

Huurdersvereniging Noord-Limburg  
Bergweg 4  
5801EG Venray

**Zaaknummer**  
252482

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

**Woonruimte**  
Bergweg 4  
5801 VENRAY

Datum: 18 juli 2022  
Onderwerp: Uitspraak

**Bijlagen(n)**  
Uitspraak

Geachte heer/mevrouw,

Op de zitting van 25 mei 2022 heeft de Huurcommissie een verzoek behandeld over de woonruimte Bergweg 4 in VENRAY. 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  
25 mei 2022

## Woonruimte

Bergweg 4  
5801 VENRAY  
Hierna te noemen: het Complex

Verzonden op  
15 juli 2022

## Verzoeker

Huurdersvereniging Noord-Limburg  
Hierna te noemen: de Huurdersvereniging  
Vertegenwoordigd door: de heer J. Pieters

## Wederpartij

Wonen Limburg  
Hierna te noemen: Verhuurder  
Vertegenwoordigd door: mevrouw D. Hessel-Schreurs (bedrijfsjurist),  
mevrouw Janssen (strategisch adviseur) en de heer G. Peeters (bestuurder)

---

## Kern van de uitspraak

- De Huurdersvereniging is een huurdersorganisatie in de zin van de Wohv.
- 

## I. Verloop van de procedure

De Huurdersvereniging heeft bij brief van 12 januari 2021 bij de Huurcommissie een Wohv-verzoek ingediend (bij de Huurcommissie ingekomen op 19 januari 2021). De leges zijn door de Huurdersvereniging voldaan op 03-01-2022.

Verhuurder heeft bij brief van 24 maart 2022 een verweerschrift ingediend.

De Huurdersvereniging en Verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het verzoek op een videozitting van de Huurcommissie. De zitting vond plaats op 25 mei 2022.

## II. De partijen

De Huurdersvereniging vertegenwoordigt (een deel van) de huurders van meerdere verhuurders.

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

## III. Het verzoek

Het verzoek van de Huurdersvereniging behelst het volgende:

- 1: Het erkend worden als huurdersorganisatie in de zin van de Wohv.
- 2: Het geven van een oordeel over de vraag of de Huurdersvereniging verplicht is om samen te werken met de Stichting Huurdersraad Wonen Limburg (verder: de

Huurdersraad).

3: Het geven van een oordeel over de vraag of de Huurdersraad een huurdersorganisatie is in de zin van de WOHV.

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

Het verweer van de verhuurder behelst, kort en zakelijk samengevat, dat:

-De Huurdersvereniging geen huurdersorganisatie in de zin van de WOHV is, omdat:

A: zij onvoldoende heeft geborgd dat de verhuurder enkel door of namens haar huurders wordt aangesproken.

B: het bestuur niet alleen door en uit huurders is gekozen. De voormalige voorzitter, die nu gevolmachtigde is, geen huurder is. Maar door hem volmacht te geven heeft het er de schijn van, hem de functie van voorzitter te laten vervullen.

C: zij haar huurders niet op de hoogte houdt van haar activiteiten en/of betreft bij haar standpuntbepaling.

D: zelfs als de Huurdersvereniging wel voldoet aan de wettelijke vereisten van een huurdersorganisatie, zij niet als huurdersorganisatie wordt aangemerkt omdat er sprake is van een centrale huurdersorganisatie.

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

#### **V. Aanvullende informatie**

Partijen zijn in 2015 een samenwerkingsovereenkomst overeengekomen, welke op 18 november 2019 is bekrachtigd. Daarin is de Huurdersvereniging door de verhuurder erkend als lokale huurdersorganisatie en de Huurdersraad als centrale huurdersorganisatie.

In 2017 is er een discussie ontstaan tussen de Huurdersraad en de Huurdersvereniging waarbij ook de verhuurder betrokken is geraakt. De Huurdersvereniging heeft uiteindelijk de samenwerkingsovereenkomst opgezegd.

De verhuurder heeft daarop aangegeven de Huurdersvereniging niet meer te erkennen als huurdersorganisatie.

In 2021 zijn partijen uiteindelijk een mediation-traject gestart met als poging de samenwerking opnieuw vorm te geven. Dit traject heeft niet geleid tot een hernieuwde samenwerking.

#### **VI. Zitting**

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

*Korte samenvatting verklaring gemachtigde van de Huurdersvereniging:*

- Wij hebben alle documenten ook naar de verhuurder verzonden.
- Het voltallige bestuur van de Huurdersvereniging is ook aanwezig, inclusief de voorzitter die per 1-11-2022 zal aantreden.
- Onze vraag was in eerste instantie alleen of we verplicht zijn om samen te werken met de Huurdersraad.
- Omdat wij er niet uit kwamen met de verhuurder is een mediation-traject gestart. Wij vonden de uitkomst van dat traject positief, maar het heeft niet geleid tot een hernieuwde samenwerking.
- Daarop heeft het bestuur besloten om uit de samenwerking te stappen.

Vervolgens heeft de verhuurder aangegeven ons niet meer als huurdersorganisatie te beschouwen.

- Daaruit zijn de overige 2 vragen ontstaan, namelijk of wij een huurdersorganisatie in de zin van de Wohv zijn en of de Huurdersraad wel een huurdersorganisatie is.
- De gevolmachtigde is sinds 20 december 2021 geen voorzitter meer.
- Wij vinden samenwerking belangrijk, maar het moet wel onder veilige omstandigheden gebeuren.
- In mei 2022 heeft een algemene ledenvergadering plaatsgevonden, net als vorig jaar. De jaren daarvoor was het niet mogelijk vanwege corona.
- De betekenis van de volmacht hadden wij verkeerd begrepen. Dat is inmiddels gecorrigeerd.
- Wij willen ons bezig houden met onze taak, namelijk belangenbehartiging.
- We zijn volgend jaar 25 jaar een huurdersorganisatie. Dat zouden we volgens de verhuurder nu opeens niet meer zijn.
- De verhuurder heeft bijna niets gedaan met de conclusie en aanbevelingen van het mediation-traject. Wij zijn niet betrokken bij het aanstellen van de voorzitter en secretaris van de Huurdersraad.
- Het geschil met de verhuurder loopt al sinds 2015.
- Als de oplossing zou zijn dat de gevolmachtigde opstapt, dan zal hij dat in het belang van de vereniging doen. Hij maakt geen deel uit van het bestuur.
- Voor ons is de oplossing: duidelijkheid over onze status en de samenwerking met de Huurdersraad.
- Onder de huidige voorwaarden is een samenwerking met de Huurdersraad niet mogelijk. Er is te weinig zelfreflectie.
- Volgens de statuten van de Huurdersraad zijn leden verplicht om in het bestuur te treden. En er zijn meerdere aansprakelijkheidskwesties, waar de Huurdersvereniging zich niet prettig bij voelt. Daarnaast mogen wij geen agendapunten aandragen en zijn er 2 leden in het bestuur van de Huurdersraad de boventoon voeren.

Het wordt niet gewaardeerd dat we positief kritisch zijn. Het enige wat van ons verwacht wordt is dat we de verhuurder applaudisseren.

- Dit is de eerste keer dat de verhuurder aangeeft dat we niet verplicht zijn om samen te werken met de Huurdersraad.
- Vanwege werk kan de gevolmachtigde niet altijd aanwezig zijn bij geplande overleggen.
- Wij worden monddood gemaakt. Onder de huidige voorwaarden is geen samenwerking mogelijk.

*Korte samenvatting verklaring verhuurder:*

- Wij vinden deze situatie ook niet fijn. Het mediation-traject is op ons initiatief gestart.
- Het is ons niet duidelijk waar het onveilige gevoel bij de Huurdersvereniging uit bestaat.
- Vanochtend is een brief op de website van de Huurdersvereniging geplaatst, waarmee huurders opgeroepen worden om zich tegen ons te keren.
- De Huurdersvereniging is niet verplicht om samen te werken met de Huurdersraad.

*De verhuurder leest een pleitnotitie voor. Deze wordt als herhaald en ingelast beschouwd.*

- Voor ons is het belangrijk dat we op dezelfde manier het gesprek voeren met al onze huurders. Met de Huurdersvereniging is dat niet mogelijk. De Huurdersvereniging kan wel een lokale rol vervullen.
- De huidige situatie is veroorzaakt door de Huurdersvereniging.
- Wij hebben 3 jaar lang geprobeerd om een goede samenwerking te hebben. De mediation was een uiterste poging. We waren met het eindrapport wel tevreden.
- Naar onze mening fungeert de gevolmachtigde als voorzitter van de Huurdersvereniging. Alles gaat via hem. Als hij geen rol zou spelen, zou de samenwerking mogelijk beter zijn.
- Momenteel zijn wij bezig met het opstarten van een "Huurdersparticipatie 2.0".

## **VII. Beoordeling**

De Huurcommissie merkt hierbij op dat zij zich in haar beoordeling beperkt tot de concrete geschilpunten die partijen verdeeld houden. Opmerkingen, stellingen of verklaringen die geen rechtstreeks verband hebben met die geschilpunten, blijven in de beoordeling buiten beschouwing.

De Huurcommissie overweegt het volgende.

Volgens artikel 1, lid 1 sub f Wvohv is een huurdersorganisatie een vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:

1. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
2. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
3. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
4. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;

Uit de statuten van de Huurdersvereniging blijkt dat zij opgericht is in 14 oktober 2013. De statuten zijn vastgelegd onder notariële akte. Volgens de laatst geldende statuten dd. 20 december 2021 heeft de vereniging ten doel "het in het kader van de volkshuisvesting behartigen van de belangen van de huurders van Stichting Wonen Limburg, Wonen Limburg Accent B.V. en Stichting Woonwenz in het algemeen en haar leden in het bijzonder in de gemeenten Venray, Horst aan de Maas en Peel en Maas. (Stichting) Wonen Limburg, Wonen Limburg Accent B.V. en Stichting Woonwenz, hierna zowel tezamen alsook ieder afzonderlijk ook te noemen: "verhuurder"."

Volgens artikel 3 van de statuten tracht de Huurdersvereniging haar doel te bereiken door:

- "1. het opbouwen en in stand houden van een organisatie;*
- 2. het beleggen van bijeenkomsten, het verstrekken van informatie, het deelnemen aan overleg, het voeren van acties en het opkomen voor de belangen van de bij haar aangesloten leden en/of huurders in het werkgebied van de vereniging;*
- 3. het vergroten van de betrokkenheid van de bewoners bij het beleid en beheer van de woningen door het bevorderen van het tot stand komen van*

*bewonerscommissies, leden van de vereniging;*

*4. het bevorderen van een goede relatie tussen de verhuurder enerzijds en de huurders in het werkgebied en/of de leden van de vereniging anderzijds;*

*5. het doen van voorstellen aan de verhuurder en gemeente over onderwerpen van beleid en beheer die voor leden/huurders in het werkgebied van wezenlijk belang zijn;*

*6. alle overige middelen en handelingen die bevorderlijk zijn voor verwezenlijking van de doelstellingen of hiermee verband houden.*

*Volgens artikel 4 van de statuten kunnen lid van de vereniging kunnen zijn:*

*a. huurders in het in artikel 2 van deze statuten genoemde werkgebied van de verhuurder;*

*b. bewonerscommissies in wooncomplexen die zich ten doel stellen de behartiging van huurders van woningen in het werkgebied.”*

Volgens lid 2 van artikel 6 van de statuten dient het bestuur een afspiegeling te zijn van de achterban en dient gekozen te worden door en vanuit de huurders in het werkgebied en/of de leden van de vereniging.

Naar het oordeel van de Huurcommissie wordt hiermee voldaan aan het vereiste in artikel 1, lid 1 sub f, onderdeel 1 en 4 Wohv.

Ten aanzien van de overige vereisten oordeelt de Huurcommissie als volgt.

Uit de ingediende stukken blijkt dat de Huurdersvereniging, in ieder geval op 7 april 2022, een afdelingsvergadering heeft gehouden. Daarin is gesproken over een algemene ledenvergadering in mei 2022. Deze vergadering heeft ook plaatsgevonden. Op de website zijn uitnodigingen aanwezig voor algemene ledenvergaderingen in 2020 en 2021. De Huurcommissie is daarom van oordeel dat daarmee voldoende vast staat dat de Huurdersvereniging haar huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en betreft bij haar standpuntbepaling en daarmee voldaan wordt aan de overige wettelijke vereisten van een huurdersorganisatie.

Ten aanzien van het verweer van de verhuurder inzake artikel 2, lid 2 onder a Wohv merkt de Huurcommissie op dat het primaat bij een overkoepelende organisatie ligt, indien naast die koepel een huurdersorganisatie is opgericht met betrekking tot een of meer wooncomplexen, tenzij anders wordt overeengekomen. Het begrip “wooncomplex” is volgens artikel 1 lid 1 sub c Wohv “een verzameling van ten minste 25 in elkaars nabijheid gelegen woongelegenheden welke financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen.

De Huurdersvereniging vertegenwoordigt de huurders binnen de regio’s Venray, Horst aan de Maas en Peel en Maas. De Huurcommissie oordeelt daarom dat niet slechts sprake is van de vertegenwoordiging van een of meer wooncomplexen in de zin van de Wohv. De uitzonderingssituatie van artikel 2 lid 2 Wohv doet zich hier dus niet voor, zodat de Huurdersvereniging als volwaardige huurdersorganisatie beschouwd moet worden.

De Huurcommissie merkt ten overvloede op dat de wet overigens niet uitsluit, dat er meerdere huurdersorganisaties zijn die op instellingsniveau functioneren en dat verhuurder en huurdersorganisaties met elkaar andere afspraken maken. Dit is echter niet een door de wet opgelegde verplichting.

Ten aanzien van onderdeel 2 van het verzoek van de Huurdersvereniging stelt de Huurcommissie vast dat tijdens de zitting de verhuurder heeft verklaard dat de Huurdersvereniging niet verplicht is om samen te werken met de Huurdersraad. Daarmee is het verzoek van de Huurdersvereniging komen te vervallen. De Huurcommissie zal daarom geen uitspraak doen over dat onderdeel.

De Huurcommissie merkt verder op dat onderdeel 3 van het verzoek van de Huurdersvereniging buiten het beperkte beoordelingskader volgens de Wohv valt. De Huurcommissie zal daarom ook niet inhoudelijk ingaan op dat onderdeel.

Wel merkt de Huurcommissie volledigheidshalve op dat een Huurdersorganisatie volgens de artikelen 5b en 5d Wohv het recht heeft om zich bij te laten staan door een deskundige. Echter, volgens de wetsgeschiedenis is het uitgangspunt daarbij, dat het overleg tussen verhuurder en huurdersorganisatie plaatsvindt, en niet tussen hun adviseur(s).

Voorts wenst de Huurcommissie het belang van een goede samenwerking binnen huurdersparticipatie te benadrukken, zoals partijen dat zelf ook al hebben aangegeven. Zij ziet mogelijkheden in de nieuw op te zetten "Huurdersparticipatie 2.0" en spreekt de verwachting uit dat partijen daarmee de weg inslaan van een hernieuwde samenwerking.

### **VIII. Beslissing**

De Huurcommissie is van oordeel dat:

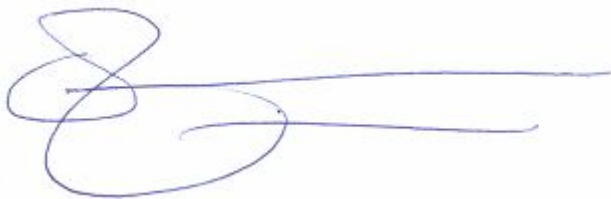
De Huurdersvereniging wel een huurdersorganisatie in de zin van de Wohv is.

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 de Huurdersvereniging als aan Verhuurder.

Maastricht, 25 mei 2022  
De Huurcommissie,



mr. C.S. van Damme  
Zittingsvoorzitter

drs. F.L.A. Bevers en M.P.C. Kaptein  
Zittingsleden

Köksal Dulkadir  
Secretaris