

A photograph of three people sitting at a table in a meeting. In the foreground, a man with dark, wavy hair and a beard, wearing a grey blazer, is smiling and looking towards the left. Behind him, another man in a blue t-shirt is also looking left. In the background, a woman with curly hair, wearing a blue and white striped shirt, is smiling. They appear to be in a professional setting with a red wall behind them.

De Overlegwet

Tekst en uitleg van de
'Wet op het overleg huurders verhuurder'

De Overlegwet

Tekst en uitleg van de
'Wet op het overleg huurders verhuurder'

Achttiende (gewijzigde) druk, maart 2020

Inhoud

Inleiding 4

Leeswijzer 5

1 Op wie is de Overlegwet van toepassing? 6

- 1.1 Wat staat er in de wet? 7
Toelichting op artikel 1 8
- 1.2 Waaraan moet een bewonerscommissie voldoen? 10
Toelichting op artikel 2a 11
- 1.3 Wie en hoe groot is de verhuurder? 11
- 1.4 Met wie moet de verhuurder overleggen? 12
Toelichting op artikel 2 13

2 Recht op informatie, overleg en advies 16

- 2.1 Wat staat er in de wet? 17
- 2.2 Toelichting op de artikelen 20
Cursussen en trainingen 21
Huidige samenwerkingsovereenkomst 22
- 2.3 Welke mogelijkheden biedt de wet? 23
Recht op informatie op verzoek 23
Recht op informatie over beleidswijzigingen 24
Overleg en advies 26
Instemmingsrecht 27
Uitbreiding van bevoegdheden 27
- 2.4 Welke beperkingen heeft de wet? 29

3 Financiering van huurdersorganisaties 30

- 3.1 Wat staat er in de wet? 31
Toelichting op artikel 7 31
Begroting 32

4 Geschillenregeling 34

- 4.1 Wat staat er in de wet? 35
- 4.2 Toelichting op de artikelen 36
Geschillencommissie wohnv 36
Uitspraken huurcommissie 37
De rechter 37
- 4.3 Welke geschillen kunt u voorleggen? 38
Gerechtelijke uitspraken 39

Bijlagen

- 1 Wet op het overleg huurders verhuurder 47
- 2 Model samenwerkingsovereenkomst 53
- 3 Schema onderwerpen en bevoegdheden Overlegwet 60



Inleiding

Dit is de achttiende, gewijzigde druk van de Woonbondpublicatie over de *Overlegwet*. Sinds de eerste druk in januari 1999 hebben tienduizenden exemplaren van dit populaire boekje hun weg naar de lezer gevonden. Dat is niet verwonderlijk, want de Overlegwet is – ondanks haar compromiskarakter – een belangrijke wet, die huurdersorganisaties een aantal formele rechten geeft op informatie van, overleg met en advies aan de verhuurder.

Sinds de wet op 1 december 1998 van kracht werd, en een verbeterde versie op 1 januari 2009, is er veel ervaring mee opgedaan. Duidelijk werd dat de vernieuwde Overlegwet voor bewonerscommissies en voor huurdersorganisaties een forse stap vooruit betekent.

Daar is opnieuw verbetering in gekomen na de aanpassing van de Overlegwet per 1 juli 2015, tegelijk met de invoering van de *Woningwet 2015*. In de Overlegwet is per 1 juli 2015 – mede ten gevolge van de parlementaire enquête over de (excessen in de) corporatiesector – bijvoorbeeld opgenomen dat de verhuurder de ondersteuning van de huurdersorganisatie door een (externe) deskundige dient te financieren, evenals minimaal drie cursusdagen per jaar voor de bestuursleden van de huurdersorganisatie. Hierdoor kunnen huurdersorganisaties in het overleg met hun verhuurder het belang van huurders (nog) beter naar voren brengen.

In deze publicatie staat de Overlegwet in al zijn facetten centraal. De Woonbond wil huurdersorganisaties en bewonerscommissies met uitvoerige toelichtingen op alle wetsartikelen handvatten en aanknopingspunten bieden om het overleg met de verhuurder te verbeteren en hun onderhandelingspositie te versterken.

In deze achttiende druk zijn recent gepubliceerde gerechtelijke uitspraken (in geschillen die uit de Overlegwet voortvloeien) toegevoegd. Zie hoofdstuk 4.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 gaat in op de vraag wat een huurdersorganisatie is en waaraan deze moet voldoen om als zodanig te worden erkend. Aan de orde komen ook de verschillende niveaus (van 'centraal' of 'verhuurdersniveau' tot wijk-, buurt- of complexniveau) waarop overleg kan worden gevoerd.

Hoofdstuk 2 beschrijft welke rechten huurdersorganisaties op grond van de wet hebben en wat voor uitbreidingsmogelijkheden er zijn. De wet geeft onderwerpen aan waarover informatie moet worden verstrekt, overleg mogelijk is en adviesrecht bestaat. We beschrijven hoe deze rechten precies vorm krijgen. Ook wordt ingegaan op de mogelijkheden om instemmingsrecht te krijgen.

In hoofdstuk 3 komt de financiering aan de orde. De wet geeft aan dat de kosten van het overleg, scholing en inhuur van deskundigen moeten worden vergoed door de verhuurder. Aangegeven wordt om wat voor kosten het kan gaan, wat nodig is voor een goed functionerende huurdersorganisatie en hoe een begroting kan worden gemaakt.

De geschillenregeling komt in hoofdstuk 4 aan bod. De wet noemt de huurcommissie en de kantonrechter, maar waarmee kun je bij deze instanties terecht? Mede aan de hand van de jurisprudentie die inmiddels bestaat, gaan we daarop in.

Ten slotte vindt u in de bijlagen onder meer de integrale wettekst, een door de Woonbond ontwikkelde modelsamenwerkingsovereenkomst en een schema met de (gewenste) inspraakrechten van de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie.