

huur

commissie

Postbus 16495  
2500 BL Den Haag

Zaaknummer  
WOHV 057

Datum zitting  
18 januari 2016

Verzonden op  
22 juli 2016

## Uitspraak van de Huurcommissie

### Verzoek

Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv)

### Woonruimte

Huurwoningen Uithoorn  
Hierna te noemen: het Complex

### Verzoeker

Naam: Huurdersvereniging Onder Dak  
Hierna te noemen: de Huurdersvereniging  
Vertegenwoordigd door: Mevrouw J. Morren, de heer C.R. Dumas

### Wederpartij

Naam: Eigen Haard  
Hierna te noemen: Verhuurder  
Vertegenwoordigd door: Mevrouw M. Hopman, mevrouw A. de Korne, de heer  
R. Zon

### Essentie van de uitspraak

De Huurdersvereniging voldoet aan de eisen die in artikel 1, lid 1 onder f Wohv aan een huurdersvereniging worden gesteld.

Het ontbreken van samenwerking van de Huurdersvereniging met de Koepel en de Bewonersvereniging is geen grondslag in de zin van de Wolw om de samenwerking met de Huurdersvereniging te verbreken.

### I De procedure

1.1 De Huurdersvereniging heeft bij brief van 28 juli 2015 bij de Huurcommissie een Wohv-verzoek ingediend (bij de Huurcommissie ingekomen op 4 augustus 2015). De leges zijn door de Huurdersvereniging voldaan op 1 september 2015.

1.2 Verhuurder heeft bij brief van 16 september 2015 een verweerschrift ingediend.

1.3 De Huurdersvereniging heeft bij brief van 6 oktober 2015 een aanvulling op haar verzoekschrift ingediend.

1.4 De Huurdersvereniging en Verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het verzoek op een zitting van de Huurcommissie. De zitting vond plaats op donderdag 18 januari 2016 in Amsterdam.

# huur commissie

Postbus 16495  
2500 BL Den Haag

Zaaknummer

WOHV 057

Datum zitting

18 januari 2016

## II De partijen

11.1 De Huurdersvereniging vertegenwoordigt huurders van het Complex. De Huurdersvereniging wordt beschouwd als Huurdersvereniging in de zin van artikel 1, lid onder f WOHV.

Pagina 1 van 6

11.2 Verhuurder wordt beschouwd als verhuurder in de zin van artikel 1, lid 1 onder d WOHV.

## III Het verzoek van de Bewonerscommissie

111.1 Per brief van 5 juni 2015 heeft Verhuurder de Huurdersvereniging kenbaar gemaakt dat zij de Huurdersvereniging niet langer als officiële gesprekspartner erkent. De aanleiding voor het intrekken van de erkenning lag in de beëindiging van de samenwerking tussen bewonersvereniging Euro-Parel (hierna: de Bewonersvereniging) en de Huurdersvereniging. Verhuurder heeft aangegeven dat vervolgens onvoldoende is gebleken dat de Huurdersvereniging het vertrouwen heeft van de achterban die zij vertegenwoordigt.

111.2 De Bewonersvereniging heeft per brief van 19 februari 2015 de samenwerking met de Huurdersvereniging opgezegd. De Bewonersvereniging heeft hierbij aangegeven dat de Huurdersvereniging door deze opzegging niet langer de huurders van het complex Europarei (hierna: het Complex) vertegenwoordigt.

111.3 De Huurdersvereniging stelt dat de oorzaak van de opzegging van de samenwerking tussen de Huurdersvereniging en de Bewonersvereniging ligt in een persoonlijk probleem tussen bestuursleden van beide verenigingen. De Huurdersvereniging ziet geen reden om aan te nemen dat hierdoor de bewoners van het Complex niet door de Huurdersvereniging vertegenwoordigd wensen te worden. De Huurdersvereniging stelt dat de intrekking van de erkenning onterecht is, aangezien zij aantoonbaar voldoet aan de eisen die de WOHV stelt met betrekking tot het contact met de achterban.

III. 4 De Huurdersvereniging verzoekt de Huurcommissie te beoordelen of de Huurdersvereniging voldoet aan de eisen die de WOHV stelt met betrekking tot de vertegenwoordiging van de huurders in Uithoorn en of zij recht heeft op erkenning door Verhuurder.

## IV Het verweer van Verhuurder

IV. 1 Verhuurder is per brief van 19 februari 2015 ervan op de hoogte gesteld dat de Bewonersvereniging niet langer met de Huurdersvereniging kon en wilde samenwerken. De Bewonersvereniging vertegenwoordigt ruim een derde van de huurders van Verhuurder in Uithoorn en is daarmee de grootste plaatselijke bewonerscommissie.

IV. 2 Verhuurder is met de Huurdersvereniging in gesprek gegaan over de ontstane situatie. Daarbij is aangegeven dat Verhuurder van een huurdersvereniging verwacht dat zij haar achterban vertegenwoordigt en draagvlak heeft. Tevens is aangegeven dat Verhuurder het niet wenselijk acht dat de Huurdersvereniging geen deel meer uitmaakt van de centrale koepelorganisatie Alert (hierna: de Koepel) van Verhuurder.

IV.3 Verhuurder stelt dat de Huurdersvereniging onvoldoende inspanningen heeft verricht om de samenwerking met de Bewonersvereniging en de Koepel te herstellen. De Huurdersvereniging heeft daarnaast niet de door Verhuurder gewenste achterbanraadpleging gedaan of verkiezingen uitgeschreven.

IV.4 Verhuurder heeft uit de diverse gesprekken en briefwisselingen met de Huurdersvereniging, de Bewonersvereniging en de Koepel de conclusie getrokken dat de Huurdersvereniging niet langer voldoet aan de benodigde steun van de achterban. Deze conclusie heeft Verhuurder ertoe gebracht de samenwerking met de Huurdersvereniging definitief op te zeggen.

## V Aanvulling verzoekschrift

V.1 De Huurdersvereniging stelt dat gebleken is dat de Bewonersvereniging niet een derde van de huurders van Verhuurder in Uithoorn vertegenwoordigt, maar minder dan een vierde deel.

V.2 De Huurdersvereniging heeft een achterbanraadpleging gehouden en heeft de resultaten hiervan tijdens een extra ledenvergadering besproken. Uit de resultaten en de bespreking hiervan tijdens de ledenvergadering blijkt dat de leden achter de Huurdersvereniging staan.

V.3 Verhuurder heeft per brief van 23 oktober 2015 een reactie gegeven op de resultaten van de achterbanraadpleging. Een kopie van deze reactie heeft de Huurcommissie op 7 januari 2016 van Verhuurder ontvangen. In deze reactie geeft Verhuurder aan dat de respons van het onderzoek met 5% vrij matig is en dat daarnaast de vraagstelling van enkele vragen tendentius en niet objectief waren.

Het volledige verzoek met de aanvulling daarop, het verweerschrift, de reactie op de aanvulling en alle bijlagen worden als hier overgenomen en ingevoegd beschouwd.

## V Ter zitting

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

VI. 1 De Huurdersvereniging was verrast door de mededeling van Verhuurder dat de samenwerking verbroken werd. Zij heeft sterk de indruk dat Verhuurder het meningsverschil tussen de Bewonersvereniging en de Huurdersvereniging heeft aangegrepen om van haar af te komen. Naar de mening van de

huur  
commissie

Postbus 16495  
2500 BL Den Haag

Zaaknummer  
WOHV 057  
Datum zitting

18 januari 2016

Huurdersvereniging ligt dan in de verwachting dat geprobeerd wordt op een andere manier tot een oplossing te komen. Het meningsverschil tussen de Bewonersvereniging en de Huurdersvereniging zou uitgesproken kunnen worden.

De Bewonersvereniging wijst pogingen van Huurdersvereniging om tot een gesprek te komen echter steeds af. Aangezien de Bewonersvereniging heeft verklaard dat

## huurcommissie

Postbus 16495  
2500 BLDen Haag

de oorzaak hiervoor de gelegen is in de persoon van de voorzitter van de Huurdersvereniging, is de verwachting dat een vertrek van de voorzitter van de Huurdersvereniging zal leiden tot de oplossing van het probleem met de Bewonersvereniging. Op een ledenvergadering is daarom besloten dat de voorzitter zal aftreden en een meer teruggetrokken rol zal spelen binnen de Huurdersvereniging.

V.II Verhuurder geeft aan dat zij een overlegstructuur heeft met een centrale koepelorganisatie, waarbij voor de verschillende gemeenten een lokale huurdersorganisatie actief is. Voor de gemeente Uithoorn is dat de Huurdersvereniging. De Bewonersvereniging is een grote bewonerscommissie, die 30 % van de huurders van Verhuurder in Uithoorn vertegenwoordigt.

Vanuit de Bewonersvereniging kreeg Verhuurder signalen dat er geen sprake was

van samenwerking tussen haar en de Huurdersvereniging. Aangezien daarnaast geen sprake was van samenwerking met de Koepel, vormden deze signalen voor Verhuurder de aanleiding om de Huurdersvereniging te vragen om aan te tonen dat zij haar achterban vertegenwoordigt. Verhuurder heeft geen aanwijzing dat de Huurdersvereniging de huurders in zijn geheel vertegenwoordigt. Wel zijn er signalen dat een groot deel niet vertegenwoordigd wordt.

Verhuurder stelt dat zij alleen wil praten met een huurdersorganisatie indien deze draagvlak heeft bij de achterban en die namens deze spreekt. Het is lastig om een minimumpercentage aan de representativiteit van de Huurdersvereniging te verbinden, maar zij acht de uitkomst van het door de Huurdersvereniging verrichte onderzoek - een respons van 5% - hiervoor te weinig. Verhuurder denkt eerder aan een percentage rond de 25%.

Verhuurder stelt dat de Huurdersvereniging niet aan alle eisen voldoet die in artikel 1 van de WOHV aan een huurdersorganisatie worden gesteld. Het bestuur van de Huurdersvereniging is verkozen door slechts dertig leden. De vereniging is een vertegenwoordiging van de leden, niet van de huurders. Er worden geen vergaderingen uitgeschreven voor huurders, maar voor leden van de vereniging.

Verhuurder geeft aan dat het haar wens is geweest dat de samenwerking tussen alle betrokken partijen (de Bewonersvereniging, de Koepel en de

Huurdersvereniging) goed loopt en dat de verhoudingen goed zijn. Verhuurder heeft hierover wel regelmatig contact met de Koepel gehad, maar heeft geen actieve rol gespeeld om de verhoudingen tussen de betrokken partijen te verbeteren.

V.III De Huurdersvereniging geeft aan dat problemen op persoonlijk vlak tussen bestuursleden ernstige gevolgen hebben gehad voor de samenwerking met de Koepel. De Huurdersvereniging werd door de Koepel te kennen gegeven dat samenwerking mogelijk was, mits de samenstelling van het bestuur zou wijzigen.

## huurcommissie

Postbus 16495  
2500 BL Den Haag

Aangezien de Huurdersvereniging zelf wenst te bepalen wie haar vertegenwoordigt, is de samenwerking met de Koepel stopgezet.

De Huurdersvereniging geeft aan dat zij wel steun heeft van een achterban en deze vertegenwoordigt. Het bestuur is gekozen door de leden, de huurders. Iedere huurder kan naar de ledenvergadering komen. Alle huurders worden hiervoor uitgenodigd.

## VI De beoordeling

VI. 1 De Huurcommissie stelt vast dat de Huurdersvereniging voldoet aan de eisen die in artikel 1, lid 1 onder f WOHV aan een huurdersorganisatie worden gesteld. Het bestuur van de vereniging wordt gekozen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt. Alle huurders waarvan de Huurdersvereniging stelt dat zij de belangen behartigt, kunnen lid worden van de vereniging. De Huurdersvereniging heeft aangetoond dat zij steun heeft van een achterban die zij vertegenwoordigt. Daarbij dient opgemerkt te worden dat in de WOHV geen minimumeisen verbonden zijn aan de representativiteit van een huurdersorganisatie.

VI. 2 De door Verhuurder wenselijk geachte samenwerking tussen de Huurdersvereniging en de Koepel enerzijds en tussen de Huurdersvereniging en de Bewonersvereniging anderzijds, is vanuit praktisch oogpunt begrijpelijk. De WOHV biedt echter geen grondslag om de Huurdersvereniging hiertoe te verplichten. Hieruit volgt dat een gebrek aan samenwerking tussen de Huurdersvereniging met de Koepel en met de Bewonersvereniging geen aanleiding kan vormen voor een verbreking van de samenwerking tussen Verhuurder en de Huurdersvereniging.

VI. 3 Gelet op bovenstaande was de beslissing van Verhuurder om de samenwerking met de Huurdersvereniging te verbreken, niet in overeenstemming met de WOHV.

VI.4 Ten overvloede merkt de Huurcommissie op dat er een sprake is van een conflict in de relationele sfeer tussen diverse bestuursleden. Het is aan de betrokken partijen om hier zelf uit te komen. Niet valt in te zien waarom partijen niet tot overleg zouden kunnen komen. De Huurcommissie geeft de voorzitter van de Huurdersvereniging daarbij in overweging om - gelet op de geschetste omstandigheden - geen actieve, zichtbare rol meer te spelen in de samenwerking met de Bewonersvereniging.

huur.   
commissie  
Postbus 16495  
2500 BL Den Haag

## VII De beslissing

VII. 1 De Huurdersvereniging voldoet aan de eisen die in artikel 1, lid 1 onder f WOHV aan een huurdersvereniging worden gesteld,


VII. 2 De WOHV biedt voor Verhuurder geen grondslag de samenwerking met de Huurdersvereniging te verbreken op grond van het ontbreken van samenwerking met de Koepel en de Bewonersvereniging.


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 Huurdersvereniging als aan Verhuurder.

Amsterdam, 18 januari 2016  
De Huurcommissie,

Mr.  E.M. de Vries  
Zittingslid

Mr.  A.N.J. van Dongen  
voorzitter

Dongen

Secretaris

Mr. P.G.A. van der Sanden en S.

Gastra

Zittingsleden



Eigen Haard Zaaknummer T.a.v. mevr. M. Hopman WOHV 057  
Postbus 67065  
1060 JB AMSTERDAM

Datum : 22 juli 2016 Onderwerp:  
Uitspraak

Geachte mevrouw Hopman,  
Huurdersvereniging Onder Dak heeft de Huurcommissie verzocht om een uitspraak in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Op 18 januari 2016 is dit verzoek behandeld op een zitting van de Huurcommissie. Bij deze brief ontvangt u de uitspraak.

De behandeling van dit verzoek heeft door omstandigheden een grote vertraging opgelopen. Hierdoor heeft u veel langer dan gebruikelijk op de uitspraak van de Huurcommissie moeten wachten. Ik wil u hiervoor mijn welgemeende verontschuldiging aanbieden.

#### Bent u het niet eens met de uitspraak?

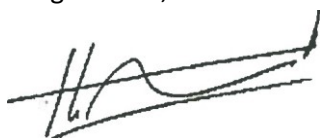
In de uitspraak staat welke beslissing de Huurcommissie heeft genomen over het verzoek. Bent u het niet eens met de uitspraak? U kunt aan de rechter vragen de zaak opnieuw te beoordelen. Dat doet u met een dagvaarding. Een dagvaarding uitbrengen gaat als volgt:

- u neemt contact op met een gerechtsdeurwaarder;
- de deurwaarder schrijft in de dagvaarding wat het probleem is;
- de deurwaarder overhandigt de dagvaarding aan uw wederpartij en stuurt hem naar de rechtbank. Let op! Een procedure bij de rechter kost geld. De griffie van de rechtbank kan u verder informeren.

#### Heeft u vragen?

Neem contact op met mevrouw W. Bontekoe, telefoonnummer 070-3754356 of met de heer B. van Dongen, telefoonnummer 070-3754213.

Hoogachtend,



T. Mensink  
Clustermanager

