



---

## 501

### **Wet van 27 juli 1998, houdende regels ter bevordering van het overleg tussen huurders en verhuurder van woongelegenheden (Wet op het overleg huurders verhuurder)**

---

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het gewenst is wettelijke regels te stellen ter bevordering van het overleg tussen huurders van woongelegenheden en de verhuurder daarvan;

Zo is het, dat Wij, de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

#### **HOOFDSTUK 1. ALGEMENE BEPALINGEN**

##### **Artikel 1**

1. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

a. Onze Minister: Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer;

b. woongelegheden:

1°. woning;

2°. standplaats in de zin van de Woningwet; en

3°. woonwagen in de zin van de Woningwet.

c. wooncomplex: een verzameling van ten minste twintig in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen;

d. verhuurder: verhuurder van ten minste honderd voor verhuur bestemde woongelegenheden in Nederland;

e. huurder: huurder van een woongelegheden van een verhuurder als bedoeld onder d, welke huurder daarin zijn hoofdverblijf heeft;

f. huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders van een bepaalde verhuurder en die voldoet aan de volgende vereisten:

1°. tenzij het een toegelaten instelling betreft, zij kan aantonen dat zij ten minste 50% van de huurders, dan wel indien de verhuurder dat schriftelijk aan de huurders heeft bekendgemaakt, een door die verhuurder aangegeven lager percentage van de in haar statuten of

reglementen omschreven woongelegenheden of wooncomplexen van de verhuurder vertegenwoordigt;

2°. het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;

3°. zij houdt de huurders op de hoogte van haar activiteiten en betreft hen bij haar standpuntbepaling;

4°. zij schrijft ten minste eenmaal per jaar een vergadering uit voor de huurders, legt daarin verantwoording af van haar activiteiten in het verstreken jaar en bespreekt haar plannen voor het eerstvolgende jaar en stelt deze vast, en

5°. zij stelt alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid om zich bij haar aan te sluiten.

2. In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt onder huurder mede verstaan degene die de woongelegheden met toestemming van de verhuurder huurt van een huurder die haar huurt van die verhuurder.

## **Artikel 2**

1. Indien met betrekking tot de woongelegenheden of een of meer wooncomplexen van een verhuurder meer huurdersorganisaties zijn opgericht, geldt deze wet voor al die huurdersorganisaties, tenzij de verhuurder en die huurdersorganisaties gezamenlijk anders afspreken.

2. Indien ten aanzien van alle woongelegenheden van een verhuurder, die een toegelaten instelling is als bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet, één huurdersorganisatie is ingesteld, worden huurdersorganisaties, ingesteld met betrekking tot een of meer wooncomplexen van die verhuurder niet aangemerkt als huurdersorganisatie, tenzij de verhuurder en de eerstbedoelde huurdersorganisatie anders zijn overeengekomen.

## **HOOFDSTUK 2. INFORMATIE- EN ADVIESRECHT VAN HUURDERSORGANISATIES**

### **Artikel 3**

1. De verhuurder informeert de betrokken huurdersorganisatie op verzoek zo spoedig mogelijk schriftelijk over zijn beleid, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat van invloed is op de directe woon- en leefsituatie van de betrokken huurders en dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn.

2. Dit recht op informatie omvat in elk geval informatie over de volgende onderwerpen:

a. het in stand houden van en het treffen van voorzieningen aan woongelegenheden en de direct daaraan grenzende omgeving;

b. het slopen 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 woongelegheden en het huisvesten van personen.

3. De verplichting, bedoeld in het eerste lid, geldt niet voor informatie, tegen de verstrekking waarvan het bedrijfsbelang van de verhuurder zich verzet.

4. De informatie over de onderwerpen, genoemd in het tweede lid, onderdelen a en e, heeft betrekking op het tijdvak van twaalf maanden, volgende op het tijdstip van verstrekking van die informatie; tevens wordt een indicatie gegeven over de ontwikkeling met betrekking tot deze onderwerpen in de daaropvolgende jaren.

5. De verhuurder en de huurdersorganisatie kunnen, onverminderd het tweede lid, schriftelijk nadere afspraken maken over de onderwerpen, waarover informatie wordt gegeven.

6. Indien de huurdersorganisatie de verhuurder te kennen heeft gegeven, overleg met hem te willen voeren over de verstrekte informatie, stelt de verhuurder de huurdersorganisatie daartoe in de gelegenheid.

#### **Artikel 4**

1. De verhuurder informeert de betrokken huurdersorganisatie eigener beweging schriftelijk over zijn voornemens

a. tot wijzigingen in het door hem gevoerde beleid, bedoeld in artikel 3, eerste en tweede lid; en

b. tot het aangaan van fusies met andere verhuurders, deelneming in andere rechtspersonen dan wel verkoop van zijn onderneming.

Artikel 3, derde lid, is van overeenkomstige toepassing.

2. De verhuurder geeft daarbij aan, wat de beweegredenen zijn voor zijn voornemens en welke gevolgen daaruit voor de betrokken huurders voortvloeien.

3. De verhuurder en de huurdersorganisatie kunnen, onverminderd artikel 3, tweede lid, schriftelijk nadere afspraken maken over de onderwerpen, waarover informatie wordt gegeven.

4. Indien de huurdersorganisatie de verhuurder te kennen heeft gegeven, overleg met hem te willen voeren over de verstrekte informatie, stelt de verhuurder de huurdersorganisatie daartoe in de gelegenheid.

#### **Artikel 5**

1. De verhuurder voert een voornemen tot wijziging in het door hem gevoerde beleid, bedoeld in artikel 3, tweede lid, dan wel een voornemen als bedoeld in artikel 4, eerste lid, onderdeel b, niet uit dan nadat hij binnen een door hem aan te geven periode van ten minste vier weken na het verstrekken van de informatie overeenkomstig artikel 4 de huurdersorganisatie in staat heeft gesteld met hem over de verstrekte informatie overleg te voeren en, indien de huurdersorganisatie dat wenst, daarover een schriftelijk advies uit te brengen.

2. Binnen veertien dagen na ontvangst van een schriftelijk advies als bedoeld in het eerste lid deelt de verhuurder, indien hij het advies geheel of gedeeltelijk niet volgt, schriftelijk aan de huurdersorganisatie de redenen daarvoor mee.

3. De verhuurder kan zijn voornemen uitvoeren:

a. na ontvangst van een schriftelijke mededeling van de huurdersorganisatie dat deze geen bezwaar heeft tegen het voornemen;

b. nadat de door de verhuurder gestelde termijn, bedoeld in het eerste lid, is verstreken;

c. drie dagen nadat een schriftelijke mededeling als bedoeld in het tweede lid door de huurdersorganisatie is ontvangen.

#### **Artikel 6**

Bij schriftelijke overeenkomst tussen de verhuurder en de huurdersorganisatie kunnen aan de huurdersorganisatie meer bevoegdheden dan de in deze wet genoemde worden toegekend.

## **Artikel 7**

1. De verhuurder vergoedt aan de huurdersorganisatie de kosten die rechtstreeks samenhangen met en redelijkerwijs noodzakelijk zijn voor de vervulling van de taken, genoemd in de artikelen 3 tot en met 5. Onder deze kosten worden mede de kosten van scholingsactiviteiten begrepen.

2. De verhuurder vergoedt ten minste 50% van de door de huurdersorganisatie uit hoofde van de in artikel 1, eerste lid, onderdeel f, onder 3°, bedoelde activiteiten gemaakte kosten, voor zover deze kosten rechtstreeks uit die activiteiten voortvloeien.

3. Vergoeding van de in het eerste en tweede lid bedoelde kosten geschiedt binnen vier weken na het tijdstip waarop de verhuurder van de huurdersorganisatie een voldoende gespecificeerde rekening heeft ontvangen. De verhuurder is slechts verplicht tot betaling, voor zover de kosten betrekking hebben op een tijdvak van ten hoogste vijftien maanden, voorafgaande aan het tijdstip van indiening van de rekening.

4. De verhuurder is slechts verplicht tot betaling van de in het tweede lid bedoelde kosten, indien de huurdersorganisatie, voorafgaande aan het kalenderjaar waarop die kosten betrekking hebben, een begroting van deze kosten heeft ingediend.

## **HOOFDSTUK 3. GESCHILLENREGELING**

### **Artikel 8**

Geschillen die voortvloeien uit deze wet, worden voorgelegd aan de kantonrechter.

## **HOOFDSTUK 4. SLOTBEPALINGEN**

### **Artikel 9**

Onze Minister zendt binnen drie jaar na de inwerkingtreding van deze wet aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van deze wet in de praktijk.

### **Artikel 10**

1. Deze wet treedt in werking met ingang van de eerste dag van de vierde kalendermaand na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin zij wordt geplaatst.

2. Indien voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet enig orgaan, niet zijnde een huurdersorganisatie, in het bijzonder werkzaam is ter behartiging van de gemeenschappelijke belangen van de huurders bij een verhuurder, wordt dat orgaan tot twee jaar na de inwerkingtreding van deze wet, doch uiterlijk tot het tijdstip met ingang waarvan een huurdersorganisatie voor de betrokken huurders is opgericht, aangemerkt als huurdersorganisatie.

3. De in artikel 7, vierde lid, genoemde verplichting voor de huurdersorganisatie tot indiening van een begroting dient voor het kalenderjaar waarin deze wet in werking treedt, te worden ingediend binnen twee maanden na de inwerkingtreding van deze wet.

### **Artikel 11**

Deze wet wordt aangehaald als: Wet op het overleg huurders verhuurder.

Zie voor de behandeling in de Staten-Generaal:  
Kamerstukken II 1994/95, 1995/96, 1996/97, 1997/98, 24 080.  
Handelingen II 1996/97, blz. 5125–5162; 5422–5446; 5618–5640; 5845–5860; 6011–6012; 6162–6167; 6219; 1997/98, blz. 1209–1210.  
Kamerstukken I 1996/97, 24 080 (289, 289a); 1997/98, 24 080 (37(herdr.), 37a, 37b, 37c, 37d (herdr.), 37e, 37f, 37g, 37h, 37i).  
Handelingen I 1997/98, blz. 1589–1604; 1620–1638; 1770–1771.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren wie zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven te Tavarnelle, 27 juli 1998

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
D. K. J. Tommel

Uitgegeven de *dertiende* augustus 1998

De Minister van Justitie,  
A. H. Korthals