

Overlegwet en bewonerscommissies

Op 1 januari 2009 is de vernieuwde overlegwet ingegaan. Deze gaat gelden voor alle corporaties ongeacht het aantal woningen. Voor de particuliere verhuurders geldt dit vanaf 25 woonegelegenheden (zelfstandige en onzelfstandige woonruimte, woonwagens en standplaatsen).

Alle bepalingen van de BBSH (Besluit Beheer Sociale Huursector) over het overleg met huurders worden overgeheveld naar de overlegwet. Dit betekent dat er meer eenduidigheid komt. Het meeste onderscheid tussen de particuliere sector en corporaties verdwijnt hierdoor.

Bewonerscommissie

Een bewonerscommissie is een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex. Deze commissie behartigt de belangen van de huurders van een bij elkaar behorend deel van het woningbezit.

Niet alle commissies die zich aanmelden hebben ook recht op een positie volgens

de overlegwet. In de eerste plaats moet de bewonerscommissie voldoen aan de eisen (zie 1 t/m 3). Daarnaast kan de verhuurder de bewonerscommissie vragen om aannemelijk te maken dat ze namens de huurders van het wooncomplex optreedt.

Eisen aan de bewonerscommissie:

1. de bewonerscommissie houdt de huurders op de hoogte met betrekking tot haar activiteiten en betreft hen bij haar standpuntbepaling;
2. de bewonerscommissie schrijft ten minste eenmaal per jaar een vergadering uit voor haar huurders. Tijdens deze vergadering legt zij verantwoording af van haar activiteiten in het afgelopen jaar, bespreekt en stelt haar plannen voor het komende jaar vast;
3. de bewonerscommissie stelt alle huurders van de woonegelegenheden of complexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid zich aan te sluiten bij de bewonerscommissie.

Bewonerscommissies en hun rechten

Bewonerscommissies op complexniveau krijgen recht op informatie, overleg en advies. Het gaat dan om die onderwerpen die voor hen rechtstreeks van belang zijn en te maken hebben met hun wooncomplex.

De onderwerpen zijn in ieder geval:

- het slopen, rooveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
- het beleid voor de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of complexen liggen en ook voor de herstructurering van die wijken of buurten;
- overeenkomsten over servicekosten en overeenkomsten over het beheer van het complex.

Recht op het uitnodigen van deskundigen

De bewonerscommissie heeft het recht om deskundigen uit te nodigen voor het overleg. Zij moet dit wel tijdig laten weten aan de andere overlegpartners.

Agenderingsrecht

De bewonerscommissie heeft agenderingsrecht. Dit betekent dat er onderwerpen aangedragen mogen worden voor het overleg. Deze mogen alleen gemotiveerd geweigerd worden door de verhuurder.

Instemmingsrecht;

Bewonerscommissies hebben echter geen instemmingsrecht (verschil tussen de bewonerscommissie en de huurdersorganisatie is, dat zonder toestemming

van de huurdersorganisatie de verhuurder geen beslissing mag nemen op dit onderwerp).

Rechten en plichten van de verhuurder

- Uitbreiding van het aantal onderwerpen waarover met de bewonerscommissie moet worden overlegd.
- Toekennen van een formele positie aan bewonerscommissies op complexniveau.
- De informatie- en overlegplicht gelden niet als de verhuurder van mening is dat het bedrijfsbelang in het geding komt.
- Verhuurder moet zowel op verzoek als op eigen initiatief informatie geven. (schriftelijk).
- De verhuurder mag besluiten alleen met die bewonerscommissie te overleggen, die qua omvang van de achterban het meest representatief is.
- De bewonerscommissie heeft geen recht op kostenvergoeding. Wel is mogelijk dat de verhuurder vergaderruimte aanbiedt en het faciliteren van kopiëren en correspondentie.
- De verhuurder moet huurders in staat stellen zich te organiseren. Daarom moet de verhuurder op verzoek van een groep van tenminste 3 huurders of van een huurdersorganisatie adresgegevens aanleveren (geen namen, wel adressen).
- Verhuurder moet jaarlijks één bijeenkomst voor bewonerscommissies organiseren, om deze over de lopende zaken te informeren.

- Als de verhuurder wijzigingen wil doorvoeren, dan dient de verhuurder de bewonerscommissie, uit eigen beweging te informeren en de commissie zes weken de kans geven om te reageren.
- In een complex kunnen meerdere bewonerscommissies actief zijn. Zij moeten wel aan alle eisen voldoen. Verhuurder mag besluiten om slechts één commissie te accepteren, mits die, wat betreft omvang van de achterban, als meest representatief wordt gezien.

Procedure aanbrengen wijzigingen

1. Voornemen beleidswijziging;

- Wat willen we veranderen?
- Wat is de reden om te veranderen?
- Hoe willen we dit doen?
- Wat zijn de mogelijke gevolgen voor de huurder (voor- en nadelen, zijn er keuzemogelijkheden, is er overlast bij bijvoorbeeld sloop of renovatie).

2. Schriftelijke informatie naar de bewonerscommissie met de gestelde termijn

- De termijn moet minimaal 6 weken zijn.
- Als verhuurder hoeft je de commissie niet uit te nodigen.

3. Bewonerscommissie beraadt zich

4. Bewonerscommissie verzoekt om overleg

- Verhuurder is verplicht op dit verzoek in te gaan.

5. Overleg bewonerscommissie met verhuurder.

6. Bewonerscommissie brengt schriftelijk advies uit.

- Termijn is binnen 2 weken.
- Hierin moet het standpunt namens de huurders duidelijk zijn, waarop is het advies gebaseerd en wat is uiteindelijk het advies wat wordt uitgebracht.

7. Verhuurder beraadt zich

8. Verhuurder laat bewonerscommissie schriftelijk weten dat advies niet (geheel) wordt opgevolgd

- Binnen 14 dagen
- Gemotiveerd.

9. Bewonerscommissie ontvangt mededeling

10. Drie dagen daarna mag verhuurder de maatregel uitvoeren

Belangrijk is om de correspondentie aangetekend te versturen. Daarmee is het duidelijk dat er tijdig is gereageerd, binnen de vastgestelde termijnen. Verder kan er geen onduidelijkheid ontstaan of er daadwerkelijk correspondentie is verstuurd of ontvangen.

Geschillen

Volgens de nieuwe wet kunnen geschillen over deze wet, worden voorgelegd aan de kantonrechter, via een verzoekschrift-procedure. De rechter oordeelt of de verhuurder zijn besluit heeft gemotiveerd en in redelijkheid is afgeweken van het advies van de bewonerscommissie. De

rechter beoordeelt niet de inhoudelijke afweging.

Daarnaast biedt de nieuwe wet een sanctie. De rechter kan het besluit van de verhuurder opschorten tot hij voldoende onderbouwing heeft gegeven.

Het ergens niet eens over zijn, betekent nog geen geschil. Het is in eerste instantie zaak om te proberen dit meningsverschil in overleg tussen de bewonerscommissie en de verhuurder op te lossen. Eventueel kan hierbij een bemiddelaar optreden als neutrale voorzitter.

Soort geschillen die ter toetsing kunnen worden voorgelegd aan de rechter;

- Er is afgeweken van de procedurevoorschriften met betrekking tot de te verstrekken informatie, de te houden overleggen en de te geven adviezen.
- De verhuurder heeft niet voldaan aan zijn wettelijke verplichting met betrekking tot kostenvergoeding aan de bewonerscommissie.
- De vraag of de verhuurder zich bij zijn weigering om informatie aan de bewonerscommissie terecht beroept op bescherming van het bedrijfsbelang

Geschillen over de toepassing van de Overlegwet kunnen in de toekomst worden voorgelegd aan een landelijke geschillencommissie. De geschillencommissie wordt ondergebracht bij de huurcommissie.

De commissie kan uitspraak doen in geschillen over:

- Het voeren van overleg en het verschaffen van informatie door verhuurder als bedoeld in de wet op het overleg huurders verhuurder.
- Het bevorderen van de werkzaamheden van een bewonerscommissie als bedoeld in die wet.
- Het vergoeden van kosten van een huurdersorganisatie;
- Overige verplichtingen die voortvloeien uit die wet.

Wat is nieuw voor de bewonerscommissie?

- De verhuurder moet de bewonerscommissies op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk informeren over het beleid en beheer die betrekking hebben op het complex. En informeren over de meerjarenplanning, het overzicht van voorgenomen activiteiten, de jaarrekening en het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag, het overzicht van cijfermatige kerngegevens en de prognoses op volkshuisvesting- en financieel gebied.

“Informeren over” betekent dat de corporatie de vrijheid heeft zelf te kiezen hoe zij de bewonerscommissies over de onderwerpen informeert. Dit kan zij doen door de commissie te informeren over de onderwerpen en aan te geven waar de stukken ter inzage liggen.

- Recht op voordragen agendapunten (agenderingsrecht).

- Recht op het uitnodigen van deskundigen tot het bijwonen van een overleg, indien dit voor de behandeling van een bepaald onderwerp redelijkerwijs noodzakelijk is. De overige overlegpartners moeten wel van te voren geïnformeerd worden.
- De adviestermijn is van 4 naar 6 weken gegaan. Dus als de commissie een advies uit wil brengen, of wil overleggen over een beleidsverandering, dan hebben zij daar 6 weken de tijd voor.
- Voor geschillen is niet langer een dagvaarding vereist, maar kunnen nu ook via een verzoekschrift aan de rechter worden voorgelegd.
- het beleid voor huisvesting van ouderen, gehandicapten en mensen die zorg of begeleiding nodig hebben;
- de overeenkomsten die de verhuurder over servicekosten afsluit en beheerovereenkomsten.
- de uitspraken van de klachtencommissie;
- de voorgenomen inhoud van de prestatieafspraken met de gemeente.

Uiteraard gaat dit wel over beleid en beheer met betrekking tot het complex en het beheer daarvan.

Toegevoegde onderwerpen

Informatie, overleg en advies over:

- renoveren, aankoop en verkoop van woningen;
- voorstel tot fusie;
- beleid rond leefbaarheid en herstructurering van buurten en wijken;

Uitgave
Tablis Wonen
Zuiderzeestraat 210
Postbus 145 3360 AC Sliedrecht
telefoon: (0184) 44 48 44
e-mail: info@tabliswonen.nl
internet: www.tabliswonen.nl

Verschillen tussen de oude BBSH en de nieuwe overlegwet;

BBSH 1993	Nieuwe overlegwet 2009
Wet geldt voor verhuurders + 100 woonegelegenheden	Wet geldt voor verhuurders + 25 woonegelegenheden
	Onderwerpen zijn uitgebreid; Overleg over fusies, uitspraken geschillencommissie, prestatieafspraken met gemeente, beleid aandachtsgroepen, leefbaarheid en herstructurering, beleid renovatie, aankoop en verkoop woningen.
	Instemmingsrecht servicekostenbeleid.
Huurdersorganisatie van part. verhuurders ten minste 50% vertegenwoordiging huurders	Vervallen.
Alleen huurders van woningcorporatie hebben recht op informatie, overleg en advies.	Geldt voor huurders van woningcorporaties en particuliere huurders.
Verhuurder is verplicht om huurdersorganisatie op verzoek schriftelijk te informeren over beleid.	Dit geldt nu ook voor bewonerscommissies en individuele huurders.
Adviestermijn commissie 4 weken	Adviestermijn commissie 6 weken.
50% van de onkosten van de huurdersorganisatie wordt vergoed.	Volledige vergoeding mbt overleggen met en adviseren van de huurder, intern overleggen, scholingskosten.
Geschillen worden voorgelegd aan de rechter. Dagvaarding is vereist.	Nu kan een verzoekschrift worden voorgelegd. Dit is eenvoudiger en minder formeel, dus minder kosten. Advocaat is niet vereist, partijen kunnen procedure zelf voeren.
	Wet biedt sanctie voor de rechter. Hij kan het besluit van de verhuurder opschorten tot hij voldoende onderbouwing heeft gegeven.
Rechten aan huurdersorganisaties die huurders van 1 bepaalde verhuurder vertegenwoordigen.	Rechten aan huurdersorganisaties die huurders van meerdere verhuurders vertegenwoordigen.
	Huurdersorganisatie en bewonerscommissie krijgen agenderingsrecht
BBSH voor woningcorporaties.	Overlegwet voor alle verhuurders. Nog één onderscheid: In de nieuwe BBSH van 01-01-09 wordt opgenomen dat corporaties hun huurdersorganisaties en bewonerscommissies moeten informeren over: meerjarenplan, jaarrekening en jaarverslag, begroting komende jaar, volkshuisvestingsverslag en cijfermatige kerngegevens. Dit geldt <u>niet</u> voor particuliere verhuurders.
Verschil tussen sociale en particuliere verhuurder.	Niet volgens de nieuwe overlegwet.
Particuliere verhuurders stellen eisen aan de representativiteit van de huurdersorganisatie.	Hier mogen niet langer eisen aan gesteld worden.

