

De vernieuwde Overlegwet in de particuliere huursector

Cursus voor medewerkers van de WSW'en, op 5 februari 2009, gegeven door Henk Stegink, Woonbond Kennis- en Adviescentrum, en Frank Agterkamp, Nederlandse Woonbond.

Verder lezen/naslagwerk: brochure *De vernieuwde Overlegwet. Tekst en uitleg van de Wet op het overleg huurders verhuurder* (negende druk, januari 2009)
Bevat een toelichting op de diverse wetsartikelen, de hele wettekst, een aantal nuttige bijlagen.

Inleiding door Henk Stegink

Wat was de bedoeling van de Overlegwet uit 1998?

De wetgever wil dat er *volwassen overleg* komt tussen verhuurder en huurders, net als bij de Wet op de ondernemingsraden. Dit vanuit het besef dat er soms ongelijke belangen zijn. De wet was vooral nodig om ook kaders te geven voor het overleg in de commerciële huursector. Het overleg in de corporatiesector was al merendeels geregeld in het BBSH.

Nodig voor goed overleg: *er moet wat te halen zijn.*

Doel, spelregels, middelen moeten duidelijk zijn, volwassen omgaan met geschillen.

Voorbeeld van onvolwassen omgaan met geschillen, wat helaas te vaak voorkomt: een bewonerscommissie die tien jaar lang een geschil met de corporatie laat voortslepen, met zich laat sullen, in plaats van helder de conclusie te trekken: we zijn en worden het niet eens, tijd om naar de rechter te stappen.

Stegink: Je kunt met deze wet in de hand geen volwassen overleg *afdwingen*. Een onwillige verhuurder heeft tal van mogelijkheden om het overleg te saboteren. Wel biedt de wet mogelijkheden voor bewoners om invloed uit te oefenen.

De Overlegwet is in wezen niets meer dan enkele procedurele punten:

- **Informatierecht**, in twee vormen:
 - *op verzoek*: individuele huurder, bc, h.o. over staand beleid
 - *eigener beweging* door verhuurder: alleen bc en h.o., bij voornemen beleidswijziging. Dit moet schriftelijk: aard van de wijziging, motieven, gevolgen voor de huurder. Als dit er niet allemaal in staat, is dat aanleiding het overleg te heropenen. Vaak blijft de informatie beperkt tot de inhoud van de beleidswijziging, let dus op.

De oorspronkelijke wet leunde zwaar op het BBSH. Dat ging prima tot de leefbaarheid erbij kwam; nu was iedere volkshuisvestelijke begrenzing verdwenen.

De nieuwe wet bevat veel aanvullingen voor alle verhuurders. Nota bene: óók het BBSH is gewijzigd, ook de jaarstukken van een corpo vallen nu onder het informatierecht en het adviesrecht.

- **Recht op overleg**. Daar doe je zaken. Kom je er niet uit, dan de volgende procedurele stap: het recht op advies.
- **Adviesrecht**: het betreft gekwalificeerd advies. *De verhuurder volgt het advies, tenzij.*

Het advies hoeft niet uitgebreid te zijn. Er mag wel een toelichting bij. De verhuurder moet *binnen twee weken schriftelijk* motiveren waar hij afwijkt van het advies en waarom.

De oude wet had een rampzalige geschillenregeling, er stond alleen dát je naar de rechter kon stappen, maar er stond geen procedure bij. Dus: dagvaarding? Verzoekschrift?

In de nieuwe wet is het mogelijk geworden om geschillen middels een laagdrempelige, goedkope *verzoekschriftenprocedure* voor te leggen aan de rechter. De verwachting is bovendien dat er over ongeveer twee jaar een beroep kan worden gedaan op de speciale geschillencommissie (vergelijkbaar met de huurcommissie) die voor de Overlegwet in het leven zal worden geroepen.

Toetsing rechter: deze kan een besluit van de verhuurder schorsen tot hij motiveert waar en waarom hij afwijkt van het advies van de bc/h.o. Daar komt nog een inhoudelijke toetsing bij: is de afwijking/afwijzing redelijk?

De termijn van twee weken is ‘fataal’. Is de verhuurder twee dagen te laat, dan moet hij het advies volgen (art. 8:3) of kan de rechter uitspreken dat de verhuurder zijn procedurele verzuim moet herstellen (art. 8:2).

Zo niet: *geschil*. Dan stap je als h.o. naar de rechter in een verzoekschriftprocedure en deze zal de verhuurder een sanctie opleggen: neem het advies over op straffe van een dwangsom.

Ook m.b.t. het informatierecht (zie vorige pagina over de twee vormen) is de termijn heel belangrijk: heeft een verhuurder de bc niet eigener beweging geïnformeerd over een beleidswijziging, dan is het heel simpel. Ga naar de rechter en verzoek om opschorting van de uitvoering van het nieuwe beleid. Noem daarom óók in het andere geval, als je zelf om informatie vraagt, altijd een termijn.

Stegink: Helaas is er weinig gebruik gemaakt van de regel in de oude wet dat je naar de rechter kon. Onwetendheid? Hm, iedereen wordt geacht de wet te kennen. Eerder ‘dommigheid’.

Nu met de nieuwe wet laat een h.o. kansen liggen als ze de termijn van zes weken voor de adviesperiode niet benut. In overleg met de verhuurder mag het ook langer worden, want bij belangrijke onderwerpen moet je de achterband raadplegen.

Let op: dit moet je *vooraf* afspreken!

- **Instemmingsrecht:** aanvulling in de nieuwe wet. Alleen voor huurdersorganisaties! Niet voor bc's (dit staat fout in de achtste druk van de Woonbondbrochure; er een negende druk). Instemmingsrecht geldt voor het servicekosten*beleid*; eindelijk is dit erdoor, na lange weg.

Aldus legt de wetgever de doelstelling ‘volwassen overleg’ vast in de procedure: informatierecht (termijn) → adviesrecht (termijn) → instemmingsrecht → geschillenregeling. Adviesrecht wordt overigens uitgeoefend op initiatief van de h.o. zelf!

Samenwerkingsovereenkomsten stellen in Amsterdam niks voor, zegt Stegink. Zijn ook overbodig als ze niet méér bieden dan de Overlegwet.

Idee Stegink: wellicht kan de HA of het WSWonen iets dergelijks met Vastgoed Belang afspreken, die profileren zich als erg overlegbereid.

Voorbeeld gebruik Overlegwet: een corpo wil renoveren, de bc vindt het plan niks. Overleg, daarna advies bc. Ze komen er niet uit.

En dan?

1. Geschil uitspreken. 2. Eerst langs de klachtencommissie. 3. Komt daar niks uit, dan 4. naar de rechter. De rechter moet beoordelen of de verhuurder in redelijkheid afwijkt van het advies van de bc. Dit geldt voor wijzigingen in beleid en beheer.

Met het bekende tegenargument ‘Geen geld’ komt de corpo bijna nooit weg. (Een andere veelvoorkomende smoes, ‘geen personeelscapaciteit’, is lastiger, zie daar maar eens de vinger achter te krijgen.)

Klachtencommissie

De toegang tot de klachtencommissie, die iedere sociale verhuurder moet hebben, is volgens het BBSH individueel. Jurisprudentie leert dat ook bc's hier terecht kunnen – zelfs als het reglement dat uitsluit.

Helaas wordt hier nog te weinig gebruik van gemaakt. Stegink: dat moeten h.o. en ondersteunende beroepskrachten zich aantrekken.

Ook de *beheerder* kan de *overlegpartner* zijn i.p.v. de eigenaar. Hoe controleer je dat? Welnu, de beheercontracten vallen nu onder de informatieplicht.

Wanneer de verhuurder zegt, ik ben geen verhuurder in de zin van de wet, als je om een adressenbestand van huurders vraagt en hij dat weigert: die discussie hou je ook met de nieuwe wet. Bijvoorbeeld bij een makelaar waarachter vele verhuurders kunnen zitten. Alleen als hij een *volmacht* heeft van de eigenaar tot het plegen van beheer, is hij verhuurder in de zin van de wet én overlegpartner. De wetgever heeft geprobeerd dit te regelen via de *adressenplicht* wanneer de h.o. daar om vraagt.

Overleg gaat altijd over *veranderruimte*. Daar moet je een realistisch beeld van hebben.

Nog even over de stok achter de deur, de *opschortende werking* zolang de verhuurder niet aan de verplichting voldoet: hier ligt een kans voor *huurdersverenigingen op stadsdeelniveau*!

De regel in de oude Overlegwet dat een h.o. aan één bepaalde verhuurder gebonden moet zijn, is vervallen. Zij kunnen nu als rechtspersoon fungeren voor een bewonerscommissie die geen rechtspersoon is.¹

Let op, artikel 1c bepaalt dat er minimaal 25 woningen moeten zijn wil een verhuurder overlegplichtig zijn, maar dat kunnen ook woningen over heel Amsterdam zijn. Of zelfs over heel Nederland. De naamgeving is dan ‘bewonerscommissie complex [naam verhuurder] Nederland’. Heeft een blok of een rij panden van een en dezelfde verhuurder minder dan 25 woningen, dan moet je elders het ontbrekende aantal verhuureenheden vinden en die bewoners treden dan toe tot de bc.

¹ Stegink adviseert ons de statuten van de HV Zuid te bekijken over lidmaatschap bc's: daar is iedere huurder individueel lid en noem je de bc een ‘afdeling’ (desgewenst kun je budgetten oormerken). Hij denkt dat dat beter is dan een collectief commissielidmaatschap.

Hierna spreekt Frank Agterkamp over de stand van zaken van het overleg in de particuliere huursector.

Frank deelt een ledenlijst van de IVBN uit, de vereniging van institutionele beleggers.

Conclusie: het overleg met de particuliere verhuurders is vooral in Amsterdam geen groot succes. Individuele leden van de Woonbond in de particuliere huursector melden bij de infolijn dat er geen overleg is. Bezit is versplinterd in veel stadsdelen.

De Woonbond heeft samen met de HA een al wat ouder overleg met particuliere h.o. nieuw leven ingeblazen.

Waar nog wel regelmatig overleg is: in complexen met 30 tot 150 eenheden van institutionele beleggers, veelal in Zuidoost en Zuideramstel. Binnen de ring betreft dit grootschalige nieuwbouw, b.v. Westerdok (van projectontwikkelaar met een corpo) in de duurdere huursector.

Geen enkele particuliere verhuurder werkt met samenwerkingsovereenkomsten.

Knelpunten institutionele beleggers: uitponden na ca. 15 jaar exploitatie als huurwoningen, veel problemen rond verkoop, vooral de problematiek van de *gemengde complexen*. En wat ook voorkomt is dat een institutionele belegger het hele complex aan een marktpartij verkoopt die geen IVBN-lid is. Die wil alleen z.s.m. verkopen en heeft geen boodschap aan overleg. De Woonbond spreekt ze daarop aan.

Op de site van de IVBN staan *gedragscodes*: b.v. dat een verkoper tot twee jaar na de verkoop aanspreekbaar moet zijn voor problemen in het overleg met de huurders.

Frank is hierover in gesprek met een huurdersvereniging in Purmerend en Vesteda. Vesteda heeft de woningen anderhalf jaar geleden verkocht en blijkt nog aanspreekbaar te zijn op de huidige moeizame overlegsituatie tussen de nieuwe eigenaar en de huurdersvereniging. Vesteda heeft inmiddels beloofd dat de nieuwe eigenaar hierover aan te spreken.

Het beeld in Amsterdam is slechter dan daarbuiten. M.n. door de vele kleine huisjesmelkers. Wil je huurders van kleine verhuurders bereiken, dan is dat een zeer intensief traject.

Henk Stegink neemt het weer over voor de vragenronde.

Antwoord op vraag over BW 7:243

Het initiatiefrecht voor individuele huurders (afdwingen thermische en energetische woningverbetering) is verhuisd van de Woningwet naar het BW. Willen de bewoners dubbel glas: niks aan de hand. Stap met een voorstel tot redelijke huurverhoging naar de rechter en het lukt.

Lastiger is het als de collectieve cv-ketel sterk verouderd is, vaak gerepareerd wordt, maar het nog wel doet. Je kunt dit niet zomaar via de gebrekenregeling voor elkaar krijgen, immers het kreng wordt elke dag gerepareerd.

Artikel 261 BW gaat over wanneer de verhuurder een voorstel heeft tot een ingreep: 70 procent van de huurders moet dan vóór zijn. De bekende 70-procentsregeling.

Op dit moment kun je met 7:243 in de hand met collectieve zaken eigenlijk niet uit de voeten omdat alle huurders bereid moeten zijn een passende huurverhoging te betalen. Dit lijkt een manco van het huidige 7:243. Er ligt een wetsvoorstel bij de Raad van State (moet nog langs de Kamers dus) waarbij dit artikel wordt uitgebreid voor h.o. / b.c's bij dit soort zaken met een eigen 70-procentsregeling.

Dit kun je *collectief initiatiefrecht* noemen. De kern van de toekomstige collectieve werking van 7:243 is inderdaad dat de 70 procentnorm gewoon wordt omgedraaid, nu ook als de huurders een voorstel hebben.

Maar als de bc of h.o. de verhuurder overtuigt, geldt ook nu al weer wel de 70 procentnorm, althans dan kun je het proberen en maak je een kans. Dus heb je pech, dan moet je als bc 100 procent instemming leveren vanuit je achterban en heb je geluk, dan 70 procent.

Stegink eindigt met de opmerking: *“Je kan veel meer met 7:243 doen dan je denkt.”*

Tot slot: actie WSWonen gewenst

De afspraak met de aanwezige medewerkers/coördinatoren van het WSWonen wordt gemaakt dat men elkaar zal informeren over particuliere verhuurders, ervaringen zal uitwisselen en aldus een netwerk zal vormen van geëngageerden rond de kansen van de nieuwe Overlegwet. Afstemmen op het stedelijke bewonersondersteunersoverleg.

De nieuwe Overlegwet zal over drie jaar worden geëvalueerd. Daarom is het belangrijk dat wij goed monitoren hoe de ervaringen van de huurdersorganisaties/bewonerscommissies zijn.

Tot slot hamert Henk Stegink erop dat het onze taak is de huurders te mobiliseren, waarbij de Overlegwet een hulpmiddel is. Maar de bewonersparticipatie staat centraal. Welke kwesties leven er in een complex, straat of buurt, wat speelt er nog meer dan je aanvankelijk ziet. Op welke aansprekende thema's kun je huurders gemakkelijk bij elkaar roepen, hoe kun je het individueel doorgeleiden naar het huurteam – b.v. bij een huurprijs- of servicekostenprobleem – ook aangrijpen voor de start van een bewonerscommissie. De bc kan dit voordeel als argument gebruiken om medebewoners warm te maken voor participatie.

Verslag: Bernadette de Wit, Wijksteunpunt Wonen Centrum