

Huurders Belangen Organisatie Leiderdorp  
Bosdreef 75 a  
2352BD Leiderdorp

**Zaaknummer**  
112263

**Uw kenmerk**  
n.v.t.

**Woonruimte**  
Boschdreef 75a  
2352 BD LEIDERDORP

Datum: 7 april 2021  
Onderwerp: Uitspraak

**Bijlagen(n)**  
Uitspraak

Geachte heer/mevrouw,

Op de zitting van 24 februari 2021 heeft de Huurcommissie een verzoek behandeld over de woonruimte Boschdreef 75a in LEIDERDORP. Bij deze brief ontvangt u de uitspraak. De uitspraak is ook naar de wederpartij gestuurd. In de uitspraak staat welke beslissing de Huurcommissie heeft genomen.

**Niet eens met de uitspraak? Dagvaarding binnen acht weken**

Als u het niet eens bent met de uitspraak, dan kunt u aan de rechter vragen de zaak opnieuw te beoordelen. Dit doet u met een dagvaarding, binnen acht weken na de verzenddatum van de uitspraak. Een dagvaarding uitbrengen gaat als volgt:

- u neemt contact op met een gerechtsdeurwaarder;
- de deurwaarder schrijft een brief (de dagvaarding) waarin staat wat het probleem is;
- de deurwaarder overhandigt de dagvaarding aan uw wederpartij en stuurt de brief naar de rechtbank. In deze procedure is niet de Huurcommissie, maar uw (ver)huurder de wederpartij.

**Let op!** Een procedure bij de rechter kost geld. De griffie van de rechtbank kan u verder informeren.

**Openbaar register**

De uitspraak wordt opgenomen in een openbaar register. U vindt het openbaar register op onze website: [www.huurcommissie.nl/uitspraken](http://www.huurcommissie.nl/uitspraken).

**Heeft u vragen?**

Kijk op onze website: [www.huurcommissie.nl/procedure](http://www.huurcommissie.nl/procedure) of bel ons gratis telefoonnummer 0800 – 488 72 43. Wij zijn bereikbaar op werkdagen tussen 9:00 en 17:00 uur.

*Het bestuur van de Huurcommissie,*  
namens deze:



mr. M.E. Coffeng  
Directeur Dienst van de Huurcommissie



# Uitspraak

van de Huurcommissie

## Verzoek

Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv)

Datum zitting

24 februari 2021

## Woonruimte

Boschdreef 75a  
2352 BD LEIDERDORP  
Hierna te noemen: het Complex

Verzonden op

3 april 2021

## Verzoeker

Huurders Belangen Organisatie Leiderdorp  
Hierna te noemen: HBOL  
Vertegenwoordigd door: heer W. Pols, voorzitter en mevrouw Y. De Ridder,  
secretaris

## Wederpartij

Rijnhart Wonen  
Hierna te noemen: Verhuurder  
Vertegenwoordigd door: heer C.M.G.E Mommers, bestuurder  
Gemachtigde: mr. T.A. Nieuwenhuijsen

---

## Kern van de uitspraak

De Huurcommissie is van oordeel dat verzoeker een huurdersorganisatie ex artikel 1, lid 1 onder f Wohv is.

---

## I. Verloop van de procedure

I.1 HBOL heeft bij brief van 12 maart 2020 een verzoek in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurder (verder: Wohv) ingediend. De leges zijn door de Huurdersvertegenwoordiging voldaan op 10 april 2020.

I.2 De gemachtigde van verhuurder heeft op 2 juli 2020 een verweerschrift ingediend.

I.3 HBOL en Verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het verzoek op een videozitting van de Huurcommissie. De zitting vond plaats op 24 februari 2021.

## II. De partijen

II.1 HBOL is een vereniging waarvan de statuten zijn vastgelegd bij een notariële akte dd 21 november 2002. Volgens haar statuten heeft HBOL ten doel:

- de belangen te behartigen van de huurders van woningen in eigendom van of in beheer bij de Algemene Woningbouwvereniging Leiderdorp (AWL), of haar rechtsopvolger.

- in overleg met huurders en bewonerscommissies van de AWL, andere huurdersorganisaties en bewonerscommissies de leefbaarheid en welzijn in de directe woonomgeving te bevorderen.

- al dan niet in samenwerking met landelijke en/of regionale organisaties advies en voorlichting verstrekken aan huurders en/of bewonerscommissies en/of huurdersorganisaties.
- contacten te leggen en onderhouden op gemeentelijk, regionaal en landelijk niveau met organisaties en instellingen op het gebied van de volkshuisvesting, woonomgeving en aanverwante terreinen.
- te participeren in het tot stand komen van gemeentelijk en/of regionaal huisvestingsbeleid en de uitvoering daarvan.
- de goede relatie te onderhouden en te bevorderen tussen huurders en/of bewonerscommissies en de AWL en inspraak en participatie te bevorderen bij de uitvoering van het beleid van de AWL.
- het tot stand komen van bewonerscommissies te bevorderen.

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

### III. Het verzoek

III.1 Partijen hebben op 28 januari 2014 een samenwerkingsovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6 Wohv ondertekend. Daarin erkent verhuurder HBOL als vertegenwoordiger van alle huurders van verhuurder en bewonerscommissies.

III.2 Verhuurder heeft op 11 juni 2019 de samenwerkingsovereenkomst opgezegd. Als redenen geeft verhuurder onder meer aan dat:

- HBOL te weinig tijd heeft voor huurdersparticipatie;
- HBOL niet voldoet aan de overlegvergaderfrequentie van 4 vergaderingen per jaar;
- HBOL het afgelopen half jaar geen enkel advies heeft uitgebracht en heeft voorgenomen beperkt te adviseren;
- HBOL slecht bereikbaar is voor huurders;
- HBOL de verhuurder geen verslag van de meest recente ledenvergadering heeft verzonden alsmede een inhoudelijk en financiële verantwoording over de laatste 2 jaar;
- HBOL de huurders niet betreft bij haar standpuntbepaling;
- HBOL zich niet inspant om huurders aan te laten sluiten;
- Twee van de bestuursleden geen huurder van verhuurder zijn;
- Er onvoldoende samenwerking is met bewonerscommissies.

Samengevat stelt verhuurder dat HBOL geen huurdersorganisatie volgens de Wohv is omdat zij niet voldoet aan artikel 1 sub f, punt 1, 2 en 3 Wohv.

III.3 Op 26 juni 2019 reageert HBOL schriftelijk op de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst.

Puntsgewijs stelt HBOL het volgende:

- Het tijdsgebrek was tijdelijk vanwege de uitval van bestuursleden.
- Het niet voldoen aan de vergaderfrequentie komt door toedoen van verhuurder.

- HBOL heeft al eerder aangegeven geen adviezen meer te geven totdat er nadere samenwerkingsafspraken met verhuurder gemaakt zijn. Daar is door verhuurder niet op gereageerd.
- HBOL heeft nooit van huurders te horen gekregen slecht bereikbaar te zijn.
- Op jaarlijkse ledenvergaderingen wordt het standpunt van huurders gepeild.
- Er wordt continu geprobeerd leden te werven.
- De twee leden die geen huurder (meer) zijn, zijn destijds met instemming van de directie van verhuurder aangebleven.
- Er zijn regelmatig overlegavonden belegd met bewonerscommissies.

Samengevat stelt HBOL dat zij wel voldoet aan de wettelijke vereisten ten aanzien van het zijn van een huurdersorganisatie.

III.4 Verhuurder reageert per brief van 18 juli 2019 op de reactie van HBOL.

Daarin geeft zij, kort samengevat, aan niet verder in discussie te zullen gaan en de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst te handhaven.

III.5 Per brief van 9 december 2019 verzoekt HBOL verhuurder om de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst te heroverwegen, omdat er een nieuw bestuur is aangesteld dat alleen uit huurders bestaat.

III.6 Per brief van 19 december 2019 reageert verhuurder op het verzoek. Verhuurder wijst het verzoek af. Kort samengevat geeft zij aan, 1 centrale huurdersorganisatie te wensen en dat die rol vervuld wordt door de Huurderij.

Verhuurder stelt wel voor dat HBOL samenwerkt met de Huurderij door deel te nemen aan de Denktank.

III.7 Op 12 maart 2020, ingekomen 16 maart 2020, verzoekt HBOL de Huurcommissie om vast te stellen of zij een huurdersorganisatie is in de zin van artikel 1, lid 1 sub f WOHV

#### **IV. Het verweer van de verhuurder**

IV.1 De gemachtigde van verhuurder heeft per verweerschrift van 2 juli 2020 gereageerd op het verzoekschrift van HBOL.

IV.2 De gemachtigde stelt, kort en zakelijk samengevat, dat:

- ook niet-huurders bestuurder van HBOL kunnen worden waardoor niet voldaan wordt aan artikel 1, lid 1 onder f WOHV;
- HBOL tekort schiet in het contact met de huurders, het afleggen van verantwoording en bespreken van haar plannen;
- HBOL onvoldoende contact heeft onderhouden met verhuurder;
- HBOL daarom op dat moment niet voldeed aan de wettelijke vereisten van een huurdersorganisatie;
- Verhuurder de Huurderij heeft aangemerkt als huurdersorganisatie om prestatieafspraken te kunnen maken met de gemeente;
- Als HBOL weer voldoet aan de wettelijke eisen, verhuurder WOHV-overleg met haar zal voeren over onderwerpen die alleen gaan over complexen in Leiderdorp;

- HBOL volgens verhuurder momenteel nog steeds niet voldoet aan de wet;
- Verhuurder één huurdersorganisatie wenst.

IV.3 HBOL heeft op 26 oktober 2020 aanvullende stukken ingediend, waarmee zij haar standpunt nader onderbouwt.

IV. 4 De gemachtigde van verhuurder heeft daarop schriftelijk gereageerd en, kort en zakelijk samengevat, aangegeven dat uit de aanvullende stukken juist blijkt dat HBOL geen centrale huurdersorganisatie (meer) is.

Het volledige verzoek, het verweerschrift, aanvullende stukken en alle bijlagen worden als hier overgenomen en ingevoegd beschouwd.

## V. Zitting

HBOL en verhuurder verklaarden, zakelijk weergegeven en in chronologische volgorde, het volgende:

V.1 HBOL geeft aan dat:

- de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst zeer onverwachts was.
- de clausule over geschillenbeslechting in de samenwerkingsovereenkomst niet is gevolgd.
- tijdens een gesprek met de Raad van Commissarissen gebleken is dat de overlegstructuur moest veranderen.
- zij bezig zijn met werken voor huurders en het aantal leden is gestegen.

V.2 De gemachtigde van de verhuurder geeft aan dat:

- de samenwerkingsovereenkomst is opgezegd, omdat onder meer een van de bestuursleden eigenaar was van een woning en dus geen huurder.
- het bestuur van HBOL wel is veranderd, maar verwacht wordt dat zij meedoet met de vorm van huurdersparticipatie zoals ingericht is door de verhuurder.
- de Huurderij alle huurders vertegenwoordigt.
- HBOL voor is gesteld om mee te doen met de denktank, waarbij centrale themas met de Huurderij worden besproken.
- HBOL de klok wil terugdraaien, maar dat het daar te laat voor is.
- de statuten van HBOL in strijd zijn met de WOHV.
- één bewonerscommissie aan heeft gegeven een voorkeur te hebben voor de Huurderij, hetgeen het disfunctioneren HBOL aangeeft.

V.3 HBOL geeft aan dat:

- zij complimenten van de gemeente hebben gekregen over haar functioneren.
- het artikel in de statuten dat gaat over externen die plaats kunnen nemen in het bestuur alleen bedoeld is voor deskundigen die HBOL tijdelijk ondersteunen.
- veel bewonerscommissies zijn afgehaakt, omdat de werknemer van de verhuurder die verantwoordelijk was voor de contacten met hen, haar werk niet

goed deed.

- het niet aan de verhuurder is huurdersorganisaties aan te wijzen en/of op te richten, maar aan de huurders.

V.4 De verhuurder geeft aan dat :

- er nu 2 jaren zijn verstreken sinds de opzegging van de samenwerkingsovereenkomst, en het goed is gesteld met de huurdersparticipatie.
- alle bewonerscommissies in Leiderdorp aangesloten zijn bij de Huurderij.
- zij niet verder wil met HBOL, vanwege alle negativiteit.
- de afgelopen 1,5 jaar HBOL geen adviezen heeft gegeven en niet actief is geweest.
- mocht HBOL wel aan de wettelijke eisen in de Wohv voldoen, zij alleen met haar zal overleggen over onderwerpen inzake Leiderdorp.

V. 5: HBOL meldt dat:

- zij wel degelijk adviezen hebben gegeven aan de verhuurder.
- vanwege corona het niet mogelijk is geweest om ledenvergaderingen te houden.
- in de stukken te lezen is hoe vaak HBOL actief heeft proberen te zijn, maar daarbij tegengewerkt is door de verhuurder.

V. 6 Op de vraag van de commissie naar de samenstelling van het bestuur antwoordt HBOL dat er één bestuurslid was die geen huurder maar eigenaar van een woning was.

V.7 Op de vraag van een commissielid wat er is gebeurd nadat de verhuurder de samenwerkingsovereenkomst had opgezegd antwoordt HBOL dat dat voor zijn tijd heeft plaatsgevonden. De samenstelling van het bestuur is wel aangepast, en is nu in lijn met de Wohv.

V.8 Desgevraagd naar de omvang van het woningenbestand antwoordt de verhuurder dat zij 700 woningen in Zoeterwoude heeft en 2800 woningen in Leiderdorp.

V.9 Op de vraag van de commissie aan HBOL of zij deelnemen aan de prestatieafspraken met de gemeente antwoordt HBOL dat zij gesprekken hebben met de wethouder, maar dat de wethouder wel de uitspraak van de Huurcommissie afwacht.

V.10 Voorts antwoordt HBOL bevestigend op de vraag van een commissielid of zij is uitgenodigd door de gemeente om deel te nemen aan overleg- en adviestrajecten. De brieven van de gemeente zullen worden nagestuurd.\*

V.11 Verder antwoordt HBOL op de vraag van de commissie over de bestuurssamenstelling dat alle bestuursleden huurder zijn van de verhuurder. Verder meldt HBOL dat ze actief zijn en dat zij het betreuren dat het tegenovergestelde gesteld wordt door verhuurder.

V.12 De gemachtigde van de verhuurder meldt dat de rol van de ingehuurde deskundigen volgens de statuten anders is dan de deskundigen die een huurdersorganisatie volgens de Wohv mag inschakelen.

V.13 De verhuurder meldt dat er momenteel geen formele adviestrajecten lopen met HBOL en dat zij het afgelopen jaar niets van HBOL heeft gehoord of gezien.

\*De commissie merkt over de door HBOL nagezonden stukken op dat dit brieven zijn die al tot het dossier behoorden. Het betreffen geen uitnodiging van de gemeente. Daarnaast heeft HBOL ook andere stukken meegezonden. Deze stukken worden buiten beschouwing gelaten omdat daar niet naar was gevraagd.

## **VI. Beoordeling**

VI.1 In geschil is de vraag of HBOL een huurdersorganisatie is in de zin van artikel 1, lid 1 sub f Wohv.

VI.2 Een huurdersorganisatie is volgens artikel 1, lid 1 onder f Wohv een vereniging of stichting, wiens bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt. De statuten van een vereniging kunnen vastgelegd worden bij een notariële akte, maar dat is niet noodzakelijk.

VI.3 Daarnaast gelden volgens de Wohv de volgende vereisten:

- De huurdersorganisatie houdt de huurders op de hoogte van haar activiteiten en betreft de huurders bij haar standpuntbepaling.
- De huurdersorganisatie houdt tenminste een keer per jaar een vergadering voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt.
- De huurdersorganisatie moet alle huurders van wie zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stellen zich bij haar aan te sluiten.

VI.4 De statuten van HBOL zijn vastgelegd bij een notariële akte.

VI.5 Daarin staat onder meer opgenomen dat het bestuur uit de leden wordt benoemd. Leden zijn huurders alsmede mede-huurders en onderhuurders van verhuurder.

VI. 6 Volgens artikel 9, lid 2 van de statuten kan een minderheid van het bestuur, ook buiten de leden worden benoemd.

VI.7 De Huurcommissie constateert dat door artikel 9, lid 2 van de statuten de mogelijkheid bestaat dat een minderheid van het bestuur ook kan bestaan uit niet-huurders. Met deze bepaling zou strikt genomen niet voldaan worden aan de wettelijke eisen voor een huurdersorganisatie.

VI.8 De Huurcommissie is echter van oordeel dat een aanpassing van de statuten op dat onderdeel op zeer eenvoudige wijze kan geschieden. Zij raadt HBOL aan dit ook te doen. Daarnaast stelt de Huurcommissie vast dat de huidige samenstelling van het bestuur wel volledig uit huurders bestaat. Hiermee is inmiddels dus voldaan aan de wettelijke eisen voor een huurdersorganisatie. Temeer, aangezien uit de statuten blijkt dat de doelstelling van HBOL het behartigen van de belangen van huurders van woningen in eigendom van verhuurder is.

VI.9 Aan de wens van de verhuurder om zelf te bepalen hoe zij vorm geeft aan de huurdersparticipatie gaat de Huurcommissie voorbij. Het is, naar het oordeel van de Huurcommissie, niet aan een verhuurder om huurdersparticipatie in de vorm te gieten die haar het beste gelegen komt. De Wohv geeft rechten aan huurdersorganisaties. De wet beoogt geen kader te zijn aan de hand waarvan verhuurders de wijze van huurdersparticipatie van hun huurders kunnen bepalen.

Blijkens de toelichting op de Wohv geldt de wet, wanneer sprake is van twee of meer huurdersorganisaties, voor alle organisaties. Het is aan partijen om in gezamenlijk overleg afspraken te maken over de vorm van huurdersparticipatie.

VI.10 Ten aanzien van de overige vereisten in artikel 1, lid 1 onder f Wohv, is de



Huurcommissie van oordeel dat uit de stukken en hetgeen ter zitting naar voren is gebracht afdoende is gebleken dat HBOL daar aan voldoet.

## VII. Beslissing

De Huurcommissie is van oordeel dat verzoeker een huurdersorganisatie ex artikel 1, lid 1 onder f Wohv is.

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 HBOL als aan Verhuurder.

Den Haag, 24 februari 2021  
De Huurcommissie,



mr. E.M. Jacquemijns  
Zittingsvoorzitter

S.J.C. Gaastra en mr. W.J.M. Broeders  
Zittingsleden

Köksal Dulkadir  
Secretaris