

De nieuwe Wet op het overleg huurders verhuurder

1

De Wet op het overleg huurders verhuurder, kortweg de Overlegwet, regelt sinds 1998 de relatie tussen verhuurders en hun huurdersorganisaties. De wet geeft de huurdersorganisatie recht op informatie, overleg, advies en subsidie. Vooral toegelaten instellingen (de woningcorporaties) en de grotere particuliere verhuurders hebben in hun verhuurpraktijk met de wet te maken. De wet is in 2001 geëvalueerd en in 2005 heeft de Commissie-Leemhuis voorstellen voor een wijziging van de wet gedaan. Een groot deel van die voorstellen is verwerkt in de Overlegwet en treedt op 1 januari 2009 in werking.

De belangrijkste wijzigingen zijn, dat de wet voor meer verhuurders en huurdersorganisaties gaat gelden, dat de wet op een enkel onderdeel (het recht op informatie) ook op individuele huurders van toepassing is, dat het aantal onderwerpen waarover tussen verhuurder en huurdersorganisaties overleg moet worden gevoerd is uitgebreid, dat huurdersorganisaties aanspraak hebben op een hogere subsidie en dat de kantonrechter een belangrijkere rol krijgt bij geschillen tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie.

De verhuurder en de huurdersorganisatie

De Overlegwet geldt nu nog alleen voor verhuurders die 100 of meer woningen verhuren. De kring van verhuurders wordt uitgebreid: vanaf 1 januari 2009 is de wet van toepassing op alle woningcorporaties en op alle particuliere verhuurders die 25 of meer woningen verhuren. Onder verhuurder wordt ook verstaan degene die door de eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden. Denk daarbij aan de makelaar, die voor een groot aantal particuliere eigenaren in eigen naam woningen verhuurt. Ook deze makelaar kan met de Overlegwet worden geconfronteerd. Theoretisch is die kans zelfs groter geworden, omdat aan de huurdersorganisatie niet meer de eisen worden gesteld, dat zij is opgericht voor een bepaalde verhuurder en dat zij aantoonbaar ten minste 50% van de huurders te vertegenwoordigen. Dat kan tot de merkwaardige situatie leiden, dat deze makelaar met een lokaal werkzame huurdersorganisatie, die de belangen van huurders van verschillende verhuurders behartigt, zou moeten gaan overleggen over bijvoorbeeld het huurprijsbeleid van zijn kleine particuliere opdrachtgevers. Omdat huurdersorganisaties niet meer voor een bepaalde verhuurder hoeven te zijn opgericht, is het mogelijk dat een verhuurder met meer huurdersorganisaties te maken krijgt. Hoofregel is, dat de verhuurder met al die huurdersorganisaties overleg voert. Wel mag

de verhuurder de eis stellen, dat er een duidelijke band blijft bestaan tussen de vertegenwoordiging van de huurdersorganisatie en de verhuurder. Met andere woorden: individuele verhuurders kunnen alleen door of namens hun eigen huurders worden aangesproken op het door hen gevoerde beleid en beheer. Als een verhuurder een huurdersorganisatie heeft die is ingesteld voor alle huurders van die verhuurder, dan hoeft de verhuurder over de algemene beleidsplannen die op alle woningen betrekking hebben alleen met die huurdersorganisatie te overleggen en gelegenheid tot advies te geven. Dit wordt ook wel het primaat van de huurdersorganisatie op verhuurderniveau genoemd. Over plannen die rechtstreeks te maken hebben met een of meer bepaalde wooncomplexen, zoals renovatieplannen, moet de verhuurder overleggen met de huurdersorganisatie die op complexniveau is ingesteld. En om de overlegstructuur volmaakt te maken, introduceert de wet ook nog de bewonerscommissie. Dat is de vertegenwoordiging van huurders van een bepaald complex, die geen huurdersorganisatie in de zin van de wet is. Ook daarmee overlegt de verhuurder over specifieke aangelegenheden van dat complex. Kortom: het zal nog al eens voor kunnen komen, dat de verhuurder extra stoelen aan de vergadertafel moet bijplaatsen.

Onderwerpen van overleg

De onderwerpen waarover overleg wordt gevoerd betreffen in de toekomst niet alleen meer beleidsmatige aangelegenheden, maar ook zaken van beheer, zoals concrete gevallen van sloop of vervreemding van woongelegenheden. Aan het recht op informatie, overleg en advies wordt het recht van agendering en het instemmingsrecht met betrekking tot de servicekosten toegevoegd. Ook de individuele huurder krijgt een recht op informatie over het beleid en beheer van de verhuurder, voor zover dat rechtstreeks van invloed is op zijn woning en woonomgeving; recht op overleg of advies heeft de individuele huurder niet. Het aantal onderwerpen waarover in ieder geval overleg met de huurdersorganisaties (of in voorkomende gevallen ook met de bewonerscommissie) moet worden gevoerd is fors uitgebreid. Voor woningcorporaties heeft dat weinig gevolgen, omdat deze op grond van het Besluit beheer sociale huursector al gewend waren om over meer onderwerpen overleg te voeren met hun huurders(organisaties). Maar particuliere verhuurders krijgen nu ook te maken met overleg over renovaties en

¹ Mr. J.M.G.A. Sengers is advocaat te Best.

herstructureringen en over verwervingen en vervreemdingen van hun woningen. Het meest in het oog springende nieuwe onderwerp is wel het voorstel tot fusie. Dat is een gevoelig onderwerp, omdat fusiepartijen er immers alle belang bij hebben dat pas in een zo laat mogelijk stadium van het proces met de fusie naar buiten wordt getreden. Het is te verwachten, dat verhuurders juist bij dit onderwerp snel een beroep zullen doen op hun recht om informatie te weigeren indien dat in strijd is met hun bedrijfsbelang.

Een andere vreemde eend in de bijt is de instemming van de huurdersorganisatie met een voorgenomen wijziging van het beleid ten aanzien van de vaststelling van de servicekosten. Zowel de Commissie-Leemhuis als de minister hebben zich steeds verzet tegen de opname van een instemmingsrecht in de wet. Het is er toch van gekomen. Dit instemmingsrecht heeft geen enkele toegevoegde waarde, maar lijkt slechts de opstap voor een instemmingsrecht op meer onderwerpen. Het is volstrekt onduidelijk hoe dit recht in de praktijk vorm moet krijgen. Voor een wijziging van bijvoorbeeld het servicepakket heeft de verhuurder immers al de instemming van de betrokken huurders nodig. In een complex is op grond van het tweede lid van art. 261 van Boek 7 BW een meerderheid van 70% van de huurders voldoende. Daar komt nu bij, dat de verhuurder in voorkomende gevallen ook de instemming van de centrale huurdersorganisatie nodig heeft, en – zo die er is – ook van de huurdersorganisatie die op complexniveau werkzaam is. Het leidt tot merkwaardige taferelen, indien de betrokken huurders instemmen met een wijziging van de servicekosten, terwijl de huurdersorganisatie zijn goedkeuring daaraan onthoudt.

Subsidiering van de huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie heeft recht op een financiële tegemoetkoming van de verhuurder, de bewonerscommissie niet. De verhuurder vergoedt aan de huurdersorganisatie de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken uit de Overlegwet. De vergoeding voor kosten van de interne organisatie van de huurdersorganisatie (zoals kopieerkosten, huur van vergaderruimte en dergelijke) gaat van 50 naar 100 procent. Tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie zullen nog de nodige discussies ontstaan over de vraag welke kosten wel of niet voor subsidiëring in aanmerking komen. Om zo'n discussie te vermijden biedt de wet de mogelijkheid om een of meer budgetten af te spreken. Normen daarvoor ontbreken echter.

Geschillenregeling

De procedure bij de kantonrechter wordt eenvoudiger (verzoekschriftenprocedure) en de rechter krijgt meer mogelijkheden om de plannen marginaal te toetsen. Hij beoordeelt niet de doeltreffendheid en de doelmatigheid van het beleid van de verhuurder. Hij beoordeelt

ook niet, of de verhuurder een juiste beslissing heeft genomen als deze het advies van de huurdersorganisatie niet overneemt. Hij beoordeelt wel, of de verhuurder verplichtingen uit de wet heeft geschonden en of de verhuurder behoorlijk heeft gemotiveerd waarom hij van een advies van de huurdersorganisatie is afgeweken. In zo'n geval kan hij beslissen, dat een besluit van de verhuurder voorlopig niet mag worden uitgevoerd. Overigens komt aan de kantonrechter niet alleen een oordeel toe over een geschil met betrekking tot het informatie-, overleg- of adviesrecht, maar bijvoorbeeld ook over de kostenvergoedingen die de verhuurder moet betalen.

De minister heeft aan de Kamer toegezegd dat hij ook een landelijke geschillencommissie gaat instellen, naast de rechtsgang naar de rechter. Hoewel daartoe wel suggesties zijn gedaan lijkt het er op dit moment niet op, dat die geschillen worden ondergebracht bij de Huurcommissie.

2 Hoge Raad 10 oktober 2008

Huurprijswijziging bedrijfsruimte: de strekking van de wet is om de referentieperiode te laten aansluiten bij de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs (art. 7A:1632a lid 2 BW (oud) (NJ 2008, 540) (met naschrift redactie)

Referentieperiode bij nadere huurprijvaststelling bedrijfsruimte. Art. 7A:1632a lid 2 BW (oud) strekt er kennelijk toe de referentieperiode te laten aansluiten bij de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs, welke veelal samenvalt met de datum van de inleidende dagvaarding. Het strookt daarmee om, indien de rechter gebruik maakt van zijn bevoegdheid de ingangsdatum van de nieuwe huurprijs op een later tijdstip te bepalen, ook de referentieperiode bij die latere datum te laten aansluiten.

Eiser tot cassatie:

A.G.M. Veltmaat, handelend onder de naam Welkoop Enschede, wonende te Denekamp

Advocaat:

mr. D.Th.J. van der Klei

Verweerder in cassatie:

Coöperatieve Rabobank Enschede-Haaksbergen U.A., gevestigd te Enschede

Advocaat:

mr. D.M. de Knijff