

De Overlegwet

Tekst en uitleg bij de Wet op het overleg huurders verhuurder

woonbond
de stem van hurend nederland

De Overlegwet

Tekst en uitleg bij de Wet op
het overleg huurders verhuurder

Negentiende, geheel herziene druk, november 2026

woonbond
de stem van hurend nederland

Inleiding **7**

1. Op wie is de Overlegwet van toepassing? **9**
1.1 Voor welke verhuurders geldt de Overlegwet? **10**
1.2 Wanneer zijn huurders een partij? **12**
1.3 Waaraan moet een huurdersorganisatie voldoen? **12**
Vereniging of stichting **12**
Belangrijkste verschillen tussen een vereniging en stichting **13**
Huurders vertegenwoordigen **14**
1.4 Waaraan moet een bewonerscommissie voldoen? **22**
Meerdere bewonerscommissies **23**
1.5 Andere organisatievormen **23**
Huurdersorganisaties op meerdere niveaus **23**
Huurdersplatforms bij commerciële verhuurders **23**
Geen organisatie op complexniveau **24**

2. Recht op informatie, overleg en advies **27**
2.1 Recht op informatie **27**
Om informatie vragen **27**
Informatie die verhuurder moet delen **30**
Uitzonderingen **32**
Adressen van huurders opvragen **32**
2.2 Recht op advies **33**
Wel een beleidswijziging, geen advies? **34**
Ongevraagd advies **35**
2.3 Recht op instemming **35**
Instemmingsrecht bij fusie **36**
Commerciële huursector **36**
2.4 Recht op overleg **37**
Redenen voor overleg **37**
In de praktijk **38**
2.5 Agendapunten aandragen **39**
2.6 Deskundige uitnodigen bij overleg **39**
Juridisch advies **40**
2.7 Scholing en vorming **40**
2.8 De samenwerkingsovereenkomst **41**
Rechten schematisch weergegeven **43**

3. Financiële vergoedingen en tegemoetkomingen 45
3.1 Financiering van huurdersorganisatie **45**
Begroting **46**
Eigen inkomsten **47**
Inhuur van deskundigen **47**
Verantwoording en reserves **47**
3.2 Faciliteiten voor bewonerscommissie **48**

4. Geschillen 51
4.1 Wanneer is sprake van een geschil? **51**
4.2 Welke geschillen kun je voorleggen? **51**
4.3 De Huurcommissie **53**
4.4 De kantonrechter **54**
Kosten **55**
4.5 Veelvoorkomende en interessante uitspraken **56**
Voldoen aan de wet **56**
Belangen behartigen **57**
Bestuur **58**
Informatierecht **58**
Beleidswijziging **59**
Instemmingsrecht **60**
Financiën **61**

Bijlagen 62
1. Wet op het overleg huurders verhuurder **63**
2. Samenwerkingsovereenkomst **72**
3. Schema onderwerpen en bevoegdheden **82**



INLEIDING

De *Wet op het overleg huurders verhuurder* (Overlegwet of Wohv) vormt de basis voor de formele rechten van huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Zij hebben recht op informatie van, overleg met en advies aan de verhuurder. Ondanks haar compromiskarakter is de wet daarmee al ruim een kwart eeuw een belangrijk instrument voor huurders om invloed uit te oefenen op het beleid van hun verhuurder.

Sinds de invoering van de wet op 1 december 1998 is veel ervaring opgedaan met de toepassing ervan. Wetswijzigingen in 2009 en 2015 hebben de positie van huurdersorganisaties en bewonerscommissies verder versterkt. Zo moeten verhuurders deskundige ondersteuning en scholing van huurdersorganisaties financieren. Ook bewonerscommissies krijgen in de praktijk steeds vaker ondersteuning, bijvoorbeeld bij sloop- en renovatietrajecten.

In deze negentiende, geheel herziene druk lichten we de wet nog duidelijker toe en zijn er nieuwe, relevante gerechtelijke uitspraken toegevoegd. Ook is er meer aandacht voor de commerciële huursector en voor huurders in gemengde VvE's.

Met de uitvoerige toelichtingen op alle wetsartikelen wil de Woonbond huurdersorganisaties en bewonerscommissies handvatten bieden om het overleg met hun verhuurder te verbeteren en hun positie te versterken.

Codes

In de tekst staan soms verwijzingen naar rechtszaken waarin relevante uitspraken zijn gedaan over het betreffende onderwerp. In de verwijzing staat een zogenaamde ECLI-code. Om de bijbehorende rechtszaak te vinden, vul je die code in als zoekterm op www.rechtspraak.nl.
In enkele gevallen noemen we ook de editie van het tijdschrift *Woonrecht* (WR), waarin een uitspraak is gepubliceerd.



HOOFDSTUK 1

OP WIE IS DE OVERLEGWET VAN TOEPASSING?

Definities uit de Overlegwet

Verhuurder:
- woningcorporatie of
- eigenaar van tenminste 25 voor de verhuur bestemde woongelegenheden in Nederland of
- degene die door de eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden (zoals een beheerder)

Huurder:
Huurder van een
- zelfstandige woning of
- standplaats of
- woonwagen

van een verhuurder, en die dat als hoofdverblijf heeft

Huurdersorganisatie:
- vereniging of stichting
- heeft als doelstelling het behartigen van belangen van huurders
- het bestuur moet zijn gekozen of aangewezen door én uit de huurders die zij vertegenwoordigt (eventueel getrapt)
- houdt de huurders op de hoogte van haar activiteiten en betrekt hen bij haar standpuntbepaling
- schrijft ten minste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders, waarin verantwoording wordt afgelegd en de plannen voor het volgende jaar besproken en vastgesteld
- stelt alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid om zich bij haar aan te sluiten

Definities uit de Overlegwet (vervolg)

Bewonerscommissie:
- vereniging of stichting
- heeft als doelstelling het behartigen van belangen van huurders
- houdt de huurders op de hoogte van haar activiteiten en betrekt hen bij haar standpuntbepaling
- schrijft ten minste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders, waarin verantwoording wordt afgelegd en de plannen voor het volgende jaar besproken en vastgesteld
- stelt alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid om zich bij haar aan te sluiten

De Overlegwet geeft definities voor enerzijds verhuurders en anderzijds huurders, huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Die definities bepalen mede de voorwaarden die de wet stelt aan huurdersorganisaties en bewonerscommissies, willen zij aanspraak kunnen doen op de rechten die uit die wet voortvloeien.
In de praktijk heeft de huurdersorganisatie of bewonerscommissie vaak een andere benaming dan in de Wohv. Veelvoorkomende termen zijn huurders- of bewonersraad, huurdersplatform of -koepel. Op complexniveau is er soms een huurderscommissie, maar vooral in de commerciële sector vaak een huurders- of bewoners(belangen)vereniging.

1.1 Voor welke verhuurders geldt de Overlegwet?

De Overlegwet definieert in artikel 1 een verhuurder als:
- een woningcorporatie (toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet);
- de eigenaar van tenminste 25 voor de verhuur bestemde woongelegenheden in Nederland of;
- degene die door de eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden (lees: een beheerder).

De Overlegwet heeft dus betrekking op zowel woningcorporaties als particuliere eigenaren. Is de eigenaar een corporatie, dan is dat altijd een verhuurder die onder de Overlegwet 'valt'. Voor particuliere eigenaren geldt een minimumaantal woongelegenheden. Een verhuurder met slechts enkele tot 24 woongelegenheden hoeft niet te voldoen aan de Overlegwet (maar mag dat uiteraard wel). Nederland telt veel particuliere verhuurders die slechts enkele woningen in eigendom hebben en op wie de Overlegwet dus niet van toepassing is. Ongeveer de helft van de particuliere woningvoorraad (zo'n 500.000 woningen) is in handen van kleine particulieren.

Hoe kom je erachter of je verhuurder minstens 25 woningen verhuurt? Door het te vragen, door te zoeken naar een website of naar gegevens over wooncomplexen van deze verhuurder. Daarnaast verplicht de Overlegwet de verhuurder om 'ten behoeve van de oprichting, organisatie of vertegenwoordiging van een huurdersorganisatie op verzoek van ten minste drie huurders of de betrokken huurdersorganisatie zo spoedig mogelijk een lijst met de adressen van zijn in Nederland verhuurde woongelegenheden te verstrekken'.
Als woongelegenheid geldt een zelfstandige woning, een standplaats of een woonwagen. De hoogte van de huurprijs maakt daarbij niet uit. Onzelfstandige woningen (kamers of woningen zonder eigen toegangsdeur met gedeelde voorzieningen), recreatiewoningen, winkels en garages worden niet aangemerkt als woongelegenheid.

Als huurdersorganisatie of bewonerscommissie treed je in overleg met degene die het beleid en beheer vaststelt. Wanneer de beheerder het beleid en beheer vaststelt en namens de eigenaar of in eigen naam optreedt, wordt de beheerder gezien als een verhuurder in de zin van de Overlegwet. Overleg met de beheerder is in de commerciële sector heel gebruikelijk. Het komt in de praktijk voor dat de beheerder huurders(organisaties) verbiedt om rechtstreeks met de eigenaar contact op te nemen. Dat is onredelijk. Uiteindelijk blijft de eigenaar verantwoordelijk voor wat er met de woningen gebeurt. Het is daarom goed om de eigenaar te benaderen als het overleg met de beheerder niet naar wens verloopt en hem uit te nodigen voor een overleg.

1.2 Wanneer zijn huurders een partij?

De Overlegwet noemt ook huurders als partij. Een huurder wordt (in artikel 1) gedefinieerd als huurder die zijn hoofdverblijf heeft in een woongelegenheid van een verhuurder die voldoet aan de Overlegwet. Het hoofdverblijf is de plek waar de huurder gewoonlijk eet, slaapt en verblijft.
Ook onderhuurders kunnen een huurder in de zin van de Overlegwet zijn. Iemand die een woonruimte onderhuurt van de hoofdhuurder met toestemming van de hoofdverhuurder en dat als hoofdverblijf heeft, wordt in artikel 1.2 ook gezien als huurder.

1.3 Waaraan moet een huurdersorganisatie voldoen?

De huurdersorganisatie moet allereerst een vereniging of stichting zijn. Het belangrijkste verschil is dat een vereniging leden heeft die samen beslissen en een stichting niet.

Vereniging of stichting

Een vereniging kan zowel een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid zijn (opgericht bij notariële akte) als een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid. Met name de financiële verantwoordelijkheden en de mogelijkheid een bankrekening op naam van de vereniging te openen zijn reden voor volledige rechtsbevoegdheid, om zo de persoonlijke aansprakelijkheid van bestuursleden uit te sluiten. Een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid (ook wel informele vereniging genoemd) kan volstaan met een zelf opgesteld reglement of statuten en kan zich inschrijven bij de KVK. De beperkte rechtsbevoegdheid leidt tot minder rechten: de vereniging kan geen gebouw kopen of een erfenis krijgen.
Bij de keuze voor een stichting is het van belang om goede statuten op te stellen zodat wordt voldaan aan de voorwaarden uit de Overlegwet. Let daarbij op hoe het bestuur wordt gekozen, dat er een jaarlijkse vergadering is voor de huurders en dat zij zich moeten kunnen aansluiten bij de stichting.
De kosten voor het oprichten van een vereniging of stichting zijn beperkt tot de notariskosten, de inschrijving bij de Kamer van Koophandel en het UBO-register. Die kosten kunt u opnemen in de begroting die u indient bij de verhuurder (zie hoofdstuk 3).

Belangrijkste verschillen tussen een vereniging en stichting

	Vereniging	Stichting
Oprichting	Notaris niet verplicht, maar wel aan te raden om persoonlijke aansprakelijkheid te voorkomen.	Moet via notaris en zorgt voor bescherming van het bestuur tegen persoonlijke aansprakelijkheid.
Invloed	Heeft leden die het bestuur kiezen en stemmen over belangrijke beslissingen. Leden voelen zich mede-eigenaar van de organisatie, wat helpt bij het werven van vrijwilligers en commissieleden.	Heeft geen leden, alleen een bestuur dat het beleid bepaalt en beslissingen neemt. Geen ledenadministratie en administratieve.
Besluit-vorming	Democratischer, maar kan meer tijd kosten.	Sneller omdat stemming van de achterban niet hoeft te worden afgewacht.
Wettelijke erkenning	De Overlegwet eist dat een huurdersorganisatie de huurders moet betrekken bij haar standpunten. Een verenigingsstructuur met een algemene ledenvergadering (ALV) geeft de leden inspraak, maar niet alle huurders.	De Overlegwet eist dat de huurdersorganisatie de huurders moet betrekken bij haar standpunten. Een stichting heeft geen ALV en zal in de statuten een jaarlijkse bijeenkomst moeten opnemen waarvoor de huurders worden uitgenodigd.
Representa-tiviteit	In de statuten moet een jaarlijkse vergadering worden opgenomen waarvoor alle huurders worden uitgenodigd, niet alleen de leden.	In de statuten moet worden vastgelegd hoe huurders zich kunnen aansluiten en invloed kunnen uitoefenen. Bijvoorbeeld aansluiting als donateur of vriend, invloed via een adviesraad of themabijeenkomsten en tot slot een jaarlijkse huurdersvergadering.

Een huurdersorganisatie moet daarnaast als doel hebben het behartigen van de belangen van huurders. Als een organisatie maar één specifiek doel heeft, zoals de sloop van woningen tegengaan, dan is dat onvoldoende om als huurdersorganisatie in de zin van de Wohv te worden aangemerkt.

- **Rechtbank Leeuwarden, 27 maart 2012, ECLI:NL:RBLEE:2012:BW0620**

Huurders vertegenwoordigen

Een huurdersorganisatie die aanspraak wil maken op de Overlegwet moet ook voldoen aan duidelijke voorwaarden. Het komt erop neer dat alleen díe huurdersorganisatie recht heeft op overleg en invloed, die kan aantonen ook werkelijk namens de huurders te spreken. In de praktijk blijft dat vaag, want de wet stelt geen minimaal percentage als vertegenwoordiging. De verhuurder mag dan ook niet eisen dat er een bepaald percentage huurders betrokken is.

Of de huurdersorganisatie voldoet aan de Overlegwet wordt getoetst aan het volgende:

1. het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die de huurdersorganisatie vertegenwoordigt;
2. de huurdersorganisatie houdt de huurders op de hoogte van haar activiteiten en betrekt hen bij de standpuntbepaling;
3. de huurdersorganisatie schrijft ten minste eens per jaar een vergadering uit voor de huurders. In die vergadering legt ze verantwoording af van haar activiteiten van het afgelopen jaar, bespreekt ze haar plannen voor het komende jaar en stelt ze die vast;
4. de huurdersorganisatie geeft alle huurders die ze vertegenwoordigt de kans zich bij haar aan te sluiten.

Gekozen bestuur van huurders

Allereerst is het nodig dat de huurders hun bestuur zélf kiezen of aanwijzen. Het bestuur moet door en uit de huurders zijn gekozen. Voldoe je daar als huurdersorganisatie niet aan, dan verklaart de Huurcommissie je niet ontvankelijk en zal een rechter een verzoek afwijzen. Bijvoorbeeld als een niet-huurder in het bestuur zit. Verschillende kantonrechters hebben ook verzoeken afgewezen van huurdersorganisaties die in de praktijk wel voldeden aan de voorwaarden, maar dit punt niet (goed) hadden geregeld in hun statuten. Bij een vereniging is statutair automatisch geregeld dat de leden de bestuursleden kiezen. Ook regelen de statuten de procedure voor kandidaatstelling en veelal ook het rooster van aftreden. Het bestuur kan ook getrapt worden gekozen, bijvoorbeeld doordat de huurders eerst de leden van de bewonerscommissie kiezen, die op hun beurt de bestuursleden van de huurdersorganisatie kiezen.

- **Rechtbank Overijssel, 12 augustus 2014, ECLI:NL:RBOVE:2014:432**

Bij een stichting is een gekozen bestuur niet vanzelfsprekend. In de statuten zal zeer duidelijk moeten worden geregeld hoe het bestuur wordt samengesteld en op welke wijze de huurders daarop invloed kunnen uitoefenen. Bijvoorbeeld met een open procedure voor kandidaatstelling van nieuwe bestuursleden en een benoeming tijdens de in de Overlegwet verplichte jaarlijkse vergadering.

Huurders betrekken

Een representatieve huurdersorganisatie houdt de huurders op de hoogte van haar activiteiten en betrekt hen bij haar standpuntbepaling. Hoe weten huurders anders wat er namens hen in het overleg met de verhuurder wordt ingebracht? En hoe kan een huurdersorganisatie haar inbreng in het overleg inhoud geven als ze niet weet wat huurders vinden van een bepaald onderwerp? Zorg ervoor dat je de huurders ten minste een paar keer per jaar informeert via een nieuwsbrief of iets dergelijks. En betrek hen bij de standpuntbepaling. Dat laatste kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld met een enquête, themabijeenkomsten of door hen te vragen om signalen tijdens vergaderingen en in nieuwsbrieven. Ook hier is het belangrijk dat dit – in het bijzonder bij de stichting – statutair is geregeld.

Jaarvergadering

Een representatieve huurdersorganisatie houdt ten minste éénmaal per jaar een vergadering waarin ze verantwoording aflegt over haar activiteiten in het afgelopen jaar, haar plannen bespreekt voor het komende jaar en die vaststelt. Bij een vereniging is sprake van een verplichte jaarlijkse algemene ledenvergadering (alv). Dat de jaarvergadering verplicht is, wil nog niet zeggen dat die ook daadwerkelijk inhoud geeft aan de representativiteit. De Overlegwet bevat de voorwaarde dat jaarlijks een vergadering wordt uitgeschreven voor de huurders, niet alleen voor de leden. Veel huurdersverenigingen lossen dat op door jaarlijks een vergadering voor de leden uit te schrijven en daarnaast een huurdersbijeenkomst te organiseren.

Leden en huurders komen niet af op een agenda die bestaat uit 'vaststellen van het jaarverslag', 'bespreken van de begroting' en 'benoemen van het bestuur' of 'decharge verlenen', ook al moet dat wel gebeuren. Zorg daarom voor een reden om te komen, bijvoorbeeld met een thema dat leeft. Nodig een interessante spreker uit over (brand)veiligheid, babbeltrucs, de woonomgeving, het tegengaan van eenzaamheid of actuele ontwikkelingen in de gemeente. Test de kennis van de aanwezigen met een quiz over wonen, oude

foto's, lokale geschiedenis, etc. Vraag huurders over belangrijke thema's en prioriteiten naar suggesties en oplossingen, ook voor het werkplan. Kortom: voldoen aan de wet is niet zo moeilijk, maar probeer de jaarvergadering ook interessant te maken.

Ook een stichting moet een jaarlijkse vergadering voor de huurders houden waarin (ook financieel) verantwoording wordt afgelegd over de activiteiten, de plannen voor het komende jaar worden toegelicht en vastgesteld. Om aan de representativiteitseisen te voldoen moet deze vergadering toegankelijk zijn voor alle huurders. Alle huurders moeten ervoor worden uitgenodigd en daadwerkelijk invloed kunnen uitoefenen op de inhoud van het beleid en de begroting. Let bij het opstellen voor de statuten van een stichting op dat dat wordt opgenomen. Bij een stichting is representativiteit minder vanzelfsprekend omdat die rechtsvorm noch leden noch een algemene ledenvergadering kent.

Steeds meer statuten maken het mogelijk om (ook) digitaal te vergaderen. Dat is zeker interessant voor huurdersorganisaties met een grote of zeer verspreid wonende achterban. Bovendien komen daar vaak andere (jongere) huurders op af die niet van vergaderingen houden maar wel graag op de hoogte willen worden gehouden, vragen willen stellen of hun ervaringen en suggesties willen delen. Volledig digitaal vergaderen is wettelijk gezien ook mogelijk als het niet in de statuten is opgenomen, al moet dan wel worden voldaan aan bepaalde voorwaarden. Die voorwaarden zijn opgenomen in de *Wet digitale algemene vergadering privaatrechtelijke rechtspersonen.*

Toegankelijk zijn

Elke huurder moet zich kunnen aansluiten bij de huurdersorganisatie. Dat betekent dat een huurdersvereniging huurders uit haar werkgebied niet mag weren als lid. Ook degenen met een andere mening moeten zich kunnen aansluiten. En de contributie moet redelijk zijn, zodat die geen drempel opwerpt. Bij een stichting is geen sprake van leden. Toch moeten alle huurders zich ook daar kunnen aansluiten bij de activiteiten van de huurdersorganisatie. Men moet zich kandidaat kunnen stellen voor het bestuur, kunnen meedenken en het beleid kunnen beïnvloeden. Voorkom bij voorkeur een eenzijdige samenstelling van (het bestuur van) de huurdersorganisatie. Betrek zowel mannen als vrouwen, ouderen, jongeren en mensen met verschillende achtergronden bij de activiteiten en het overleg.

Uit meerdere gerechtelijke uitspraken blijkt dat je huurders niet op voorhand mag weren via de statuten. Zo oordeelde de kantonrechter in 2025 dat de statuten van een huurdersorganisatie uit Eindhoven in strijd waren met de Overlegwet. Daar stond namelijk in dat het bestuur beslist over de toelating van huurders – een standaardformulering in veel statuten van verenigingen. Maar deze huurdersvereniging was daardoor geen huurdersorganisatie in de zin van de Overlegwet.
Tegelijk deed de kantonrechter in Almere in maart 2026 een tegenovergestelde uitspraak, ook al had deze huurdersorganisatie dezelfde bepaling in de statuten staan. Ook nu stelde de kantonrechter dat de bepaling dat het bestuur beslist over de toelating van huurders inderdaad in strijd is met de Overlegwet. Maar omdat de verhuurder (Amvest) deze huurdersorganisatie eerder altijd had erkend en het argument pas in de gerechtelijke procedure naar voren bracht, oordeelde de kantonrechter dat er wel degelijk sprake is van een huurdersorganisatie in de zin van de overlegwet.

- **Rechtbank Oost-Brabant, 17 september 2025, ECLI:NL:RBOBR:2025:5814**
- **Rechtbank Midden-Nederland, 23 maart 2026, ECLI:NL:RBMNE:2026:1323**

Commerciële sector

Door de toevoeging van bewonerscommissies als partij lijkt de Overlegwet vooral gericht op de corporatiesector. Om te kunnen voldoen aan de Overlegwet was het in de commerciële sector gebruikelijk een huurdersvereniging op te richten, ook al was het werkgebied beperkt tot een complex. Het woningbezit in de commerciële sector staat immers vaak verspreid over heel Nederland, wat een centrale huurdersorganisatie op het niveau van de verhuurder, zoals in de corporatiesector, minder vanzelfsprekend maakt.
Als de huurdersverenigingen die voor een complex zijn opgericht voldoen aan de voorwaarden voor huurdersorganisaties in de Overlegwet, hebben ze meer rechten dan bewonerscommissies die op complexniveau actief zijn: recht op een financiële bijdrage en instemmingsrecht op servicekostenbeleid. In sommige gevallen hebben de huurdersorganisaties zich verenigd in een overkoepelend huurdersplatform. Zie daarvoor paragraaf 1.5.

Meerdere huurdersorganisaties

Het kan voorkomen dat er meerdere huurdersorganisaties bij dezelfde verhuurder zijn opgericht. Het uitgangspunt is dat de verhuurder met alle huurdersorganisaties, ongeacht de grootte, overleg moet voeren. Huurdersorganisaties en de verhuurder kunnen wel gezamenlijk iets anders afspreken, maar mogen een andere organisatie niet zonder hun instemming uitsluiten.

Een uitzondering vormt de situatie dat één centrale huurdersorganisatie is ingesteld voor alle huurders van die verhuurder. Soms is er daarnaast ook een huurdersorganisatie voor één of meer wooncomplexen. Een huurdersorganisatie op (meervoudig) complexniveau wordt dan niet aangemerkt als huurdersorganisatie, behalve in de volgende situaties:

1. De verhuurder heeft voornemens op onderwerpen die rechtstreeks te maken hebben met die wooncomplexen. Tot die onderwerpen worden in ieder geval gerekend:
   - het slopen, renoveren, verwerven en bezwaren van woongelegenheden;
   - het beleid inzake de leefbaarheid in en herstructurering van de buurten en wijken waar de betrokken woningen/wooncomplexen liggen;
   - overeenkomsten met betrekking tot servicekosten (tot 1 januari 2027 vielen hier ook 'kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter' onder);
2. verhuurder en de huurdersorganisatie zijn op centraal niveau anders overeengekomen.

Huurdersorganisatie voor meerdere verhuurders

Ten slotte mag een huurdersorganisatie wettelijk ook (alle) huurders vertegenwoordigen van meerdere verhuurders. Daarmee heeft de wetgever willen voorkomen 'dat huurdersorganisaties met een divers ledenbestand (...) niet in aanmerking zouden kunnen komen voor de in de wet beschreven rechten'. Voorbeelden zijn lokale huurdersorganisaties in een gemeente met voornamelijk corporatiewoningen die ook de belangen van de huurders van enkele woningen of een complex van een particuliere verhuurder behartigen.

'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', aldus de toelichting op de wet. Sommige huurdersorganisaties hebben bijvoorbeeld aparte afdelingen of werkgroepen met huurders van een bepaalde verhuurder, die het overleg voeren onder de 'vlag' van de huurdersorganisatie. Belangrijk is dat de verhuurder overlegt met een delegatie van de eigen huurders. Een verhuurder kan alleen door of namens zijn eigen huurders worden aangesproken op zijn beheer en beleid. Zo verklaarde de rechtbank Gelderland een huurdersorganisatie in 2018 niet ontvankelijk omdat die de belangen behartigde van drie wooncomplexen, met woningen van verschillende verhuurders.

- **Rechtbank Gelderland, 21 november 2018, ECLI:NL:RBGEL:2018:5363**

Zeggenschap voor huurders door de jaren heen

1985: De *Wet op de stads- en dorpsvernieuwing* doet zijn intrede, waarin ook zeggenschap van bewoners is geregeld

1989: Woonconsumentenregeling komt in de *Gemeentewet*, huurdersorganisaties kunnen bij gemeente subsidie vragen

1992: Huurders krijgen inspraak bij renovatieplannen, dankzij de *Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke vernieuwing*

1992: Het *Besluit beheer sociale huursector* (BBSH) verplicht sociale verhuurders minstens één keer per jaar met huurders te overleggen

1993: De Woonbond signaleert dat het overleg tussen huurders en verhuurders te wensen overlaat. De Tweede Kamer wil strenge wetgeving.

1995: (februari) Initiatiefvoorstel Adri Duivesteijn voor *Wet op het overleg huurders verhuurder* (Wohv), kortweg de Overlegwet of Wohv

1996: Contourennota, voorstel voor een overlegwet vanuit het Nationaal Overleg Huurders-Verhuurders (Woonbond, NWR, NCIV en de ROZ)

1997: (maart) Duivesteijn wijzigt initiatiefvoorstel Wohv; (juni) Tweede Kamer stemt in met wetsvoorstel, contourennota van tafel

1998: (december) Overlegwet van kracht, geeft huurders recht op informatie, overleg met en advies aan de verhuurder over het gevoerde beleid en beheer

2001: Evaluatie Overlegwet

2004: Commissie-Leemhuis doet 21 voorstellen om zeggenschap van huurders(organisaties) te versterken en verbeteren

2009: Huurders krijgen initiatiefrecht om een renovatie bij de verhuurder af te dwingen, dankzij wijziging van het *Burgerlijk Wetboek*

Zeggenschap door de jaren heen (vervolg)

2009: Grote herziening Overlegwet: voor alle verhuurders vanaf 25 wooneenheden (was 100); introductie bewonerscommissie als partij; afschaffing onderscheid tussen sociale en commerciële verhuurders; één huurdersorganisatie mag huurders van meerdere verhuurders vertegenwoordigen; informatierecht voor individuele huurders; recht van agendering en instemmingsrecht op servicekostenbeleid voor huurdersorganisaties; uitbreiding met onderwerpen renovatie, herstructurering, verwerving, vervreemding en fusie; betere (financiële) vergoeding; eenvoudiger procedure bij kantonrechter en meer mogelijkheden voor rechter om plannen te toetsen

2012: Geschillen over uitvoering Overlegwet kunnen worden voorgelegd aan de Huurcommissie

2014: Parlementaire enquêtecommissie woningcorporaties bepleit meer zeggenschap voor huurdersorganisaties

2015: Bewoners krijgen via het uitdaagrecht de kans gemeentelijke taken over te nemen, om te beginnen in de WMO

2015: (juli) Herziening Woningwet, meer rechten voor huurdersorganisaties van woningcorporaties: gelijkwaardig gesprekspartner bij gemeentelijke prestatieafspraken, instemmingsrecht bij fusies, voordracht van een derde van de Raad van Commissarissen, zienswijze bij verkoop, meer mogelijkheden wooncoöperaties

2024: Omgevingswet, positie van bewoners kan veranderen van insprekers achteraf tot meedenkers vooraf

Huurders tussen kopers

Een huurdersorganisatie mag alleen de belangen van huurders vertegenwoordigen, niet die van eigenaar-bewoners. In een appartementencomplex met huur- en koopwoningen (waar een Verenigingen van Eigenaren de besluiten neemt) mag de huurdersorganisatie dus niet opkomen voor de belangen van de eigenaar-bewoners.

De Overlegwet regelt het overleg tussen huurders en hun verhuurder. In een complex waarin een deel van de woningen in bezit is van eigenaar-bewoners (die soms hun woning verhuren) is de besluitvorming geregeld via de Vereniging van Eigenaars (VvE). Huurders hebben normaal gesproken geen stemrecht in de vergadering van eigenaars en ook geen recht op overleg met de VvE.
Een huurdersorganisatie of bewonerscommissie kan via het overleg met de verhuurder wel invloed uitoefenen op het standpunt dat de verhuurder inneemt in de VvE. De verhuurder moet haar ook betrekken bij onderwerpen die de huurders raken, ook als die onderwerpen via de VvE lopen. Denk bijvoorbeeld aan onderhoud van gemeenschappelijke delen, servicekosten, verduurzaming, leefbaarheidsmaatregelen. Soms bevat het splitsingsreglement of de samenwerkingsovereenkomst tussen huurdersorganisatie en verhuurder afspraken waardoor huurders een rol krijgen bij VvE-vergaderingen of overleg. Als die afspraken er (nog) niet zijn, is het van belang om goede contacten te onderhouden met de eigenaar-bewoners en VvE. Eigenaar-bewoners en huurders hebben immers gemeenschappelijke belangen, die alleen door de eigenaar-bewoners bij de VvE kunnen worden ingebracht.

Jurisprudentie

Over de vier voorwaarden voor het zijn van huurdersorganisatie volgens de Overlegwet wordt regelmatig geprocedeerd. Vaak ligt een ander meningsverschil daaraan ten grondslag, maar wordt een spreekwoordelijke stok gezocht om het geschil definitief mee te kunnen beslechten. Het gevolg van het niet voldoen aan één of meer van de voorwaarden kan ertoe leiden dat geen sprake (meer) is van een huurdersorganisatie in de zin van de Overlegwet.
Zo oordeelde de kantonrechter in Utrecht dat een verhuurder na een samenwerking van twintig jaar niet zomaar kan stellen dat een huurdersorganisatie niet aan de wettelijke voorwaarden voldoet. De kantonrechter in Alkmaar oordeelde in augustus 2020 dat het volgens sommige statuten mogelijk is om niet-huurders in het bestuur te kiezen, maar dat er dan toch echt geen sprake is van een huurdersorganisatie.

- **Rechtbank Midden-Nederland, 19 december 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6050**
- **Rechtbank Noord-Holland, 26 augustus 2020, ECLI:NL:RBNHO:2020:6725**