

Structuur Huurdersorganisatie Welbions d.d. 20 mei 2009

De vragen zijn:

1. wat zijn de voor- en nadelen van een vereniging of een stichting als rechtsvorm van een huurdersorganisatie.
2. wat zijn de voor- en nadelen van de volgende twee vormen van lidmaatschap van een huurdersorganisatie: een zelf gekozen en betaald lidmaatschap of een automatisch lidmaatschap zonder kosten waar alleen op eigen initiatief van afgezien kan worden.

Inleiding

Per 1 januari 2009 is de wijziging in de Wet Overleg Huurders Verhuurders (WOHV hierna te noemen de overlegwet) doorgevoerd.

De definitie van een huurdersorganisatie volgens de overlegwet is als volgt:

Artikel 1, eerste lid, onderdeel f van de overlegwet vermeldt dat een huurdersorganisatie is: "Een vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van belangen van huurders en

1. van welk het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
2. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
3. die tenminste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
4. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten."

De overlegwet maakt onderscheid tussen een centrale huurdersorganisatie en een bewonerscommissie. In de benadering van de overlegwet kan een bewonerscommissie ook de rol vervullen van een centrale huurdersorganisatie, maar in onze situatie is duidelijk dat we het hebben over een centrale huurdersorganisatie.

De overlegwet kent overigens ook de bewonerscommissie op complexniveau expliciet rechten toe.

De huurdersorganisatie van Ons Belang is een vereniging en de huurdersorganisatie van St. Joseph is een stichting.

In de nieuwe situatie worden de oude huurdersorganisaties uitgedaagd om één nieuwe organisatie te vormen. Daarbij moet een keuze gemaakt worden in de rechtsvorm.

Tevens is de vorm van het lidmaatschap een onderwerp. De huurdersorganisatie van Ons Belang kende het systeem dat de corporatie bij het afsluiten van een huurcontract 'regelde' dat de nieuwe huurder automatisch lid werd, tenzij de huurder dat niet wilde, tegen een geringe vergoeding. De huurdersorganisatie van St. Joseph kende het systeem dat elke huurder, zonder vergoeding en zonder persoonlijke instemming, automatisch vertegenwoordigd werd.

Vereniging of Stichting

De overlegwet staat beide rechtsvormen toe. Het essentiële verschil zit hem in de keuze voor het actieve lidmaatschap. Daar zit een ideologische en maatschappelijke opvatting achter. Welbions heeft een duidelijke keuze gemaakt om haar bewoners aan te spreken op haar/zijn eigen verantwoordelijkheid en haar/zijn zelfstandigheid, daar waar dat mogelijk is. We willen dat stimuleren en waar nodig faciliteren.

Uitgaande van het uitgangspunt van Welbions leidt dat er toe, dat een bewoner/huurder er zelf voor kiest, en zich bewust is, om wel of niet lid te worden van een centrale huurdersorganisatie. Dat doet hij/zij omdat het beleid of de doelen van een huurdersorganisatie hem/haar aanspreken of omdat er (algemene) belangen zijn die door de huurdersorganisatie vertegenwoordigd worden.