

**Zaaknummer**  
Wohv 093

**Datum zitting**  
19 december 2019

**Verzonden op**  
21 januari 2020

## Uitspraak van de Huurcommissie

### **Verzoek**

Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv)

### **Woonruimten**

Huurwoningen in Finsterwolde  
Hierna te noemen: Complex

### **Verzoeker**

Naam: Stichting Huurders belangenvereniging Finsterwolde  
Hierna te noemen: HO  
Vertegenwoordigd door: S. ter Meer (voorzitter, niet aanwezig op de zitting)

### **Wederpartij**

Naam: Acantus  
Hierna te noemen: Verhuurder  
Vertegenwoordigd door: A. Tijsma (bestuurder) en L. Stol (manager wonen)

### **Essentie van de uitspraak**

De HO is geen huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, eerste lid, onder f van de Wohv.

### **I Procedure**

I.1 Op 15 augustus 2019 heeft de HO een verzoek ingediend bij de Adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken Woningwet, vallend onder het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (hierna: Adviescommissie). Dit verzoek gaat over het toelaten van de HO tot de prestatieafspraken over 2020 en verder. In deze procedure dient vastgesteld te worden of sprake is van huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, eerste lid, onder f van de Wohv. Op basis van artikel 8 van deze wet, dient de gestelde vraag door de Huurcommissie of de kantonrechter beantwoord te worden. De Adviescommissie heeft partijen verzocht deze vraag voor te leggen aan de Huurcommissie. Beide partijen hebben op 20 november 2019 hiermee ingestemd, waarna het dossier aan de Huurcommissie is verstrekt.

I.2 De Huurcommissie heeft op 21 november 2019 beide partijen verzocht hun zienswijze op de gestelde vraag kenbaar te maken. Van de verhuurder is op 27 november 2019 een reactie ontvangen, van de HO op 29 november 2019. De verhuurder heeft hier op 11 december 2019 op gereageerd. Deze reacties worden in de onderdelen III en IV van deze uitspraak kort samengevat.

I.3 De HO en de verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het verzoek op een zitting van de Huurcommissie. De zitting vond plaats op donderdag 19 december 2019 in Zwolle.

## **II Partijen**

II.1 De HO stelt de huurders te vertegenwoordigen van huurwoningen in Finsterwolde. In deze procedure wordt de vraag beantwoord of zij aangemerkt kan worden als huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, eerste lid, onder f van de Wohv.

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

## **III Zienswijze van de HO**

III.1 De HO verwijst naar de stukken die zijn ingebracht in de procedure bij de Adviescommissie. In het verzoekschrift aan de Adviescommissie staat, voor zover voor de Huurcommissie relevant, dat de HO op 7 mei 2018 is opgericht, maar dat de verhuurder op 13 juli 2018 schriftelijk heeft aangegeven de HO niet te erkennen. De HO heeft stelling genomen tegen de bezwaren van de verhuurder tot erkenning. Ten eerste maakt de Wohv geen onderscheid in huurders die huren van particuliere verhuurders of toegelaten instellingen. Ten tweede houdt de HO zich bezig met het ondersteunen van belangen van huurders voor zover deze worden benoemd in de woningwet 2015. Daarnaast heeft de HO ondersteuning gevraagd aan de verhuurder bij de oprichting maar deze niet gekregen. De HO heeft echter wel bijstand geleverd aan huurders, heeft een website en een facebookpagina, gaat in gesprek met de achterban en wil in gesprek met de gemeente en de verhuurder. Ten slotte is er een handtekeningenlijst van huurders, bestaat het bestuur momenteel uit één persoon en hebben mensen aangegeven bestuurslid te willen worden, maar dan moet het wel over de inhoud gaan.

III.2 De HO gaat vervolgens in op de zienswijze van een (andere) huurdersorganisatie die stelt de huurders uit Finsterwolde te vertegenwoordigen. De HO geeft aan dat er geen huurders uit Finsterwolde of het postcodegebied 9684 in die organisatie vertegenwoordigd zijn. In het dossier is een brief aanwezig van 29 januari 2019 van de betreffende huurdersorganisatie, waarin de eerdere samenwerkingsverklaring met de HO wordt opgezegd. De HO stelt dat het opzeggen van de samenwerking vermoedelijk het gevolg is geweest van een verschil van inzicht in de manier waarop in de prestatieafspraken geparticipeerd zou worden. Aangestipt wordt dat de huurdersorganisatie juist mede de oprichting van de HO heeft gefinancierd en er op toe heeft gezien dat de statuten conform de Wohv zijn opgesteld. Het contact met de eerdergenoemde huurdersorganisatie is sinds de opzegging van de samenwerking in beperkte mate blijven bestaan. Er is aan de HO een voorstel gedaan zich weer aan te sluiten bij de huurdersvereniging. De HO heeft aangegeven dat de te behartigen belangen van beide organisaties niet altijd met elkaar in overeenstemming zijn. Om die reden wenst de HO de belangen van haar eigen achterban zelf te behartigen.

III.3 De HO verwijst in dit kader mede naar de uitspraak van de Huurcommissie met zaaknummer Wohv-057. Hierin staat dat het ontbreken van samenwerking van een huurdersvereniging met de koepel en de bewonersvereniging geen grondslag in de zin van de Wohv is voor de verhuurder om de samenwerking met die huurdersvereniging te verbreken.

III.4 De HO heeft aan de verhuurder een handreiking gedaan om gezamenlijk te kijken hoe de samenwerking verder vorm gegeven kan worden, waar geen reactie op is gekomen. Ten slotte verzoekt de HO aan de Huurcommissie om, indien dat het geval is, aan te geven welke hiaten er zijn om gekwalificeerd te worden als huurdersvereniging in de zin van de Wohv.

#### **IV Zienswijze van de verhuurder**

IV.1 Op 27 november 2019 heeft de verhuurder verwezen naar twee brieven die in de procedure bij de Adviescommissie zijn ingebracht. De eerste brief dateert van 13 juli 2018 en is gericht aan de HO. Hierin wordt aangegeven dat de HO niet als huurdersorganisatie in de zin van de Wohv wordt erkend en daarom geen financiële vergoeding wordt toegekend. Als redenen worden gegeven dat de HO niet alleen de belangen behartigt van huurwoningen van de verhuurder, maar ook van particuliere huurwoningen. Daarnaast blijkt uit de statuten dat niet alleen de belangen van huurders worden gediend, maar de HO ook aanjager wil zijn van bewonersinitiatieven ten aanzien van wonen, energie, leefbaarheid en herinrichting. Voorts wordt verzocht om een bijdrage in juridische kosten. Ten slotte wordt niet voldaan aan de representativiteitsvereisten uit de Wohv.

IV.2 Daarnaast verwijst de verhuurder naar een brief van 23 september 2019, gericht aan de Adviescommissie. Hierin staat dat in de betreffende gemeente reeds een huurdersorganisatie actief is die (mede) de belangen van de huurders uit Finsterwolde behartigt in de prestatieafspraken. De HO kan zich aansluiten bij deze huurdersorganisatie en is daartoe ook uitgenodigd.

IV.3 Op 11 december 2019 heeft de verhuurder gereageerd op de zienswijze van de HO, zoals weergegeven in onderdeel III van deze uitspraak. Hierin stelt de verhuurder een samenwerkingsovereenkomst te hebben met de huurderskoepel en lokale huurdersorganisaties, waaronder een in Finsterwolde actieve organisatie. De huidige voorzitter van de HO is bestuurslid geweest van deze huurdersorganisatie en heeft in juni 2018 de HO opgericht. Aan haar is gevraagd welke groep huurders zij vertegenwoordigt, welke zaken er spelen die niet door de bestaande organisatie wordt opgepakt en wat de meerwaarde is van een eigen organisatie voor Finsterwolde. Deze vragen zijn in de ogen van de verhuurder onvoldoende beantwoord, waarna op 13 juli 2018 is medegedeeld niet tot erkenning over te gaan. Nadien is meerdere malen geprobeerd contact te krijgen, wat pas in de zomer van 2019 is gelukt. Omdat de verhuurder niet tot erkenning is overgegaan, is het echter niet tot een inhoudelijk gesprek gekomen.

IV.4 Bij de brief van 11 december 2019 heeft de verhuurder voorts een juridische onderbouwing gevoegd. Hierin staat dat de doelstelling van de HO breder is dan de Wohv voorschrijft en de werkvorm niet passend is omdat ook huurders van andere woningen dan die van de verhuurder de doelgroep vormen. Daarnaast voldoet de HO niet aan de eis dat het bestuur gekozen moet worden door en uit haar huurders, waarbij er bovendien slechts één bestuurslid is. Verder blijkt dat de HO geen jaarbijeenkomsten houdt, huurders geen mogelijkheid hebben zich aan te sluiten, niet aan de representativiteitseisen wordt voldoen en ten onrechte stelt dat ondersteuning van de verhuurder een voorwaarde is om aan de wettelijke eisen te voldoen. Vervolgens wordt ingegaan op de vraag of de HO, mocht zij als huurdersorganisatie gekwalificeerd wordt, uitgenodigd zou moeten worden voor overleg over de prestatieafspraken. Dit deel valt buiten de vraag die Huurcommissie dient te beantwoorden en blijft daarom buiten beschouwing.

#### **V Zitting**

De HO heeft aangegeven verhinderd te zijn voor de zitting. De verhuurder verklaarde, zakelijk weergegeven, het volgende:

V.1 Wij zijn een sociale verhuurder en hechten er veel belang aan om in samenspraak met de huurders ons werk te doen. Wij bieden ondersteuning aan huurders rondom vernieuwingen en verbeteringen van woningen. In beleidsmatige zaken en andere onderwerpen voor de lange termijn, geldt een meer formele aanpak. In de basis heeft iedere gemeente waar wij actief zijn een eigen huurdersorganisatie. In 2016 zijn deze organisaties, onder begeleiding van de Woonbond, verenigd tot een huurderskoepel.

V.2 In de gemeente Oldambt zijn twee huurdersorganisaties actief. Één van deze organisaties vertegenwoordigt de huurders van ruim 3000 woningen, waaronder de ruim 200 huurders uit Finsterwolde. Die organisatie zit ook met de gemeente en ons om tafel als het over de prestatieafspraken gaat. Tot onze verrassing wenste een voormalig lid van deze organisatie een aparte organisatie op te richten, die uitsluitend de belangen van de huurders uit Finsterwolde zegt te vertegenwoordigen. Wij hebben geprobeerd met haar in gesprek te gaan, om te achterhalen wat de toegevoegde waarde is van deze nieuwe organisatie en wie zij precies vertegenwoordigt. Dat gesprek is nooit goed losgekomen. Als er redenen zijn om de huurders uit Finsterwolde apart te laten vertegenwoordigen staan we daarvoor open. Tot op heden is niet concreet geworden wat de HO geregeld wil hebben en wie zij vertegenwoordigt. Voor zover wij weten bestaat de HO uit één bestuurslid.

V.3 Wij hopen dat deze procedure bijdraagt aan het proces om samen verder te komen. De zienswijze van de Huurcommissie kan ons ook weer helpen om hierin een stapje verder te komen.

## **VI Beoordeling**

VI.1 Aan de Huurcommissie is de vraag voorgelegd of de HO gekwalificeerd kan worden als huurdersorganisatie in de zin van artikel 1, eerste lid, onder f van de Wohv. De beoordeling beperkt zich daarom uitsluitend tot de beantwoording van deze vraag.

VI.2 Volgens het genoemde wetartikel is een huurdersorganisatie een vereniging of stichting die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders. Hierbij dient het bestuur gekozen of aangewezen te worden door deze huurders, de huurders op de hoogte gehouden te worden van de activiteiten en betrokken te worden bij de standpuntbepaling, tenminste eenmaal per jaar een vergadering uitgeschreven te worden én alle betreffende huurders de gelegenheid te hebben zich aan te sluiten.

VI.3 Uit de stukken die zijn ingebracht bij de Adviescommissie én de zienswijze die de HO naar de Huurcommissie heeft gestuurd, is voor de Huurcommissie onvoldoende duidelijk geworden dat aan bovenstaande criteria is voldaan. De doelen die in de oprichtingsstatuten van de HO staan vermeld zijn dermate ruim geformuleerd dat niet concreet is voor welke belangen de HO wenst op te komen. Uit de verdere stukken blijkt evenmin welke huurders zich hebben aangesloten bij de HO en of ten minste eenmaal per jaar een vergadering is uitgeschreven waarin verantwoording is afgelegd over de activiteiten in het afgelopen jaar en de plannen voor het komende jaar. Daarnaast blijkt dat de het bestuur van de HO bestaat uit - slechts - één persoon. De zienswijze op de voorliggende vraag en de andere stukken zijn door de HO niet nader toegelicht op de hoorzitting. De Huurcommissie oordeelt daarom dat de HO geen huurdersorganisatie is in de zin van artikel 1, eerste lid, onder f van de Wohv.

VI.4 De HO heeft verzocht om, indien dat het geval is, aan te geven welke hiaten er zijn om gekwalificeerd te worden als huurdersvereniging in de zin van de Wohv. De Huurcommissie merkt hierover op dat dit niet haar taak is en dit verzoek te ver af staat van de vraag die via de Adviescommissie aan de Huurcommissie is voorgelegd. In zijn algemeenheid kan wel worden gesteld dat de cumulatieve vereisten in de wet staan en de HO aan alle daar genoemde criteria moet voldoen om als zodanig gekwalificeerd te worden.

Zaaknummer  
Wohv 093

Datum zitting  
19 december 2019

## VII Beslissing

VII.1 De HO is geen huurdersorganisatie is in de zin van artikel 1, eerste lid, onder f van 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 is verzonden aan de HO en de verhuurder. Tevens is een afschrift aan de Adviescommissie verstrekt.

De uitspraak wordt, geanonimiseerd, opgenomen in een openbaar register dat voor iedereen toegankelijk is.

Zwolle, 19 december 2019  
De Huurcommissie,

mr. E.M. Jacquemijns

B. Robbe en mr. W.J.M. Broeders

Zittingsvoorzitter

Zittingsleden

W. van der Hoeven  
Secretaris