

Huurdersorganisatie of bewonerscommissie?

<https://www.woonbond.nl/huurdersorganisatie/huurderswerk/huurdersorganisatie-of-bewonerscommissie>



ISTock

Zowel huurdersorganisaties als bewonerscommissies zijn organisaties van huurders. Zo bekeken zijn het allebei huurdersorganisaties. Het verschil is dat een 'huurdersorganisatie' formeler georganiseerd is en meer huurders vertegenwoordigt dan een 'bewonerscommissie'.

Met een huurdersorganisatie wordt meestal een organisatie bedoeld die alle huurders in het werkgebied van een (of meer) verhuurder(s) vertegenwoordigt. Er kan ook een koepelorganisatie mee bedoeld worden, waarin meerdere organisaties van huurders met elkaar samenwerken. Een 'bewonerscommissie' heeft een (veel) kleiner werkgebied. Die vertegenwoordigt specifiek de huurders van één wooncomplex, of een aantal wooncomplexen.

De onderwerpen waarmee huurdersorganisaties en bewonerscommissies zich bezighouden verschillen. Huurdersorganisaties overleggen met verhuurders over beleid dat alle huurders (en woningzoekenden) in hun werkgebied aangaat. Zoals het huurverhogingsbeleid, de toewijzing van woningen, onderhoud- en renovatiebeleid, eventuele verkoopplannen en servicekostenbeleid. Als gemeenten en verhuurders prestatieafspraken maken zijn het huurdersorganisaties die daar namens huurders bij betrokken zijn.

Bewonerscommissies houden zich met de belangen van huurders in hun eigen complex bezig. Vaak gaat dat om hele concrete belangen. Zoals te hoge servicekosten, onderhoudsklachten of de leefbaarheid in het complex. Overleg met de verhuurder hebben bewonerscommissies ook, maar dat beperkt zich tot zaken die in het complex spelen. De naam 'bewonerscommissie' wordt vooral gebruikt als het om huurders van een woningcorporatie gaat. Als huurders van een commerciële verhuurder zich op complex- of wijkniveau organiseren noemen zij zich vaak 'huurdersvereniging' of 'bewoners(belangen)vereniging'

Zowel huurdersorganisaties, huurdersverenigingen als bewonerscommissies kunnen lid zijn van de Woonbond. Commissies die op complexniveau werken zijn meestal 'indirect lid'. Zij zijn lid van de Woonbond omdat de huurdersorganisatie waar zij bij zijn aangesloten voor hun lidmaatschap betaalt.

Woonbondsuccessen <https://www.woonbond.nl/woonbondsuccessen>



Video van Woonbond terugblik 2021 <https://www.youtube.com/watch?v=llUdSvHReAE>

Terugblik 2021 met Zeno Winkels.

De Woonbond komt op voor de belangen van huurders. We staan voor betaalbare huren, goede woningen in leefbare wijken en sterke huurdersorganisaties. Wat hebben we de afgelopen jaren voor u bereikt?

Huurbevriezing

De Woonbond heeft zich dit jaar ingezet voor de huurbevriezing voor alle sociale huurders. Voor hun ging de huur in 2021 niet omhoog.

Lagere huurstijgingen vrije sector

De jaarlijkse huurstijging in de vrije sector is dit jaar voor het eerst beperkt. De huur mag niet hoger stijgen dan inflatie plus 1%. Huurders met een te hoge huurstijging kunnen naar de huurcommissie stappen. De Woonbond heeft hier de afgelopen jaren voor gelobbyd.

Huurverlaging

Huurders met een laag inkomen en hoge huur die wonen bij een woningcorporatie krijgen huurverlaging in 2021. Zo'n 160.000 hurende huishoudens krijgen een lagere huur.

Meer mensen recht op huurtoeslag

Vanaf 1 januari 2020 hebben meer mensen recht op huurtoeslag, omdat de harde inkomensgrenzen zijn vervallen. Voorheen kreeg je wanneer je één euro te veel verdiende, helemaal geen huurtoeslag meer. Nu loopt de huurtoeslag langzaam terug naar nul bij een stijgend inkomen.

Betaalbaarheid wonen terug op agenda

Het huidige huurbeleid zorgt ervoor dat steeds meer huurders financieel in de knel komen. Door het doen van onderzoek naar de betaalbaarheid van het wonen en het voeren van acties is de aandacht daarvoor in politiek Den Haag toegenomen. Ook lokale woonlastenonderzoeken door lidorganisaties van de Woonbond dragen daar aan bij.

Huurders krijgen bemiddelingskosten terug

De Woonbond voerde een succesvol proefproces over bemiddelingskosten, om een uitspraak van de Hoge Raad af te dwingen waaruit bleek dat bemiddelingskosten vaak onterecht aan huurders worden berekend. Met de bemiddelingskostenactie van de Woonbond hebben veel huurders daarna onterecht betaalde bemiddelingskosten terug gekregen.

Uitzonderingen op inkomensafhankelijke huurverhoging

De Woonbond verzet zich tegen de inkomensafhankelijke huurverhoging, die bescheiden middeninkomens in de financiële problemen brengt. Mede door dat verzet geldt de inkomensafhankelijke huurverhoging sinds 2017 niet meer voor huurders met een laag middeninkomen. Ook gepensioneerden en gezinnen met twee of meer kinderen werden uitgezonderd van extra, inkomensafhankelijke huurverhoging meer.

Ruimere inkomensgrens

Mede dankzij lobby van de Woonbond kwamen meer iets huurders met een bescheiden middeninkomen in aanmerking voor een sociale huurwoning. Door invoering van de inkomensgrens in 2011 vielen ineens veel middeninkomens tussen wal en schip. Overigens is de strijd om de inkomensgrens nog niet voorbij. Het plan om de inkomensgrens voor alleenstaanden te verlagen hebben we tegen weten te houden.

Verhuiskostenvergoeding

Dankzij de Woonbond kunnen huurders in de sociale huursector en in de commerciële huursector tegenwoordig aanspraak maken op een tegemoetkoming in de verhuiskosten bij gedwongen verhuizing. Het bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd.

Meer zeggenschap huurders

Mede dankzij sterke lobby van de Woonbond stemde de Tweede Kamer in met een herziening van de Woningwet, waardoor huurdersorganisaties en huurders meer te zeggen krijgen over het beleid van corporaties. Zo hebben Huurdersorganisaties door de woningwet instemmingsrecht gekregen bij fusies en verbindingen. Daarnaast zijn huurdersorganisaties een volwaardige partij geworden bij het maken van prestatieafspraken met gemeente en corporaties over het lokale woonbeleid. De nieuwe Woningwet ging in op juli 2015.

Extra geld voor huurdersorganisaties

De Woonbond bracht in kaart dat huurdersorganisaties vaak onvoldoende middelen hebben om hun werk te kunnen uitvoeren. De Kamer heeft daarna besloten huurdersorganisaties extra financiële middelen te geven om hun taak goed uit kunnen voeren.

Huurderslijn <https://www.woonbond.nl/huurderslijn>



© Getty

Heeft u een vraag over uw rechten als huurder, of wilt u weten hoe u die rechten kunt verzilveren? Bel de Huurderslijn, onze telefonische ledenservice. Om advies te krijgen, moet u lid zijn van de Woonbond. Bent u nog geen lid, dan kunt u zich aan de telefoon aanmelden. Of u kunt via deze website [lid worden](#).

De Huurderslijn (020-5517755) is bereikbaar op

- maandag tot en met donderdag van 10 tot 13 uur
- dinsdagavond van 18.30 tot 20 uur

Waarover bellen?

U kunt de Huurderslijn bellen met allerlei vragen en problemen die met de rechten van huurders te maken hebben. Bijvoorbeeld:

- U krijgt een forse **huurverhoging** aangezegd en vraagt u af of u bezwaar kunt maken.
- U moet een enorm bedrag aan **servicekosten** bijbetalen, terwijl het totaal onduidelijk is waar die verhoging vandaan komt.
- Het **onderhoud** van woning laat voortdurend te wensen over, maar de verhuurder neemt uw klachten niet serieus.
- U gaat binnenkort verhuizen en moet van de verhuurder nu opeens alle **zelf aangebrachte veranderingen** in de woning ongedaan maken.
- Er blijken plotseling **sloopplannen** te zijn voor de buurt en de woningstichting begin al over een termijn waarbinnen u op zoek moet naar een andere woning.
- Buren of andere omwonenden veroorzaken ernstige **overlast** maar de verhuurder onderneemt daar niets tegen.
- De eigenaar dreigt met een **huuropzegging** omdat hij plannen heeft de woning te verkopen.
- U vraagt zich af of een bepaling is uw **huurcontract** wel redelijk is.
- Bij het sluiten van het huurcontract moet u enorm hoge **bemiddelingskosten** betalen.
- Uw verhuurder dreigt u uit de woning te zetten omdat u in **onderhuur** zit.
- U probeert **woningruil**, maar dat lukt dit omdat de verhuurder niet wil meewerken.
- De verhuurder heeft **renovatieplannen** die u niet ziet zitten.
- U twijfelt of u recht hebt op een **verhuiskostenvergoeding** omdat u gedwongen wordt om te verhuizen.

Voordat u belt...

Neem een kijkje in de [vraagbaak voor huurders](#). Mogelijk vindt u daar al een antwoord op uw vraag.

In plaats van bellen

Als u belt naar de Huurderslijn wordt u het snelste geholpen. Is bellen voor u niet mogelijk, stel uw vraag dan via [Mijn vraag aan de Huurderslijn](#). Om via die route een vraag in te sturen moet u eerst inloggen met uw ledenaccount.