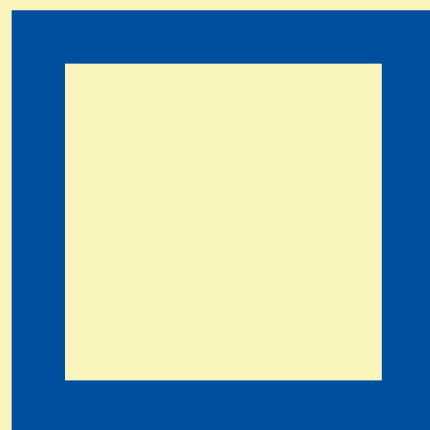


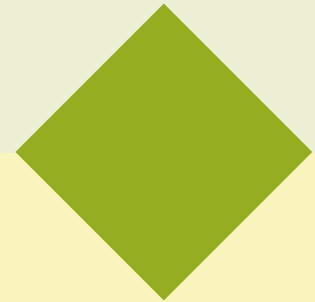
Beleidsboek wet overleg huurders en verhuurder



Huurcommissie



voor huurders en verhuurders





Voorwoord

De Huurcommissie is een zelfstandig bestuursorgaan, dat onder meer tot taak heeft uitspraak te doen of een verplichting uit de Wet op het overleg huurders en verhuurder is geschonden door een van de partijen. Bij de uitvoering van deze taak moet de Huurcommissie zich houden aan wet- en regelgeving. In de afgelopen jaren heeft de praktische uitwerking van deze bepalingen geleid tot uitvoeringsbeleid. Dit beleidsboek heeft als doel om inzicht te bieden in het uitvoeringsbeleid van de Huurcommissie met betrekking tot de Wet op het overleg huurders en verhuurder. Hierin staan de beleidslijnen waar de Huurcommissie vanuit gaat. De Huurcommissie zal dus handelen volgens deze beleidslijnen en alleen gemotiveerd afwijken voor zover het voorliggende geschil daartoe noopt vanwege onevenredige gevolgen voor belanghebbende(n) bij onverkorte toepassing van dit beleid.

Door nieuwe wetgeving of aanpassing van het uitvoeringsbeleid komt er regelmatig een nieuwe versie van het beleidsboek.

Het bestuur van de Huurcommissie,

d.d. 1 juli 2023

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Hoofdstuk 1 - Inleiding	5
1. Juridisch kader	5
2. Opbouw	6
Hoofdstuk 2 - Partijen	7
3. Verhuurder	7
4. Huurders	8
5. Huurdersorganisatie	8
6. Bewonerscommissie	10
Hoofdstuk 3 - Wettelijke rechten en verplichtingen partijen	12
1. Recht op informatie	12
2. Recht op advies	14
3. Recht op instemming	15
4. Recht op overleg	15
5. Recht op agendering	16
6. Recht op uitnodigen deskundigen	16
7. Recht op scholing	17
8. Recht op kostenvergoeding	17
9. Zorgplicht verhuurder inzake bewonerscommissie	18
10. De samenwerkingsovereenkomst	18
Hoofdstuk 4 – Toetsingskader	20
Ontvankelijkheid	20
1. Is er sprake van een huurdersorganisatie, bewonerscommissie, verhuurder of huurder?	20
2. Reikwijdte verzoek	20
3. Rechten die niet aan Wohv-partij zijn toegekend	20
4. Geschillen over onderlinge relaties tussen huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies	21
Schending Wohv-verplichting	21
5. Gevolgen bij een voorgenomen besluit	21
6. Gevolgen bij een genomen besluit	22
7. Beoordeling kosten van de huurdersorganisatie	22
Hoofdstuk 5 - Procedurele regels	23
1. Indienen verzoek	23
2. Bevoegdheid	23
3. Leges	23
4. Geen onderzoek in de woonruimte	23
5. Hoorzitting	23
6. Termijn uitspraak	23

Hoofdstuk 1 – Inleiding

De Wet op het overleg huurders en verhuurder (hierna: Wohv) regelt sinds 1998 de relatie tussen verhuurders en hun huurders, huurdersorganisaties en bewonerscommissies.¹ Het doel van de wet is om te voorkomen dat de rechtspositie van huurders verzwakt raakt in de huurmarkt en dat partijen op een gelijkwaardige wijze met elkaar kunnen overleggen door procedurele regels te stellen voor goed overleg tussen huurders en verhuurder.² In de Wohv zijn rechten en plichten opgenomen voor de verhuurder, huurders, huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Het gaat bijvoorbeeld om het recht op informatie, het recht op overleg over beleidsvoornemens en de plicht voor een verhuurder om huurdersorganisaties en bewonerscommissies te betrekken bij het beleid over het beheer van de woongelegenheden. Op deze manier krijgen huurders meer zeggenschap over hun woning en (de kwaliteit van) hun leefomgeving. Bij geschillen kunnen de georganiseerde huurders en de verhuurders dit voorleggen aan de Huurcommissie of de kantonrechter. Hierbij geldt dat beide instanties voor dezelfde onderwerpen bevoegd zijn.

1. Juridisch kader

De bevoegdheid voor de Huurcommissie om uitspraak te doen over geschillen die voortvloeien uit de Wohv volgt uit art. 4a Uhw jo. 19a Uhw. De Huurcommissie doet uitspraak in geschillen over

1. het voeren van overleg en het verschaffen van informatie zoals neergelegd in de Wohv;
2. de zorgplicht die de verhuurder heeft ten aanzien van de bewonerscommissie ter bevordering van de werkzaamheden van de commissie;
3. kostenvergoeding van een huurdersorganisatie en
4. overige verplichtingen die voortvloeien uit de wet.

De Huurcommissie spreekt in haar uitspraak uit of een schending van de Wohv heeft plaatsgevonden. Verder kan de Huurcommissie, bij een schending van de Wohv, de uitvoering van het beleid opschorten, totdat het verzuim is hersteld, indien het geschil betrekking heeft op een voorgenomen beleid van de verhuurder. De Huurcommissie kan ook bepalen dat een beleidswijziging van een verhuurder niet mag worden uitgevoerd indien: 1) dat besluit afwijkt van het gegeven advies van de huurdersorganisatie of bewonerscommissie en 2) wanneer de verhuurder de afwijking niet voldoende heeft onderbouwd of wanneer de Huurcommissie oordeelt dat de verhuurder in redelijkheid niet tot afwijking van het advies had kunnen komen.

¹ Kamerstukken II 1994/95, 20 691, nr. 3.

² Kamerstukken II 2000/01, 27 559, nr. 2 en Kamerstukken II 206/07, 30 856, nr. 3.

2. Opbouw

De opbouw van het beleidsboek is als volgt. In hoofdstuk 2 worden de partijen die betrokken zijn bij een geschil, dat voortvloeit uit de WOHV, nader beschreven met daarbij de bijbehorende wettelijke vereisten. In hoofdstuk 3 komen de wettelijke rechten en verplichtingen uit de WOHV aan bod. In hoofdstuk 4 wordt het toetsingskader van de Huurcommissie nader uitgelegd. En in hoofdstuk 5 worden de procedurele regels inzichtelijk gemaakt.



Hoofdstuk 2 - Partijen

De volgende partijen kunnen een Wohv-procedure bij de Huurcommissie starten: verhuurders, huurders, huurdersorganisaties en bewonerscommissies. De Wohv stelt voorwaarden waaraan de partijen moeten voldoen om een Wohv-partij te kunnen zijn. In dit hoofdstuk wordt dit nader toegelicht. Indien niet wordt voldaan aan deze voorwaarden, dan kan een dergelijke partij geen procedure starten bij de Huurcommissie en wordt een ingediend verzoek niet-ontvankelijk verklaard.

3. Verhuurder

De Wohv merkt als verhuurder aan:

- een woningcorporatie³ of;
- de eigenaar van ten minste 25 voor de verhuur bestemde woongelegenheden* in Nederland of;
- degene die door de eigenaar gevolmachtigd is namens hem op te treden (zoals een beheerder).⁴

*Als woongelegenheden geldt een zelfstandige woning met zowel een geliberaliseerde (lees: vrije huursector) als niet-geliberaliseerde huurprijs (lees sociale huursector), of een standplaats of een woonwagen.⁵ Een onzelfstandige woning en een recreatiewoning worden niet aangemerkt als woongelegenheden.

Uitgangspunt is dat huurdersorganisaties en bewonerscommissies in overleg kunnen treden met degene die het beleid en beheer vaststelt. Dit betekent dat wanneer de beheerder het beleid en het beheer vaststelt, namens de eigenaar of in eigen naam optreedt, de beheerder gezien wordt als een verhuurder in de zin van de Wohv.

Een beheerder wordt als een Wohv-verhuurder gezien als hij is gevolmachtigd door een eigenaar met minder dan 25 woongelegenheden, maar deze beheerder in totaal wel minstens 25 woongelegenheden van verschillende eigenaren beheert.

Voorbeeld:

Een eigenaar verhuurt 15 zelfstandige woningen. Hij geeft een beheerder de volmacht voor de verhuur en het beheer van deze woningen, terwijl de beheerder voor meer eigenaren een volmacht heeft gekregen van in totaal meer dan 25 huurwoningen. In dit geval krijgt de eigenaar met 15 woningen wegens de volmacht toch te maken met de Wohv, aangezien de beheerder ten minste 25 huurwoningen beheert.

³ Een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19, eerste lid, van de Woningwet.

⁴ Artikel 1 sub d Wohv.

⁵ Artikel 1 lid 1 sub b Wohv.

4. Huurders

Een huurder in de zin van de Wohv is:

1. degene die een woongelegenheden van een verhuurder huurt en daarin zijn hoofdverblijf heeft;⁶
2. degene die een woongelegenheden met toestemming van de hoofdverhuurder onderhuurt van de onderverhuurder en daarin zijn hoofdverblijf heeft.⁷

Als hoofdverblijf wordt gezien de huurder die daar gewoonlijk eet, slaapt en verblijft. Wanneer meerdere huurders (medehuurlers)verblijven in één woongelegenheden, tellen zij voor de Wohv mee als één huurder.

5. Huurlersorganisatie

Om als huurlersorganisatie in de zin van de Wohv aangemerkt te worden, moet een organisatie aan de volgende zes voorwaarden voldoen.

1. *Rechtsvorm*: De huurlersorganisatie moet een vereniging of stichting zijn. Een vereniging kan zowel een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid zijn (opgericht bij notariële akte) als een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid (niet opgericht bij notariële akte).
2. *Belangenbehartiging*: De huurlersorganisatie dient als doel te hebben: het behartigen van de belangen van huurlers van een of meerdere verhuurlers. Hierbij is het mogelijk dat huurlersorganisaties waarvan huurlers van meerdere verhuurlers lid zijn, ook deel kunnen nemen als gesprekspartner van de verhuurder, zolang de individuele verhuurder alleen door of namens zijn eigen huurlers wordt aangesproken op het door hem gevoerde beleid en beheer. Hierbij geldt als uitgangspunt dat de huurlersorganisatie enkel de belangen van huurlers vertegenwoordigt en niet ook die van eigenaar-bewoners. Indien een organisatie slechts één specifiek doel heeft, zoals het tegengaan van de sloop van woningen, dan is dit in beginsel onvoldoende om als huurlers-organisatie in de zin van de Wohv te worden aangemerkt.
3. *Representativiteits I*: Het bestuur moet zijn gekozen of aangewezen door én uit de huurlers die zij vertegenwoordigt en niet door het bestuur zelf. Het bestuur kan ook getrap worden gekozen, bijvoorbeeld doordat de huurlers eerst de leden van de bewonerscommissie kiezen, die op hun beurt de bestuursleden van de huurlersorganisatie kiezen.
4. *Representativiteits II*: De huurlersorganisatie houdt de huurlers op de hoogte van haar activiteiten en betreft hen bij haar standpuntbepaling; dit is bijvoorbeeld mogelijk door enquêtes, bijeenkomsten en ledenvergaderingen te organiseren. Ook is het mogelijk dat huurlers via een website, bijeenkomsten en nieuwsbrieven worden geïnformeerd.⁸ Wanneer een huurlersorganisatie bestaat uit huurlers van verschillende verhuurlers, is het essentieel dat er wordt voldaan aan het informeren en consulteren van alle huurlers van de verschillende verhuurlers.
5. *Representativiteits III*: De huurlersorganisatie schrijft ten minste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurlers, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt;
6. *Representativiteits IV*: De huurlersorganisatie stelt alle huurlers van de woongelegenheden of wooncomplexen waarvoor de organisatie de belangen behartigt, in de gelegenheid om zich bij haar aan te sluiten.

⁶ Artikel 1 lid 1 sub e Wohv.

⁷ Artikel 1 lid 2 Wohv.

⁸ Huurcommissie, zaaknummer Wohv079.

Voor de oprichting, organisatie of vertegenwoordiging van een huurdersorganisatie, kan een huurdersorganisatie (of een groep van tenminste drie huurders) de verhuurder verzoeken om een lijst met adressen van de in Nederland verhuurde woongelegenheden van de verhuurder.⁹

Meerdere huurdersorganisaties

Het kan voorkomen dat sprake is van twee of meerdere huurdersorganisaties met betrekking tot dezelfde verhuurder. Het uitgangspunt is dat de verhuurder met alle huurdersorganisaties, ongeacht de grootte, overleg dient te voeren, zolang er een duidelijke band blijft bestaan tussen de vertegenwoordiging van de huurdersorganisatie en de verhuurder. Huurdersorganisaties en de verhuurder kunnen wel gezamenlijk iets anders afspreken. Hierbij dient wel opgemerkt te worden dat verhuurder en huurdersorganisaties andere organisaties niet zonder hun instemming kunnen uitsluiten.

Een uitzondering op het uitgangspunt geldt in die situatie dat één huurdersorganisatie op instellingsniveau is ingesteld voor alle huurders van die verhuurder.¹⁰ En er is sprake van huurdersorganisatie(s) op complexniveau ten aanzien van één of meerdere wooncomplexen.¹¹ In dat geval worden de huurdersorganisaties die zijn opgericht met betrekking tot één of meerdere wooncomplexen van die verhuurder, niet aangemerkt als huurdersorganisatie, tenzij één van de volgende twee gevallen zich voordoet:¹²

- a. de verhuurder plannen heeft met betrekking tot onderwerpen die rechtstreeks te maken hebben met specifieke wooncomplexen en de huurdersorganisatie (op complexniveau) de belangen van de betrokken huurders met betrekking tot die onderwerpen behartigt. De onderwerpen die hier in ieder geval onder vallen zijn:
 - het slopen, renoveren, verwerven, vervreemden en bezwaren van woongelegenheden;
 - het beleid inzake de leefbaarheid in en herstructurering van de buurten en wijken waar de betrokken woningen/wooncomplexen liggen;
 - overeenkomsten met betrekking kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten.
- b. de verhuurder en huurdersorganisatie op instellingsniveau anders zijn overeengekomen.

In deze twee gevallen dient de verhuurder te overleggen met zowel huurdersorganisatie(s) op instellingsniveau als huurdersorganisatie(s) op complexniveau. Kortom, bij meerdere huurdersorganisaties kunnen de volgende situaties zich voordoen:

1. Er is geen huurdersorganisatie op instellingsniveau, maar wel meerdere huurdersorganisaties. Dan worden alle organisaties aangemerkt als huurdersorganisatie met dezelfde rechten.
2. Er is wel een huurdersorganisatie op instellingsniveau en huurdersorganisatie(s) op complexniveau. In deze situatie is in beginsel alleen de huurdersorganisatie op instellingsniveau een huurdersorganisatie in de zin van de Wohv. De sub-organisaties worden dan niet aangemerkt als huurdersorganisatie. Dit is anders wanneer een beleidsvoornemen gaat over een specifiek onderwerp ten aanzien van dat complex, aangezien dan ook de huurdersorganisatie op complexniveau rechten heeft t.a.v. dat complex.
3. Er zijn meerdere huurdersorganisaties op instellingsniveau en deze hebben allemaal gelijke rechten.

Voorbeeld:

een verhuurder is voornemens een beleidswijziging door te voeren ten aanzien van de verkoop van huurwoningen. In dit geval is het verkoopbeleid onderwerp van overleg met de huurdersorganisatie op instellingsniveau omdat het gaat om voldoende betaalbare huurwoningen, aantal-

⁹ Artikel 5c Wohv.

¹⁰ Definitie instellingsniveau: huurdersorganisatie die is ingesteld voor alle huurders van een verhuurder.

¹¹ Definitie complexniveau: huurdersorganisatie die is ingesteld ten aanzien van 1 of meerdere wooncomplexen en daarmee niet voor alle huurders van een verhuurder.

¹² Wooncomplex: een verzameling van ten minste 25 in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

len, de soort woningen en de randvoorwaarden (bijvoorbeeld de verhuurder houdt altijd tenminste 50% van de woningen in een complex). Overleg met de huurdersorganisatie op complexniveau moet plaatsvinden over de onderwerpen die gericht zijn op de toekomst van het complex na de verkoop van de woningen uit dat complex, zoals huurbeleid of het onderhoud van dat complex.¹³

Verschillende verhuurders.

Een huurdersorganisatie kan ook de belangen behartigen van huurders van verschillende verhuurders. Hierbij kan een verhuurder alleen aangesproken worden op zijn beleid door zijn 'eigen' huurders.¹⁴

6. Bewonerscommissie

Er is sprake van een bewonerscommissie in de zin van de WOHV als er voldaan is aan de volgende voorwaarden:

1. *Commissie-eis*: De bewonerscommissie is een commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex*. Aan de oprichting van een bewonerscommissie zijn geen formele regels verbonden. De bewonerscommissie hoeft geen rechtspersoon te zijn en het is mogelijk dat informele werving voldoende is.
2. *Belangenbehartiging*: de bewonerscommissie behartigt de belangen van de huurders van dat wooncomplex. Wanneer de belangenbehartiging het individuele complexniveau overstijgt, wordt de bewonerscommissie niet langer meer gezien als een bewonerscommissie in de zin van de WOHV.¹⁵
3. *Democratisch gehalte I*: de bewonerscommissie moet aan haar achterban verantwoording afleggen en met haar achterban de plannen voor het komende jaar bespreken.
4. *Democratisch gehalte II*: de bewonerscommissie moet alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stellen om zich bij haar aan te sluiten.¹⁶
5. *Legitimatie-eis/Representativiteitseis*: In beginsel is sprake van een bewonerscommissie indien een commissie voldoet aan bovenstaande voorwaarden. De verhuurder kan de bewonerscommissie wel verzoeken om aannemelijk te maken dat zij de belangen behartigt van de huurders van het betrokken wooncomplex. Indien dit niet aannemelijk gemaakt wordt door de bewonerscommissie, heeft de verhuurder de mogelijkheid om te besluiten die bewonerscommissie niet als een bewonerscommissie in de zin van de WOHV aan te merken. Dit heeft als gevolg dat de bewonerscommissie geen rechten kan ontleen aan de WOHV, omdat zij niet voldoende is gelegitimeerd.

Een bewonerscommissie die naast de belangen van de huurders, ook de belangen van de eigenaar bewoners van dat complex behartigt, is een bewonerscommissie in de zin van de WOHV. Dit is met name bij gemengde complexen het geval, waar zowel huurders als eigenaren wonen. In deze situatie is het goed voorstelbaar dat de bewonerscommissie, ook de eigenaren van de woningen in het complex vertegenwoordigt. Niets verzet zich ertegen dat ook eigenaren lid van de bewonerscommissie kunnen zijn, als maar voldaan is aan de voorwaarde (democratische gehalte II) dat óók huurders deel kunnen uitmaken van de commissie.¹⁷

¹³ Kamerstukken I 2007/08, 30856, C, p. 6.

¹⁴ Kamerstukken II 2006/07, 30856, nr. 3, p. 10 en rb. Gelderland.

¹⁵ Huurcommissie 29 juli 2019, WOHV 079.

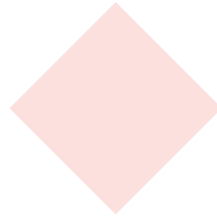
¹⁶ Artikel 1 lid 1 sub g WOHV.

¹⁷ Huurcommissie, zaaknummer 220577, pagina 4.

Meerdere bewonerscommissies

Als er meerdere bewonerscommissies zijn met betrekking tot dezelfde verhuurder, kan de verhuurder besluiten om slechts die bewonerscommissie als een bewonerscommissie in de zin van de Wohv aan te merken, die wat betreft de omvang van haar achterban van huurders van het betrokken wooncomplex het meest representatief is. De bewonerscommissies voor dat complex waarvan de achterban kleiner is, kunnen dan dus worden uitgesloten van de Wohv. In tegenstelling tot een huurdersorganisatie kan de omvang en grootte van de achterban bij een bewonerscommissie dus wel een rol spelen. Voor het aantonen van de representativiteit is onvoldoende dat de bewonerscommissie een handtekeningenlijst zonder adressen overlegt.¹⁸

¹⁸ Artikel. 2a lid 3.



Hoofdstuk 3 – Wettelijke rechten en verplichtingen partijen

De rechten en plichten van huurders, huurdersorganisaties, bewonerscommissies en verhuurders zijn vastgelegd in de Wohv. Deze partijen hebben niet allemaal dezelfde rechten gekregen. Wat de rechten en verplichtingen inhouden en welke partij welk recht heeft gekregen wordt in dit hoofdstuk behandeld. Aan het einde van het hoofdstuk is een schema opgenomen waarin de rechten per partij worden weergegeven.

1. Recht op informatie

Het informatierecht houdt in dat de verhuurder, op verzoek van de huurder of huurdersorganisatie of bewonerscommissie, hen schriftelijk informeert over zijn beleid en beheer. Voor de individuele huurder is dit het enige recht dat wordt toegekend in de Wohv en dit recht omvat het recht om van zijn verhuurder informatie te vragen over zaken die voor hem rechtstreeks van belang zijn.

Het recht op informatie wordt onderverdeeld in informatie over bestaand beleid en beheer zoals volgt uit art. 3 Wohv (passieve informatieplicht) en informatie over voornemens tot het wijzigingen van beleid en beheer zoals volgt uit art. 4 Wohv (actieve informatieplicht). Met 'beheer' wordt bedoeld dat de informatie ook betrekking kan hebben op concrete zaken, zoals een renovatie

a. Bestaand beleid en beheer (passieve informatieplicht)

De individuele huurder, huurdersorganisatie en bewonerscommissie hebben het recht op informatie over bestaand beleid en beheer, nadat zij dit hebben verzocht bij de verhuurder.

De verhuurder informeert **schriftelijk** over zijn beleid en beheer wanneer dat:

1. rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan;
2. rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders
3. en voor hen van wezenlijk belang kan zijn.

De verhuurder hoeft alleen informatie te verstrekken aan partijen die het onderwerp rechtstreeks aangaan. Wanneer de informatie betrekking heeft op algemeen beleid dan hoeft alleen de huurdersorganisatie op instellingsniveau te worden geïnformeerd en niet de huurdersorganisatie op complexniveau of de bewonerscommissie.

Onderwerpen

In beginsel moet de verhuurder de huurders, huurdersorganisaties en bewonerscommissies informeren over de onderwerpen indien wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden. In artikel 3 lid 2 WOHV wordt in het kader van de passieve informatieplicht een **niet-limitatieve lijst** met onderwerpen opgesomd waar het recht op informatie in elk geval voor geldt:

- 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 de servicekosten;
- g. een voorstel tot een fusie als bedoeld in de artikelen 312 en 313 van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek;
- 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;
- j. overeenkomsten met betrekking tot servicekosten;
- k. de uitspraken van de klachtencommissie van de verhuurder.

*Met betrekking tot dit onderwerp gelden nadere voorschriften.¹⁹ De informatie over het beleid van dit onderwerp moet betrekking hebben op een periode van een jaar vanaf het moment dat de informatie wordt verstrekt. Daarnaast moet de verhuurder een indicatie geven over de ontwikkelingen met betrekking tot dit onderwerp in de daaropvolgende jaren.

b. Voornemens tot wijzigingen beleid en beheer (actieve informatieplicht)

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben het recht op informatie over voornemens tot het wijzigen van het gevoerde beleid of beheer. Uitgangspunt is dat de verhuurder op eigen initiatief, hen schriftelijk informeert over zijn voornemens tot wijzigingen in het door hem gevoerde beleid of beheer dat betrekking heeft op de onderwerpen die hierboven zijn opgesomd in artikel 3 lid 2 WOHV. In het kader van de actieve informatieplicht betreft deze opsomming een limitatieve lijst. Indien het onderwerp dus niet in de opsomming staat, hoeft de verhuurder de wijziging in het beleid of beheer niet vanuit eigen initiatief te doen.

Uitzondering op de passieve en actieve informatieplicht

De verplichting tot het informeren van de partijen geldt niet indien het bedrijfsbelang van de verhuurder zich tegen de verstrekking verzet.²⁰ Een voorbeeld hiervan is het vroegtijdig verstrekken van informatie over een voorgenomen fusie. In een verzoek aan de Huurcommissie wordt getoetst of de verhuurder terecht een beroep heeft gedaan op het bedrijfsbelang en of hij de weigering om de gevraagde informatie op een zorgvuldige wijze heeft gemotiveerd.

Verstrekken adressen door verhuurder

Op verzoek van een groep van ten minste drie huurders of de betrokken huurdersorganisatie, dient de verhuurder een lijst te verstrekken met adressen van zijn woongelegenheden die zich in Nederland bevinden. Deze lijst hoeft alleen verstrekt te worden ten behoeve van de oprichting, organisatie of vertegenwoordiging van een huurdersorganisatie.

¹⁹ Artikel 3 lid 4 WOHV.

²⁰ Artikel 3 lid 3 WOHV.

2. Recht op advies

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben adviesrecht dat met procedurele waarborgen is omkleed. Het uitbrengen van een schriftelijk advies is van toepassing indien de verhuurder een actieve informatieplicht heeft wegens het voornemen om beleid of beheer te wijzigen ten aanzien van de onderwerpen die zijn genoemd in artikel 3 lid 2 Wohv. Alleen bij een voornemen tot een wijziging met betrekking tot die onderwerpen bestaat een adviesrecht²¹

Procedure vóór uitbrengen advies

De verhuurder moet de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie voor een periode van minimaal zes weken, na het verstrekken van de informatie over het voornemen, in staat stellen om een schriftelijk advies uit te brengen. Partijen kunnen overigens een langere termijn met elkaar afspreken. De termijn voor het uitbrengen van het advies kan langer zijn indien partijen dit onderling hebben afgesproken en gaat in op het moment dat de verhuurder de vereiste informatie heeft verstrekt. De verhuurder moet aan de huurdersorganisatie en bewonerscommissie duidelijk maken welke termijn hij voor het advies geeft. Gedurende dit traject mag de verhuurder de voorgenomen wijziging niet uitvoeren. Hierbij dient opgemerkt te worden dat het laten verstrijken van de termijn voor het advies door de huurdersorganisatie en bewonerscommissie niet altijd tot gevolg heeft dat geen advies meer mag worden uitgebracht. Bekeken moet worden of de verhuurder in zijn belangen is geschaad.

Procedure na uitgebracht advies

Het advies is niet bindend voor de verhuurder. Indien het advies niet (geheel) wordt gevolgd, dan moet de verhuurder binnen veertien dagen na ontvangst van het schriftelijke advies aan de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie schriftelijk gemotiveerd uitleggen waarom hij het advies niet (geheel) wil overnemen. Bij een geschil over het advies beoordeelt de Huurcommissie marginaal de besluitvorming van de verhuurder. Dit wil zeggen dat de Huurcommissie niet op de stoel van de verhuurder gaat zitten om te beoordelen of zij tot eenzelfde besluit zou zijn gekomen. Beoordeeld wordt of afwijking van het advies voldoende is onderbouwd en of het redelijk is dat de verhuurder heeft afgeweken van het advies. Een enkele mededeling van afwijking van het advies zonder nadere motivering is in ieder geval onvoldoende.

Het laten verstrijken van de termijn van veertien dagen heeft niet tot gevolg dat de verhuurder gebonden raakt aan het advies. Wel kan het voornemen om het beleid of beheer te wijzigen gedurende deze periode niet uitgevoerd worden. De verhuurder kan zijn voornemen pas uitvoeren:

- nadat hij een schriftelijke mededeling van de huurdersorganisatie en/of de bewonerscommissie heeft ontvangen dat geen bezwaar bestaat tegen het voornemen;
- nadat de termijn voor het voeren van overleg en het uitbrengen van een advies ongebruikt is verstreken;
- drie dagen nadat de huurdersorganisatie en bewonerscommissie de schriftelijke motivering hebben ontvangen waarin de verhuurder uitlegt waarom hij het advies niet (geheel) overneemt.

De verhuurder hoeft het advies alleen te vragen aan de huurdersorganisatie of bewonerscommissie die het onderwerp rechtstreeks aangaat. Als bijvoorbeeld het advies een onderwerp betreft van algemeen beleid, dan hoeft alleen de huurdersorganisatie op instellingsniveau om advies te worden gevraagd, en niet andere huurdersorganisaties op complexniveau of bewonerscommissie.

²¹ Artikel 5c Wohv.

3. Recht op instemming

Alleen de huurdersorganisatie heeft het recht op instemming. En dit recht bestaat alleen:

- a. bij een voornemen van de verhuurder tot wijziging in het beleid of beheer ten aanzien van;
- b. de vaststelling van kosten voor nutsvoorzieningen met een individuele meter en servicekosten.

Het instemmingsrecht ziet uitsluitend 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 c.q. met hen worden afgerekend.

Die Huurcommissie hanteert hierbij de volgende uitgangspunten:

- Servicekostenpakket (artikel 7:237 lid 3 BW): het servicekostenpakket bestaat uit de vergoedingen voor de overige zaken en diensten die geleverd worden in verband met de bewoning van de woonruimte, niet zijnde nutsvoorzieningen. Dit zijn onder andere de stookkosten en de levering van water zonder individuele meter, het schoonmaken van algemene ruimten en het gebruik van roerende zaken. Overige posten zijn terug te vinden in het beleidsboek nutsvoorzieningen en servicekosten van de Huurcommissie.
- Servicekostenbeleid of -beheer: het beleid geeft de richting, tijd en de middelen aan waarmee verhuurder gestelde organisatiedoelen op het gebied van het servicekostenpakket wil realiseren, waarbij het beheer ziet op het zorgdragen van de verantwoordelijkheid voor de servicekosten, waaronder mede kan worden verstaan de administratieve afhandeling van de servicekosten.²²

Bij meerdere huurdersorganisaties met betrekking tot dezelfde verhuurder, moeten deze allemaal met de beleidswijziging instemmen.²³ Het is mogelijk dat individuele huurders wel instemmen met een wijziging van de berekeningsmethodiek van de servicekosten, maar dat de huurdersorganisatie zich hiertegen verzet. In zo'n geval zullen huurders hun vertegenwoordigers moeten aanspreken op hun weigering. Ook kan de verhuurder het geschil aan de Huurcommissie of kantonrechter voorleggen (art. 8 en 8a Wohv) om te laten toetsen of de weigering naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is.

In de wet wordt geen termijn gegeven waarbinnen de huurdersorganisatie te kennen moet hebben gegeven, of zij wel of niet met een voorgenomen beleidswijziging instemt. Partijen kunnen een termijn over een te komen in een samenwerkingsovereenkomst ex artikel 6 Wohv.

4. Recht op overleg

Het recht op overleg is bedoeld om standpunten van de huurdersorganisatie en bewonerscommissie te betrekken in het besluit van de verhuurder. Dit betekent niet dat de verhuurder met de huurdersorganisatie en bewonerscommissie tot een gezamenlijk besluit moet komen. Het blijft de verhuurder die de besluiten neemt. Het recht op overleg komt toe aan de bewonerscommissie en huurdersorganisatie. Dit recht bestaat op meerdere momenten:

1. bij een voornemen tot wijziging in het beleid of beheer:

Wanneer de verhuurder een actieve informatieplicht heeft over een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid of beheer over een onderwerp genoemd artikel 3 lid 3 Wohv en daarover informatie heeft verschaft, moet hij de huurdersorganisatie en de bewonerscommissie in staat stellen met hem overleg te voeren.

²² Huurcommissie, zaaknummer Wohv 075, pagina 4.

²³ Kamerstukken I 2007/08, 30856, C, p. 6.

2. op verzoek van de huurdersorganisatie of bewonerscommissie:

Een huurdersorganisatie of bewonerscommissie kan om overleg met de verhuurder verzoeken wanneer de verhuurder informatie heeft verstrekt op basis van de actieve of passieve informatieplicht.²⁴ Bij een verzoek om een overleg is de verhuurder verplicht om hier gehoor aan te geven.

3. een jaarlijks overleg:

Een verhuurder dient, naast overleg over de verstrekte informatie wegens de actieve of passieve informatieplicht, minimaal éénmaal per jaar een (gezamenlijk) overleg te voeren met de huurdersorganisaties en bewonerscommissies over de algemene gang van zaken.²⁵ Uit de wetsgeschiedenis volgt dat *'met name voor de gevallen waarin de verhuurder geen bijzondere voornemens heeft met betrekking tot het gehuurde en geen sprake is van de hiervoor genoemde overlegsituaties wordt een dergelijk overleg wenselijk geacht voor de bespreking van allerhande lopende zaken met betrekking tot het beheer van het gehuurde.'*²⁶

5. Recht op agendering

Huurdersorganisatie en bewonerscommissies kunnen invloed uitoefenen op de agenda van de overleggen met de verhuurder. Zij hebben het recht gekregen om onderwerpen te agenderen voor de agenda van elk overleg met de verhuurder. Hierbij is het mogelijk om af te wijken van de onderwerpen die genoemd zijn in artikel 3, 4 en 5b lid 1 Wohv. De verhuurder kan alleen met redenen omkleed besluiten om een zodanig onderwerp niet te agenderen en daarover geen overleg te voeren. Daarnaast kan de verhuurder instemmen om andere onderwerpen te bespreken, echter heeft dit niet tot gevolg dat er een recht ontstaat informatie of advies in de zin van de Wohv.

6. Recht op uitnodigen deskundigen

Voor de verhuurder, huurdersorganisatie en bewonerscommissie is de mogelijkheid opgenomen om een deskundige uit te nodigen tot het bijwonen van een overleg.²⁷ De wet kent wel twee voorwaarden:

- de overige deelnemers aan het overleg worden tijdig voorafgaand in kennis gesteld van
- de uitnodiging van de deskundigen;
- en het bijwonen van het overleg is voor de behandeling van een bepaald onderwerp redelijkerwijs nodig.

Hierbij geldt als uitgangspunt dat het overleg tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie of bewonerscommissie plaatsvindt en niet tussen de adviseurs. Het is ook niet de bedoeling een adviseur de rol van bestuurder op zich neemt. Dat dezelfde adviseur vervolgens ook nog als deskundige optreedt, is een vermenging van functies die niet in de geest van de Wohv is.²⁸

Huurdersorganisatie

In de Wohv zijn voor huurdersorganisaties, behalve tot het uitnodigen van een deskundige voor een overleg, meer rechten opgenomen ten aanzien een deskundige. Allereerst kan een huurdersorganisatie aan de deskundige in een overleg inlichtingen en adviezen vragen. Bovendien kan een huurdersorganisatie de deskundige uitnodigen tot het uitbrengen van schriftelijk advies.²⁹

²⁴ Artikel 5b lid 2 Wohv.

²⁵ Artikel 5b lid 3 Wohv.

²⁶ Kamerstukken I 2006/07, 30856, nr. 3, p. 12.

²⁷ Artikel 5d Wohv.

²⁸ Huurcommissie, zaaknummer 397685, pagina 3.

²⁹ Artikel 5d Wohv.

Kosten inschakelen deskundige

De kosten van de door de verhuurder en bewonerscommissie benoemde deskundige zullen de partijen zelf moeten dragen. De kosten van de door de huurdersorganisatie ingeschakelde deskundige komt voor rekening van de verhuurder.³⁰

7. Recht op scholing

De leden van het bestuur van de huurdersorganisatie hebben recht op minimaal drie dagen per jaar vorming en scholing ter bevordering van de taakuitvoering van de huurdersorganisatie. De verhuurder dient de scholing en vorming aan te bieden aan de bestuursleden. De bestuursleden bepalen zelf welke vorming en scholing zij voor hun taakvervulling nodig achten. De verhuurder en huurdersorganisatie dienen zelf het aantal dagen dat de bestuursleden nodig hebben voor de vervulling van de taakuitvoering vast te stellen, waarbij het aantal dagen niet lager kan zijn dan drie. De kosten voor de scholing- en vormingsactiviteiten moet vergoed worden door de verhuurder zoals volgt uit artikel 7 lid 1 2e zin WOHV.

8. Recht op kostenvergoeding

Huurdersorganisatie

De huurdersorganisatie heeft recht op een financiële tegemoetkoming van de verhuurder. In artikel 7 lid 1 WOHV wordt aangegeven dat de verhuurder alleen de kosten moet vergoeden die rechtstreeks samenhangen met- en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken zoals genoemd in de artikelen 3, 4, 5 en 5b WOHV. De volgende kosten komen in iedere geval voor vergoeding in aanmerking:

- kosten voor het uitnodigen van deskundigen;
- kosten voor het vragen van inlichtingen en adviezen aan de deskundigen;
- kosten van scholings- en vormingsactiviteiten.

Voor vergoeding komen ook de kosten van het informeren van de achterban, het uitschrijven van verkiezingen en het organiseren van vergaderingen in aanmerking.³¹ Het overgrote deel van de kosten van de huurdersorganisatie (met uitzondering van bovengenoemde opsomming) zal in beginsel door de huurders zelf moeten worden gedragen, bijvoorbeeld door het betalen van een contributie.³² De vergoeding door de verhuurder kan ook in natura plaatsvinden, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van vergaderfaciliteiten. Een financiering van 100% van de kosten door de verhuurder is in ieder geval niet aan de orde. Onder meer, omdat in een situatie waarin een huurdersorganisatie ten volle gefinancierd wordt door de verhuurder, de onafhankelijkheid van die huurdersorganisatie in het gedrang komt.³³

In artikel 7 WOHV wordt ook bepaald dat de verhuurder en huurdersorganisatie overeenkomen dat de in één kalenderjaar te maken kosten worden vastgesteld op een bepaald bedrag. De huurdersorganisatie kan het bedrag vervolgens naar eigen inzicht besteden. Een overschrijding van de kosten, kan alleen voor rekening van de verhuurder komen indien hij daarmee heeft ingestemd.³⁴ De huurdersorganisatie dient binnen twee maanden na afloop van het kalenderjaar rekening en verantwoording af te leggen voor de kosten. Indien dit wordt nagelaten, kan de verhuurder vorderen dat dit alsnog wordt afgelegd, op straffe van een dwangsom.

³⁰ Artikel 7 lid 1 WOHV.

³¹ Huurcommissie, zaaknummer 337044, pagina 4.

³² Kamerstukken II 1997/98, 24080, nr. 37f, p. 11-12.

³³ Huurcommissie, zaaknummer 337044, pagina 4.

³⁴ Huurcommissie, zaaknummer 337044, pagina 4.

Bewonerscommissie

De bewonerscommissie heeft op grond van artikel 5e WOHV geen recht op vergoeding van de kosten voor scholing en vorming. Als de bewonerscommissie dit wel wenst, dan moet dit worden afgesproken met de verhuurder in een samenwerkingsovereenkomst. De verhuurder moet een bewonerscommissie hooguit in de gelegenheid stellen om haar werk te doen. Uit de wets-geschiedenis volgt dat het de vergoeding van de gemaakte kosten niet het uitgangspunt is, maar *'dat de verhuurder de bewonerscommissie niet hindert in te uitvoering van haar werkzaamheden en het in de gelegenheid stellen een vergadering te houden in door de verhuurder voor dat doel ter beschikking gestelde vergaderruimte'*.³⁵

9. Zorgplicht verhuurder inzake bewonerscommissie

De verhuurder heeft volgens artikel 2a WOHV de verplichting gekregen om zorg te dragen dat de bewonerscommissie de werkzaamheden die met haar taak verband houden kan verrichten. Dit betekent niet dat de verhuurder de kosten die de bewonerscommissie maakt dient te vergoeden. Bij de zorgplicht kan gedacht worden aan het niet hinderen van de bewonerscommissie en het in de gelegenheid stellen om een vergadering te houden door een vergaderruimte ter beschikking te stellen. commissie een vergadering te houden in door de verhuurder voor dat doel ter beschikking gestelde vergaderruimte.

10. De samenwerkingsovereenkomst

De huurdersorganisatie, bewonerscommissie en individuele huurders kunnen met de verhuurder nadere afspraken maken over de onderwerpen waarover door de verhuurder informatie wordt gegeven. De 'nadere afspraken' worden schriftelijk vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst. Uitgangspunt is dat in de samenwerkingsovereenkomst alleen meer bevoegdheden kunnen worden toegekend en niet minder. Ook is het niet mogelijk om een bepaling in de samenwerkings-overeenkomst op te nemen waarin de bevoegdheid van de Huurcommissie ex artikel 8 lid 1 van de WOHV wordt uitgesloten.

³⁵ Kamerstukken II 2006/07, 30856, nr. 3, p. 6.

Rechten schematisch weergegeven:

Wat zijn de WOHV-rechten van huurders, huurdersorganisaties en bewonerscommissies?

Huurders:

Recht op informatie

- Informatie over bestaand beleid
- Informatie over woon-adressen van verhuurders

Huurdersorganisatie:

Recht op informatie

- Informatie over bestaand beleid en voornemens tot wijziging beleid
- Informatie over woon-adressen van verhuurders

Recht op overleg

- Bij plannen tot beleidswijzigingen
- Op verzoek van huurdersorganisatie
- Jaarlijks overleg over algemene gang van zaken

Recht op agendering

- Voor ieder overleg met verhuurder

Recht op uitnodiging deskundige

- Bijwonen van een overleg
- In een overleg inlichtingen vragen
- Uitnodigen tot schriftelijk advies

Recht op advies

- Schriftelijk advies t.a.v. voornemens tot wijziging beleid
- Procedurele waarborgen

Recht op instemming

- Bij
 - a. voornemens tot wijziging beleid t.a.v.
 - b. vaststelling servicekosten

Recht op scholing

- Bestuursleden hebben recht op minimaal 3 dagen scholing t.b.v. taak huurdersorganisatie

Bewonerscommissie:

Recht op informatie

- Informatie over bestaand beleid en voornemens tot wijziging beleid

Recht op overleg

- Bij plannen tot beleidswijzigingen
- Op verzoek van huurdersorganisatie
- Jaarlijks overleg over algemene gang van zaken

Recht op agendering

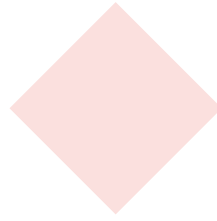
- Voor ieder overleg met verhuurder

Recht op uitnodiging deskundige

- Bijwonen van een overleg

Recht op advies

- Schriftelijk advies t.a.v. voornemens tot wijziging beleid
- Procedurele waarborgen



Hoofdstuk 4 – Toetsingskader

De Huurcommissie doet uitspraak als er geschillen zijn tussen verhuurder en zijn huurder, huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie:

- a. het voeren van overleg en het verschaffen van informatie als bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder;
- b. het bevorderen van de werkzaamheden van een bewonerscommissie als bedoeld in die wet;
- c. het vergoeden van kosten van een huurdersorganisatie als bedoeld in die wet;
- d. overige verplichtingen die voortvloeien uit die wet;

De Huurcommissie spreekt in haar uitspraak uit of een schending van de Wohv heeft plaats gevonden. Verder kan de Huurcommissie bij een schending van de Wohv, de uitvoering van het beleid opschorten indien het geschil betrekking heeft op een voorgenomen beleid van de verhuurder. De opschorting geldt totdat het verzuim is hersteld. De Huurcommissie kan ook bepalen dat een genomen besluit van een verhuurder niet mag worden uitgevoerd indien: 1) dat besluit afwijkt van het gegeven advies van de huurdersorganisatie of bewonerscommissie en 2) wanneer de verhuurder de afwijking niet voldoende heeft onderbouwd of wanneer de Huurcommissie oordeelt dat de verhuurder in redelijkheid niet tot afwijking van het advies had kunnen komen. Daarnaast doet de Huurcommissie uitspraak in geschillen over de hoogte van de vergoeding waar de huurdersorganisatie recht op heeft ingevolge artikel 7 lid 1 Wohv. In dit geval doet de Huurcommissie uitspraak over de redelijkheid van die vergoeding en spreekt uit welke vergoeding zij redelijk acht.

Ontvankelijkheid

1. Is er sprake van een huurdersorganisatie, bewonerscommissie, verhuurder of huurder?

Het eerste geschil dat er kan zijn tussen partijen is of er sprake is van een huurder, verhuurder, huurdersorganisatie of bewonerscommissie zoals volgt uit artikel 1, lid 1 onder d t/m g Wohv. Dit is de eerste beoordeling die plaatsvindt bij een ontvangen verzoekschrift waarmee de ontvankelijkheid wordt beoordeeld. Zie hoofdstuk 2 van dit beleidsboek voor de voorwaarden die de Wohv stelt waaraan de partijen moeten voldoen om een Wohv-partij te kunnen zijn. Indien niet wordt voldaan aan deze voorwaarden, dan kan een dergelijke partij geen procedure starten bij de Huurcommissie en wordt een ingediend verzoek niet-ontvankelijk verklaard.

2. Reikwijdte verzoek

Indien een verzoek wordt ingediend waar andere (dan die van de Wohv) wet- en regelgeving van toepassing is, wordt het verzoek niet-ontvankelijk verklaard, aangezien een dergelijk verzoek niet valt onder de werking van de Wohv.

3. Rechten die niet aan Wohv-partij zijn toegekend

Indien een Wohv-partij zich beroept op rechten uit de Wohv die niet aan die partij zijn toegekend, dan is de Huurcommissie niet bevoegd om daarover uitspraak te doen en wordt het verzoek niet-ontvankelijk verklaard.

Voorbeeld:

Een huurder kan op individuele basis een verzoek op grond van de Wohv indienen. De beoordeling daarvan door de Huurcommissie beperkt zich tot de rechten die een individuele huurder vanuit de Wohv heeft namelijk het recht op informatie over bestaand beleid. Indien een huurder zich beroept op rechten die niet aan de huurder zijn toegekend, maar aan de huurdersorganisatie of bewonerscommissie (recht op advies bijvoorbeeld), dan is het verzoek niet-ontvankelijk.

4. Geschillen over onderlinge relaties tussen huurderorganisaties en/of bewonerscommissies

Indien een verzoek zich richt op (gebrek aan) samenwerking tussen bewonerscommissies en huurdersorganisaties wordt een verzoek niet-ontvankelijk verklaard omdat het geschil niet ziet op de verplichtingen uit de Wohv.

Schending Wohv-verplichting

Nadat de ontvankelijkheid van het verzoek is bepaald, beoordeelt de Huurcommissie of een schending van de verplichting(en) uit de Wohv heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 3 is beschreven welke rechten en plichten de Wohv verbindt aan de betrokken partijen en de bijbehorende kaders. De Huurcommissie constateert of er sprake is van een schending van een verplichting uit de Wohv:

- Is voldaan aan het informatierecht/verplichting?
- Is voldaan de adviesverplichting?
- Is voldaan aan de instemmingsverplichting?
- Is voldaan aan de overlegverplichting?
- Is voldaan aan de verplichting tot agendering?
- Is voldaan aan de verplichting om een deskundige uit te nodigen?
- Is voldaan aan de verplichting om scholing aan te bieden?
- Is voldaan aan de verplichting inzake de kostenvergoeding voor van de huurdersorganisatie?
- Is voldaan aan de verplichting om de werkzaamheden van de bewonerscommissie te bevorderen?

Indien er sprake is van een schending, dan spreekt de Huurcommissie dat uit in haar uitspraak. De Huurcommissie beoordeelt vervolgens of:

- het geschil waar de schending betrekking op heeft, een voorgenomen besluit betreft? Dit wordt nader uitgewerkt in paragraaf 5 van dit hoofdstuk.
- het geschil waar de schending betrekking op heeft, een genomen besluit betreft? Dit wordt nader uitgewerkt in paragraaf 5 van dit hoofdstuk.

5. Gevolgen bij een voorgenomen besluit

Als de Huurcommissie (1) constateert dat er een schending van een verplichting uit de Wohv heeft plaatsgevonden (2) waardoor de verzoeker is benadeeld én (3) het geschil betrekking heeft op een voorgenomen besluit, dan kan de Huurcommissie de uitvoering van dat beleid opschorten totdat het verzuim is hersteld.³⁶

³⁶ Artikel 19a lid 1 Uhw.

6. Gevolgen bij een genomen besluit

De Huurcommissie kan

- (1) na een verzoek daarover, bepalen dat het genomen besluit van de verhuurder tot wijziging van het beleid, niet mag worden uitgevoerd als:
 - a. dat besluit afwijkt van een advies als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van die wet, én
 - b. die verhuurder de beslissing tot afwijking van dat advies niet heeft onderbouwd, of hij naar het oordeel van de Huurcommissie onder afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot afwijking van dat advies had kunnen komen.³⁷

De Huurcommissie toetst marginaal het door de verhuurder genomen besluit. Zij treedt niet in de beoordeling van de doeltreffendheid of doelmatigheid van het door de verhuurder voorgestane beleid.³⁸ Beoordeeld wordt of afwijking van het advies voldoende is onderbouwd én of het redelijk is dat de verhuurder heeft afgeweken van het advies. Een enkele mededeling van afwijking van het advies zonder nadere motivering is in ieder geval onvoldoende.

7. Beoordeling kosten van de huurdersorganisatie

De Huurcommissie kan een uitspraak doen over de redelijkheid van de kostenvergoeding aan de huurdersorganisatie zoals volgt uit artikel 7 lid 1 Wohv. Ook kan de Huurcommissie oordelen of de huurdersorganisatie voldoende verantwoording heeft afgelegd over de kosten die zij gemaakt heeft.

Als richtlijn wordt aangehouden dat de verhuurder aan de huurdersorganisatie die kosten vergoedt die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken, genoemd in de artikelen 3, 4, 5 en 5b Wohv. Onder deze kosten worden in ieder geval begrepen de kosten van het uitnodigen van deskundigen en het vragen van inlichtingen en adviezen als bedoeld in artikel 5d-, en de kosten van scholings- en vormingsactiviteiten als bedoeld in artikel 5e Wohv. De Huurcommissie heeft geen bevoegdheid om de hoogte van de financiering vast te stellen c.q. te bepalen. De Huurcommissie kan uitsluitend oordelen over de redelijkheid van de financiering.³⁹

³⁷ Artikel 19a lid 2 Uhw.

³⁸ Kamerstukken II 2006/07, 30856, nr. 3, p. 6.

³⁹ Huurcommissie, zaaknummer 196788, pagina 9.



Hoofdstuk 5 - Procedurele regels



1. Indienen verzoek

Een verzoek kan worden ingediend door de huurder, huurdersorganisatie, bewonerscommissie en de verhuurder indien voldaan is aan de vereisten zoals volgt uit hoofdstuk 2.

2. Bevoegdheid

De Huurcommissie behandelt geen geschillen tussen huurdersorganisaties en/of bewonerscommissies onderling.

3. Leges

Voor de behandeling van een Wohv-verzoek betaalt de verzoeker een bedrag van € 100,00 aan leges. In Wohv-zaken vindt er geen 'legesveroordeling plaats'. Het betaalde leges-bedrag wordt dan ook in die situatie niet gerestitueerd.

4. Geen onderzoek in de woonruimte

In een Wohv-procedure wordt er geen onderzoek in de woonruimte verricht door de Huurcommissie. Het is aan partijen om hun standpunten met betrekking het geschil te motiveren en nader te onderbouwen met bewijsstukken.

5. Hoorzitting

Bij een Wohv-procedure zal er in beginsel altijd een hoorzitting plaatsvinden tenzij het verzoek niet-ontvankelijk is verklaard.

6. Termijn uitspraak

Een Wohv-verzoek moet in beginsel binnen 8 weken na verstrijken van de legestermijn zijn afgehandeld. De Huurcommissie heeft de bevoegdheid om deze termijn te verlengen.⁴⁰

⁴⁰ artikel 37, lid 1 Uhw.

