

Uitspraak van de Huurcommissie

Zaaknummer
WOHV 079

Datum zitting
29 juli 2019

Verzonden op
20 september 2019

Verzoek

Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv)

Woonruimte

Huurwoningen complexen: XXX
Hierna te noemen: het Complex

Verzoeker

Naam: XXX
Hierna te noemen: de Bewonerscommissie
Vertegenwoordigd door: XXX

Wederpartij

Naam: XXX
Hierna te noemen: Verhuurder
Vertegenwoordigd door: XXX

Essentie van de uitspraak

De Bewonerscommissie dient door de Verhuurder als huurdersorganisatie te worden erkend, omdat zij voldoet aan de eisen die worden gesteld in artikel 1, lid 1 onder f Wohv. De Bewonerscommissie en de Verhuurder stemmen binnen één maand met elkaar af op welke wijze er wordt voldaan aan de rechten- en verplichtingen die voortvloeien uit de Wohv.

I De procedure

I.1 De Bewonerscommissie heeft bij brief van 25 februari 2019 bij de Huurcommissie een Wohv-verzoek ingediend (bij de Huurcommissie ingekomen op 27 februari 2019). De leges zijn door de Bewonersvereniging voldaan op 16 mei 2019.

I.2 Verhuurder heeft op 7 juni 2019 per e-mail een verweerschrift ingediend. Een kopie hiervan is naar de Bewonerscommissie verzonden.

I.3 De Bewonerscommissie heeft per e-mail (WeTransfer) op 22 juli 2019 een aanvulling verzonden op het verzoek, tevens ingaand op het verweerschrift van Verhuurder. Deze stukken zijn op 24 juli 2019 aan de gemachtigde van Verhuurder verzonden.

I.4 De gemachtigde van Verhuurder heeft per e-mail op 23 juli 2019 een aanvulling op het verweerschrift van Verhuurder ingediend. Een kopie hiervan is op zitting aan de Bewonerscommissie overgelegd.

I.5 De Bewonerscommissie en Verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het verzoek op een zitting van de Huurcommissie. De zitting vond plaats op maandag 29 juli 2019 in Amsterdam.

II De partijen

II.1 De Bewonerscommissie vertegenwoordigt huurders van het Complex. De erkenning van de Bewonerscommissie als gesprekspartner is onderwerp van geschil.

II.2 Verhuurder wordt beschouwd als verhuurder in de zin van artikel 1, lid 1 onder d Wohv.

III Het verzoek van de Bewonerscommissie

Weergave inhoud verzoek d.d. 25 februari 2019

III.1 De Bewonerscommissie stelt de volgende situatie vast tussen haar en de Verhuurder:

- Weigering erkenning van de Bewonerscommissie van Complex XXX;
- Weigering van de Bewonerscommissie als gesprekspartner;
- Het verwijzen naar XXX (hierna: XXX) als gesprekspartner van de Bewonerscommissie;
- Het weigeren van het nakomen van de wettelijke vereisten waarin de Wohv voorziet;
- Het ontbreken van een samenwerkingsovereenkomst;
- Het niet verlenen van informatie en niet reageren op vragen van de Bewonerscommissie;
- Het belemmeren van de Bewonerscommissie om haar taken naar behoren te kunnen uitvoeren.

III.2 De Bewonerscommissie heeft zich per brief van 10 juli 2018 aan Verhuurder voorgesteld als zijnde de Bewonerscommissie van Complex XXX. In deze brief is gevraagd om een overleg betreffende de plannen voor dit Complex, alsmede om financiële bijstand voor een juridisch adviseur. Dit verzoek aan Verhuurder is in de periode juli 2018 t/m september 2018 meerdere keren schriftelijk herhaald.

III.3 Verhuurder heeft dit verzoek per brief van 12 juli 2018 afgewezen en aangegeven dat XXX als gesprekspartner is aangewezen. Verhuurder stelt dat de plannen voor het Complex rond zijn en dat de huurders achter deze plannen staan. Verhuurder heeft diverse malen, middels schrijven in de periode juli 2018 t/m december 2018 aan de Bewonerscommissie, XXX als gesprekspartner benoemd.

III.4 De Bewonerscommissie betwist stellig het door Verhuurder ingenomen standpunt dat de huurders achter de plannen voor het Complex staan en heeft meerdere malen getracht aanvullende informatie van Verhuurder te verkrijgen. Slechts een klein gedeelte van deze informatie is door Verhuurder verstrekt op 11 december 2018.

III.5 Daarnaast heeft de Bewonerscommissie op 24 juli 2018 een gesprek gehad met XXX. XXX weigert echter het door de Bewonerscommissie ingenomen

standpunt te volgen. Op schriftelijke verzoeken aan XXX, om aanvullende informatie te verstrekken, wordt niet gereageerd.

III.6 Op 30 augustus 2018 is de Bewonerscommissie geformaliseerd en ingeschreven in de Kamer van Koophandel als vereniging. Het bestuur bestaat uitsluitend uit huurders van woningen van het Complex.

III.7 De Bewonerscommissie verzoekt daarom de Huurcommissie:

1. Uit te spreken dat de Bewonerscommissie door de Verhuurder erkend dient te worden als rechtmatige vertegenwoordiger van de bewoners van het complex, omdat zij voldoet aan alle eisen die daaraan volgens de Wohv gesteld worden.
2. De Verhuurder te gebieden de Bewonerscommissie alle rechten toe te kennen die voortkomen uit de Wohv, waaronder het recht van informatie, overleg en advies alsmede de facilitering van haar werkzaamheden.
3. De Verhuurder te gebieden om alle wijkvernieuwingplannen die zien op het Complex op te schorten.

Weergave inhoud aanvullende reactie d.d. 22 juli 2019

III.8 De Bewonerscommissie stelt dat het proces van participatie vanaf aanvang niet voldoet aan de wijze waarop de Wohv dit voorschrijft. Dit is volgens de Bewonerscommissie zowel bevestigd door XXX als door Verhuurder.

De Bewonerscommissie heeft op 7 november 2016 een mededeling ontvangen van de wijkvernieuwing zonder dat er wordt gevraagd om een overleg. Ook is er geen onderzoek gedaan naar de noodzaak van deze wijkvernieuwing onder de bewoners van de wijk. Ten tijde van de inspraakavonden in 2018 stonden de plannen voor de wijkvernieuwing al vast.

III.9 Daarnaast stelt de Bewonerscommissie dat de sociale statuten uit 2014 en 2018 van Verhuurder onvolledig zijn. Basiszaken als termbeschrijving, wat te doen in specifieke situaties en de procedures in het kader van participatie en renovatie/sloop/groot onderhoud zijn onvindbaar. De Bewonerscommissie heeft een kopie van het format van de Woonbond aan de Verhuurder uitgereikt met het verzoek deze te volgen. Hieraan is geen gevolg gegeven.

III.10 De Bewonerscommissie stelt dat Verhuurder ervoor kiest om onduidelijk en vaag te zijn omtrent het gevoerde beleid. De Bewonerscommissie verzoekt de Huurcommissie hier uitspraak over te doen.

III.11 Ook stelt de Bewonerscommissie dat de opgestelde prestatieafspraken zoals deze zijn opgesteld door Verhuurder, XXX en de gemeente niet rechtsgeldig zijn, doordat XXX niet aan de formaliteiten voldoet van een huurdersorganisatie.

III.12 Tot slot verzoekt de Bewonerscommissie de Huurcommissie uitspraak te doen over de in punt III.7 genoemde verzoeken.

IV Het verweer van Verhuurder

Weergave inhoud verweerschrift d.d. 7 juni 2019

IV.1 Verhuurder heeft in april 2018 een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp gepresenteerd voor de vernieuwing van het Complex. In de achterliggende maanden is het voorlopige ontwerp doorontwikkeld tot (concept-) definitief plan in samenwerking met de gemeente XXX en haar stedenbouwkundige. Daarbij is rekening gehouden met reacties van bewoners en omwonenden naar aanleiding van de planpresentatie in april 2018. Zij zijn nauw betrokken geweest bij de totstandkoming van het voorlopig stedenbouwkundige ontwerp.

Alvorens over te gaan tot de architectonische uitwerking van zowel nieuwbouw- als renovatieplannen dient het stedenbouwkundig plan door de gemeente te worden vastgesteld. Daarna wordt het gesprek met bewoners en omwonenden voortgezet. Daarop vooruitlopend heeft Verhuurder de voorzitter van de Bewonerscommissie uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek.

Weergave inhoud aanvullend verweerschrift d.d. 23 juli 2019

IV.2 Het onderhavige verzoek is niet-ontvankelijk, omdat het verzoek uitsluitend is ingediend door de voorzitter van de Bewonerscommissie. Deze is echter niet individueel vertegenwoordigingsbevoegd.

IV.3 De Bewonerscommissie kan niet worden gekwalificeerd als een Bewonerscommissie in de zin van de Wohv. De Bewonerscommissie bestaat immers niet uit de bewoners van een wooncomplex. Ook is niet duidelijk welk complex door de Bewonerscommissie vertegenwoordigd wordt.

Daarnaast heeft de Bewonerscommissie niet kunnen aantonen op welke wijze zij haar leden informeert en betreft bij haar standpuntbepaling. De jaarlijkse ledenvergadering die uitgeschreven dient te worden heeft tot op heden niet plaatsgevonden en ook is niet aannemelijk gemaakt dat alle huurders zich kunnen aansluiten bij de Bewonerscommissie.

IV.4 Mocht de commissie van oordeel zijn dat dit wel het geval is dan beroept Verhuurder zich erop dat de Bewonerscommissie niet heeft kunnen aantonen representatief te zijn. Niet is aangetoond hoeveel leden er zijn en wie deze leden zijn. Ook blijkt niet dat er contact is tussen de leden en de Bewonerscommissie.

IV.5 Daarnaast beroept Verhuurder zich erop dat een groot deel van de vorderingen van de Bewonerscommissie niet valt onder de strekking van de Wohv. Verhuurder verzoekt de commissie zich uitsluitend te beperken tot het toetsingskader van de Wohv. Verhuurder beroept zich erop dat van Verhuurder niet

kan worden verlangd dat er financiële ondersteuning wordt geboden aan de Bewonerscommissie, dit vereist de WOHV niet.

IV.6 Verhuurder verzoekt tenslotte op grond van het gestelde alle vorderingen van de Bewonerscommissie af te wijzen.

V Ter zitting

De Bewonerscommissie en Verhuurder verklaarden, zakelijk weergegeven en in chronologische volgorde, het volgende:

V.1 De Bewonerscommissie benadrukt dat het doel is om betrokken te worden bij het proces van wijkvernieuwing. Dit doet zij door de belangen van de bewoners van de huurwoningen van het Complex te behartigen. Dit gaat om 271 huurwoningen, waarvan 116 leden zich bij de Bewonerscommissie hebben aangesloten. De Bewonerscommissie stelt dat zij door Verhuurder niet serieus genomen wordt als gesprekspartij.

V.2 De gemachtigde van Verhuurder overlegt aan de commissie (en de Bewonerscommissie) een pleitnotitie, waarin het volgende kort is gesteld. Verhuurder gaat aan het Complex groot-onderhoud plegen en er zal bij sommige complexen sprake zijn van sloop/nieuwbouw. Het overleg hierover heeft plaatsgevonden met XXX. Ook zijn er wijkwandelingen en informatieavonden voor huurders geweest. De huidige Verhuurder staat open om het gesprek met een representatieve bewonerscommissie te voeren. Dit moet zich echter beperken tot zaken op complexniveau.

De Bewonerscommissie heeft bij aanvang niet aangetoond dat het gaat om een vertegenwoordiging op complexniveau. Verhuurder stelt haar vraagtekens bij de legitimiteit van de Bewonerscommissie. Niet is gebleken dat het gaat om een partij die constructief wil meedenken met de plannen voor wijkvernieuwing van Verhuurder.

V.3 De Bewonerscommissie stelt uitsluitend nog te bestaan uit huurders van het Complex. Woningeigenaren zijn in een eerder stadium buiten de organisatie gehouden, mede op advies van de Woonbond. De website is hier al een aantal maanden geleden op aangepast. De Bewonerscommissie geeft aan afstand te willen doen van de persoonlijke belangen die spelen bij deze situatie en wil constructief verder met Verhuurder.

V.4 De Verhuurder staat open voor participatie vanuit de Bewonerscommissie, maar wenst wel inzichtelijk te hebben hoe de ingenomen standpunten van de Bewonerscommissie worden bepaald, wie de aangesloten leden zijn, wat hun standpunt is en door hoeveel leden dit standpunt wordt onderschreven en of er sprake is van een representatief standpunt en tenslotte wenst de Verhuurder dat de discussie omtrent XXX wordt beëindigd.

De Verhuurder stelt dat het om ongeveer 271 huurwoningen gaat, verdeeld over 8 complexen. De complexen waar gesloopt zal gaan worden zijn de complexen 6 en 7. Complex 6 telt 44 woningen uit het jaar 1954 en complex 7 telt 30 woningen uit het jaar 1956. Er worden hiervan 18 woningen tijdelijk verhuurd.

V.5 De Bewonerscommissie stelt dat er voor eind augustus 2019 nog een algemene ledenvergadering wordt uitgeschreven om zo te voldoen aan de gestelde voorwaarden vanuit de Wohv.

De Bewonerscommissie wijst op het eerdere prettige contact met de huidige directeur-bestuurder van Verhuurder en wenst dit contact voort te zetten. Daarnaast ziet de Bewonerscommissie een grote meerwaarde in de aanpassing van het sociaal statuut, waarin de Bewonerscommissie graag kaders gepresenteerd wenst te krijgen.

Het volledige verzoek, het verweerschrift, de reactie van partijen ter zitting en alle bijlagen worden als hier overgenomen en ingevoegd beschouwd.

VI De beoordeling

VI.1 De commissie stelt voorop dat zij de verzoeken van de Bewonerscommissie beoordeelt binnen het - beperkte - toetsingskader van de Wohv. Dit houdt in dat de beoordeling of XXX voldoet aan de gestelde voorwaarden en hierdoor een rechtmatige gesprekspartij is voor Verhuurder geen onderdeel is van het toetsingskader. Ook het verzoek van de Bewonerscommissie, om in te gaan op de vastgestelde prestatieafspraken, valt hierbuiten. De beoordeling van de commissie beperkt zich dus tot de vraag of de Bewonerscommissie voldoet aan de eisen van de Wohv.

VI.2 Met betrekking tot de vraag of de voorzitter bevoegd is om namens de Bewonerscommissie een verzoekschrift in te dienen, dient allereerst te worden vastgesteld dat de Bewonerscommissie geen statuten heeft waarin de vertegenwoordigingsbevoegdheid is vastgelegd. Uitgaande van de informatie uit het uittreksel van de Kamer van Koophandel blijkt dat de bestuurders van de vereniging gezamenlijk bevoegd zijn om de Bewonerscommissie te vertegenwoordigen.

De commissie is van oordeel dat door de aanwezigheid van de voorzitter, evenals de secretaris en een algemeen commissielid van de Bewonerscommissie ter zitting er voldoende is aangetoond dat dit verzoek door het bestuur van de vereniging wordt gedragen. Op grond hiervan acht de commissie het ingediende verzoek ontvankelijk.

VI.3 Het is de commissie ter zitting duidelijk geworden dat de Bewonerscommissie er is en wil zijn voor alle bewoners (huurders) uit het Complex. Het Complex bevat

8 verschillende complexen, waarvoor diverse plannen zijn gepresenteerd met betrekking tot de wijkvernieuwing. Zo richten de plannen voor complex 6 en 7 zich op sloop en in ieder geval een gedeelte van de andere complexen zich op renovatie. De belangenbehartiging van de Bewonerscommissie overstijgt hiermee het individuele complexniveau, waardoor de Bewonerscommissie niet gekwalificeerd kan worden als bewonerscommissie in de zin van artikel 1, lid 1 onder g Wohv.

De commissie acht het aannemelijk, gezien de voorwaarden gesteld in artikel 1 lid 1 onder f Wohv, dat de Bewonerscommissie gelet op haar status, evenals de feitelijke werkzaamheden die zij uitvoert, zich manifesteert als een huurdersorganisatie. De commissie zal hieronder ingaan op deze voorwaarden.

VI.4 In artikel 1 lid 1 onder f sub 1^o tot en met 4^o Wohv wordt een viertal voorwaarden gesteld waaraan een huurdersorganisatie moet voldoen. De commissie houdt bij de beoordeling van deze eisen voor ogen dat de Bewonerscommissie geen professionele organisatie is en dat op onderdelen nog actie nodig is.

VI.5 Als eerste vereiste geldt dat er sprake is van een vereniging of een stichting. Op grond van artikel 2:285 BW moet een stichting bij notariële akte worden opgericht. Op grond van artikel 2:17 BW kan een vereniging eveneens bij notariële akte worden opgericht, het betreft aldus een volledig rechtsbevoegde vereniging. Gesteld noch gebleken is dat aan de oprichting van de Bewonerscommissie een notariële akte ten grondslag ligt. Vastgesteld moet worden dat de Bewonersvereniging een stichting noch een volledig rechtsbevoegde vereniging is. Wel kan de Bewonerscommissie worden aangemerkt als beperkt rechtsbevoegde (informele) vereniging in de zin van 2:30 BW, nu de oprichting van een dergelijke vereniging niet aan vormvoorschriften is gebonden. Blijkens de Memorie van Toelichting bij de Wijziging op de Wet op het overleg huurders verhuurder (MvT, Kamerstukken II 30856, nr.3 blz. 10) valt ook een dergelijke vereniging onder het begrip "vereniging" in de zin van de Wohv. Dit standpunt wordt tevens weergegeven in een uitspraak van de Rechtbank Leeuwarden (ECLI:NL:RBL EE:2012:BW0620). Vastgesteld moet worden dat de Bewonerscommissie aan het eerste vereiste voldoet.

VI.6 Ten tweede dient een huurdersorganisatie de huurders op de hoogte te houden van haar activiteiten en haar te betrekken bij de standpuntbepaling. De commissie is voldoende overtuigd geraakt dat hieraan is voldaan door het persoonlijke contact met de bewoners, de website, de Facebookpagina en het verspreiden van de bewonersenquête. De commissie is wel van mening dat niet de wijze van, maar de inhoud van de standpuntbepaling onderbelicht is en raadt aan, mede op verzoek van Verhuurder, dit aan de verhuurder inzichtelijk te maken.

VI.7 Daarnaast dient een huurdersorganisatie ten minste eenmaal per jaar een vergadering uit te schrijven, waarin verantwoording wordt afgelegd van haar

activiteiten en haar plannen worden besproken en vastgesteld. Ter zitting heeft de Bewonerscommissie verklaard nog voor eind augustus 2019 een vergadering uit te schrijven. Naar het oordeel van de Huurcommissie voldoet de Bewonerscommissie hiermee aan de gestelde eis.

VI.8 Ten slotte dienen alle huurders waarvoor de belangen behartigd worden, in de gelegenheid gesteld te worden om zich bij de huurdersorganisatie aan te sluiten. Deze informatie wordt door de Bewonerscommissie gedeeld via de website en via Facebook. Ook aan deze voorwaarde is, mede gelet op het verloop van het ledenbestand, naar het oordeel van de Huurcommissie voldaan, zodat geconcludeerd kan worden dat de Bewonerscommissie feitelijk een huurdersorganisatie als bedoeld in artikel 1, lid 1 onder f van de WOHV is.

VI.9 Tot slot. De commissie benadrukt dat partijen met elkaar verder moeten. Zij vertrouwt er op dat beide partijen het belang zien van een constructieve samenwerking nu en in de toekomst en adviseert partijen om te werken aan de verduidelijking van het bestaande sociaal statuut, dan wel een concrete samenwerkingsovereenkomst.

VII De beslissing

De Bewonerscommissie dient door de Verhuurder als huurdersorganisatie te worden erkend, omdat zij voldoet aan de eisen die worden gesteld in artikel 1, lid 1 onder f WOHV. De Bewonerscommissie en de Verhuurder stemmen binnen één maand met elkaar af op welke wijze er wordt voldaan aan de rechten- en verplichtingen die voortvloeien uit de WOHV.

Volgens artikel 8a van de WOHV worden partijen geacht te zijn overeengekomen wat in deze uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen acht weken nadat de uitspraak is verzonden een beslissing van de rechter heeft gevorderd over het punt waarover de Huurcommissie om een uitspraak was verzocht.

Deze uitspraak wordt opgenomen in een openbaar register dat voor iedereen toegankelijk is.

Deze uitspraak is verzonden zowel aan de Bewonerscommissie als aan Verhuurder.

Amsterdam, 29 juli 2019
De Huurcommissie,

Mr. C.S. van Damme
Zittingsvoorzitter

Mr. J.A.M. Deckers en Mr. J.C.F. van Gelder
Zittingsleden

Mr. L. Deckers
Secretaris