

Model verzoekschrift kantonrechter ihkv de Overlegwet
N.b. schrappen wat niet van toepassing is en waar nodig tekst aanpassen.

Van: Bewonerscommissie xxxxxxxxx

Aan: Rechtbank Amsterdam
Sector Kanton
Afdeling Huurzaken
Postbus 70515
1007 KM AMSTERDAM

Betreft: verzoekschrift in het kader van de Overlegwet
Onderwerp: geschil met [naam particuliere verhuurder].....

Amsterdam,

Edelachtbare,

(eerste deel: melden dat er een geschil is en jezelf voorstellen – n.b. doorhalen wat niet van toepassing is)

Door middel van dit verzoekschrift richten wij ons tot u omdat wij een geschil hebben met [naam verhuurder]. Via de in de Wet op het overleg huurders verhuurders, hierna te noemen Overlegwet, beschreven procedures zijn wij er met [verhuurder] niet uitgekomen. [Verhuurder] heeft het recht op informatie, overleg en advies van onze bewonerscommissie met voeten getreden. [Verhuurder] houdt zich daarnaast niet aan termijnen en beantwoordt onze brieven behalve te laat ook onvolledig.

Wij zijn de bewonerscommissie van [naam complex, buurt of straat] en wij vertegenwoordigen [aantal] huurders. Wij zijn een representatieve afvaardiging van deze huurders conform artikel 1 van de Overlegwet.

(tweede deel modelbrief: de aard van het geschil – n.b. overnemen wat van toepassing is, rest schrappen, en aanpassen aan specifieke situatie)

(A. bij VOORGENOMEN BELEIDSWIJZIGING. De bewonerscommissie is aangemeld. De verhuurder geeft geen informatie of doet dit niet schriftelijk en/of weigert te overleggen)

Het is ons gebleken dat [verhuurder] voornemens is zijn / haar beleid / beheer ten aanzien van [hier het desbetreffende onderwerp noemen uit artikel 3 Overlegwet] te wijzigen. De wijziging betreft [omschrijving beoogd nieuw beleid of beheer]. Op dit ogenblik geldt [omschrijving bestaand beleid verhuurder].

(optie 1: voornemen door verhuurder niet eigener beweging meegedeeld)

Bedoeld voornemen is ons toevallig ter ore gekomen. En wel als volgt: er werd door [bron] gezegd dat [verhuurder] in [naam complex of buurt] zou overgaan op "[hier een citaat van de verhuurder]". De wijze waarop dit aan ons kenbaar is gemaakt, is in strijd met artikel 3 en 4 van de Overlegwet, waarin sprake is van een schriftelijke informatieplicht. Dit is mede van

belang gezien het feit dat dit plan ons belang als huurders van [naam complex of buurt] rechtstreeks raakt.

Onder verwijzing naar de Overlegwet hebben wij [verhuurder] per brief van [datum] verzocht om schriftelijke informatie aan ons als bewonerscommissie over de voorgenomen beleidwijziging en om overleg, leidend tot een advies onzerzijds. In deze brief noemen wij een termijn van [aantal weken] weken waarbinnen wij antwoord verwachtten. Het is onze bedoeling in dit overleg en dit advies naar voren te brengen dat dit beleid voor de huurders van ons complex en onze buurt van wezenlijk belang is omdat het onze woon- en leefsituatie rechtstreeks raakt, en wel in negatieve zin.

(optie 2: verhuurder heeft voornemen niet schriftelijk meegedeeld)

Bedoeld voornemen is ons mondeling meegedeeld tijdens het overleg op [datum] met [functie en evt. naam contactpersoon verhuurder], die [naam verhuurder] vertegenwoordigt. En wel als volgt: er werd gezegd dat [verhuurder] in [naam complex of buurt] zou overgaan op "[hier een citaat van de verhuurder]". De wijze waarop dit aan ons kenbaar is gemaakt, is in strijd met artikel 3 en 4 van de Overlegwet, waarin sprake is van een schriftelijke informatieplicht. Dit is mede van belang aangezien dit voornemen ons belang als huurders van [naam complex of buurt] rechtstreeks raakt.

Onder verwijzing naar de Overlegwet hebben wij [verhuurder] per brief van [datum] verzocht om schriftelijke informatie aan ons als bewonerscommissie over de voorgenomen beleidwijziging en om overleg, leidend tot een advies onzerzijds. In deze brief noemen wij een termijn van [aantal weken] weken waarbinnen wij antwoord verwachtten. Het is onze bedoeling in dit overleg en dit advies naar voren te brengen dat dit beleid voor de huurders van ons complex en onze buurt van wezenlijk belang is omdat het onze woon- en leefsituatie rechtstreeks raakt, en wel in negatieve zin.

(optie 3: verhuurder wil niet overleggen over voornemen)

Onder verwijzing naar de Overlegwet hebben wij [verhuurder] per brief van [datum] verzocht om schriftelijke informatie aan ons als bewonerscommissie over de voorgenomen beleidwijziging en om overleg, leidend tot een advies onzerzijds. In deze brief noemen wij een termijn van [aantal weken] weken waarbinnen wij antwoord verwachtten. Het is onze bedoeling in dit overleg en dit advies naar voren te brengen dat dit beleid voor de huurders van ons complex en onze buurt van wezenlijk belang is omdat het onze woon- en leefsituatie rechtstreeks raakt, en wel in negatieve zin.

Tot onze spijt geeft [naam verhuurder] te kennen dat hij niet met ons wil overleggen. Dit is in strijd met artikel 5b van de Overlegwet. Naar aanleiding van deze weigering hebben wij, onder verwijzing naar de Overlegwet, op [datum] [verhuurder] schriftelijk om een toelichting gevraagd. [Verhuurder] zei dat [citaat of geparafraseerd] hij geen tijd had / het niet nodig vond om hierover te praten. [of andere opgegeven reden] Hiermee volhardt de verhuurder in zijn weigering de Overlegwet na te leven.

Derhalve concluderen wij op grond van artikel 5 van de Overlegwet dat [verhuurder] bovengenoemde voorgenomen beleidwijziging niet kan uitvoeren. Hij heeft immers de daarin beschreven procedure niet gevolgd.

(optie 4: verhuurder informeert onvolledig¹)

¹ Ik zou hier optie 5 aan toe kunnen voegen: de verhuurder verstrekt aantoonbaar onjuiste informatie. Maar dat is een ander traject.

Op [datum] ontvingen wij een brief van [verhuurder] waarin hij ons mededeelt dat hij voornemens is zijn beleid [of beheer] ten aanzien van [onderwerp genoemd in artikel 3 Overlegwet] te wijzigen.

Deze brief is onvolledig. Een toelichting op de beweegredenen van de verhuurder en daarnaast een uiteenzetting over de gevolgen van dit beleidsvoornemen voor de huurders, ontbreken. Dit is in strijd met artikel 4 en 5b van de Overlegwet.

Daarop hebben wij [verhuurder] per brief gevraagd om een nadere onderbouwing en toelichting, zoals bedoeld in de Overlegwet.

... zie verder onder wil niet reageren of wil niet overleggen en vul deze passage dienovereenkomstig aan...

(B. bij BESTAAND BELEID. De bewonerscommissie is aangemeld, heeft schriftelijk voorgesteld om te overleggen over een van de onderwerpen die overlegplichtig zijn, bijvoorbeeld servicekosten, maar de verhuurder weigert te overleggen)

Op [datum] hebben wij [verhuurder] schriftelijk voorgesteld om op regelmatige basis [frequentie noemen: minstens eenmaal per jaar] in overleg te treden over lopende zaken van beheer of beleid. Bij deze brief zat een datumvoorstel voor het eerste overleg en een agendavoorstel. Hoofdpunt op de agenda was [onderwerp]. In deze brief noemden wij een termijn van [aantal] weken waarbinnen wij een antwoord verwachtten.

(optie 1: verhuurder weigert regulier te overleggen)

Tot onze spijt weigerde [naam verhuurder] echter in te gaan op ons voorstel. Hij zei dat [citaat of geparafraseerd] hij geen tijd had / het niet nodig vond om hierover te praten. [of andere opgegeven reden] Dit is in strijd met artikel 5b van de Overlegwet.

(optie 2: verhuurder reageert niet op overlegvoorstel)

Op de in de brief genoemde datum, [datum termijn], hadden wij geen antwoord ontvangen van [verhuurder]. Dit is in strijd met de algemeen gangbare omgangsvormen in het maatschappelijk verkeer.

Op [datum] hebben wij [verhuurder] een tweede (herinnerings)brief geschreven waarin wij nogmaals voorstelden om te overleggen over [onderwerp]. Helaas reageerde [verhuurder] ook niet op deze tweede brief. In onze ogen komt dit niet-reageren neer op een weigeren van overleg, waarmee [verhuurder] handelt in strijd met artikel 5b van de Overlegwet.

(optie 3 verhuurder reageert te laat op overlegvoorstel)

Op de in de brief genoemde datum, [datum termijn], hadden wij nog geen antwoord ontvangen van [verhuurder]. Dit is in strijd met de algemeen gangbare omgangsvormen in het maatschappelijk verkeer.

Veel te laat, en pas [aantal weken] nadat wij op [datum] een tweede (herinnerings)brief hadden verstuurd, heeft [verhuurder] geantwoord.

.... Hierna kan komen: verhuurder weigert of reageert te laat

.....Als dit zo is, meld dan wederom de zin "dit is in strijd met artikel 4 van de Overlegwet"

(derde deel van de modelbrief: onderbouwing rechtstreeks belang huurders)

(ad A)

Mede nadat wij onze achterban hadden geraadpleegd en hadden gesproken met het Wijksteunpunt Wonen werd ons duidelijk dat ons belang als huurders van [naam complex, buurt] wezenlijk zou worden geschaad als [verhuurder] bovenvermeld beleid zou invoeren.

(hierna de onderbouwing, kan niet standaard want is per beleidswijziging anders, zie artikel 3 Overlegwet. Focus in de argumentatie op feiten en geef mede met voorbeelden aan op welke wijze in jouw ogen de belangen van de huurders rechtstreeks worden geraakt.)

(ad B)

Mede namens onze achterban en nadat wij hebben gesproken met Wijksteunpunt Wonen moet ons van het hart dat wij als bewonerscommissie worden gehinderd in de uitoefening van onze vertegenwoordigende taak. Hiermee negeert [verhuurder] de in artikel 2 van de Overlegwet genoemde zorgplicht van de verhuurder.

Tot slot geven wij te kennen in dezen gehoord te willen worden.

Wij wachten de behandeling van ons verzoekschrift af.

Hoogachtend,

[ondertekening voorzitter en secretaris bewonerscommissie, correspondentieadres]

Bijlagen:

- alle brieven aan en van de verhuurders,
- verslag overleg(gen) met de verhuurder incl. afsprakenlijst
- huis-aan-huisbrief en/of nieuwsbrief/krantje en/of print van het weblog van de bewonerscommissie, waaruit blijkt dat deze met de achterban communiceert en dus representatief is.
- Verslag bewonersvergadering waaruit standpunt huurders blijkt
- Indien van toepassing relevant krantenartikel, bijv. wijkblad, bijsluiten.