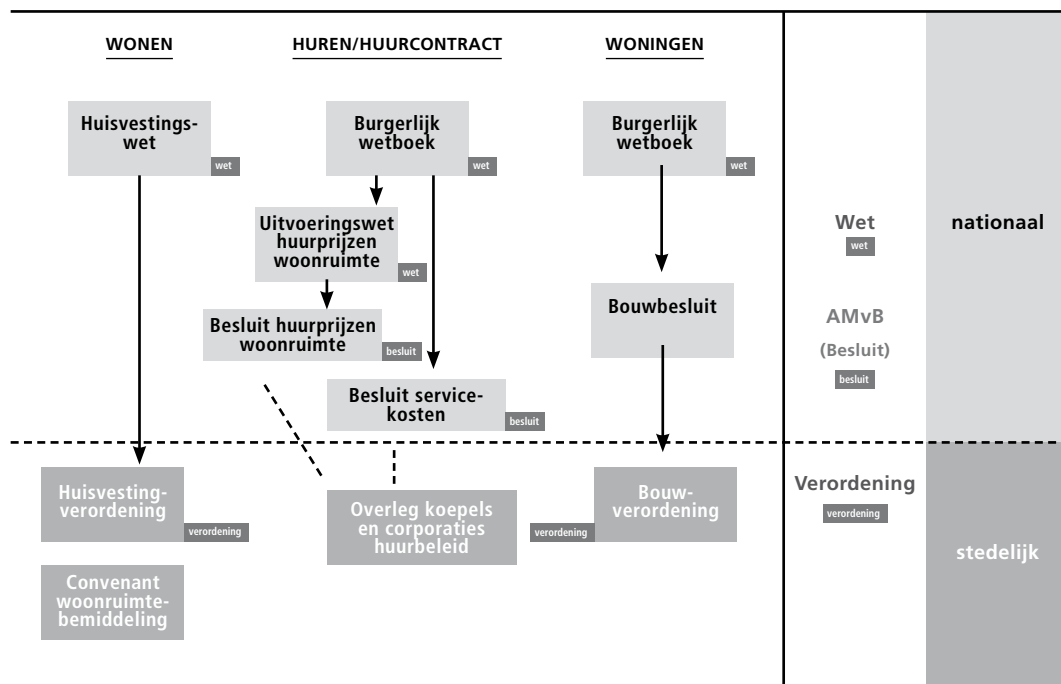


4 WETTEN EN REGELS

Huurders en verhuurders hebben op verschillende niveaus te maken met wet- en regelgeving. Dit varieert van algemene, landelijke regels over een begrip als ‘huurwoning’ tot specifieke afspraken en vergunningen voor het splitsen van een woning. Doorgaans kan men stellen dat de meer algemene regels op landelijk niveau zijn vastgesteld terwijl de regels voor een specifieke situatie in Amsterdam op gemeentelijk of deelraadniveau worden bepaald. Landelijke wetten verwijzen vaak naar gemeentelijke regels, die weer kunnen doorwerken op stadsdeelniveau, terwijl bijvoorbeeld de wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening door de provincie wordt vastgesteld. Kortom: er is een groot stelsel van wetten en regels die allemaal van belang zijn voor huurders. Daardoor is soms lastig te achterhalen wát nu eigenlijk wáár en door wíe is vastgelegd.

In dit hoofdstuk besteden we aandacht aan de regelgeving die voor huurders en verhuurders van belang is, waarbij met name het huurrecht aan de orde komt. Onderstaande figuur is een globaal overzicht van de wet- en regelgeving op het gebied van huren en wonen in Nederland. We zullen dit figuur nader per gebied uitsplitsen, deels aan de hand van tekeningen.

FIGUUR 1 Overzicht Nederlandse wet- en regelgeving



4.1 Wetgeving algemeen

In Nederland zijn er twee soorten wetten. Het bestuursrecht (ook wel administratief recht genoemd) beschrijft de regels tussen overheid en burgers, terwijl het privaatrecht (ook bekend als civiel of burgerlijk recht) tussen burgers werkt. (NB De overheid kan ook als burger optreden.) Niet alles wat in de wet staat, is overigens direct helder, want wetten hebben verschillende eigenschappen: ze kunnen ‘aanvullend’ (ofwel ‘regelend’) recht bevatten, maar ook ‘dwingend’ recht.

Het huurrecht valt onder het privaatrecht, dat als uitgangspunt heeft dat burgers de vrijheid moeten hebben om hun rechtsverhouding vorm te geven. Er zijn wel regels gegeven door de wetgever, maar die gelden alleen als de betrokken partijen niet zelf een regeling hebben getroffen. Huurder en verhuurder kunnen afwijken van de wetgeving. Daarom zijn deze regels van *aanvullend* of *regelend* recht.

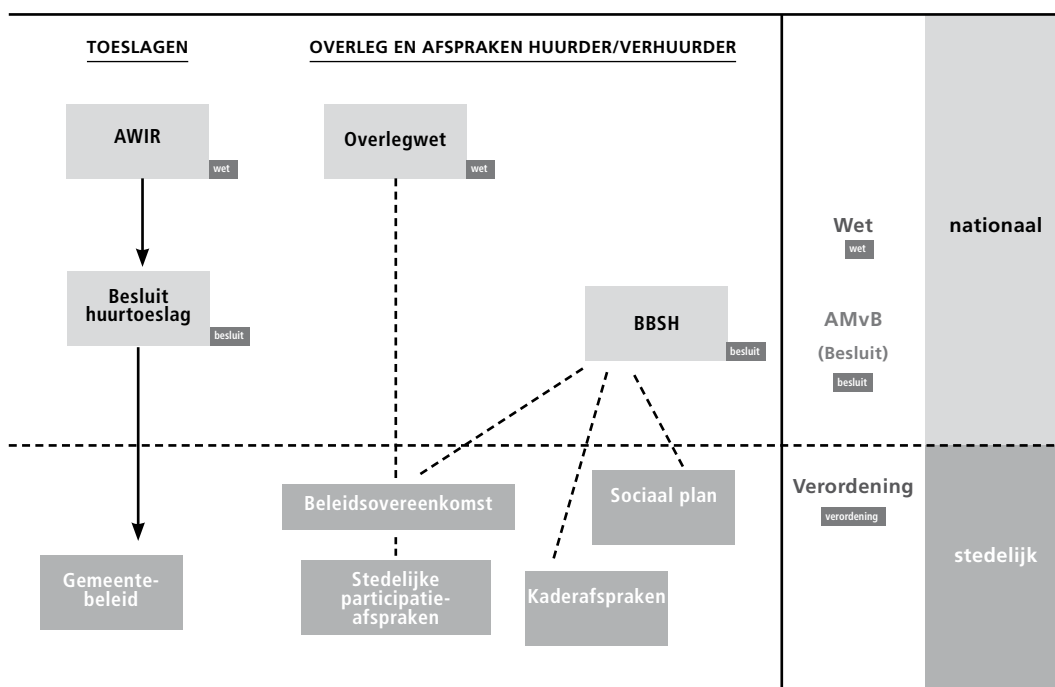
Wanneer op bepaalde gebieden sprake is van een ongelijkwaardige machtsverhouding, zoals bij huurders en verhuurders, mag niet van de wettelijke regels worden afgeweken. Die regels zijn dan van *dwingend* recht. Dergelijke regels zijn door de wetgever in het leven geroepen om de zwakkere partij, in dit geval de huurder, te beschermen. Handelen in strijd met een bepaling van dwingend recht heeft nietigheid tot gevolg, wat wil zeggen dat deze regel niet geldt. Dit is automatisch het geval; een huurder hoeft dit niet te vermelden.

In de wet is dit dwingende karakter van een regel meestal met zoveel woorden aangegeven, bijvoorbeeld door te bepalen dat níet van de regel kan worden afgeweken. Soms staat er ook heel duidelijk dat er niet van kan worden afgeweken ‘ten nadele van de huurder’. De hoofdregel is dat het huurrecht van regelend recht is, tenzij uit de wet anders blijkt. U zult zich dus moeten verdiepen in de wetgeving om te weten wat er wordt bedoeld. De huurdersorganisatie hoeft natuurlijk geen jurist te zijn, maar het is wel prettig om de basis te beheersen en te weten waar u wat kunt vinden en welke wetgeving er is. NB Voor complexe zaken kunt u altijd terecht bij het WijkSteunpunt Wonen of, indien nodig, een advocaat.

OVERZICHT TOESLAGEN, OVERLEG EN AFSPRAKEN HUURDER VERHUURDER

Naast het huurrecht zijn er ook andere zaken van belang voor huurders, namelijk de toeslagen en het overleg met de verhuurder. Ook hiervoor zijn, landelijke en stedelijke, wetten en regels. Onderstaande figuur geeft een globaal overzicht.

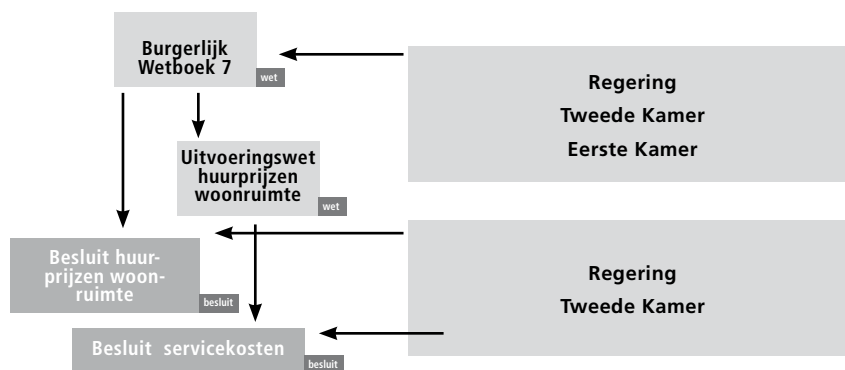
FIGUUR 2 Toeslagen en overleg



4.2 Overzicht wetgeving

In figuur 1 was te zien dat alle wetten en regels over huren te vinden zijn in het Burgerlijk Wetboek, maar: wie bepaalt deze wetgeving?

FIGUUR 3 Overzicht wetten



De wetgeving wordt bepaald door de regering. Als men een wet wil aanpassen of een nieuwe wet wil invoeren zal de Tweede Kamer hierover moeten stemmen. Als er een meerderheid is voor de aanpassing of de nieuwe wet, gaat de Eerste Kamer onderzoeken of deze niet in strijd is met andere zaken. De Eerste Kamer kan de wetten niet veranderen, alleen het voorstel goed- of afkeuren. Denk hierbij aan de plannen van minister Dekker waarmee de Eerste Kamer uiteindelijk niet heeft ingestemd. Naast wetgeving zijn er besluiten; deze mogen door de minister gewijzigd worden. Sommige wetgeving moet snel kunnen worden aangepast. Een voorbeeld hiervan is het Besluit huurprijzen, dat jaarlijks door de minister wordt geactualiseerd door middel van een zogenaamde MG.

MG's zijn circulaire's die het ministerie van VROM onder meer stuurt aan de Colleges van burgemeester en wethouders. Zij gaan over woonbeleid en hebben betrekking op:

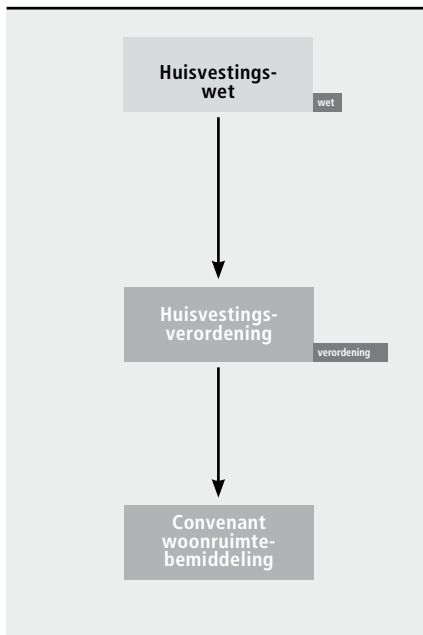
- ✓ nieuwe wet- en regelgeving;
- ✓ beleidsregels;
- ✓ verzoeken om medewerking of inlichtingen;
- ✓ het geven van advies of informatie.

TIP Check www.vrom.nl voor de MG-circulaire's die in de afgelopen jaren verschenen zijn.

Soms zijn wetten niet per definitie duidelijk. Bij de interpretatie van wettelijke termen die voor meerdere uitleg vatbaar blijken, kan jurisprudentie van belang zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om termen als 'redelijk', 'billijk', 'binnen een redelijke termijn' of 'zorgvuldig'. Het is dan aan de rechter om te interpreteren (uit te leggen) wat er met zo'n term bedoeld wordt. De jurisprudentie is van belang voor iedereen. In het kader van rechtsgelijkheid kunt u er altijd naar verwijzen. Immers: wat voor de één van toepassing is, zal in een soortgelijk geval ook voor de ander moeten gelden.

4.3 Wonen

FIGUUR 4 Wonen



De Huisvestingswet is de basiswet voor de gemeentelijke regelgeving. Hierin zijn onder meer de basisregels voor huisvestingsvergunning, woningtoewijzing en -verdeling en de wijziging van de woningvoorraad (basis samenvoegen en splitsen) vastgelegd.

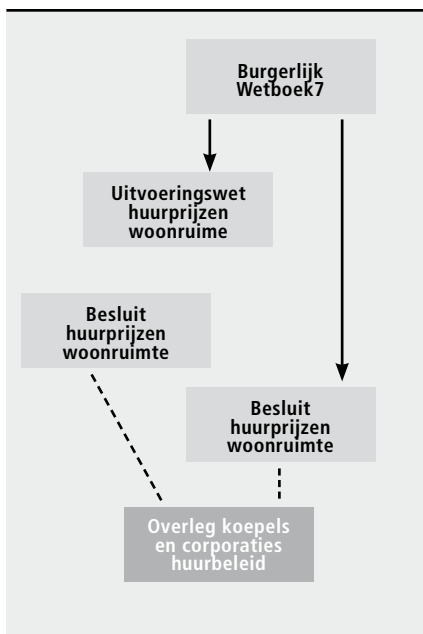
In de Huisvestingsverordening stelt de gemeente regels voor onderhuur, huisvestingsvergunning en de basis van de woonruimteverdeling in Amsterdam.

Het Convenant woonruimtebemiddeling¹ regelt de volgende zaken:

- ✓ volgorde toewijzen woningen;
- ✓ labels voor bijzondere woningen (bijvoorbeeld op de begane grond voor ouderen);
- ✓ hoofdhuurder worden;
- ✓ het opstellen van regels voor urgentieverklaringen en vrijwel alle andere mogelijke situaties op het gebied van wonen.

4.4 Burgerlijk Wetboek hoofdstuk 7

FIGUUR 5 BW 7



Burgerlijk Wetboek 7 (BW7) vormt de basis van het huurrecht en regelt zaken als:

- ✓ huurovereenkomsten;
- ✓ onderscheid 'gereguleerd' en 'geliberaliseerd' (oftewel: 'vrije sector');
- ✓ rechten en plichten huurder en verhuurder;
- ✓ aanvang en opzeggen huur.

¹Dit convenant is uitgewerkt in het Draaiboek Woonruimteverdeling Zie www.wonen.amsterdam.nl/pro

4.5 De rechtspositie van de huurder

Een belangrijk onderdeel van het huurrecht is de huurovereenkomst. In deze paragraaf gaan we nader in op de verschillende vormen die er bestaan.

Huurcontracten voor (on)bepaalde tijd

De meeste huurders hebben een standaardhuurovereenkomst, die overigens niet schriftelijk hoeft te zijn. (Wie ergens woont met instemming van de verhuurder en huur betaalt, heeft een (mondelinge) overeenkomst.) Het grootste deel van de overeenkomsten is echter wél schriftelijk. Daarin staat vaak dat het contract is voor de duur van een jaar (of een maand), met de bepaling dat het contract automatisch wordt verlengd tot het wordt opgezegd.

Deze standaardbepaling betekent niet dat de verhuurder het contract na een jaar zomaar kan ontbinden, wél dat de overeenkomst voor ten minste een jaar wordt aangegaan. Het contract kan alleen schriftelijk worden opgezegd onder vermelding van een van de rechtsgeldige opzeggingsgronden. Gaat de huurder niet akkoord met de opzegging, dan kan de verhuurder besluiten naar de kantonrechter te gaan. Deze zal vervolgens de opzeggingsgronden bekijken die de verhuurder heeft aangevoerd.

Gronden om de huur op te zeggen

Het Burgerlijk Wetboek regelt de volgende gronden om een huurcontract op te zeggen:

- ✓ Als de huurder de huur niet of te laat betaalt (BW 7.4:272 1.a).
- ✓ Als de huurder zich ernstig misdraagt (idem).
- ✓ Als de verhuurder terug wil in zijn eigen woning die hij tijdelijk heeft verhuurd en aan alle voorwaarden is voldaan (BW 7.4:274 b en 274.2).
- ✓ Als de verhuurder de woning dringend voor zichzelf nodig heeft (BW 7.4:274.1.c). In dit geval moet de eigenaar wel aantonen dat hij nergens anders terecht kan en dat voor de huurder in principe vervangende woonruimte beschikbaar is. In uitzonderlijke gevallen kan ook een ingrijpende renovatie grond zijn voor een beroep op dringend eigen gebruik. Verkoop van de woning is nadrukkelijk geen geldige grond voor het opzeggen van de huurovereenkomst. NB Een verhuurder mag zich in geen geval op dit artikel beroepen als de woning korter dan drie jaar in zijn bezit is.
- ✓ Als de verhuurder een redelijk aanbod doet voor een nieuwe huurovereenkomst voor dezelfde woonruimte, voor zover dat aanbod geen nieuwe huurprijs inhoudt. Dit kan voorkomen als de verhuurder bijvoorbeeld om technische redenen genooddakt is de indeling van de woning te veranderen. Als de huurder dat weigert kan de verhuurder de overeenkomst opzeggen en de huurder een nieuwe overeenkomst voor dezelfde woning (met gewijzigde indeling) aanbieden.
- ✓ Als de gemeente de bestemming van het pand wijzigt en de verhuurder gevolg wil geven aan die bestemmingswijziging. (NB Dit komt in de praktijk nauwelijks voor.)

Als een huurder niet instemt met een huurverhoging is dat nadrukkelijk geen geldige reden tot opzegging. Er zijn aparte regels die duidelijkheid bieden bij een meningsverschil over de hoogte van de huur en de bijkomende kosten. Deze regels gelden overigens niet voor geliberaliseerde overeenkomsten.

Tijdelijk huurcontract

Voor tijdelijke contracten gelden andere regels. Let echter op dat vaak onterecht wordt gesproken van een tijdelijk huurcontract. Een huurcontract kan slechts in heel specifieke gevallen tijdelijk zijn. Alleen de wens van de verhuurder om een woning tijdelijk te verhuren is onvoldoende.

ER ZIJN DRIE VORMEN VAN EEN TIJDELIJK HUURCONTRACT

Overeenkomst naar zijn aard van korte duur Hieronder wordt verstaan: een overeenkomst waarbij het gebruik niet bedoeld is voor een lange of onbepaalde periode. Cruciaal in dezen zijn de woorden ‘gebruik naar zijn aard’. Dat betekent dat het gebruik nooit permanent kan zijn, omdat dat in strijd is met de aard van de woning of de aard van het gebruik van de woning. Deze vorm van contracten komen we eigenlijk alleen tegen bij wisselwoningen, vakantiewoningen en pensions. Bij deze overeenkomst geldt de normale huur- en huurprijsbescherming niet.

Malafide verhuurders en bemiddelingsbureaus proberen hier vaak misbruik van te maken. In contracten voor gewone woningen nemen zij dan de bepaling ‘naar zijn aard van korte duur’ op, gevolgd door de mededeling dat de wettelijke huurbescherming niet geldt. Ten onrechte en niet rechtsgeldig, want de wet gaat op deze onderdelen boven de tekst van een contract.

Tijdelijke overeenkomst op basis van de leegstandswet Een verhuurder heeft op bepaalde gronden (bijvoorbeeld sloop of grootscheepse renovatie) de mogelijkheid om een woning tijdelijk te verhuren. De Dienst Wonen gaat na of er sprake is van een dergelijke situatie en zal, als dit het geval is, een vergunning voor tijdelijke verhuur afgeven. In het contract moet duidelijk zijn vermeld dat het gaat om een tijdelijke overeenkomst. NB Een verhuurder kan deze bewoording altijd gebruiken in het huurcontract, maar dat maakt het nog niet tijdelijk. Daarvoor is altijd eerdergenoemde vergunning nodig.

Een tijdelijk huurcontract kan worden opgezegd met inachtneming van een termijn van drie maanden. Een woning mag maximaal twee jaar tijdelijk worden verhuurd. Een verhuurder kan in de daaropvolgende drie jaar de Dienst Wonen verzoeken om deze periode te verlengen met een jaar. De Dienst Wonen kan deze verlenging weigeren als de verhuurder onvoldoende aannemelijk kan maken waarom de ontwikkeling vertraagd is. Na deze periode (dus na maximaal vijf jaar) is het huurcontract van rechtswege een contract voor onbepaalde tijd. In dat geval gelden de opzeggingsgronden zoals die eerder in deze paragraaf genoemd zijn. Voor een woning die tijdelijk is verhuurd geldt in Amsterdam dat de huurprijs niet hoger mag zijn dan 80 procent van de maximaal redelijke huurprijs!

De zogenaamde ‘tussenhuur’ Indien de verhuurder zelf een woning bewoont, die hij nog niet eerder verhuurd heeft, en van plan is daar tijdelijk te vertrekken (bijvoorbeeld vanwege studie of werkzaamheden), dan kan hij besluiten de woning tijdelijk te verhuren. In het contract moet dan niet alleen duidelijk de reden van deze tijdelijke verhuur vermeld zijn, maar ook de datum waarop het contract eindigt. Wanneer de huurder wil terugkeren in de woning, dient deze de overeenkomst volgens de regels op te zeggen.

Het moet dan wel zo zijn dat de verhuurder daadwerkelijk terugkeert in de woning; het verstrijken van de verhuurtermijn is dus niet voldoende. Bij deze contracten geldt wel de normale huurprijsbescherming.

Gebruiksovereenkomst Naast de drie zojuist genoemde vormen van tijdelijke verhuur bestaat er nog de gebruiksovereenkomst. Dat is geen huurovereenkomst omdat er geen huur wordt betaald. Daardoor heeft de gebruiker ook niet de rechten van een huurder. Wel kunnen onkosten (bijvoorbeeld voor energie of schoonmaak) worden berekend. Als deze erg hoog zijn, of als de gebruiker in ruil voor het gebruik diensten moet verrichten, kan de vraag ontstaan of nog wel sprake is van gebruik. In enkele van dergelijke gevallen heeft de rechter bepaald dat toch sprake was van een huurovereenkomst, met de bijbehorende rechten.

TE VEEL BETALEN MAG, MAAR HOEFT MEESTAL NIET

Belangrijk is verder om te weten dat de regels voor huurprijzen uitgaan van contractsvrijheid. Een verhuurder die een te hoge huurprijs vraagt, is niet strafbaar. De wet gaat pas gelden als de huurder

er een beroep op doet. Voor een kilo appels kan best twintig euro worden betaald, zolang er niets van wordt gezegd. Bij woningen werkt het anders omdat er een systeem is dat beoordeelt of de prijs niet te hoog ligt: het woningwaarderingssysteem.

Een huurder heeft geen recht op terugbetaling van te veel betaalde huur, totdat de zaak is aangekaart. Als binnen zes maanden na ingang van een nieuwe huurovereenkomst een toetsing is aangevraagd bij de Huurcommissie geldt de eventueel verlaagde huur met terugwerkende kracht tot de ingangsdatum. Bij servicekosten en kosten voor stoffering en meubilering ligt dat anders, omdat daar een voorschot wordt betaald. Dan kan de huurder achteraf de betaling betwisten en eventueel te veel betaalde kosten terugvorderen. Vaak zijn huurders bang voor een geschil, omdat ze denken dat de verhuurder het contract dan niet verlengt na een jaar. Maar die angst is meestal ongegrond, de verlenging gaat in vrijwel alle gevallen automatisch. Sommige huurders zien vrijwillig af van hun rechten in de hoop de verhuurder 'te vriend te houden'. Maar wie betaalt zijn vrienden om aardig gevonden te worden?

NIET ALLES GEREGELD

De wet regelt niet alles. Slecht geregeld is bijvoorbeeld de termijn waarin een opknapbeurt afgerond moet zijn of de kwaliteit van reparaties die door de verhuurder zijn uitgevoerd. Daarvoor gelden wel weer andere regels. Op grond van de Woningwet en het bijbehorende Bouwbesluit kan de gemeente of het stadsdeel eisen stellen aan de kwaliteit van woonruimte. De afdeling Handhaving of Bouw- en Woningtoezicht is belast met deze taak.

Vooraf zaken die niet helder in de wet geregeld zijn, moeten in de praktijk vaak afgestemd en vastgelegd worden tijdens onderhandelingen met de verhuurder. Daarom is het verstandig om altijd advies te vragen bij een WijkSteunpunt Wonen.

TIP De brochure 'Grip op de ingreep' is gratis te downloaden op www.wswonen.nl

De Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte regelt de vaste huurprijs en de huurverhogingen plus de samenstelling, taken en werkwijze van de Huurcommissie (HUCO), op onder meer de volgende gebieden:

- ✓ toetsing huurprijzen;
- ✓ bezwaar huurverhoging;
- ✓ onderhoudsprocedure;
- ✓ procedure servicekosten.

4.6 Huurprijsbeleid

De huurprijs wordt bepaald aan de hand van het woonwaarderingssysteem, dat ook wel 'puntentelling' wordt genoemd.

Als scheidsrechter bij problemen over de huurprijs is er de Huurcommissie, een door de overheid ingestelde, onafhankelijke organisatie die geschillen tussen huurders en verhuurders beslecht.

De puntentelling is gebaseerd op de voorzieningen van de woning. Er worden punten toegekend voor de oppervlakte van de woning, bergruimte, buitenruimte, sanitaire voorzieningen, isolatie, etc. Al deze punten worden bij elkaar opgeteld; op basis hiervan komt de kale huurprijs tot stand.

Naast de kale huurprijs zijn er ook servicekosten. Dit zijn de kosten die de huurder betaalt voor een dienst die de verhuurder levert. Op servicekosten mag de verhuurder geen winst maken. Ook moet de verhuurder deze kosten met de huurder afspreken. Een verhuurder mag de huurder nooit een dienst opleggen.

De Huurcommissie doet uitspraak over geschillen tussen huurders en verhuurders over huurprijs en servicekosten van huurwoningen. Als een huurder en een verhuurder een geschil over de huurprijs voorleggen zal de Huurcommissie aan de hand van een puntensysteem beoordelen of de gevraagde huur voldoet aan de eisen. Als dat niet het geval is, bepaalt de HUCO wat in die situatie wel een redelijke huurprijs is. Bij het bepalen van een redelijke huur wordt ook gekeken naar de staat van onderhoud van de woning (hiervoor bestaan bepaalde normen). Huurcommissies geven ook een verklaring af over de redelijkheid van een huurprijs, als dat nodig is voor het aanvragen van huurtoeslag.

Het Besluit huurprijzen woonruimte bevat een uitwerking van de regelgeving omtrent huurprijzen en een bijlage over het woningwaarderingstelsel (puntentelling).

Het Besluit servicekosten behelst de regelgeving over dit onderwerp, onder meer op het gebied van:

- ✓ warmtevoorziening;
- ✓ kleine herstellingen;
- ✓ administratiekosten;
- ✓ huismeester.

HURBELEID STEDELIJK

- Huurbeleid verantwoordelijkheid verhuurders;
- Wel globale afspraken gemeente, corporaties en HA over woningvoorraad en huurprijscategorieën (NB Gemeentebeleid huurprijzen en huurverhogingen vallen hier niet onder.)

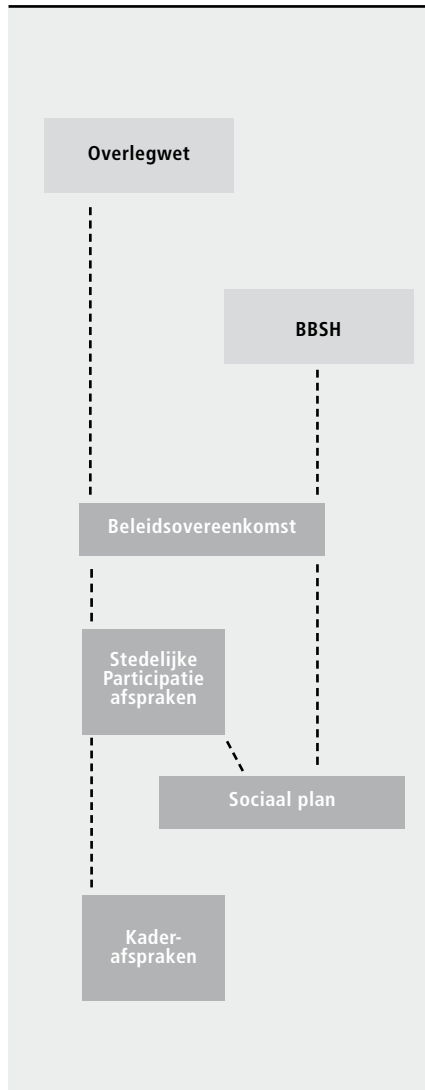
OVERLEG KOEPELS EN CORPORATIES

De corporaties stellen, in overleg met koepelorganisaties, het huurbeleid vast. De corporaties zijn gebonden aan landelijke regelgeving (bijvoorbeeld gemiddelde maximale huurstijging corporaties).

4.7 Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)

Het BBSH dateert uit begin jaren '90 van de vorige eeuw. In dit besluit is geregeld welke instellingen mogen functioneren als toegelaten instelling (corporaties) en wat de rechten en plichten zijn van de toegelaten instelling in de verhouding met de overheid.

FIGUUR 6



Het BBSH regelt de gebieden waarop een corporatie wel actief moet en niet actief mag zijn.

Dit zijn de volgende terreinen:

- ✓ Bouwen, slopen, kopen en verkopen van woningen.
- ✓ In stand houden en treffen van voorzieningen aan haar woonegelegenheden.
- ✓ In stand houden en verbeteren van de directe omgeving van de woningen.
- ✓ Beheer en toewijzen van woningen.
- ✓ Dienstverlening aan de huurders zolang die diensten rechtstreeks verband houden met het wonen of het zoeken van een woning.

Ook wordt geregeld dat de corporaties over bepaalde onderwerpen met hun huurders moeten overleggen.

Het BBSH heeft de volgende voorschriften voor het betrekken van bewoners bij beleid en beheer:

- ✓ Stel een klachtencommissie in met een klachtenreglement.
- ✓ Als er een huurdersorganisatie is zoals omschreven in de Overlegwet, dan is de corporatie verplicht om deze huurdersorganisatie tijdig te voorzien van informatie. 'Tijdig' wil in dit verband zeggen: op een zodanig tijdstip dat de huurders (of huurdersorganisatie) de besluitvorming nog kunnen beïnvloeden.
- ✓ De huurdersorganisatie moet in staat worden gesteld om zijn werk te doen. Dat betekent dat de organisatie een adequate ondersteuning moet krijgen, op financieel en inhoudelijk gebied.

Hoe dit overleg eruit moet zien is grotendeels vastgelegd in de Overlegwet. De huurderskoepels zijn ontstaan naar aanleiding van het BBSH.

4.8 Overlegwet

Het recht op overleg tussen huurder en verhuurder is ook in de wet geregeld, en wel in de Overlegwet. Deze wet is ingesteld toen bleek dat het met de invloed van huurders op het beleid van de verhuurders maar slecht gesteld was. Op deze manier is ook een poging gedaan om huurders bij commerciële verhuurders eenzelfde recht op overleg te geven als huurders bij een sociale verhuurder.

In de wet is geregeld:

- ✓ welke verhuurders verplicht zijn tot overleg met hun huurders (minimum aantal te verhuren woningen);
- ✓ met wat voor vertegenwoordiging er overlegd moet worden;
- ✓ hoe de verhuurder de huurders in het overleg moet faciliteren en ondersteunen;
- ✓ welke onderwerpen voor dit overleg in aanmerking komen.

De Overlegwet beschouwt de vertegenwoordigers van alle huurders als officiële overlegpartners. Bewonerscommissies worden buiten beschouwing gelaten, tenzij het om onderwerpen gaat die op complexniveau spelen.

In 2008 is de Overlegwet aangepast. De belangrijkste wijziging houdt in dat huurders in de particuliere sector zo veel mogelijk gelijke rechten krijgen. Alle regels over het overleg tussen huurders en verhuurders komen in deze wet te staan. Wat er nu nog over dit onderwerp in het BBSH staat, verhuist naar de Overlegwet. Het aantal huurwoningen waarbij de verhuurder verplicht is om zich aan de Overlegwet te houden gaat omlaag van honderd naar 25 wooneenheden. Gevolmachtigden, zoals makelaars die het beheer doen, zijn aanspreekbaar voor overleg.

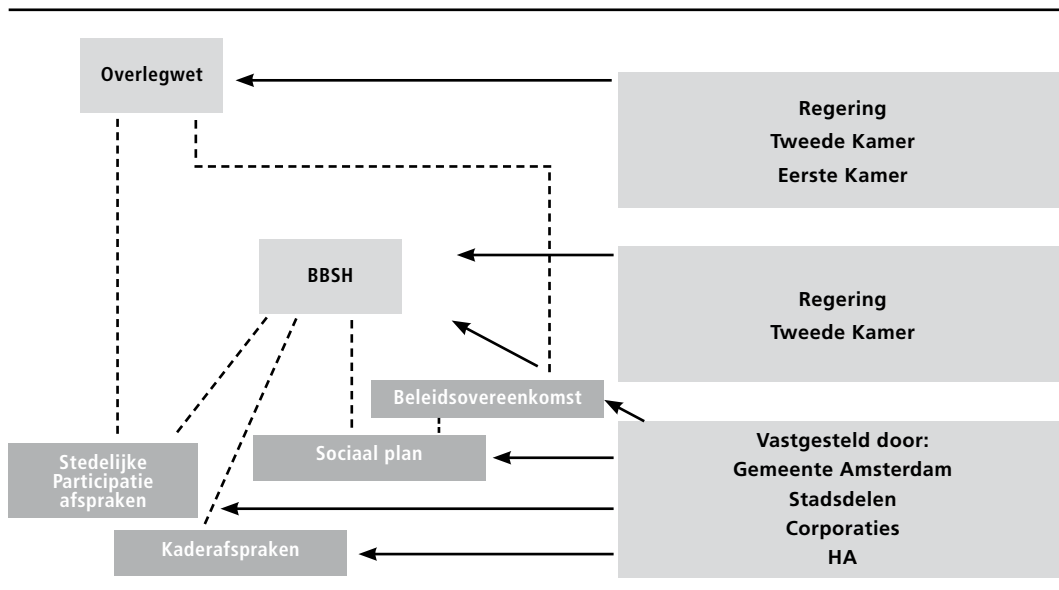
Bundelingen van huurders die huren bij verschillende verhuurders kunnen ook als gesprekspartner worden gezien. Dat laatste biedt mogelijkheden voor de huurdersverenigingen in de stadsdelen. Overigens zijn er in Amsterdam nog heel veel verhuurders die minder dan 25 wooneenheden hebben, dus voor huurders daarvan zal er niet veel verbeteren.

Het rijtje onderwerpen waarover verhuurders volgens de nieuwe Overlegwet met hun huurdersorganisatie moeten overleggen wordt beduidend langer. Voor bewonerscommissies wordt de lijst uitgebreid met: renovatie, verkoop, leefbaarheid van de buurt en servicekosten. Voor huurderskoepels groeit de lijst met overlegonderwerpen nog harder. Behalve de al genoemde zaken komen daar de huisvesting van ouderen en gehandicapten, de fusies van corporaties en het functioneren van de klachtencommissie bij. Alle kosten die huurdersorganisaties maken voor het overleg met de verhuurder moeten voortaan door de verhuurder worden vergoed. Daaronder vallen bijvoorbeeld ook de kosten voor scholing op het gebied van volkshuisvesting.

Als laatste geldt dat ook de beoogde inhoud van een prestatieafpraak met de gemeente aan de overlegonderwerpen is toegevoegd. Dit gebeurt al in Amsterdam, waar Huurdersvereniging Amsterdam (HA) meepraat over de Beleidsovereenkomst Wonen. In de rest van Nederland gebeurt dit in slechts 16 procent van de gevallen. Dit was reden voor de HA om er, samen met de stedelijke huurdersorganisaties uit de drie andere grote steden, voor te pleiten dit als een recht vast te leggen. De Woonbond staat hier pal achter.

De verbeterde Overlegwet geeft huurderskoepels op dit punt gekwalificeerd adviesrecht, waar de verhuurder alleen gemotiveerd van mag afwijken. Voortaan moet de corporatie overleg voeren met haar huurders voordat zij met de gemeente onderhandelt over het woonbeleid. Het is in Amsterdam dus niet meer mogelijk dat gemeente en corporaties een afspraak maken als 'Bouwen aan de stad' zonder daarbij de huurders te betrekken. Daarmee kan voorkomen worden dat de HA in de aansluitende beleidsovereenkomst belangrijke punten voor huurders pas laat in het proces naar voren kan brengen.

FIGUUR 7 Structuur overleg



4.9 Beleidsvereenkomst

Het is een goed gebruik in Amsterdam om over van alles en nog wat te overleggen. Bestuurlijk is Amsterdam versnipperd en alleen al daarom is het nodig om een overleg op te zetten waar de verschillende stadsdelen, de centrale stad, de (sociale) verhuurders en de huurders gezamenlijk afspraken vastleggen. Op die manier kan een beleid gevoerd worden waar iedereen plezier van heeft. (En zonder verdere versnippering.)

De resultaten van het overleg worden vastgelegd in de Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam, die vaak voor meerdere jaren wordt afgesloten. Deze overeenkomst is in Amsterdam het belangrijkste document met afspraken waar partijen zich aan moeten houden en biedt huurders houvast om te controleren of deze ook daadwerkelijk worden nageleefd.

De Beleidsvereenkomst Wonen is een overeenkomst over wonen en leefbaarheid tussen de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse stadsdelen, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) én Huurdersvereniging Amsterdam. Deze overeenkomst wordt eens in de drie à vier jaar afgesloten tussen deze partijen, die ook in het Amsterdams Volkshuisvestings Overleg (AVO) vertegenwoordigd zijn. De huidige overeenkomst loopt van 2007 tot en met 2010 en heeft betrekking op de sociale huursector (*zie bijlage*).

De overeenkomst is het onderhandelingsresultaat van de vier partijen en komt door middel van werkgroepen van het AVO tot stand. De totstandkoming van deze overeenkomst is best een prestatie. Zeker omdat de huurdersorganisaties hier, via de HA, bij betrokken zijn. Anno 2009 zijn veel andere steden nog lang niet zover. De HA legt de uitkomst van de onderhandelingen altijd eerst aan haar leden voor en tekent de beleidsvereenkomst pas als zij ermee akkoord gaan. Ook andere partijen gaan eerst met het onderhandelingsresultaat terug naar hun achterban.

De gemaakte afspraken gaan over de betaalbaarheid van huurwoningen, de productie van huur- en koopwoningen en de groepen waarvoor zij bedoeld zijn; de verkoop van sociale huurwoningen; leefbaarheid en gebiedsbeheer; energiebesparing en duurzaamheid; onrechtmatige bewoning en woonfraude; gebruiksovereenkomsten en tijdelijke verhuur; participatie en communicatie; monitoren, evaluatie en overleg. Het Convenant verkoop sociale huurwoningen en de Kaderafspraken Sociaal Plan bij stedelijke vernieuwing maken deel uit van de beleidsvereenkomst.

Vooraf de Kaderafspraken Sociaal Plan (*zie bijlage*) bieden huurders in stedelijke vernieuwingsgebieden houvast wat hun rechten en plichten betreft. Voor de westelijke tuinsteden zijn afspraken gemaakt in De Parkstad Overeenkomst. Beide overeenkomsten betreffen de minimale afspraken bij stedelijke vernieuwing. In de onderhandelingen met de woningbouwcorporatie kan een bewonerscommissie extra afspraken maken die recht doen aan de specifieke situatie in dat woningcomplex.