

RVR 2012/22: Huurdersorganisatie. Opvragen adressenbestand. Vergoeding oprichtingskosten. Is een verhuurder verplicht een individuele huurder die v...

[Klik hier om het document te openen in een browser venster](#)

Instantie:	Rechtbank Zutphen (Kantonrechter Apeldoorn)	Datum:	16 november 2011
Magistraten:	Mr. J.T.G. Roovers	Zaaknr:	456593 HA VERZ 11-170
Conclusie:	-	LJN:	-
Noot:	-	Roepnaam:	Koreman/St. Mooiland

Wetgeving: WOHV art. 5c, 7 lid 1

Essentie

Huurdersorganisatie. Opvragen adressenbestand. Vergoeding oprichtingskosten.

Is een verhuurder verplicht een individuele huurder die voornemens is een huurdersorganisatie op te richten een adressenbestand van al diens verhuurde wooneenheden te verstrekken?

Samenvatting

Huurder Koreman wil een huurdersorganisatie oprichten en zo op collectieve wijze overleg voeren met verhuurder stichting Mooiland over een aantal in de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) opgenomen onderwerpen. Samen met twee andere huurders verzoekt Koreman Mooiland om een digitaal adressenbestand van alle huurders van Mooiland en het maandelijks doorgeven van de mutaties in dit adressenbestand. Daarnaast is Koreman van oordeel dat Mooiland verplicht is de oprichtingskosten van de huurdersorganisatie aan Koreman te vergoeden. Omdat Mooiland niet instemt met de verzoeken van Koreman, legt Koreman zijn verzoeken aan de kantonrechter ter beoordeling voor.

Ktr.: Ook een individuele huurder is ontvankelijk in zijn verzoek met betrekking tot de WOHV. De door Koreman gepretendeerde aanspraak op afgifte van de in art. 5c WOHV bedoelde lijst is zonder meer een geschil dat voortvloeit uit de wet. Mooiland mag de door Koreman voorgenomen oprichting van een huurdersorganisatie niet frustreren. Evenmin is het aan Mooiland om te bepalen of Koreman voor de oprichting van zo'n organisatie de geschikte persoon is noch kan zij op voorhand bepalen hoe het onderlinge overleg tussen alle huurdersorganisaties zich voltrekt. De regeling van art. 5c WOHV berust op de (politieke) keuze om huurders weinig in de weg te leggen als zij voornemens zijn een huurdersorganisatie op te richten. Er gelden geen representativiteitseisen en er is geen inhoudelijke toets. Er kunnen meerdere huurdersorganisaties actief zijn. Wel kan het onder omstandigheden zo zijn dat er slechts met één huurdersorganisatie overleg gepleegd hoeft te worden. Mooiland dient Koreman de gevraagde eenvoudig te verstrekken adressenlijst te verstrekken. De kantonrechter acht het echter nu niet nodig dat Mooiland wordt verplicht tot in de lengte der jaren maandelijks mutaties in het adressenbestand te verstrekken; in de toekomst (na oprichting) kan altijd nog een actueel bestand worden opgevraagd door de huurdersorganisatie.

De gevorderde vergoeding in de oprichtingskosten wordt afgewezen omdat alleen de huurdersorganisatie, en niet de daarbij betrokken personen, aanspraak kan maken op een kostenvergoeding. Daarnaast merkt de kantonrechter op dat de oprichtingskosten niet voor vergoeding door de verhuurder in aanmerking komen, nu in art. 7 WOHV (de kostenvergoedingsregeling) een verwijzing naar art. 5 WOHV ontbreekt.

Zie ook

Zie ook:

- N.v.t.

Zie anders:

- Rb. Roermond (ktr.)17 februari 2011, *WR* 2011/88;
- Mr. J.M.G.A. Sengers, 'De nieuwe Wet op het overleg huurders verhuurder', *WR* 2009/1.

Wenk

Wenk:

Op grond van de op 1 december 1998 in werking getreden Wet overleg huurders verhuurder (Wohv) moeten verhuurders die 100 of meer zelfstandige woningen verhuren, overleg voeren met hun huurdersorganisatie(s) indien deze er is. Op grond van deze wet heeft een huurdersorganisatie over uiteenlopende onderwerpen recht op informatie, overleg, advies en agendering en instemmingsrecht met betrekking tot de servicekosten. Tevens is de verhuurder verplicht de kosten van de huurdersorganisatie die rechtstreeks samenhangen met haar taken te vergoeden. De oprichtingskosten van een huurdersorganisatie vallen hier echter niet onder, omdat deze kosten niet als de vervulling van de taak als bedoeld in art. 7 Wohv worden gezien, aldus de kantonrechter. Daarnaast is het van belang dat de huurdersorganisatie zelf om een kostenvergoeding vraagt; een individuele huurder heeft op grond van de Wohv geen recht op een kostenvergoeding.

Indien ten minste drie huurders ten behoeve van een voorgenomen oprichting van een huurdersorganisatie de verhuurder verzoeken om een adressenlijst van al zijn verhuurde wooneenheden, is de verhuurder verplicht deze op grond van art. 5c Wohv aan deze huurders te verstrekken. De mening van de verhuurder over de eventuele geschiktheid van de initiatief nemende huurder(s) is niet relevant. Zolang een huurder samen met twee andere huurders om een adressenlijst vraagt, is de verhuurder verplicht deze te verstrekken. De kantonrechter vond het echter te ver gaan om de verhuurder te verplichten maandelijks alle wijzigingen in haar adressenbestand te overleggen. Indien de eenmaal opgerichte huurdersorganisatie op enig moment een actueel adressenbestand wenst, kan zij dit bestand in de toekomst opvragen bij de verhuurder volgens de kantonrechter.

Partij(en)

Verzoeker, gemachtigde: mr. G. Hilberink,

tegen

Stichting Mooiland, te Wageningen, verweerster, gemachtigde: mr. drs. P. Bergkamp.

Uitspraak

Kantonrechter Apeldoorn:

(...)

2. Het geschil

2.1 Verzoeker verzoekt de kantonrechter voor recht te verklaren dat Mooiland verplicht is de initiële kosten van de op te richten huurdersorganisatie Mooiland aan hem te vergoeden volgens de door hem daartoe opgestelde werkwijze althans volgens een door de kantonrechter in afwijking daarvan in goede justitie te bepalen werkwijze. Voorts verzoekt verzoeker de veroordeling van Mooiland om aan hem, op straffe van verbeurte van dwangsommen, ten behoeve van de oprichting van voornoemde huurdersorganisatie een digitaal bestand te verstrekken met de adressen van alle door Mooiland in Nederland verhuurde woonegelegenheden, onder voorwaarde dat dit bestand uitsluitend door verzoeker zal worden gebruikt voor de uitoefening van de taken en bevoegdheden van de huurdersorganisatie als bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en voorts aan verzoeker dan wel aan de eenmaal opgerichte huurdersorganisatie maandelijks digitaal de mutaties in dat adressenbestand te doen toekomen. Aan zijn

verzoeken legt verzoeker de bepalingen van de Wohv ten grondslag. verzoeker meent dat er behoefte bestaat aan een huurdersorganisatie bij wie alle huurders van Mooiland zich kunnen aansluiten. Die centrale organisatie kan met Mooiland over heel veel landelijke onderwerpen (veiligheid, beleid voor het tot stand brengen van huisvesting voor kwetsbare groepen, servicekosten en beheer) het overleg voeren in de zin van de Wohv en deze centrale organisatie is voornemens dat te doen buiten de door Mooiland zelf georganiseerde structuren.

- 2.2 Mooiland heeft gemotiveerd verweer gevoerd, primair strekkende tot niet-ontvankelijkheid en subsidiair gericht op afwijzing van het verzoek. Op dat verweer wordt hierna, voor zover nodig, nader ingegaan.

3. De beoordeling van het verzoek

Ontvankelijkheid

- 3.1 Artikel 8 Wohv biedt geen grond voor de door Mooiland verdedigde opvatting dat verzoeker als individuele huurder aangaande het in de wet geregelde overleg tussen huurders en verhuurder geen toegang heeft tot de kantonrechter. De door verzoeker gepretendeerde aanspraak op afgifte van de in artikel 5c Wohv bedoelde lijst is zonder meer een geschil dat voortvloeit uit deze wet. verzoeker is dus ontvankelijk in zijn verzoek.

Misbruik van bevoegdheid

- 3.2 Volgens Mooiland heeft verzoeker haar gechanteerd met zijn plan om een huurdersorganisatie op te richten. Hij zou tegen betaling van een paar duizend euro van dat plan hebben willen afzien, zo interpreteert Mooiland de e-mail van verzoeker van 19 januari 2011, waarin onder meer staat: 'Als u met mij een gesprek aangaat moet u bereid zijn een paar duizend euro te besteden om ons met onze klachten in Apeldoorn voldoende tevreden te stellen. Als wij kunnen constateren dat er toch wel te praten valt met Mooiland Vitalis, vervalt de directe aanleiding voor de oprichting van een huurdersorganisatie. Dit vraagt dus wel om concessies van Mooiland Vitalis.'
- 3.3 De kantonrechter leest in de gewraakte passage niet dat verzoeker zijn bevoegdheid om een huurdersorganisatie op te richten gebruikt met een ander doel dan waarvoor zij is verleend. verzoeker had nu eenmaal als huurder eigen klachten over het functioneren van Mooiland als verhuurder en de mate waarin hij daarin zou worden tegemoet gekomen vormde voor hem kennelijk een graadmeter of het nodig is om via een —naar eigen inzicht op te zetten— huurdersorganisatie te komen tot een collectief georganiseerde vorm van overleg over de met deze klachten samenhangende onderwerpen. Het bijzondere gegeven dat verzoeker binnen relatief korte tijd een achttal geschillen met Mooiland heeft ontwikkeld maakt dit niet anders. Artikel 3:13 BW is niet een geschikt jeukpoeder voor de door Mooiland kennelijk als luis in de pels ervaren huurder.

Het gevorderde adressenbestand

- 3.4 Artikel 5c Wohv legt aan de verhuurder de verplichting op om ten behoeve van de oprichting, organisatie of vertegenwoordiging van een huurdersorganisatie op verzoek van een groep van ten minste drie huurders of de betrokken huurdersorganisatie een lijst te verstrekken met de adressen van zijn in Nederland verhuurde woongelegenheden. Samen met twee van zijn burens heeft verzoeker bij brief van 22 maart 2011 zich bij Mooiland gepresenteerd en om verstrekking van voormeld adressenbestand gevraagd.
- 3.5 De regeling in artikel 5c Wohv berust op de (politieke) keuze^[1] om huurders weinig in de weg te leggen als zij voornemens zijn een huurdersorganisatie op te richten. Er gelden geen representativiteitseisen noch is er sprake van een inhoudelijke toets. In artikel 2 Wohv ligt uitdrukkelijk besloten dat tegelijkertijd méér huurdersorganisaties actief kunnen zijn. Wel dient een huurdersorganisatie na oprichting te voldoen aan de eisen die voortvloeien uit de definitie van artikel 1 lid 1 onder f Wohv en kan het onder omstandigheden zo zijn dat slechts met één huurdersorganisatie door de verhuurder overleg gepleegd hoeft te worden.
- 3.6 Tegen deze achtergrond valt niet in te zien dat Mooiland de door verzoeker voorgenomen oprichting van een huurdersorganisatie mag frustreren. Evenmin is het aan Mooiland om te bepalen of verzoeker voor de oprichting van zo'n organisatie de geschikte persoon is noch kan zij op voorhand uitmaken hoe het onderling overleg tussen alle huurdersorganisaties zich voltrekt.

- 3.7** Of Mooiland, zou verzoeker daadwerkelijk een huurdersorganisatie oprichten die ook in de praktijk zal blijken te voldoen aan de onder 3.5 bedoelde eisen, vanwege de toekomstige voltooiing van de structuur van de huurdersparticipatie op corporatieniveau slechts met de koepel huurdersorganisaties in overleg behoeven te treden is een kwestie die nu niet aan de orde is en niet in de weg staat aan toewijzing van dit deel van het verzoek.
- 3.8** Van Mooiland wordt ook niet iets heel ingewikkelds of kostbaars gevraagd. Het gaat slechts om een adressenlijst welke Mooiland met wat drukken op de knop op een USB stick kan plaatsen en voorlopig eenmalig aan verzoeker ter beschikking stelt. Mooiland heeft tegen de digitale verstrekking van de lijst als zodanig geen bezwaar gemaakt. De gevraagde bewerking van deze lijst (geschikt om te worden gebruikt ten behoeve van postverzending) steunt niet op de wet en zal daarom worden afgewezen. Ook wordt het nu nog niet nodig geoordeeld Mooiland tot in lengte van jaren te verplichten om maandelijks mutaties in het adressenbestand aan verzoeker ter beschikking te stellen. Zou de succesvolle oprichting van de huurdersorganisatie door verzoeker eenmaal een feit zijn nadat het af te geven adressenbestand daarvoor is benut (aldus ook uitvoering gevend aan artikel 1 lid 1 onder f sub 4 Wohv) dan kan in de toekomst altijd nog een actueel bestand worden opgevraagd.
- 3.9** De aan de gevraagde veroordeling verbonden dwangsommen zullen ambtshalve worden gemaximeerd.

De gevorderde verklaring voor recht ten aanzien van de oprichtingskosten

- 3.10** Terecht wijst Mooiland er op dat alleen de huurdersorganisatie, niet de daarbij betrokken natuurlijke personen, aanspraak kan maken op kostenvergoeding. Nu in de gevorderde verklaring voor recht wordt uitgegaan van een vergoedingsplicht aan verzoeker, moet deze reeds daarom worden afgewezen.
- 3.10** Overigens valt ook niet in te zien waarom Mooiland oprichtingskosten dient te vergoeden. Dat is niet de vervulling van een taak als bedoeld in artikel 7 Wohv waarin de kostenvergoeding^[2] ten behoeve van de huurdersorganisatie is geregeld. Daarbij ontbreekt een verwijzing naar artikel 5c Wohv. Zoals een politieke partij in Nederland pas aanspraak op subsidie door de overheid kan maken voor het vervullen van zijn functie als verbinding tussen de burger en de politiek als die partij aan verkiezingen heeft deelgenomen en daarbij een of meer zetels heeft behaald, zo geldt dus ook voor de huurdersorganisatie voor het vervullen van de functie als verbinding tussen huurders en verhuurder een eerste drempel. Voor de bewonerscommissie geldt op grond van artikel 2a Wohv mogelijk iets anders maar dat is begrijpelijk vanwege het informele karakter van de bewonerscommissie en de beperking van de kosten.

Slotsom

- 3.11** Het verzoek is voor een deel toewijsbaar. Er is daarom aanleiding Mooiland in de kosten van de procedure te veroordelen. De kantonrechter ziet geen grond om daarbij af te wijken van het liquidatietarief.

4. De uitspraak

De kantonrechter,
beveelt Mooiland om binnen veertien dagen na betekening van deze beschikking aan verzoeker een digitaal bestand te verstrekken met de adressen van alle door Mooiland in Nederland verhuurde woongelegenheden;
bepaalt dat verzoeker dit adressenbestand uitsluitend zal gebruiken ten behoeve van de uitoefening van de taken en bevoegdheden zoals bedoeld in de Wohv;
bepaalt dat Mooiland dwangsommen verbeurt van € 100 per dag voor iedere dag dat Mooiland nalaat aan het bevel in deze beschikking te voldoen, zulks tot een maximum van € 10.000;
wijst het verzoek voor het overige af;
veroordeelt Mooiland in de kosten van de procedure begroot op € 400 wegens gemachtigdensalaris.

Voetnoten

Voetnoten

- [1.] Amdement Depla c.s., *Kamerstukken II 2007/08*, 30 856, nr. 17.
- [2.] Volgens de wetsgeschiedenis gaat het om een *bijdrage* in de kosten die in goed overleg tussen partijen dient te worden bepaald; zie *Kamerstukken II 1996/97*, 24 080, nr. 13.