18 Medezeggenschap voor huurders: Wet op het overleg huurders verhuurder en Woningwet

Mechteld van der Vleuten[1]

1 Inleiding

'Waarom zouden klanten inspraak moeten hebben in het beleid van hun verhuurder?', denkt u misschien. Klanten van een supermarkt hebben toch ook geen inspraak? Die voorziet ook in een primaire levensbehoefte. Het verschil bij de supermarkt is echter dat klanten kunnen kiezen. Bevalt de ene super niet, dan zijn er over het algemeen verschillende andere winkels waar dezelfde producten tegen vergelijkbare prijzen te koop zijn. Bij een (betaalbare) huurwoning ligt dat heel anders. Daar is de afhankelijkheid van de klant – de huurder – van de verhuurder vele malen groter.
Bovendien is dat vaak een klant met minder keuzemogelijkheden. Volgens de definitie die gold ten tijde van het ontstaan van de Wet overleg huurders verhuurder (Wohv),[2] ging het om het huisvesten van 'diegenen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting'.[3] Huurders hebben een relatief zwakke markt- en onderhandelingspositie door het gebrek aan (betaalbare) alternatieven op de woningmarkt. Ook zijn er vaak financiële, praktische en sociale drempels om te verhuizen als de relatie met de verhuurder slecht is.

In die tijd, we spreken over 1988 – kort voordat de 'Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig: van bouwen naar wonen' het licht zag, stond de volkshuisvesting aan de vooravond van een grote stelselwijziging. De overheid trekt zich kort gezegd terug en de marktpartijen voeren voortaan zelfstandig het huisvestingsbeleid uit. Voor de rechtspositie van de huurders maakt dit een groot verschil! Werden de huurders voorheen beschermd door de overheid, in de toekomst gaat de overheid ervan uit dat huurders en verhuurder zich in een vrije marktsituatie als gelijkwaardige onderhandelingspartners zullen gedragen.

> 'Overleg op basis van gelijkwaardigheid is ook uitgangspunt van het beleid inzake de betrokkenheid van bewoners bij het beheer van sociale huurwoningen. Een grotere zelfstandigheid van sociale verhuurders moet gepaard gaan met een grotere nadruk op het afleggen van verantwoording aan de huurders.'
> '(…) deze sector ontleent zijn waarde mede aan een goede overlegstructuur tussen verhuurders en bewoners.',

schrijft staatssecretaris Heerma in de hiervoor genoemde Nota.[4]

---

[1] Mr. dr. M.C.E. (Mechteld) van der Vleuten is bestuursadviseur bij Stichting Trivire in Dordrecht (woningcorporatie) en wetenschappelijk adviseur bij RST advocaten in Breda.
[2] Goed om te weten dat ook deze wet in de dagelijkse praktijk wel met 'Overlegwet' wordt aangeduid, net als de Wet op de Ondernemingsraden.
[3] Het toenmalige art. 70c Woningwet.
[4] *Kamerstukken II* 1988/99, 20691, nr. 3, p. 108.

De positie van de huurders moest dus een stevige basis krijgen. Naar de mening van Adri Duivesteijn (1950-2023) voorzagen de toen geldende regelingen, die bovendien door verhuurders lang niet altijd werden nageleefd, daarin onvoldoende.[5] Daarnaast werd er ook toen te weinig gebouwd om aan de vraag te voldoen, zodat betaalbare huurwoningen een schaars goed bleven. En door het nieuwe rijksbeleid kregen sociale verhuurders belang bij hogere huurprijzen, nu zij zelfstandig de broek moesten ophouden. Duivesteijn nam daarom het initiatief voor de Wet op het overleg huurders verhuurder.[6] De wet moest borgen dat beide partijen, huurders en verhuurder, op een gelijkwaardige wijze met elkaar kunnen overleggen. De wet biedt een kader waarin verhuurders hun huurders bij beleid en beheer betrekken. Voor de vormgeving en inrichting van het wetsvoorstel is o.a. aangesloten bij de Wet op de Ondernemingsraden. De Wohv is op 1 december 1998 in werking getreden en sindsdien achtmaal gewijzigd.[7]

1.1 Belangrijke wijziging per 1 januari 2009 (en later)

In 2004 heeft de minister van het toenmalige ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aan de commissie Zeggenschap en versterking huurder(organisaties), beter bekend onder de naam commissie-Leemhuis, opdracht gegeven om te onderzoeken waar en hoe de zeggenschap van huurders en huurdersorganisaties versterkt en verbeterd kan worden. De commissie heeft een samenhangend pakket van 21 voorstellen opgesteld.[8] De zeggenschap van huurders is daarna verbeterd. De belangrijkste wijzigingen betreffen de opheffing van het onderscheid tussen sociale en commerciële verhuurders, de opheffing van het onderscheid tussen grote en kleine verhuurders en een uitbreiding van het aantal onderwerpen waarover overleg moet worden gevoerd. Ook moeten verhuurders aan huurdersorganisaties een budget ter beschikking stellen om trainingen te volgen en om deskundig advies en onderzoek in te huren. De gewijzigde Wohv is op 1 januari 2009 in werking getreden.
In 2012 vond nog een wijziging plaats: geschillen over de uitvoering van de Wohv kunnen sindsdien worden voorgelegd aan de Huurcommissie.
In 2015 zorgde de herziening van de Woningwet voor meer rechten voor huurders van woningcorporaties. Deze huurders hebben sindsdien instemmingsrecht bij fusies, zijn gelijkwaardig gesprekspartner geworden bij het maken van de gemeentelijke prestatieafspraken en hebben het recht om een derde van de leden van de Raad van Commissarissen van de corporatie voor te dragen. Op grond van de Woningwet krijgen huurdersorganisaties van woningcorporaties dus een grotere rol bij het beleid van hun verhuurder en meer bevoegdheden dan organisaties van huurders van commerciële

[5] *Kamerstukken II* 1994/95, 24080, nr. 3, p. 7-9.
[6] Lees voor een beter begrip de MvT bij het wetsvoorstel, *Kamerstukken II* 1994/95, 24080, nr. 3, p. 10-14. De MvT is een vurig pleidooi voor gelijkwaardigheid van partijen.
[7] Zie ook J. Cüsters, 'Overlegwet resultaat van parlementaire martelgang' in 'Dossier Overlegwet', *Huurpeil* 2023/4, p. 20-23. In dit dossier wordt 25 jaar Overlegwet besproken, evenals de huidige wensen voor verruiming van huurdersrechten.
[8] Advies van de commissie Zeggenschap en versterking positie huurders(organisaties), *Verbetering positie en zeggenschap huurders*, 11 oktober 2005, p. 66.

verhuurders. Het onderscheid tussen huurders van sociale en commerciële verhuurders is daarbij teruggekeerd; deze laatste vallen immers niet onder de werking van de Woningwet.

1.2 De grote lijn van de Wohv

De Wohv regelt de medezeggenschap van huurders. Medezeggenschap is het recht van huurders om mee te praten en beslissen over zaken die hen aangaan. Dit recht is hoofdzakelijk vastgelegd in de Wohv, maar ook in de Woningwet en Boek 7 BW. De Wohv geeft minimumregels voor een goede communicatie tussen huurders en verhuurder. In een samenwerkingsovereenkomst kan echter altijd meer huurdersinspraak worden overeengekomen.[9] Kern van de wet is dat de verhuurder verplicht moet overleggen met een huurdersorganisatie en bewonerscommissie die voldoet aan de eisen van de wet.[10] De Wohv verplicht de verhuurder niet om met individuele of niet-georganiseerde huurders te overleggen. De Wohv kent een recht op het krijgen van informatie, recht op het geven van advies en instemmingsrecht.
De verhuurder moet de huurdersorganisatie informeren over zijn beleid dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden en de woonomgeving daarvan. Daarnaast heeft de huurdersorganisatie het recht op overleg met de verhuurder over de verkregen informatie en de mogelijkheid om over die zaken advies aan de verhuurder uit te brengen.

De Woningwet kent nog andere rechten toe: rechten om zienswijzen te geven, commissarissen voor te dragen en het instemmingsrecht bij fusies. Op individueel niveau hebben huurders initiatiefrecht en instemmingsrecht via het algemene huurrecht woonruimte in Boek 7 BW.

1.3 Toepassingsbereik en enkele definities Wohv

De Wohv geldt voor alle verhuurders. Dat zijn om te beginnen alle toegelaten instellingen (ongeacht hun omvang), beter bekend als woningcorporaties, de belangrijkste sociale verhuurders in Nederland. In 1995 waren er nog 999 corporaties, in 1998 nog zo'n 640 en op 1 juli 2023 zijn het er nog maar 279.[11] De reden hiervan is dat corporaties zijn gefuseerd; sociale verhuurders zijn steeds meer grote organisaties geworden.
De Wohv is ook van toepassing op alle eigenaren van ten minste 25 voor verhuur bestemde woongelegenheden[12] in Nederland. De verplichting rust op de verhuurder. Dat kan de eigenaar zijn die zijn woningen zelf verhuurt of een beheerder machtigt om dat namens hem te doen. Als de beheerder op eigen naam de woongelegenheden verhuurt, is niet de eigenaar, maar de beheerder verhuurder in de zin van de Wohv. Beheerders die ten minste 25

[9] Art. 6 Wohv.
[10] Zie Rb. Midden-Nederland 26 april 2023, ECLI:NL:RBMNE:2023:2020 (*Bo-ex/Stok*). Als een huurdersorganisatie niet aan de wettelijke vereisten voldoet, hoeft de verhuurder niet samen te werken.
[11] https://www.ilent.nl/onderwerpen/publicaties-cijfers-en-wetgeving-autoriteit-woningcorporaties/actuele-gegevens-woningcorporaties/corporatieregister.
[12] Woongelegenheden zijn niet alleen woningen, maar ook standplaatsen en woonwagens in de zin van de Wet op de huurtoeslag. Voor de toepasselijkheid van de Wohv is de huurprijs van de woongelegenheid geen criterium.

woongelegenheden verhuren – dat kunnen woongelegenheden van verschillende eigenaren zijn – moeten ook de verplichtingen uit de Wohv nakomen.

Voor een goed begrip van het navolgende worden nog twee definities toegelicht.

- Als *huurder* gelden alleen huurders van woongelegenheden waarin de huurder zijn hoofdverblijf heeft. Huurders van recreatieparken vallen dus niet onder de Wohv. Ook onderhuurders die de woning huren met toestemming van de verhuurder, worden gezien als huurder.
- Een *wooncomplex* tot slot, is een verzameling van ten minste 25 woongelegenheden die bij elkaar in de buurt liggen, en die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen. Vaak is dat een appartementengebouw, een hofje of een of meer blokken/rijen gelijke eengezinswoningen.

2 Bewonerscommissie en Huurdersorganisatie

Alleen bewonerscommissies en huurdersorganisaties die aan de vereisten van de Wohv voldoen, kunnen aanspraak maken op de rechten uit de Wohv. De Wohv geeft elke huurder, elke bewonerscommissie en elke huurdersorganisatie bepaalde rechten en aanspraken, maar niet allemaal evenveel. Zo heeft de huurdersorganisatie de meeste rechten: recht op informatie, overleg, advies, instemming en initiatief. De huurdersorganisatie kan daarbij aanspraak maken op kostenvergoedingen. De bewonerscommissie heeft alleen recht op informatie, overleg en advies over bepaalde onderwerpen. De huurovereenkomst tussen elke individuele huurder en zijn verhuurder wordt door dit alles niet geraakt. De Wohv zorgt er niet voor dat een individuele huurder gebonden is aan de resultaten van het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie of bewonerscommissie.

2.1 De bewonerscommissie

Een bewonerscommissie is een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex. Een bewonerscommissie in de zin van de wet houdt de huurders van het wooncomplex niet alleen op de hoogte van haar activiteiten, maar betrekt hen ook bij het bepalen van haar standpunten. Minstens eens per jaar legt zij in een vergadering voor de huurders van het wooncomplex verantwoording af en worden de plannen voor het volgende jaar besproken. Tot slot moeten alle huurders wier belangen de bewonerscommissie behartigt, zich bij haar kunnen aansluiten.

Bewonerscommissies hebben vergelijkbare aanspraken uit de Wohv als de huurdersorganisatie, maar dan alleen over zaken die hun complex aangaan. De verhuurder moet de bewonerscommissie informeren over onderwerpen die rechtstreeks te maken hebben met het wooncomplex waar de bewonerscommissie actief is. Die informatieplicht geldt niet voor onderwerpen van algemeen beleid, die worden besproken met de huurdersorganisatie (zie hierna). Bewonerscommissies hebben ook recht op overleg en advies.

De bewonerscommissie mag erop rekenen dat de verhuurder zorgt dat zij de werkzaamheden die met haar taak verband houdt, kan verrichten. In de praktijk betekent dat bijvoorbeeld het beschikbaar stellen van vergaderruimte en kopieerfaciliteiten. Woningcorporaties helpen actieve bewoners vaak bij het oprichten van een bewonerscommissie. De kosten die de bewonerscommissie maakt, hoeven wettelijk niet door de verhuurder vergoed te worden. Voor zo'n vergoeding komt namelijk alleen de huurdersorganisatie in aanmerking. Het staat de verhuurder uiteraard vrij om met de bewonerscommissie af te spreken dat bepaalde kosten wel worden vergoed.
Een bewonerscommissie hoeft geen rechtspersoon te zijn, het kan een informele commissie of comité van huurders zijn.[13] Wel kan de verhuurder representativiteit eisen, het moet aannemelijk zijn dat de bewonerscommissie namens de huurders in een wooncomplex kan praten. De literatuur is verdeeld over de mogelijkheid dat ook niet-huurders, zoals eigenaren in een gemengd complex, lid van een bewonerscommissie kunnen zijn. Naar mijn mening sluit de definitie van artikel 1 Wohv dit echter uit.

2.2 De huurdersorganisatie

Een huurdersorganisatie in de zin van de wet moet aanvullend op de eisen die voor bewonerscommissies gelden (kort gezegd; achterban betrekken, jaarlijkse vergadering en openstaan voor alle huurders), aan nog meer eisen voldoen. Zij heeft een door huurders gekozen bestuur dat ook bestaat uit huurders. Voor eigenaren is geen plaats, wel voor huurders van een andere verhuurder.[14] Een huurdersorganisatie kan dus huurders van meerdere verhuurders vertegenwoordigen.
Voor een huurdersorganisatie is bovendien een rechtsvorm verplicht: een vereniging of een stichting, met als doelstelling het behartigen van de belangen van huurders. Het behartigen van belangen van bijvoorbeeld eigenaren of woningzoekenden is niet toegestaan.
De wet schrijft niet met zoveel woorden voor dat de vereniging rechtspersoonlijkheid moet hebben, zodat wordt aangenomen dat een informele vereniging ook is toegestaan.[15] Dat blijkt ook uit de wetsgeschiedenis: een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid als bedoeld in artikel 2:30 BW is voldoende.[16] Er geldt geen getalsmatige representativiteitseis (meer). Het voldoen aan de hiervoor genoemde eisen impliceert volgens de wetgever voldoende representativiteit.[17]

---

[13] Vzr. Rb. 's-Hertogenbosch 26 maart 2010, ECLI:NL:RBSHE:2010:BL9272 (*Comité Samen Sterk/Bedrijfspensioenfonds voor de landbouw*), r.o. 4.1 en 4.2.
[14] Zie M.C.E. van der Vleuten, *Gemengde complexen, Een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar bewoners*, Maastricht: Nexus 2017, par. 4.4.7 (p. 242-244) voor de belemmeringen die deze strakke regels opleveren voor het betrekken van bewoners in gemengde complexen, waar zowel huurders als eigenaren wonen (Vereniging van Eigenaars).
[15] G. Geurts, 'Collectief huurrecht, in: T. de Groot & F. Ringnalda (red.), *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu 2022**:** p. 466. Voor dit hele hoofdstuk is dankbaar gebruikgemaakt van de kennis van mr. Georgie Geurts (advocaat bij VBTM advocaten), niet alleen in de hiervoor genoemde uitgave, maar ook in *Sdu commentaar Huurrecht, Wohv*, en in *Groene Serie Huurrecht, Wohv*.
[16] *Kamerstukken II* 2006/07, 30856, nr. 3, p. 10.
[17] Zie ook Rb. Den Haag 20 oktober 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:11420 (*Leiden*), r.o. 4.7.

Er kunnen meerdere huurdersorganisaties bestaan.[18] In dat geval geldt de Wohv voor al deze organisaties.[19] Let wel dat dit dan allemaal organisaties moeten zijn die alle huurders van de verhuurder vertegenwoordigen; dit wordt het primaat van de huurdersorganisatie op instellingsniveau genoemd.[20] Een huurdersorganisatie en verhuurder kunnen een andere huurdersorganisatie niet uitsluiten, exclusiviteit is niet af te dwingen.[21] Het is echter wel mogelijk om hierover andere afspraken te maken, bijvoorbeeld een overkoepelende overlegstructuur (federatie) waarbij alle huurdersorganisaties vertegenwoordigd zijn.

In de praktijk blijkt dat veel statuten geen maximale zittingstermijn hebben voor de bestuursleden van een huurdersorganisatie. Ook omdat het vinden van nieuwe bestuursleden die bovendien de juiste kennis hebben, voor de meeste huurdersorganisaties een lastige klus is, komt het vaak voor dat de leden al lang zitten en blijven zitten met alle nadelen van dien. Als verhuurder/gesprekspartner is daar nauwelijks invloed op uit te oefenen.

2.3 Voorbeeld van overleg

Voor de onderwerpen waarover de verhuurder met bewonerscommissies moet overleggen, heeft de bewonerscommissie dezelfde status als de huurdersorganisatie. Dat zijn alle onderwerpen die rechtstreeks te maken hebben met het/de betreffende wooncomplex(en). De nota van toelichting geeft een voorbeeld voor het verkoopbeleid:

> ‘Met betrekking tot het bijvoorbeeld het verkoopbeleid van een verhuurder zou e.e.a. als volgt kunnen worden ingevuld:
> – Het verkoopbeleid is onderwerp van overleg met de huurdersorganisatie op instellingsniveau waar het gaat om voldoende betaalbare huurwoningen, aantallen en de soort woningen, de randvoorwaarden (bijvoorbeeld de verhuurder houdt altijd tenminste 50% van de woningen in een complex), goed verhuurderschap bij gemengd eigendom e.d.
> – Het overleg met de huurdersorganisatie op complexniveau of de bewonerscommissie is gericht op de toekomst van het complex na de verkoop van woningen uit dat complex: het huurbeleid, het onderhoud, de VvE, de leefbaarheid, het verloop van het overleg in de toekomst, en dergelijke.’[22]

2.4 Huurdersorganisaties op andere niveaus

Normaliter heeft een wat grotere verhuurder een huurderskoepel met meerdere huurdersorganisaties, of één huurdersorganisatie en meerdere (complexgebonden)

---

[18] Zie Rb. Den Haag 20 oktober 2021, ECLI:NL:RBDHA:2021:11420 (*Leiden*), waar een huurdersvereniging van een gedeelte van de door verhuurder beheerde woningen terecht stelt dat zij een huurdersorganisatie in de zin van de wet is, waarmee verhuurder moet overleggen. Ook al is er reeds een centrale huurdersorganisatie.
[19] Zie *Sdu commentaar Huurrecht*, *Wohv*, art. 2, aant. 1.
[20] *Kamerstukken II* 2006/07, 30856, nr. 6, p. 12.
[21] Rb. Overijssel 12 augustus 2014, ECLI:NL:RBOVE:2014:4324, *WR* 2015/8 (*Woningstichting Ons Huis/Huurdersbelang Ons Huis*).
[22] *Kamerstukken II* 2006/07, 30856, nr. 6, p. 12-13.

bewonerscommissies. In de huidige praktijk wordt er ook met andere gremia overlegd behalve de klassieke huurdersorganisatie en bewonerscommissies. Denk aan stedelijke huurderskoepels, huurdersorganisaties die actief zijn in een deel van het werkgebied van een landelijk actieve verhuurder, klankbordgroepen en thematische commissies. Door de vele fusies van woningcorporaties bestaan in de praktijk bovendien allerlei getrapte huurdersorganisaties, waarbij individuele huurders, bewonerscommissies en lokale huurdersorganisaties kunnen zijn aangesloten, soms nog met een overkoepelende vereniging of stichting daarboven die is samengesteld uit vertegenwoordigers van 'onderliggende' huurdersorganisaties. De Wohv erkent echter alleen de klassieke huurdersorganisatie en bewonerscommissie, zodat alle andere vormen in beginsel geen aanspraak kunnen maken op de rechten van de Wohv, tenzij zij met de verhuurder anders overeenkomen.[23]

3 Rechten van huurdersorganisatie en bewonerscommissie

De Wohv geeft huurdersorganisaties en de betrokken bewonerscommissie het recht om over bepaalde zaken door de verhuurder geïnformeerd te worden, hierover ook overleg te hebben en om (binnen zes weken) aan de verhuurder advies uit te brengen. De huurdersorganisatie heeft bovendien een instemmingsrecht met betrekking tot het beleid van de verhuurder ten aanzien van de vaststelling van servicekosten en het recht om voor het overleg met de verhuurder onderwerpen voor de agenda aan te dragen.

3.1 Recht om informatie te vragen

De huurdersorganisatie en de bewonerscommissie en zelfs individuele huurders mogen de verhuurder om informatie over bestaand beleid vragen. De verhuurder moet de huurder, de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie schriftelijk op de hoogte brengen van zijn beleid en beheer[24] *als zij daarom vragen*.
Het is de enige bepaling in deze wet, waarin ook aan de individuele huurder een recht wordt toegekend (namelijk het recht om van zijn verhuurder informatie te vragen over zaken die voor hem rechtstreeks van belang zijn). De verhuurder hoeft een individuele huurder echter niet uit zichzelf informatie te geven, met de individuele huurder te overleggen of zijn advies te vragen over veranderingen in zijn beleid of beheer. Dat recht hebben alleen bewonerscommissie en huurdersorganisatie. Lees meer hierover in de volgende paragraaf.

De verhuurder hoeft geen informatie te geven als dat slecht is voor zijn bedrijfsbelang. Bijvoorbeeld als hij wil fuseren met een andere verhuurder en de plannen bevinden zich nog in een heel pril stadium. Of het verstrekken van een gedetailleerde onderhoudsbegroting, terwijl de werkzaamheden nog moeten worden aanbesteed. In de praktijk zijn hier interpretatieverschillen aan de orde. Veel commerciële verhuurders vinden bijvoorbeeld

[23] Woonbond, *De Overlegwet, Tekst en uitleg van de 'Wet op het overleg huurders verhuurder'*, Amsterdam 2020, p. 14. Zie ook M.C.E. van der Vleuten, *Gemengde complexen, Een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar bewoners*, Maastricht: Nexus 2017, p. 241.
[24] Onder beheer valt alles wat te maken heeft met de concrete situatie van de huurwoningen, zoals een renovatie of verandering van het toewijzingsbeleid.

financiële zaken bij voorbaat bedrijfsbelang. Dat wil niet zeggen dat er daarom geen informatie meer kan worden gegeven over onderhoudsinvesteringen of renovatie. Ook het beleid rondom woningverkoop kan als bedrijfsbelang worden aangemerkt. Dit is echter een van de onderwerpen van de informatieplicht, zodat een verhuurder in beginsel wel informatie moet verstrekken. Het is aan de huurdersorganisatie om er alert op te blijven of het respecteren van het bedrijfsbelang niet ten koste gaat van het overleg over zaken die voor huurders van belang zijn.[25]

3.3 Informatieplicht van de verhuurder

Als een verhuurder van plan is om zijn beleid of beheer met betrekking tot een reeks met name genoemde onderwerpen te veranderen, is hij *verplicht* om de huurdersorganisatie en de betrokken bewonerscommissie schriftelijk op de hoogte te stellen, zonder dat deze partijen zelf om informatie hoeven te vragen. Hij moet ook uitleggen waarom hij dat wil doen en wat dat betekent voor de huurders. Dit geldt alleen voor zaken die direct invloed hebben op de woongelegenheden of wooncomplexen en woonomgeving waar de huurders wonen en die voor hen heel belangrijk zijn. Dit voorkomt dat de huurdersorganisatie of bewonerscommissie achter de feiten aanloopt en stelt hen in staat om eventueel met de verhuurder te overleggen (art. 5b lid 2 Wohv) of een advies uit te brengen (art. 5 Wohv).

De informatieplicht (maar ook het recht om informatie te vragen uit de vorige paragraaf) omvat in ieder geval informatie over de in artikel 3 lid 2 Wohv genoemde onderwerpen:

a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;
b. het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
c. het toewijzings- en verhuurbeleid;
d. de door de verhuurder in het algemeen te hanteren voorwaarden van de overeenkomst van huur en verhuur;
e. het beleid inzake de huurprijzen;
f. de samenstelling, het kwaliteitsniveau en de prijs van het door de verhuurder aan te bieden pakket van diensten die rechtstreeks verband houden met de bewoning, het betrekken van een woongelegenheid en het huisvesten van personen;
g. een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 2:312 en 2:313 BW;
h. het beleid inzake de leefbaarheid in de buurten en wijken waar de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen zijn gelegen, alsmede inzake herstructurering van die buurten of wijken;
i. het beleid inzake het bijdragen aan het tot stand brengen van huisvesting voor ouderen, gehandicapten en personen die zorg of begeleiding behoeven;

[25] Woonbond, *De Overlegwet, Tekst en uitleg van de 'Wet op het overleg huurders verhuurder'*, Amsterdam 2020, p. 29.

j. overeenkomsten met betrekking tot kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten als bedoeld in artikel 7:237 lid 3 BW en overeenkomsten met betrekking tot het beheer van het verhuurde;[26]
k. de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder.

Dit is geen limitatieve opsomming als het gaat om de informatieplicht; in beginsel bestaat het recht op informatie ten aanzien van alle onderwerpen die voldoen aan de definitie van het eerste lid van artikel 3 Wohv.[27] Dat is maar goed ook, want het onderwerp verduurzaming staat niet in de lijst, maar valt natuurlijk wel onder het recht op informatie.
Er hoeft alleen informatie te worden verstrekt als het rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden (wooncomplexen of woonomgeving), dat van invloed is op de directe woon- en leefsituatie van de betrokken huurders en bovendien voor hen van wezenlijk belang kan zijn. Informatie over personeelsbeleid, ziekteverzuim en andere interne aangelegenheden valt daar bijvoorbeeld niet onder. Ook een statutenwijziging van de verhuurder valt in beginsel niet onder de informatieplicht.[28] De verhuurder hoeft ook geen meerjarenbeleid, -prognoses, -begrotingen enzovoort, te verstrekken. Een indicatie van het beleid volstaat. In de praktijk worden deze documenten soms wel – vertrouwelijk – met de huurdersorganisatie gedeeld, om meer begrip te kweken voor de financiële armslag van de corporatie.

De vraag kan opkomen welke beleidsstukken dan wel met de huurdersorganisatie worden gedeeld. In de praktijk gaat het bijvoorbeeld om het huurbeleid, de huurverhoging en streefhuren per complex, de uitzonderingen op het woningtoewijzingsbeleid, complexbeheerplannen, het doelgroepenbeleid, het beleid hoe om te gaan met huurders in een VvE, het onderhoudsplan voor het volgende jaar, een sociaal plan bij renovatie, enzovoort.

Artikel 5c Wohv regelt voorts dat als huurders een huurdersorganisatie willen oprichten, de verhuurder een lijst met adressen van zijn in Nederland verhuurde woongelegenheden moet geven (niet de namen, dat zou immers op AVG-bezwaren kunnen stuiten).

De verhuurder hoeft alleen informatie te verstrekken (en/of advies te vragen) aan de huurdersorganisatie of bewonerscommissie die direct betrokken is bij het onderwerp. Als de informatie betrekking heeft op een algemeen beleidsonderwerp, hoeft alleen de huurdersorganisatie op instellingsniveau op de hoogte te worden gesteld (en/of om advies te worden gevraagd) en niet andere huurdersorganisaties of bewonerscommissies.[29]

---

[26] Behalve informatie over de samenstelling, kwaliteit en prijs van het servicekostenpakket moet de verhuurder ook informatie geven over de met derden gesloten onderliggende overeenkomsten.
[27] De verhuurder informeert de huurder, de betrokken bewonerscommissie en de betrokken huurdersorganisatie op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.
[28] Rb. Amsterdam 14 november 2019, ECLI:NL:RBAMS:2019:10099 (*Arcade/Autoriteit Woningcorporaties*), ABRvS 30 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1401 (*Arcade/minister BZK*), r.o. 8.2. In beide procedures was Woonstichting Lieven de Key betrokken.
[29] Zie Hof Amsterdam 14 februari 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BX4220 (*Bewonerscommissie Wittenburg/Eigen haard*).

En tot slot: als een huurdersorganisatie of bewonerscommissie is opgericht nadat het voorgenomen besluit al is genomen, hoeft de verhuurder geen informatie te verstrekken.[30]

Speciaal voor woningcorporaties
In de Woningwet zijn daarbovenop nog extra onderwerpen opgenomen waarover woningcorporaties hun huurdersorganisaties en bewonerscommissies verplicht moeten informeren:

a. de jaarrekening, het jaarverslag, het volkshuisvestingsverslag en de verklaring van de accountant (art. 38 Woningwet);
b. het overzicht van voorgenomen werkzaamheden als bijdrage aan de uitvoering van de woonvisie van de gemeente(n) waarin de corporatie werkzaam is. In de praktijk wordt dit 'het bod' genoemd (art. 44a lid 1 Woningwet);
c. de werkzaamheden als de gemeente zich borg heeft gesteld voor de leningen die voor die werkzaamheden zijn aangetrokken (art. 44b woningwet);
d. een voornemen voor een administratieve (art. 73 Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Btiv 2015)) of juridische (art. 84 Btiv 2015) scheiding.

Deze informatieplicht uit de Woningwet geldt niet voor andere verhuurders dan woningcorporaties.

3.3 Recht op het geven van advies en recht op overleg

Wanneer een verhuurder van plan is om zijn beleid of beheer met betrekking tot de in artikel 3 lid 2 Wohv genoemde onderwerpen waarover een informatierecht en -plicht bestaat, te wijzigen,[31] moet hij op eigen initiatief de huurdersorganisatie of bewonerscommissie informeren en om advies vragen. De termijn is zes weken nadat de voor het uitbrengen van een advies benodigde informatie is verstrekt. Gedurende deze termijn mag de verhuurder zijn voorgenomen wijziging niet uitvoeren. Hij moet de huurdersorganisatie of bewonerscommissie bovendien de gelegenheid geven om binnen deze termijn met hem overleg te voeren over de voorgenomen wijziging.[32] Het uitbrengen van een advies is niet verplicht, het erom verzoeken door de verhuurder wel.

De rechtspraak is niet eensluidend of alleen bij *wijziging* van beleid of beheer inzake de onderwerpen van artikel 3 lid 2 Wohv advies moet worden gevraagd. Het recht op overleg en advies is echter niet van toepassing op de onderwerpen die vallen onder artikel 3 lid 1 Wohv (beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders, alsmede dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn).[33]

[30] Ktr. Sittard-Geleen 16 juni 2010, ECLI:NL:RBMAA:2010:BM7030 (*Zo Wonen/Bewonerscomité 56 huizen*).
[31] Wanneer het slechts om vaststelling gaat, hoeft geen advies te worden gevraagd.
[32] *Sdu commentaar huurrecht, Wohv*, art. 5 aant. 1.
[33] *Groene Serie huurrecht, Wohv*, art. 5, aant. 4.

Adviezen van huurdersorganisaties of bewonerscommissies zijn niet bindend. Als het advies instemmend luidt, kan de verhuurder de wijziging in beleid of beheer direct uitvoeren.

Als de verhuurder het advies niet wil volgen, moet hij dat binnen veertien dagen na ontvangst met redenen omkleed mededelen. Daarna kan hij zijn voornemen alsnog uitvoeren. Het overschrijden van de korte termijn van veertien dagen betekent niet automatisch dat de verhuurder geacht wordt het advies te hebben overgenomen. De verhuurder kan dan slechts zijn voornemen nog niet uitvoeren.

Na deze mededeling dat hij het advies niet volgt, moet de verhuurder nog drie dagen wachten. De huurdersorganisatie of bewonerscommissie heeft daardoor slechts een zeer beperkte mogelijkheid om maatregelen te nemen om de uitvoering van de wijziging tegen te houden.

In de praktijk komt het voor dat een verhuurder meerdere huurdersorganisaties heeft, waarmee over dezelfde onderwerpen overlegd moet worden, die vervolgens tegenstrijdige adviezen afgeven. Ook in die gevallen moet de hiervoor beschreven procedure worden gevolgd.

Dat ligt echter anders wanneer het advies over een door de huurders voor te dragen commissaris bij een woningcorporatie gaat. De Woningwet schrijft dan in artikel 30 lid 10 voor dat de huurdersorganisaties *gezamenlijk* het recht hebben een bindende voordracht te doen. Ze moeten er dan dus samen zien uit te komen. Is dat niet het geval, dan is er geen bindende voordracht en moet de raad van commissarissen ervoor zorgen dat de (alle) huurders in de gelegenheid worden gesteld om een voordracht te doen.[34]

Overleg
De verhuurder moet ingaan op de wens tot overleg van een huurdersorganisatie of bewonerscommissie, waarbij zij desgewenst een deskundige kunnen uitnodigen als dat voor behandeling van het onderwerp redelijkerwijze nodig is (art. 5b lid 5 Wohv).[35] In beginsel kan dit overleg niet worden geweigerd. Wel kan de verhuurder – als bijvoorbeeld de verstandhouding zeer slecht is – een of meer bepaalde vertegenwoordigers van het overleg uitsluiten. Bij onacceptabel gedrag van de huurdersvertegenwoordigers kan de verhuurder het overleg staken.[36]

Agenderingsrecht
Ten minste jaarlijks vindt er een algemeen overleg plaats tussen verhuurder en huurdersorganisatie en bewonerscommissies, die voor dat overleg onderwerpen kunnen agenderen. De verhuurder kan slechts met redenen omkleed weigeren een zodanig onderwerp

[34] Mij is niet bekend dat een RvC ooit tot deze werkwijze heeft moeten uitwijken, en dat lijkt mij ook zeer onpraktisch.
[35] Zie ook art. 5d Wohv, dat uitsluitend voor huurdersorganisaties een nadere uitwerking is van dit recht om een deskundige uit te nodigen.
[36] Groene Serie huurrecht, Wohv, art. 5b, aant. 4.

op de agenda te zetten en daarover overleg te voeren (art. 5b lid 4 Wohv). Een op de agenda gezet onderwerp levert niet meteen ook een informatie- of adviesrecht op; de artikelen 3, 4 en 5 Wohv blijven gewoon van kracht.

Speciaal voor woningcorporaties
Woningcorporaties moeten verplicht met huurdersorganisatie en bewonerscommissie overleggen over:

a. jaarlijks, uiterlijk 1 april een overleg over prestatieafspraken ter uitvoering van de gemeentelijke woonvisie (art. 44 lid 1 Woningwet);
b. een reglement inzake slopen en het treffen van ingrijpende voorzieningen aan woningen en de betrokkenheid van de bewoners daarbij (art. 55b lid 1 sub a Woningwet);
c. een reglement inzake verhuis- en herinrichtingskosten bij renovatie en/of sloop (art. 55b lid 1 sub b Woningwet);

Slechts het overleg over de reglementen is verplicht, de instemming met de reglementen niet.

Huurdersorganisaties van woningcorporaties kunnen ook hun belangen behartigen door deel te nemen aan het opstellen van de prestatieafspraken in de driehoek gemeente, huurdersorganisatie en corporatie. Prestatieafspraken zijn afspraken over het wonen in een bepaalde gemeente of regio, zoals over de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de woningen.
Als het overleg over de prestatieafspraken niet tot afspraken leidt, kan ook de huurdersorganisatie of bewonerscommissie het geschil voorleggen aan de minister, die vervolgens een bindende uitspraak doet (art. 44 Woningwet).[37] Daarmee is succes overigens niet verzekerd.[38]

3.4 Instemmingsrecht

Vaststelling
De huurdersorganisatie (en niet de betrokken bewonerscommissie) heeft behalve instemming met de samenwerkingsovereenkomst, instemmingsrecht op wijzigingen in het door de verhuurder gevoerde beleid ten aanzien van de vaststelling van kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten. Deze bepaling is opgenomen omdat huurders deze kosten volledig zelf betalen.

[37] Wanneer de Wet versterking regie volkshuisvesting ongewijzigd wordt ingevoerd (dat is op het moment van schrijven nog niet helder), komt deze bepaling in art. 44bis van de Woningwet te staan. In dat artikel wordt dan ook de mogelijkheid toegevoegd dat geschillen over de *uitvoering* van de prestatieafspraken aan de minister kunnen worden voorgelegd, ook door huurdersorganisaties en bewonerscommissies.
[38] Zie de uitspraken op www.volkshuisvestingnederland.nl (zoek op 'indienen van geschillen'). Van de tien op 7 mei 2023 gepubliceerde uitspraken is geen enkele partij in het gelijk gesteld. De helft was niet-ontvankelijk, de andere helft is in het ongelijk gesteld. Zes keer is het geschil aangedragen door de huurdersorganisatie, vier keer door de betreffende gemeente.

Het instemmingsrecht heeft uitsluitend betrekking op het beleid dat de verhuurder voert ten aanzien van de berekeningsmethodiek van servicekosten. Dat wil zeggen de wijze waarop servicekosten aan huurders worden toegerekend dan wel met hen worden afgerekend.[39]

Dit recht verhoudt zich niet goed tot de rechten die individuele huurders al hebben op grond van het huurrecht (art. 7:261 BW) als het gaat om wijziging van de servicekosten. Wijzigingen kunnen pas doorgevoerd worden als ten minste 70% van de huurders in het betreffende wooncomplex akkoord gaat. Het is daarom niet uitgesloten dat huurders zelf wel akkoord gaan, maar de huurdersorganisatie niet.
Daar komt bij dat men zou verwachten dat niet de huurdersorganisatie maar juist de bewonerscommissie dit instemmingsrecht zou moeten hebben. Het gaat bij servicekosten immers bij uitstek om een aangelegenheid van een specifiek wooncomplex.

De wet noemt geen termijn waarbinnen de huurdersorganisatie te kennen moet hebben gegeven of zij wel of niet met een voorgenomen beleidswijziging instemt. Het verdient daarom aanbeveling om dit in een overeenkomst als bedoeld in artikel 6 Wohv te regelen.[40]

Speciaal voor woningcorporaties
De woningwet heeft enkele extra instemmingsrechten voor huurdersorganisaties in het leven geroepen. Om te beginnen is dat het instemmingsrecht met het aangaan van verbindingen (art. 21 lid 1 sub c Woningwet). De minister moet goedkeuring geven wanneer een corporatie zich met een andere rechtspersoon of vennootschap wenst te verbinden, en deze geeft geen goedkeuring als de huurdersorganisaties niet hebben medegedeeld dat zij met de verbinding instemmen.
Voor fusies geldt een vergelijkbare regeling (art. 53 Woningwet). Als de huurdersorganisaties niet instemmen met de voorgenomen fusie, geeft de minister geen toestemming. De minister mag hier slechts van afwijken om te voorkomen dat een corporatie kort gezegd in zware financiële problemen komt of blijft, saneringssubsidie nodig heeft, de volkshuisvestelijke opgave niet meer kan uitvoeren of de fusie bijdraagt aan het uitvoeren van een eerder gegeven ministeriële aanwijzing (art. 53 lid 4 sub f Woningwet). Het onderwerp voorstel tot fusie is om die reden ook in de Wohv terechtgekomen als onderwerp van de informatieplicht.

De Woningwet kent aan huurders(organisaties) het recht toe van bindende voordracht voor een derde van de leden van de raad van commissarissen van de woningcorporatie (art. 30 lid 10 Woningwet). Deze bepaling gaat zo ver dat als er geen bindende voordracht van de huurdersorganisatie komt, en ook niet van de gezamenlijke bewonerscommissies, en ook niet van de huurders zelf, de raad van commissarissen er zelf voor moet zorgen dat huurders van

[39] Rb. Oost-Brabant 11 december 2014, ECLI:NL:RBOBR:2014:8096 (*Woonzorg Nederland/huurder*). Zie ook M.C.E. van der Vleuten, *Gemengde complexen. Een onderzoek naar de juridische knelpunten in woongebouwen met zowel huurders als eigenaar bewoners*, Maastricht: Nexus 2017, p. 274.
[40] *Sdu commentaar huurrecht, Wohv*, art. 5a, aant. 1.

de corporatie als commissaris worden benoemd. De te benoemen commissaris moet in alle gevallen wel aan de eisen van de Woningwet voldoen.[41]

Tot slot kan een huurdersorganisatie een verzoek aan de Ondernemingskamer doen tot het instellen van een onderzoek.[42]

3.5 Andere rechten

Nadere afspraken
De huurdersorganisatie, de bewonerscommissie en de huurder kunnen met de verhuurder schriftelijk nadere afspraken maken over de onderwerpen waarover door de verhuurder informatie wordt gegeven (art. 5b Wohv). Deze afspraken kunnen zowel betrekking hebben op de inhoud van de informatie en het tijdstip en de wijze waarop de informatie wordt verstrekt als op een uitbreiding van het aantal onderwerpen. In de praktijk worden dergelijke afspraken met de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie vastgelegd in een schriftelijke overeenkomst als bedoeld in artikel 6, vaak samenwerkings- of participatieovereenkomst genoemd. In zo'n overeenkomst kunnen ook afspraken over geschilbeslechting worden vastgelegd, bijvoorbeeld dat eerst een eigen geschillencommissie wordt ingeschakeld voordat verdere stappen worden gezet.[43]

Scholing
De verhuurder biedt de leden van het bestuur van de huurdersorganisatie gedurende een door de verhuurder en de huurdersorganisatie gezamenlijk vast te stellen aantal dagen per jaar de gelegenheid om – op kosten van de verhuurder – de scholing en vorming te volgen die zij in verband met de vervulling van hun taak nodig achten (art. 5e lid 1 Wohv). Het aantal dagen wordt in overleg vastgesteld, maar is ten minste drie dagen per bestuurslid. Bewonerscommissies hebben geen recht op scholing.

Consultatie deskundige
De huurdersorganisatie (dit geldt niet voor bewonerscommissies) kan een of meer deskundigen uitnodigen tot het bijwonen van een inhoudelijk overleg. Ook kan aan een externe deskundige om advies worden gevraagd, desgewenst schriftelijk. De kosten hiervan zijn voor rekening van de verhuurder.[44]

Overeenkomst
Bij schriftelijke overeenkomst tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie kunnen aan de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie meer

[41] Zie Rb. Midden-Nederland 29 november 2022, ECLI:NL:RBMNE:2022:5009 (*Huurder/Bo-Ex*), waaruit blijkt dat ook een huurder succesvol bezwaar kan maken als een huurdersorganisatie die niet voldoet aan de eisen van de wet een bindende voordracht voor commissarissen doet. Dan had een ander pad bewandeld moeten worden, zie r.o. 4.5-4.9.
[42] Art. 39 Woningwet, zie ook R.M. Goeman, '93. De woningwet uitgelegd', *Tijdschrift huurrecht in praktijk* 2021, nr. 6, p. 29.
[43] *Sdu commentaar huurrecht, Wohv*, art. 8, aant. 5.
[44] Art. 5d Wohv jo art. 7 Wohv.

bevoegdheden worden toegekend dan de in de wet genoemde (art. 6 Wohv). Het adviesrecht kan bijvoorbeeld worden uitgebreid met meer/andere onderwerpen die voor huurders van belang zijn, of een adviesrecht voor bepaalde onderwerpen kan worden opgewaardeerd tot instemmingsrecht.[45] Ook kan worden omschreven wanneer sprake is van een voornemen om het beleid te wijzigen.
De overeenkomst moet bestaan uit één schriftelijk document, waarin duidelijk en ondubbelzinnig de wil van de verhuurder en de huurdersorganisatie blijkt om een of meer wettelijke bevoegdheden of rechten te verruimen.[46]
De Woonbond heeft een brochure voor huurders gemaakt, met achterin een schema met onderwerpen en bevoegdheden krachtens de Wohv (en de Woningwet), waarin zij haar standpunt heeft weergegeven. In het overzicht zijn de vrij abstract geformuleerde onderwerpen van artikel 3 lid 2 Wohv nader uitgewerkt. Volgens de Woonbond horen deze nader uitgewerkte onderwerpen thuis in een samenwerkingsovereenkomst. Bij die uitwerking geeft de Woonbond steeds per subonderdeel een advies over de rechten van de huurdersorganisatie en bewonerscommissie, dat – niet geheel verwonderlijk – in veel gevallen verder reikt dan de wettelijke bevoegdheden. Dit schema wordt in de praktijk door veel woningcorporaties gebruikt.[47]

Individuele rechten
Op individueel niveau hebben huurders initiatiefrecht (met name art. 7:243 BW) en instemmingsrecht (bijv. art. 7:261 BW) via het algemene huurrecht woonruimte in Boek 7 BW. In het kader van dit boek ga ik daar niet verder op in.

Speciaal voor woningcorporaties
Bij woningcorporaties moet de huurdersorganisatie verplicht worden betrokken bij een maatschappelijke visitatie zoals bedoeld in artikel 53a van de Woningwet. De visitatiemethodiek schrijft voor dat huurdersorganisaties en huurders reflecteren op de prestaties van en de samenwerking met de corporatie.[48]

Ook is in de Woningwet opgenomen dat huurdersorganisaties en bewonerscommissies het recht hebben om besluiten ter raadpleging voor te leggen aan de huurder (art. 21e Woningwet). Naar mijn mening is dit echter een overbodige bepaling, gezien de vereisten voor het zijn van een huurdersorganisatie of bewonerscommissie in de zin van de Wohv.

Het aan huurdersorganisatie en bewonerscommissie toegekende recht van enquête van artikel 2:345 BW is mijns inziens een sterker recht (art. 39 Woningwet). Dit recht geeft de bevoegdheid de Ondernemingskamer van het gerechtshof Amsterdam te verzoeken een of meer personen te benoemen tot het instellen van een onderzoek naar het beleid en de gang van

[45] *Groene Serie huurrecht, Wohv*, art. 6, aant. 3.
[46] Hof 's-Gravenhage 18 augustus 2009, ECLI:NL:GHSGR:2009:BK1419 (*Huurdersvereniging Leidschendam/Vidomes*).
[47] Woonbond, *De Overlegwet. Tekst en uitleg van de 'Wet op het overleg huurders verhuurder'*, Amsterdam 2020, p. 60 e.v.
[48] Methodiek 7, samen*werken* aan opgaven, www.visitaties.nl.

zaken van een rechtspersoon, hetzij in de gehele omvang daarvan, hetzij met betrekking tot een gedeelte of een bepaald tijdvak. Mij is niet bekend dat ooit door huurders van dit recht gebruik is gemaakt.

De huurdersorganisaties van woningcorporaties hebben zoals gezegd samen het recht om een bindende voordracht te doen voor twee of meer commissarissen, indien de raad van commissarissen uit vier of meer commissarissen bestaat, dan wel een bindende voordracht te doen voor één commissaris, indien die raad uit drie commissarissen bestaat (art. 30 lid 10 Woningwet).
De huurdersorganisaties mogen een zienswijze geven wanneer de woningcorporatie fusieplannen heeft. Wanneer dat geen positieve zienswijze is, keurt de minister in beginsel het fusieverzoek niet goed, zodat in de praktijk ook hiervoor een instemmingsrecht geldt (art. 53 lid 4 sub f Woningwet). Een vergelijkbaar recht geldt voor het aangaan van verbindingen door de corporatie (art. 21 lid 1 sub c Woningwet).
Tot slot zijn huurderorganisaties en bewonerscommissie betrokken bij het maken van prestatieafspraken tussen gemeente en corporatie ter uitvoering van de gemeentelijke woonvisie (art. 44, 44a en 44b Woningwet).

3.6 Kosten

Huurdersorganisaties (en bewonerscommissies) maken kosten om hun werk goed te kunnen doen. Denk aan vergaderingen van het bestuur maar ook de periodieke vergadering met de achterban, het uitschrijven van verkiezingen, het houden van een spreekuur of het verspreiden van een nieuwsbrief. Deze kosten betalen zij niet zelf, de verhuurder heeft daar een verantwoordelijkheid in.
In artikel 7 Wohv is geregeld dat de verhuurder aan (iedere) huurdersorganisatie de kosten vergoedt die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn om informatie te vragen, te ontvangen, te bestuderen, erover te overleggen en adviezen te geven. Ook de kosten van het uitnodigen van deskundigen en het vragen van inlichtingen en adviezen als bedoeld in artikel 5d Wohv, en de kosten van scholings- en vormingsactiviteiten als bedoeld in artikel 5e Wohv worden vergoed.

Verhuurder en huurdersorganisatie spreken jaarlijks een vast bedrag af, dat de huurdersorganisatie naar eigen inzicht kan besteden (art. 7 lid 2 Wohv). De wet geeft geen richtlijn voor de hoogte van het bedrag, anders dan dat het een redelijk bedrag moet zijn. Dit impliceert dat de huurdersorganisatie jaarlijks een begroting zal moeten indienen (om aan te tonen dat het gevraagde bedrag redelijkerwijs nodig is voor de vervulling van de taken), waarna de verhuurder het te verstrekken bedrag vaststelt. Het bedrag is dus niet helemaal naar eigen inzicht te besteden, maar onvermijdelijk is er wel een ‘grijs gebied’. Om te voorkomen dat een huurdersorganisatie de verstrekte gelden (en meer) besteedt aan andere zaken dan huurdersvertegenwoordiging, is in de wet bepaald dat jaarlijks verantwoording afgelegd moet worden. De huurdersorganisatie moet dus ook een jaarverslag opstellen. Als het budget is

overschreden, hoeft de verhuurder alleen die kosten te vergoeden voor zover de verhuurder daarmee instemt.[49]
Het is verstandig om in de samenwerkingsovereenkomst goed vast te leggen wat over en weer de verwachtingen/afspraken zijn als het gaat om begroting, jaarverslag en verantwoording. In de praktijk wordt de zinsnede 'dat de huurdersorganisatie naar eigen inzicht kan besteden' soms als vrijbrief ingezet om verstrekte gelden niet te verantwoorden en/of niet (altijd) doelmatig of rechtmatig te besteden aan zaken als het nieuwste topmodel mobiele telefoon, iPads, laptops, printers enzovoort, waarvan het niet geheel duidelijk is of deze – in deze kwaliteit – noodzakelijk zijn voor het vervullen van de taken. Ook worden soms inkopen (zoals bij een bouw-/supermarkt) en/of uitgaven (diners) gedaan ten behoeve van privé, maar op kosten van de huurdersorganisatie. Daarvoor gelden geen objectieve normen.[50]
Weigert de huurdersorganisatie om verantwoording af te leggen? Dan kan deze daartoe worden gedwongen, zelf met een dwangsom.[51]
Het is soms een hele kunst om een huurdersorganisatie te bewegen tot het indienen van een begroting met reële en gespecificeerde kostenposten die daadwerkelijk verband houden met de vervulling van de taken zoals genoemd in de artikelen 3, 4, 5 en 5b Wohv. Het achteraf verantwoording af moeten leggen leidt in de praktijk geregeld tot discussies, waarbij de huurdersorganisatie slechts heel globaal of in het geheel niet tot een verantwoording komt. Huurdersorganisaties nemen ook wel eens diensten af van vrienden of familie, en kunnen daarna van verrichte werkzaamheden of afgenomen producten of diensten geen kwitantie/verantwoording overleggen. Datzelfde geldt bij contante betalingen via de kas van de huurdersorganisatie, waarvoor regelmatig geen financiële verantwoording wordt afgelegd. In de praktijk komt het ook voor dat bestuursleden van een huurdersorganisatie helemaal geen ervaring hebben met boekhouding en/of het gebruik van computers. Door dit alles komt de transparantie in het geding.

De controle van de jaarstukken van de huurdersorganisatie valt over het algemeen niet onder de opdracht van de externe accountant die de jaarstukken van de verhuurder controleert. Het is niet verplicht, en het gaat om relatief kleine bedragen. Daarentegen gaat het zeker bij woningcorporaties wel om 'maatschappelijk vermogen' dat de huurdersorganisatie van de verhuurder ontvangt. Vanuit dat oogpunt bezien is het zeker van belang de afspraken goed vast te leggen en te borgen dat alle partijen zich daaraan houden.

De verhuurder kan een bijdrage leveren in de kosten van een parttime secretariële of administratieve kracht, maar de loonkosten van een directeur hoeft hij niet te betalen (Rb. Roermond 17 februari 2011, *WR* 2011/88). De bedoeling van de wetgever was dat het overgrote deel van de kosten van de huurdersorganisatie (met uitzondering van de deskundigen- en scholingskosten) in beginsel door de huurders zelf wordt betaald via een

[49] Zie ook R. van Gelderen, 'Wet belangrijk bij conflict' in 'Dossier Overlegwet', *Huurpeil* 2023/4, p. 28-29.
[50] Blijkt uit een gesprek ter voorbereiding op het schrijven van dit hoofdstuk met Frans Bovenschen, voormalig onderzoeker voor het ministerie van VROM en eigenaar van Bovenschen Consultancy, die vele integriteitsonderzoeken heeft uitgevoerd, ook bij huurdersorganisaties. Van zijn praktijkervaring is in dit hoofdstuk dankbaar gebruikgemaakt.
[51] Rb. Gelderland 30 januari 2019, ECLI:NL:RBGEL:2019:4493 (*Viverion/HV Lochem*) en Hof Arnhem-Leeuwarden 26 november 2019, ECLI:NL:GHARL:2019:10137 (*Huurdersverenigingen Patrimonium*).

eigen bijdrage.[52] In de huidige praktijk is dat in ieder geval bij woningcorporaties niet vaak meer het geval: aansluiten bij de huurdersorganisatie of een bewonerscommissie is voor huurders vaak gratis. De vergoeding door de verhuurder kan ook (deels) in natura plaatsvinden, door bijvoorbeeld een vergaderruimte en kopieermachine ter beschikbaar te stellen.

Gezien de strak afgebakende taak van woningcorporaties kan de vraag opkomen of het wel toegestaan is om middelen aan huurdersvertegenwoordigers te verstrekken. Dat is wel het geval. Corporaties mogen volgens de Woningwet deze kosten voor hun rekening nemen. Zij mogen huurdersorganisaties of bewonerscommissies faciliteren bij de aan hen opgedragen taken bij of krachtens Woningwet en de Wohv, en zij mogen diensten verlenen ten behoeve van de administratie van huurdersorganisaties of bewonerscommissies (art. 45 lid 2 sub k Woningwet).

Bewonerscommissies worden niet genoemd als rechthebbende op vergoeding van kosten. In de praktijk faciliteren verhuurders hen met zaken als vergaderruimte of mogen ook bewonerscommissies een begroting indienen, waarop de verhuurder een budget verstrekt. Ook komt het in de praktijk voor dat de kosten van een bewonerscommissie via de begroting van de huurdersorganisatie worden vergoed. Bewonerscommissies dienen een begroting in bij de huurdersorganisatie en leggen ook aan haar verantwoording af. Feit blijft dat ook dan de te vergoeden kosten redelijkerwijs noodzakelijk moeten zijn voor het vervullen van de taken.

In de praktijk komt het voor dat leden van een huurdersorganisatie of bewonerscommissie een vrijwilligersvergoeding toegekend krijgen. Dat is echter niet wettelijk verplicht en dus niet afdwingbaar.[53]

4 Geschillenregeling

Wohv-geschillen kunnen zowel bij de Huurcommissie als met een verzoekschrift aan de kantonrechter worden voorgelegd.[54] Een procedure bij de Huurcommissie kost € 100 en wordt door huurders over het algemeen als laagdrempeliger ervaren dan een procedure bij de kantonrechter.[55] De Huurcommissie heeft, gelet op de specifieke deskundigheid en vaardigheden die benodigd zijn voor de behandeling van Wohv-geschillen, specifieke zittingsleden benoemd die voor de Wohv-geschillen kunnen worden ingezet.[56]

De bevoegdheid van de Huurcommissie gaat niet verder dan die van de kantonrechter. Dat betekent dat er géén uitspraak wordt gedaan over de inhoud van de besluiten van de verhuurder, dus geen toets op rechtmatigheid of doelmatigheid.[57] De Huurcommissie of

[52] *Kamerstukken I* 1997/98, 24080, nr. 37f, p. 11-12.
[53] Zie bijv. de handreiking bewonerscommissies van de Huurdersvereniging Noord-Limburg via www.hv-nl.nl.
[54] Wohv art. 8. Het instellen van een procedure heeft geen opschortende werking.
[55] Ter illustratie: in 2022 heeft de Huurcommissie uitspraak gedaan in 6929 geschillen, waarvan er vijf betrekking hadden op de Wohv.
[56] *Handboek huurcommissie*, 1 januari 2019, p. 42.
[57] Zie Rb. Amsterdam 20 januari 2022, ECLI:NL:RBAMS:2022:212 (*Arcade/Lieven de Key*), r.o. 13.

kantonrechter beoordeelt alleen of de verhuurder de juiste procedures heeft gevolgd en gemotiveerd is afgeweken van het advies van de huurdersorganisatie.[58]

In artikel 7:262 BW en in artikel 8a Wohv is geregeld dat als de Huurcommissie is ingeschakeld en een uitspraak heeft gedaan, partijen worden geacht te zijn overeengekomen wat in die uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken nadat aan hen afschrift van die uitspraak is verzonden, een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de huurcommissie om een uitspraak was verzocht. Dit wordt fictieve wilsovereenstemming tussen partijen genoemd. De tussenkomst van de kantonrechter wordt met een dagvaarding ingeleid, en niet met een verzoekschrift zoals wel het geval is als partijen hun geschil meteen aan de kantonrechter voorleggen. Hoger beroep bij het gerechtshof is niet mogelijk.[59] Wanneer een geschil in eerste instantie aan de kantonrechter wordt voorgelegd, is hoger beroep wel mogelijk.[60]

Als de Huurcommissie of kantonrechter constateert dat de verhuurder verplichtingen uit de Wohv heeft geschonden waardoor de verzoeker is benadeeld, en het gaat over beleid, dan kan de Huurcommissie bepalen dat de uitvoering van het beleid wordt opgeschort tot het verzuim is hersteld. Als verzocht wordt om opschorting van het beleid, kan de Huurcommissie of kantonrechter bepalen dat het besluit niet mag worden uitgevoerd:

- *als* het afwijkt van een door de huurdersorganisatie gegeven advies,
- *en* de verhuurder de beslissing om af te wijken van het advies niet heeft onderbouwd,
- *of* de verhuurder naar het oordeel van de kantonrechter onder afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot afwijking van het advies had kunnen komen.

Veel Wohv-geschillen gaan erover of de verhuurder de gestelde termijnen in acht heeft genomen en of de door de verhuurder verstrekte informatie inhoudelijk gezien toereikend en volledig is geweest om de huurdersorganisatie in staat te stellen een adequate inbreng te leveren. De Wohv is immers vooral een wet die procedures regelt, en is niet zo zeer inhoudelijk van aard.
De rechter toetst dan ook marginaal. Het is niet de kwaliteit van het beleid van de verhuurder die wordt beoordeeld, maar of de verhuurder bijvoorbeeld een goede onderbouwing heeft gemaakt als hij van een advies wil afwijken. Ook kan worden beoordeeld of een verhuurder terecht een beroep op bescherming van zijn bedrijfsbelang heeft gedaan. In dat geval moet een belangenafweging worden gemaakt, waarbij de maatstaven van redelijkheid en billijkheid een rol spelen.

[58] Art. 19a Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte. Zie ook Rb. Rotterdam 6 maart 2023, ECLI:NL:RBROT:2023:1851 (*Stadswonen/SHS*), waaruit blijkt dat partijen de rechter ook 'voorvragen' kunnen stellen of het om een geschil in het kader van de Wohv gaat, en dat SHS instemmingsrecht heeft over de verdelingsmethode van de teruggaaf energiebelasting.
[59] *Sdu commentaar huurrecht*, art. 8a, aant. 3.
[60] Hof 's-Hertogenbosch 13 maart 2014, ECLI:NL:GHSHE:2014:721 (*ASR/Bewoners Commissie Parkflat*).

Tot slot kunnen partijen ervoor kiezen om naast de wettelijke regeling een aparte geschillenregeling op te nemen in een samenwerkingsovereenkomst. Hierbij kan een geschillencommissie worden ingesteld, bijvoorbeeld bestaande uit een vertegenwoordiger namens de verhuurder en één namens de huurdersorganisatie, die gezamenlijk een onafhankelijk voorzitter selecteren. Zo'n commissie kan een bindend advies uitbrengen.[61] De samenwerkingsovereenkomst kan verdere details bevatten over de procedure en kostenverdeling.

5 Samenvatting

Individuele huurders, bewonerscommissies en huurdersorganisaties kunnen hun verhuurder vragen om informatie over een reeks in de Wohv genoemde onderwerpen. De verhuurder moet die informatie geven, tenzij het bedrijfsbelang zich daartegen verzet.
Wil de verhuurder zijn beleid over de reeks in de wet genoemde onderwerpen wijzigen, dan moet hij de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie daarover met redenen omkleed en uit eigen beweging informeren. Deze hebben dan het recht om over de wijziging met de verhuurder te overleggen en er een advies over uit te brengen. Wil de verhuurder het advies niet volgen, dan moet hij dat binnen veertien dagen met redenen omkleed melden. In feite kan drie dagen daarna de wijziging alsnog worden doorgevoerd.

De verhuurder faciliteert huurdersorganisatie en bewonerscommissies in natura en door het verstrekken van adressen; voor huurdersorganisaties moeten ook begrote kosten waaronder scholing en ingehuurde externe deskundigheid worden betaald. Eens per jaar vindt een overleg plaats over 'lopende zaken'. Vaak wordt een samenwerkingsovereenkomst gesloten, waar naast de rechten en plichten ook de intenties van partijen worden vastgelegd. Wordt de Wohv niet goed nageleefd, dan staat een beroep op de Huurcommissie en de kantonrechter open, tenzij partijen een bindende geschillenregeling hebben afgesproken.
Huurdersorganisaties en bewonerscommissies van woningcorporaties hebben aanvullend nog een aantal andere inspraak- en instemmingsrechten.

[61] Zie Rb. Midden-Nederland 19 december 2019, ECLI:NL:RBMNE:2019:6050 (*HV de Vechtstroom/Ymere*), waarin wordt bevestigd dat de partij die zich heeft verplicht tot een bindend advies, maar toch de gang naar de rechter maakt, op verzoek van de wederpartij niet-ontvankelijk moet worden verklaard.