

Welke rechten hebben huurdersorganisaties en bewonerscommissies?

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben informatierecht, overlegrecht, adviesrecht en agenderingsrecht. Bewonerscommissies hebben iets minder rechten dan huurdersorganisaties.

Informatierecht

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben het recht om informatie van de verhuurder te ontvangen over:

- plannen voor het slopen van woningen;
- het onderhoud van woningen;
- de huurprijzen.

Het informatierecht geldt zowel voor bestaand beleid als voor wijzigingen in beleid.

Overlegrecht

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben een overlegrecht. Dit betekent dat zij in bepaalde situaties de verhuurder kunnen vragen met hen te overleggen. Dit overleg kan op verschillende manieren plaatsvinden:

- Jaarlijks: de verhuurder moet minimaal 1 keer per jaar overleggen met zijn huurdersorganisatie en bewonerscommissie.
- Op verzoek: de huurdersorganisatie of bewonerscommissie kan de verhuurder vragen met hen te overleggen. Dit overleg gaat over de informatie die de verhuurder heeft gegeven op grond van het informatierecht.
- Bij beleidswijzigingen: de verhuurder moet met de betrokken huurdersorganisatie en bewonerscommissie overleggen als hij het beleid of het beheer wil veranderen.

Adviesrecht

De huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben het adviesrecht. Dit betekent dat zij de verhuurder een schriftelijk advies mogen geven over zijn voorgenomen beleid.

Het advies moet als volgt verlopen:

1. De verhuurder geeft zijn huurders schriftelijke informatie over zijn beleid.
2. De verhuurder overlegt hierover met de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie.
3. De huurdersorganisatie of bewonerscommissie krijgt ten minste 6 weken de tijd om schriftelijk advies uit te brengen.
4. De verhuurder voert zijn plannen niet uit voordat de huurdersorganisatie of bewonerscommissie dit advies heeft kunnen uitbrengen.

Wil de verhuurder afwijken van het advies? Dan moet hij dit binnen 2 weken schriftelijk melden aan de huurdersorganisatie of bewonerscommissie. Hij geeft daarbij aan waarom hij het advies geheel of gedeeltelijk niet opvolgt.

Agenderingsrecht

Huurdersorganisaties en bewonerscommissies hebben agenderingsrecht. Dit is het recht om onderwerpen op de overlegagenda te zetten.

Externe deskundige uitnodigen

Ook hebben de verhuurder, huurdersorganisatie en bewonerscommissie het recht om deskundigen uit te nodigen om deel te nemen aan overleg met de verhuurder. De huurdersorganisatie kan de externe deskundige ook uitnodigen een schriftelijk advies uit te brengen.

Instemmingsrecht bij wijziging servicekostenbeleid

Voor wijziging van het servicekostenbeleid heeft een verhuurder voorafgaand toestemming nodig van de huurdersorganisatie (als die er is).

Dit geldt niet voor wijzigingen in het servicekostenpakket. Daarvoor gelden andere regels.

Kostenvergoeding voor huurdersorganisaties

Een huurdersorganisatie heeft recht op een kostenvergoeding van de verhuurder voor:

- overleg met en advies aan de verhuurder;
- informeren en raadplegen van de huurders;
- scholing van de huurdersorganisatie, met minimaal 3 scholingsdagen voor de leden van het bestuur van de huurdersorganisatie;
- kosten voor het uitnodigen van externe deskundigen, het vragen van inlichtingen en adviezen van externe deskundigen en voor het vragen van een schriftelijk advies van een externe deskundige;

- kosten voor de interne organisatie (bijvoorbeeld kantoorkosten, huur vergaderruimte, versturen nieuwsbrieven).

De verhuurder en huurdersorganisatie spreken hiervoor een budget af voor een kalenderjaar. De huurdersorganisatie kan dit budget naar eigen inzicht besteden. De huurdersorganisatie legt binnen 2 maanden na het kalenderjaar aan de verhuurder verantwoording af over de besteding van het budget. De verhuurder hoeft alleen kosten te vergoeden die het budget te boven gaan als hij met die overschrijdende kosten heeft ingestemd.

Overleg met gemeenten en corporaties

Sinds 1 juli 2015 mogen huurdersorganisaties ook meepraten bij het overleg tussen gemeenten en corporaties op het gebied van wonen.

Bewonerscommissie: minder rechten dan huurdersorganisatie

Bewonerscommissies hebben iets minder rechten dan huurdersorganisaties. De verschillen op een rij:

- **Alleen meepraten over het eigen wooncomplex**
Bewonerscommissies mogen alleen meepraten over plannen voor hun wooncomplex. Bijvoorbeeld over sloop en renovatie van de woningen in dat wooncomplex. Of het servicekostenpakket voor het wooncomplex.
- **Geen instemmingsrecht over servicekosten**
De bewonerscommissie heeft geen instemmingsrecht op het beleid voor servicekosten. De huurdersorganisatie heeft dat wel. Instemmingsrecht betekent dat de huurdersorganisatie met het gevoerde beleid moet instemmen. De verhuurder mag dus geen beleid voeren dat afwijkt van de wens van de huurdersorganisatie.
- **Geen kostenvergoeding bewonerscommissie**
Bewonerscommissies hebben geen recht op een kostenvergoeding. De verhuurder moet er wel voor zorgen dat de bewonerscommissies hun taken kunnen uitvoeren. De verhuurder kan bijvoorbeeld vergaderruimte ter beschikking stellen. Of de bewonerscommissie een kopieerapparaat laten gebruiken.

Zie ook

- Hoe vaak moet een verhuurder overleg voeren met zijn huurders?

Verantwoordelijk

- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties