met daarin gemengd sociale huur-, koop en/of vrijesectorhuur is de organisatie van bewoners of huurders extra complex, mede door de verschillende belangen van bewoners. Ook is het minder duidelijk met wie bewoners/huurders in Overleg zouden moeten zijn, waardoor ook weer eerder naar elkaar gewezen kan worden (zie vorige punt).
- In de commerciële huursector is het een **grote uitdaging om een bewonerscommissie en in het bijzonder een huurdersorganisatie op te richten en duurzaam te laten functioneren**. Dat heeft meerdere oorzaken:
 - De toegevoegde waarde van samenwerking als huurders in het algemeen en via een huurdersorganisatie of bewonerscommissie in het bijzonder is niet altijd (voldoende) duidelijk. Met name in gemengde complexen met een VVE waar de belangen van huurders onvoldoende stem krijgen en de commerciële verhuurder die deel uitmaakt van de VVE weigert informatie te delen met huurders, is de meerwaarde moeilijk duidelijk te krijgen.
 - Voor huurdersorganisaties is het moeilijk om voldoende bestuursleden te vinden, die de benodigde tijd en moeite willen investeren.
- De commerciële huursector wordt gekenmerkt door een aantal grote institutionele beleggers en een **groot aantal kleine (particuliere) beleggers** met minder dan 25 wooneenheden. Huurders van dergelijke kleine beleggers kunnen zich niet als huurdersorganisatie of bewonerscommissie organiseren en optreden als gesprekspartner onder de Overlegwet. Enkel hebben zij als huurder recht op informatie met betrekking tot het huidige beleid. Het gaat ook om veel huurders met maximaal 5 woningen.

On(der)benutte potentie van de Overlegwet

Mede op basis van de hiervoor beschreven ervaren knelpunten zijn een aantal kansen geïdentificeerd om de Overlegwet beter te benutten:

- Ondersteunen van huurders bij het organiseren, bijvoorbeeld met een **standaardbrief gebruik maken van het informatierecht** ten aanzien van de **adressen** van woningen van de verhuurder.
- In het **standaardhuurcontract** toevoegen dat nieuwe huurders worden **aangemeld bij de bewonerscommissies of huurdersorganisaties** tenzij daartegen bezwaar wordt gemaakt d.m.v. vinkje.
- Ondersteunen van bewonerscommissies en huurdersorganisaties bij het **effectief voeren van overleg** met een verhuurder.
- In artikel 220 Burgerlijk Wetboek Boek 7 staan regels voor de renovatie van wooncomplexen. **Een wooncomplex is een 'bouwkundige eenheid' van minimaal 10 woningen**. Dat kan een flat of appartementencomplex zijn, maar ook een rijtje huizen of een groep huizen van het zelfde bouwtype in een straat of buurt. Een bredere huurdersvertegenwoordiging kan hiervan gebruik maken. (Pas op voor de formatie van “klankbordgroepen”, die een uitholling beogen van huurdersrechten).
- **Opleiden van verhuurders ten aanzien van de Overlegwet**. Wat zijn de verschillende rechten van huurders, bewonerscommissies en huurdersorganisaties en hoe kun je daar als verhuurder op een correcte wijze invulling aan geven? Tijdens de werksessies kwamen vele voorbeelden op tafel die wezen op gebrekkige kennis bij personeel van verhuurders en beheerders.
- **Huurteams** kunnen wellicht ook een rol spelen bij het **ondersteunen** van bewonerscommissies en huurdersorganisaties om op een effectieve manier gebruik te maken van hun rechten.
- De **Woonbond** kan huurders in de commerciële sector verder ondersteunen, door intern meer prioriteit aan de sector te geven, door **informatievoorziening**, het vergroten van **bekendheid** van de wet onder huurders en verhuurders en ondersteuning via het **juridisch fonds** (om zo ook jurisprudentie op te bouwen).
- Partijen als **IVBN** en **Vastgoedbelang** hebben ook een rol te spelen in het **informereren/opvoeden van verhuurders** over de Overlegwet en hoe daar op een correcte wijze invulling aan gegeven kan/moet worden.

Mogelijkheden voor vergroten nut van de Overlegwet

- Het iets naar **beneden brengen van de grens van 25 wooneenheden** zal waarschijnlijk weinig effect hebben ten aanzien van het aantal huurders dat zich kan organiseren als gesprekspartner voor de verhuurder onder de Overlegwet. Dat komt doordat er met name veel verhuurders zijn met slechts enkele woningen. De volgende opties zijn denkbaar: 1) **geen grens stellen voor een bewonerscommissie**, maar slechts de voorwaarde stellen dat het bij kleine verhuurders om maximaal een commissie gaat; 2) het **vergroten van rechten geldt ook voor huurders** onder de Overlegwet wanneer er sprake is van een verhuurder van minder dan 25 wooneenheden. Denk daarbij bijvoorbeeld aan recht op overleg bij voorgenomen beleidswijzigingen en het opstellen of wijzigen van een meerjaren onderhoudsplan (MJOP).
- Om de **organisatie van huurders te stimuleren** zou ervoor gezorgd kunnen worden dat **verhuurders er voordeel van hebben** om een bewonerscommissie en in het bijzonder

een huurdersorganisatie. Dat kan bijvoorbeeld door, in lijn met het vorige punt, individuele huurders meer rechten te geven.

- Ook Huurteams – verbreding van taken van bestaande Huurteams of het oprichten van nieuwe **Huurteams voor de commerciële huursector** – kunnen een alternatieve route om kleine huurders beter te representeren.
- Een andere mogelijkheid kan zijn om een **nieuwe belangenorganisaties** in te stellen. Een mogelijkheid kan zijn om **lokale Huurteams** daarvoor in te zetten of een nieuw soort belangenbehartiger voor huurders in de commerciële sector op te richten (en een wettelijke basis te bieden). Denk aan een soort **vakbondstructuur** op lokaal of regionaal niveau.
- Huurders hebben behoefte aan **meer zeggenschap over onderhoud en verduurzaming** zoals wordt opgesteld in een MJOP en inspraak over bijvoorbeeld energiecontracten en ingehuurde dienstverleners. Dit kan grote impact hebben op kosten, comfort, kwaliteit en duurzaamheid. Dit past deels binnen de huidige Overlegwet. Echter is het instemmingsrecht zeer beperkt en enkel van toepassing voor huurdersorganisaties. Dit zou verruimd kunnen worden (tot bewonersorganisaties en meer onderwerpen en aspecten).
- Om het wijzen naar elkaar door **verhuurder en beheerder** tegen te gaan, zou bij onduidelijkheid ook **aanwezigheid van beide partijen** kunnen worden verplicht.

(*) De verkennende sessie over de potentie van de Overlegwet vond plaats op 25 juni 2024. Deelnemers waren bestuursleden van de Federatie Huurders in de Commerciële Sector (FHCS) Ger van der Pluijm (voorzitter), Janhuib Blans en Flora te Riet, beleidsmedewerker Frederique Westenberg van de Woonbond en vanuit RIGO Arend Jonkman, Thierry Wever en Pieter Kranenborg.