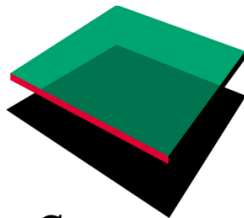


Companen

Ministerie van BZK

**Beleidsevaluatie verzoekschriftprocedure  
wet op het overleg huurders verhuurder**

24 november 2011



**Companen**  
waar wonen beweegt

Projectnr. 2700.127/g

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532  
Telefax (026) 4458702

E-mail [info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
Internet [www.companen.nl](http://www.companen.nl)

Ministerie van BZK

**Beleidsevaluatie verzoekschriftprocedure  
wet op het overleg huurders verhuurder**

24 november 2011

# Inhoud

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Aanleiding tot het onderzoek</b>                      | <b>1</b>  |
| 1.1. Aanpak van het onderzoek                               | 1         |
| 1.2. Respons op de enquête                                  | 3         |
| 1.3. Leeswijzer   | 4         |
| <b>2. De verzoekschriftprocedure in de Overlegwet</b>       | <b>5</b>  |
| 2.1. Advies van de Commissie Leemhuis (2005)                | 5         |
| 2.2. Opname van de verzoekschriftprocedure in de wet (2009) | 5         |
| 2.3. Toetsingscriteria verzoekschriftprocedure              | 6         |
| <b>3. Uitkomsten van de evaluatie</b>                       | <b>7</b>  |
| 3.1. Enkele algemene beschouwingen                          | 7         |
| 3.2. Gebruik van de verzoekschriftprocedure                 | 7         |
| 3.3. Beïnvloedende factoren geschilbeslechting              | 8         |
| 3.4. Voorkeuren voor de wijze van geschilbeslechting        | 14        |
| <b>4. Samenvattende conclusies</b>                          | <b>17</b> |
| <b>Bijlage 1: Jurisprudentie Overlegwet 1999 - 2011</b>     | <b>1</b>  |



# 1. Aanleiding tot het onderzoek

Drie jaar geleden is de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (kortweg 'de Overleg-wet') op een aantal punten aangepast. Eén van de aanpassingen betrof het veranderen van de wijze waarop geschillen, die voortvloeien uit de wet, aanhangig gemaakt moeten worden. Vóór de wetwijziging moest bij geschillen een dagvaardingsprocedure worden gestart bij het kantongerecht; dit is omgezet in een verzoekschriftprocedure. De wetwijziging had tot doel de geschillenbeslechting eenvoudiger en laagdrempeliger te maken. Geschillen kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op de informatieverstrekking door verhuurders, de wijze waarop overleg wordt gevoerd of de wijze waarop een verhuurder omgaat met de adviezen van een huurdersorganisatie.

## Dagvaarding of verzoekschrift?

Net als bij een dagvaardingsprocedure wordt ook bij een verzoekschriftprocedure een geschil aan de rechter voorgelegd (Rechtbank, sectie Kanton). In beide gevallen is ondersteuning door een advocaat niet verplicht, maar in de meeste gevallen wel gebruikelijk. Omdat een verzoekschriftenprocedure eenvoudiger is, liggen hierbij de kosten - inclusief eventuele procesvertegenwoordiging - lager dan bij een dagvaardingsprocedure. Een ander verschil tussen beide procedures is dat de verzoekschriftprocedure minder formeel is. In plaats van de tegenpartij via een dagvaarding voor de rechter te dagen, wordt bij een verzoekschriftprocedure het geschil door huurders of verhuurder rechtstreeks aan de rechter voorgelegd. De rechter zorgt ervoor dat andere betrokken partijen hiervan op de hoogte zijn, en stelt hen in staat zich tegen het verzoek van de indiener te verweren. De verschillen tussen de dagvaardings- en verzoekschriftprocedure komen ook naar voren in de gebruikte terminologie. Zo wordt er niet gesproken over een tegenpartij, maar over belanghebbenden, en spreekt een rechter geen vonnis uit, maar een beschikking.

De voormalige Minister van Wonen, Wijken en Integratie heeft de Tweede Kamer toegezegd drie jaar na de inwerkingtreding van de wetwijziging een beleidsevaluatie te laten uitvoeren om de effecten van de omzetting in een verzoekschriftprocedure in beeld te brengen. In deze rapportage wordt aan deze toezegging invulling gegeven.

## 1.1. Aanpak van het onderzoek

Wij analyseren in dit onderzoek in welke mate de intenties die er waren bij het omzetten van de dagvaardingsprocedure in een verzoekschriftprocedure zijn uitgekomen.

Onze onderzoeks aanpak voorziet in de volgende stappen:

1. inzichtelijk maken argumentatie voor omzetten dagvaardingsprocedure naar verzoekschriftprocedure en opstellen toetsingscriteria;
2. verzamelen praktijk ervaringen met de verzoekschriftenprocedure bij (vertegenwoordigers van) huurders en verhuurders;
3. analyse en rapportage.

Het onderzoek is een ex-post evaluatie waarin de beleving en ervaringen van bij de geschillenbeslechting betrokken partijen de belangrijkste bronnen van informatie vormen.

## **Ad 1. Inzicht in argumentatie voor omzetten procedure**

Om in beeld te krijgen op basis van welke argumenten destijds is gekozen voor het omzetten van de dagvaardingsprocedure naar een verzoekschriftprocedure, is gesproken met betrokken WWI-medewerkers en zijn documenten bestudeerd. De belangrijkste informatie is verkregen uit het rapport 'Verbetering positie en zeggenschap huurders' van de commissie Zeggenschap en versterking positie huurders(-organisaties) - commissie Leemhuis - en de memorie van toelichting bij de Wijziging van de wet op het overleg huurders verhuurder<sup>1</sup>. Op basis van de verkregen inzichten zijn enkele toetsingscriteria opgesteld aan de hand waarvan de beoogde effecten van de omzetting kunnen worden beoordeeld. (Zie hoofdstuk 2; toetsingscriteria paragraaf 2.3.)

## **Ad 2. Verzamelen ervaringen met de verzoekschriftenprocedure**

Na het opstellen van de criteria zijn de ervaringen van partijen (huurders en verhuurders) met de verzoekschriftprocedure in beeld gebracht (zie hoofdstuk 3). De volgende partijen zijn hierbij betrokken dan wel in de gelegenheid gesteld hun inbreng bij te dragen:

- *Direct betrokkenen: huurdersorganisaties / bewonerscommissies die betrokken zijn (geweest) bij geschillen en die ervaring hebben met de procedure bij de Kantonrechter, of die juist niet de stap naar de Kantonrechter hebben gezet.*

Onder deze groepen is een enquête uitgevoerd; via jurisprudentie zijn de gegevens van de betrokken partijen achterhaald. Ook is tijdens de enquêtes met huurdersorganisaties en verhuurders gevraagd of zij wellicht andere partijen kennen die ervaring met de gang naar de rechter hebben. Naast de enquête onder huurdersorganisaties en verhuurders met ervaring bij de rechter, hebben we ook een vragenlijst opgesteld voor partijen die hun geschil zonder tussenkomst van de rechter hebben opgelost. Hierbij hebben we gebruik gemaakt van een geschillenlijst die is opgetekend door de Woonbond. Ook hebben we hier steeds gevraagd of men andere partijen met geschillen kende.

- *Belangenorganisaties / koepels huurders en verhuurders: Woonbond, Aedes, Vastgoedbelang, IVBN*

Met deze organisaties zijn interviews gehouden. Niet elke partij bleek in staat relevante informatie te verschaffen; soms werd voor onderdelen doorverwezen naar anderen. Uiteindelijk zijn gesprekken gevoerd met en / of is informatie aangeleverd door:

- Woonbond
- IVBN
- ACM Vastgoed Management (beheerder voor Achmea Vastgoed, lid IVBN)
- Aedes (verwees voor inhoudelijke informatie door naar Van Breevoort & Ter Meulen, huurrechtadvocaten met een grote ervaring in geschillen voortvloeiend uit de Overlegwet)

Met Vastgoedbelang kon helaas geen relevant contact tot stand worden gebracht.

---

<sup>1</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2006 - 2007, 30 856, nr. 3.

- *Betrokken deskundigen: Kantonrechter, huurrechtadvocaat, Huurcommissie.*  
Ook met deze organisaties zijn interviews gehouden. Gesprekken zijn gevoerd met:
  - Breevoort & Ter Meulen, huurrechtadvocaten
  - Kantongerecht Rotterdam
  - met de Huurcommissie is kort gesproken over haar mogelijke rol als geschillencommissie bij geschillen in het kader van de Overlegwet; op het moment van dat gesprek was een beslissing hierover nog niet genomen en was de Huurcommissie zich nog aan het oriënteren op haar mogelijke rol. Inmiddels is het wetsvoorstel Uitbreiding geschillenbeslechting Huurcommissie door de Tweede en Eerste kamer aangenomen. Vanaf naar verwachting begin 2012 kunnen huurdersorganisaties en verhuurders geschillen in het kader van de Overlegwet ook aan de Huurcommissie voorleggen
- *Consumentenorganisaties: Stichting De Ombudsman, Consumentenprogramma's (Tros Radar, VARA Kassa), organisaties van huurders op internet via gebruikersfora en social media.*  
Door middel van deskresearch is in beeld gebracht welke partijen zich publiekelijk over de Overlegwet hebben uitgelaten en op welke wijze. Hiervoor zijn diverse fora (zoals van consumentenprogramma's als Kassa en Radar) bezocht, en zijn informatie op websites van betrokken partijen en uitingen op sociale media geanalyseerd.

### **Ad 3. Analyse en rapportage**

Op basis van de enquêtes, interviews en deskresearch zijn verschillende aspecten van geschillen tussen huurders en verhuurders in beeld gebracht, waarbij nadrukkelijk is ingezoomd op de (aanpassing tot) verzoekschriftprocedure. Deze resultaten zijn geanalyseerd en beschreven in deze rapportage. Zie hoofdstuk 2, 3 en 4.

## **1.2. Respons op de enquête**

Om de laagdrempeligheid van de gang naar de rechter in het kader van de Overlegwet te onderzoeken, zijn zowel de ervaringen van huurders en verhuurders die voor de rechter stonden in kaart gebracht, als de ervaringen van huurders en verhuurders die weliswaar een geschil hadden, maar dit niet aan de rechter hebben voorgelegd.

In totaal zijn, voor zover kon worden achterhaald, sinds 1999 door de rechter 25 uitspraken gedaan in het kader van de Overlegwet, waarvan 12 na de omzetting in 2009. De lijst met bekende geschillen **zonder** gerechtelijke tussenkomst omvat 25 geschillen. In totaal waren dus 48 casussen bekend met elk twee partijen, 96 potentiële gesprekken in totaal. Het is niet gelukt om elke betrokken partij te spreken te krijgen. Sommige zaken speelden jaren geleden en geregeld waren betrokken personen inmiddels niet meer werkzaam bij de verhuurder. Van een deel van de betrokken partijen ontbrak voldoende informatie om contactgegevens te achterhalen. En soms waren betrokkenen niet bereid om aan het onderzoek deel te nemen. Op basis van de 48 casussen is een respons behaald van 39 geslaagde gesprekken. De respons onder huurdersorganisaties / bewonerscommissies en verhuurders is als volgt verdeeld:

Tabel 1.1: Respons op enquête onder huurdersorganisaties / bewonerscommissies en verhuurders, naar bekendheid met geschilbeslechting door Kantonrechter, voor en na wetswijziging

|  | Voor 2009 | Na 2009   | <b>Totaal</b> |
|--|-----------|-----------|---------------|
| Huurders met ervaring bij de rechter       | 4         | 10        | <b>14</b>     |
| Huurders zonder ervaring bij de rechter    | 1         | 8         | <b>9</b>      |
| Verhuurders met ervaring bij de rechter    | 4         | 8         | <b>12</b>     |
| Verhuurders zonder ervaring bij de rechter | 0         | 4         | <b>4</b>      |
| <b>Totaal</b>                              | <b>9</b>  | <b>30</b> | <b>39</b>     |

Bron: Companen.

Het aantal gevoerde gesprekken is in absolute zin weliswaar niet zo groot, maar omdat het aantal bekende geschillen beperkt is, is een groot deel van de huurdersorganisaties en verhuurders die het betrof bij het onderzoek betrokken.

### **1.3. Leeswijzer**

In hoofdstuk 1 is ingegaan op de aanleiding voor het onderzoek en de aanpak ervan. In de rest van dit rapport gaan we in op de volgende onderdelen.

- Hoofdstuk 2: aanleiding tot de wetswijziging en de toetsingscriteria van toepassing op de verzoekschriftprocedure.
- Hoofdstuk 3: ervaringen met de verzoekschriftprocedure zoals die uit het onderzoek naar voren komen.
- Hoofdstuk 4: integrale conclusies op basis van alle onderzoeksresultaten.



## **2. De verzoekschriftprocedure in de Overlegwet**

In dit hoofdstuk gaan we in op de achtergronden die hebben geleid tot het opnemen van de verzoekschriftprocedure in de Overlegwet. Ook introduceren we de toetsingscriteria die we in het vervolg van dit rapport zullen gebruiken om de ervaringen met de Overlegwet te toetsen.

### **2.1. Advies van de Commissie Leemhuis (2005)**

In de aanloop naar het wijzigen van de Overlegwet in 2009 is al in 2005 een advies uitgekomen van de commissie *Zeggenschap en versterking positie huurders(organisaties)*, beter bekend als de commissie Leemhuis. Deze commissie adviseerde over het verbeteren van de positie en zeggenschap van huurders in brede zin. De Overlegwet was één van de onderdelen waarover de commissie heeft geadviseerd. In totaal heeft de commissie 21 concrete voorstellen gedaan die de positie en zeggenschap van huurders zouden moeten verbeteren.

Met betrekking tot de Overlegwet stelde de commissie Leemhuis onder meer voor om te gaan werken met een gezamenlijke geschillencommissie waar huurders en verhuurders hun geschillen zouden kunnen voorleggen. Bij blijvende onenigheid zou een gang naar de rechter, na uitspraak van de geschillencommissie, alsnog tot de mogelijkheden behoren. Naast het feit dat een geschillencommissie laagdrempeliger is dan een gang naar de rechter, wijst de commissie Leemhuis er op dat het voorleggen van een geschil aan een gezamenlijk in het leven te roepen geschillencommissie ook bijdraagt aan de goede verstandhouding tussen huurders en verhuurders.

### **2.2. Opname van de verzoekschriftprocedure in de wet (2009)**

Bij de wijziging van de Overlegwet in 2009 is, rekening houdende met het advies van de commissie Leemhuis, gezocht naar oplossingen om geschillen tussen huurders en verhuurders op een laagdrempeliger manier te beslechten. Het onderbrengen van een geschillencommissie voor de Overlegwet bij de reeds bestaande Huurcommissie lag daarbij niet direct voor de hand, omdat de expertise van de Huurcommissie voornamelijk op andere wet- en regelgeving is gericht. Wel is destijds de mogelijkheid open gelaten dat huurders en verhuurders zelf een geschillencommissie in het leven zouden kunnen roepen bij eventuele geschillen. Inmiddels is overigens bepaald dat de geschilbeslechting in het kader van de Overlegwet toch door de Huurcommissie zal worden uitgevoerd. De Huurcommissie zal daartoe haar expertise uitbreiden naar het gebied van de Wet op het overleg Huurders Verhuurder. Het wetsvoorstel voor deze wijziging is in oktober 2011 aangenomen en zal naar verwachting begin 2012 zijn effect krijgen.

Om een bijdrage te leveren aan de laagdrempeligheid en onafhankelijkheid van de geschilbeslechting, is er in 2009 voor gekozen om de bestaande dagvaardingsprocedure bij de rechter om te zetten in een (lichtere) verzoekschriftprocedure.

### **2.3. Toetsingscriteria verzoekschriftprocedure**

Laagdrempeligheid bij geschillenbeslechting was indertijd de leidende argumentatie om de dagvaardingsprocedure om te zetten in een verzoekschriftprocedure. Dit onderzoek richt zich op de praktijkervaringen met de verzoekschriftprocedure, dus is het logisch de toetsingscriteria vooral op die beoogde laagdrempeligheid te enten. Als toetsingscriteria voor de evaluatie van de verzoekschriftprocedure onderscheiden we daarom:

1. de procedure is eenvoudig, laagdrempelig en toegankelijk voor alle belanghebbenden, en
2. de procedure garandeert een onafhankelijke beslechting van geschillen.

Onafhankelijkheid is gewaarborgd door de geschilbeslechting bij de rechter te laten plaatsvinden. In deze beleidsevaluatie kijken we daarom voornamelijk naar het eerste criterium: de eenvoud, laagdrempeligheid en toegankelijkheid van de verzoekschriftprocedure.

#### **Huurdersverenigingen en bewonerscommissies**

In de Overlegwet wordt onderscheid gemaakt tussen huurdersverenigingen en bewonerscommissies. Een huurdersvereniging is er voor alle huurders van een verhuurder, en kan meepraten over het beleid van de verhuurder. Ook heeft de huurdersvereniging recht op financiële ondersteuning van de verhuurder. Bewonerscommissies zijn vaak georganiseerd op het niveau van één of enkele complexen. Deze commissies hebben net als de huurdersvereniging recht op informatie, op overleg en van advies, maar alleen op de onderwerpen die het complex raken. Bewonerscommissies kunnen dus niet meepraten over het algemene beleid van de verhuurder.

### 3. Uitkomsten van de evaluatie

In dit hoofdstuk presenteren we de uitkomsten van de evaluatie, op basis van onze analyses van de resultaten uit de enquêtes, de interviews en het deskresearch.

#### 3.1. Enkele algemene beschouwingen

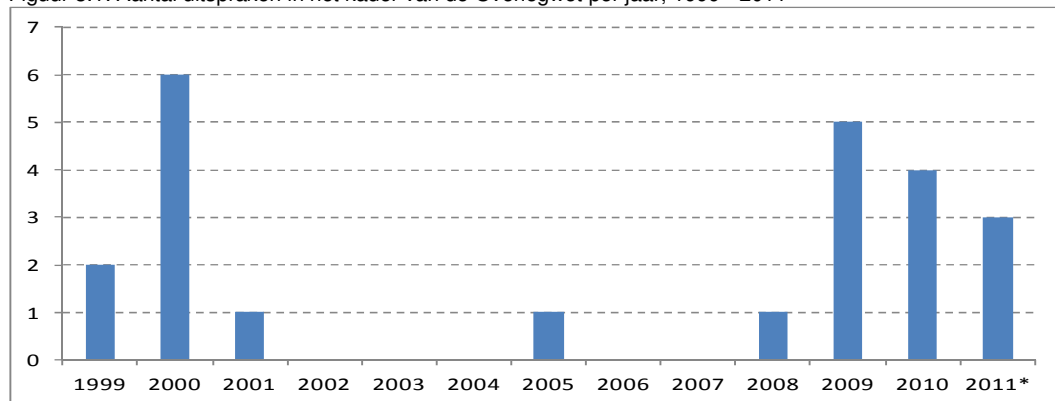
Betrokken partijen hebben in de media en via andere publieke fora op verschillende manieren op de wetwijziging van 2009 gereageerd.

- (Koepels van) huurdersorganisaties hebben op diverse plaatsen veel aandacht besteed aan het toelichten van de Overlegwet aan hun leden. Huurdersorganisaties geven aan dat in hun optiek nog altijd veel verhuurders zich niet aan de wet houden. Er lijkt nog vaak een gebrek te zijn aan vertrouwen over en weer. De kern van de zaak is - zoals omschreven door bewonersondersteuners in Utrecht - dat voor overleg altijd twee partijen nodig zijn. Als er geen vertrouwen tussen partijen is, dan zal ook de Overlegwet er niet voor zorgen dat dit er komt, ofwel dat er een werkbare relatie tussen huurders en verhuurder ontstaat. Naar de rechter stappen doen huurdersorganisatie liever niet. De relatie met de verhuurder zou daarmee in hun beleving (nog meer) schade oplopen.
- Verhuurders laten in de publiciteit over het algemeen weinig horen over hun opvattingen over de Overlegwet. Wel zijn enkele voorbeelden te vinden van verhuurders - voornamelijk woningcorporaties - die via hun website laten weten hoe ze de gewijzigde Overlegwet willen uitvoeren in het overleg met hun huurders.
- Binnen de advocatuur is weinig discussie over de Overlegwet. Wel vraagt een advocaat zich af of huurders door de gewijzigde Overlegwet niet juist teveel invloed krijgen op het beleid van hun verhuurder.

#### 3.2. Gebruik van de verzoekschriftprocedure

Het aantal geschillen dat huurders en verhuurders in de loop der jaren aan de rechter hebben voorgelegd, is beperkt. Een overzicht hiervan is opgenomen in bijlage 1. In figuur 3.1 is aangegeven hoe de zaken zijn verdeeld over de jaren.

Figuur 3.1: Aantal uitspraken in het kader van de Overlegwet per jaar, 1999 - 2011



Bron: Jurisprudentie geschillen in het kader van de WOHV op basis van overzicht Woonbond.

Tussen 1999 en 2008 was nog sprake van een dagvaardingsprocedure. We zien in die periode dat er vooral de eerste paar jaar zaken aan de rechter worden voorgelegd. Van 1999 tot 2001 hadden deze zaken vooral betrekking op de erkenning van huurdersorganisaties als gesprekspartner in het kader van de wet. Daarna, in de periode 2001 t/m 2008, werden maar sporadisch geschillen aan de rechter voorgelegd. Een verklaring hiervoor is niet gevonden.

Na de aanpassing van de wet in 2009 steeg het aantal zaken weer. In deze periode gaan de geschillen vooral over financiële bijdragen van verhuurders, de inrichting van het overleg en de mate van invloed van huurdersorganisaties op het beleid van verhuurders. Feit blijft dat het totaal aantal zaken dat aan de rechter wordt voorgelegd, laag is.

De verzoekschriftprocedure is procedureel eenvoudiger dan de dagvaardingsprocedure. Naar het oordeel van de huurrechtadvocaat waarmee is gesproken, is het voor partijen zonder juridische achtergrond nagenoeg onmogelijk op de juiste wijze een dagvaardingsprocedure te starten. Zelf een verzoekschriftprocedure starten zou voor de meeste partijen geen problemen op hoeven leveren. In de basis volstaat het sturen van een brief aan het Kantongerecht. De mate waarin deze vereenvoudiging effect heeft op de toegankelijkheid en laagdrempeligheid komt in de volgende paragraaf aan de orde.

### **3.3. Beïnvloedende factoren geschilbeslechting**

Waarom komt maar zo'n gering aantal zaken bij de rechter terecht? Het beeld bestaat bij de geïnterviewde partijen dat de geringe publiciteit rondom zowel de inwerkingtreding van de wet in 1999, als rondom de wijziging in 2009, hierbij een rol speelt. Aan de andere kant constateren wij dat huurdersorganisaties die een geschil hadden met hun verhuurder maar dit **niet** aan de rechter hebben voorgelegd, allemaal aangeven dat zij **wel** op de hoogte waren van de mogelijkheid om dat te doen. Aan die kennis ontbreekt het dus in die gevallen niet. Een andere mogelijkheid die de geïnterviewde partijen vaak noemden, is dat er eenvoudigweg weinig geschillen zijn die binnen het kader van deze wet vallen. Hierbij moet worden aangetekend dat dit geluid vooral afkomstig is van de kant van het Kantongerecht, huurrechtadvocaten en (belangenorganisaties van) verhuurders. Dit laat de mogelijkheid open dat de gang naar de rechter voor huurdersorganisaties en bewonerscommissies onvoldoende laagdrempelig is.

In deze paragraaf gaan we in op factoren die mogelijk invloed uitoefenen op de laagdrempeligheid van de gang naar de rechter.

#### **1. Het onderwerp van geschil**

Het onderwerp van het geschil tussen huurders en verhuurders kan invloed hebben op het wel of niet naar de rechter stappen. Om hier meer inzicht in te krijgen, kijken we eerst naar de verschillen tussen partijen met en zonder ervaring bij de rechter. In de onderstaande tabel is door betrokkenen aangegeven waarop hun geschil betrekking had.

Tabel 3.2: Onderwerp van geschillen bij de rechter (meerdere antwoorden mogelijk)

| Onderwerp van geschil  | Geschil aan rechter voorgelegd | Geschil niet aan rechter voorgelegd |
|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| De inrichting van het overleg                                | 13%                            | 23%                                 |
| De mate van invloed op het beleid / beheer van de verhuurder | 17%                            | 15%                                 |
| De onderwerpen waarover wordt overlegd                       | 13%                            |                                     |
| Erkenning als overlegpartner                                 | 30%                            | 8%                                  |
| Financiering van de werkzaamheden door de verhuurder         | 7%                             | 15%                                 |
| Informatievoorziening aan de huurders                        |                                | 8%                                  |
| Onderhoud van de woningen                                    |                                | 23%                                 |
| Samenwerkingsovereenkomst                                    | 10%                            | 8%                                  |
| Overig   | 10%                            |                                     |
| Eindtotaal   | 100%                           | 100%                                |

Bron: Enquête Companen, 2011.

Voor twee partijen was niet de aard van het geschil reden om af te zien van een gang naar de rechter. Men vond het geschil te klein, of niet de moeite waard om er tijd en energie in te steken.

In het onderzoek komt naar voren dat:

- Zowel geschillen bij de rechter als geschillen die niet bij de rechter komen, gaan over uiteenlopende onderwerpen. Er is dus geen echte sprake van een verdeling tussen typen geschillen die aan de rechter worden voorgelegd en geschillen waarbij dat niet gebeurt.
- In maar liefst 30% van de geschillen die bij de rechter komen, gaat het om de erkenning van de huurders als overlegpartner (speelt overigens wel vooral vóór 2009). Opvallend is, dat dit onderwerp bij geschillen zonder rechtelijke tussenkomst juist heel laag scoort (slechts één keer). Bij een geschil over de erkenning als overlegpartner wordt dus snel de rechter ingeschakeld. Dit is goed te begrijpen, omdat het de enige manier is om er uit te komen. Er is nog geen overleg, en dus geen andere weg dan de rechter.
- Na de wetwijziging zie je een verschuiving: dan gaan steeds meer rechtszaken over de mate waarin huurders invloed hebben op het beleid van de verhuurder.

## 2. Mate waarin partijen tot onderlinge oplossing willen komen

Partijen proberen er in de meeste gevallen sowieso er samen uit te komen. Vrijwel alle geïnterviewde partijen en respondenten gaven aan, dat dit in beginsel het streven is. En als het partijen lukt er in onderling overleg uit te komen, hoeven zij hun geschil uiteraard niet aan de rechter voor te leggen. Slechts twee respondenten geven aan dat men direct de stap naar de rechter heeft gemaakt. Redenen hiervoor zijn:

- dat de andere partij zeer snel naar de rechter ging, en
- dat men al vanaf het begin geen vertrouwen had er samen uit te kunnen komen (“er viel met de tegenpartij niet te praten over het geschil”).

De reden dat partijen hun geschil niet samen tot een oplossing kunnen brengen, ligt voornamelijk in de mate waarin standpunten onwrikbaar zijn. Meestal verhardden de standpunten gedurende het traject richting de rechter. Een aantal respondenten geeft aan dat ze ook met een bemiddelaar geen resultaat bereikten.

### *Waarom niet naar de rechter?*

Wanneer bij partijen wordt doorgevraagd naar de redenen om een geschil niet aan de rechter voor te leggen, komen de volgende argumenten naar voren:

- Angst de onderlinge verhouding (nog verder) te schaden.
- Huurdersorganisaties en verhuurders hebben hun geschil toch onderling kunnen oplossen.
- Het gegeven dat de ingeschakelde advocaat een verzoekschrift bij de rechter weinig kansrijk achtte (ook de Woonbond merkt dat huurdersorganisaties anticiperen op de mate waarin men kansrijk is bij de rechter).
- Bemiddelingspoging vanuit de rechter. (Eén keer wordt aangegeven dat partijen wel naar de rechter zijn gegaan, maar dat deze erop aandrong dat partijen eerst met elkaar om tafel zouden gaan. Dit past ook in de wijze waarop Kantonrechters omgaan met zaken die met een verzoekschrift worden ingediend. Het streven is doorgaans het probleem op te lossen zodat partijen samen verder kunnen en niet zozeer om een van de partijen in het gelijk te stellen en de andere partij in het ongelijk. Bij zaken die met een verzoekschrift worden gestart komt de rechter ook tot een beschikking en niet tot een veroordeling).

#### *Onderling oplossen*

Huurders en verhuurders die hun geschil onderling konden oplossen, deden dat op verschillende manieren:

- geheel nieuwe onderlinge afspraken maken, waarbij is gezocht naar een compromis;
- verhuurder heeft de verzoeken van de huurders geheel ingewilligd;
- het geschil is niet meer relevant door nieuwe ontwikkelingen (voorbeeld: een geval van een geschil over onderhoud van woningen, door besluit deze woningen te slopen was dit geschil niet meer relevant).

Twee van de ondervraagde huurdersorganisaties geven aan dat zij, ondanks dat het geschil is opgelost, nog altijd weinig vertrouwen hebben in het verdere overleg met de verhuurder. Zij geven aan bij een volgend conflict de gang naar de rechter niet uit de weg te zullen gaan. Een van de huurdersorganisaties merkt daarbij op dat de verzoekschrift-procedure dit volgens hen makkelijker maakt.

De Kantonrechter en de huurrechtadvocaat waarmee is gesproken wijzen er op dat van de *mogelijkheid* om het geschil voor te leggen aan de rechter een stimulerende werking kan uitgaan om er in onderling overleg uit te komen.

### **3. Verstandhouding met de andere partij**

De meeste huurdersorganisaties en verhuurders vinden de gang naar de rechter hoe dan ook een grote stap, met name omdat ze denken dat dit de relatie met de andere partij (verder) onder druk zal zetten. Ook huurdersorganisaties en verhuurders zonder ervaring bij de rechter, geven dit aan. De verschillende deskundigen en belangenbehartigers noemen dit 'mogelijk schaden van de verstandhouding' als de belangrijkste hobbel voor een rechtsgang.

In de praktijk blijkt dat de relatie tussen huurders en verhuurder, na de uitspraak van de rechter, in veel gevallen ook daadwerkelijk verandert. De meningen hierover van huurders en verhuurders die naar de rechter gingen, zijn weergegeven in tabel 3.3.

Tabel 3.3: Mate waarin de relatie tussen huurdersorganisaties en verhuurders is veranderd na de uitspraak

|                              | Volgens huurders | Volgens verhuurders |
|------------------------------|------------------|---------------------|
| De relatie is verbeterd      | 36%              | 67%                 |
| De relatie is verslechterd   | 29%              | 17%                 |
| De relatie is niet veranderd | 36%              | 17%                 |

Bron: Enquête Companen, 2011.

Uit de tabel komt naar voren dat:

- met name verhuurders vinden dat de relatie na de uitspraak verbeterd;
- huurdersorganisaties in minder dan één derde van de gevallen constateren dat de relatie na de uitspraak verslechtert.

Hoewel zowel huurdersorganisaties als verhuurders de verhouding met de andere partij niet graag op het spel zetten, blijkt dus de veel gehoorde aanname dat de relatie per definitie verslechtert door een rechtsgang, beslist niet altijd te kloppen. Tegelijkertijd zijn er nog altijd enkele respondenten die aangeven dat de relatie met de andere partij na de uitspraak inderdaad is verslechterd.

#### *De rechter wordt gezien als de laatste optie*

Zowel huurdersorganisaties als verhuurders denken niet licht over een gang naar de rechter. Zij vinden in het algemeen dat partijen er alles aan moeten doen om te voorkomen dat men elkaar voor de rechter treft. Pas wanneer het geschil al lange tijd voortsleept en de stap naar de rechter de enige overgebleven weg lijkt te zijn, wordt een gang naar de rechter niet (meer) als grote stap ervaren. Ook huurders en verhuurders zonder ervaring bij de rechter geven aan dat er een moment kan komen waarop een stap naar de rechter onvermijdelijk wordt.

Wat verder opvalt, is dat verhuurders het in ongeveer de helft van de gevallen 'geen grote stap' vinden wanneer een bewonerscommissie of huurdersvereniging naar de rechter gaat. Als reden noemen zij hiervoor vaak:

- de stap past in de lijn van de voorgeschiedenis van het geschil;
- de stap past bij de onwrikbare en/of onprettige houding van de huurdersorganisatie.

De Woonbond geeft aan dat het geregeld voorkomt dat huurdersorganisaties zich onwrikbaar opstellen omdat er hele urgente zaken spelen en de belangen erg groot zijn. Dit is bijvoorbeeld aan de orde als het om sloopplannen van verhuurders gaat.

Ook in deze gevallen komt weer naar voren dat een stap naar de rechter pas logisch wordt wanneer 'het niet anders kan'.

#### **4. Juridische kennis**

Een onderscheidende factor die het bewust kiezen voor wel of geen rechtsgang vergemakkelijkt, is de aanwezigheid in de eigen organisatie van juridische kennis (bedoeld wordt inhoudelijke kennis, proceskennis over een eventuele rechtsgang en ervaring met rechtszaken). Huurdersorganisaties en verhuurders die aangeven de stap naar de rechter niet op voorhand als groot te ervaren, noemen de aanwezigheid van juridische kennis binnen hun organisatie als één van de redenen hiervoor. Partijen die zelf deze deskundigheid in huis hebben (en deze niet hoeven in te huren), ervaren een mogelijke stap naar de rechter meestal als kleiner dan partijen die dit niet hebben. Dit blijkt vooral uit de open antwoorden van enquêtes en diepte-interviews. Ook de geïnterviewde organisaties geven aan dat de beschikbaarheid van juridische kennis een afweging over 'wel of niet naar de rechter stappen' vergemakkelijkt.

### *Duidelijkheid huidige aanmeldprocedure*

Aan alle huurders en verhuurders met ervaring bij de rechter, is gevraagd of zij weten hoe een geschil bij de rechter moet worden aangemeld. Zie tabel 3.4.

Tabel 3.4: Kennis over de wijze waarop de zaak bij de Kantonrechter moest worden ingediend

| Hoe moest de zaak bij de Kantonrechter ingediend worden, via een dagvaarding of een verzoekschrift? | Volgens huurders |         | Volgens verhuurders |         |
|---|------------------|---------|---------------------|---------|
|   | Voor 2009        | Na 2009 | Voor 2009           | Na 2009 |
| Via een dagvaarding   | 75%              | 20%     | 50%                 | 38%     |
| Via een verzoekschrift  | 0%               | 50%     | 0%                  | 50%     |
| Weet niet   | 25%              | 30%     | 50%                 | 13%     |

Bron: Enquête Companen, 2011.

Uit de tabel blijkt het volgende:

- Slechts de helft van de huurdersorganisaties en verhuurders die na 2009 naar de rechter is gegaan, weet dat hun zaken via een verzoekschrift bij de rechter moeten worden aangemeld, en niet meer via een dagvaarding.
- De praktijk toont aan dat bij een aantal zaken ná 2009 het geschil inderdaad via een dagvaarding naar de rechter is gebracht (de Overlegwet voorziet hierin niet, maar de rechter besluit in deze gevallen over het algemeen om de zaak te behandelen als ware deze via een verzoekschrift ingediend. Deze wijze van handelen past binnen de meer informele behandeling die hoort bij een zaak die met een verzoekschrift wordt ingediend).
- Het lijkt voor huurders vóór 2009 iets duidelijker te zijn hoe ze hun zaak moesten aanmelden bij de rechter, dan voor huurders na 2009; de onduidelijkheid lijkt voor hen iets te zijn toegenomen. Voor verhuurders speelt dat minder.

Let op: het zeer beperkte aantal cases maakt dat we aan deze resultaten slechts een indicatieve betekenis kunnen toekennen.

### *Opvallend: huurders met juridische kennis → vaker niet naar rechter*

Huurders die na 2009 hebben overwogen hun zaak aan de rechter voor te leggen, maar dit uiteindelijk niet gedaan hebben, weten opvallend genoeg vaker hoe een zaak bij de rechter moet worden ingediend dan huurders die ervoor kozen hun zaak uiteindelijk wel aan de rechter voor te leggen. Maar liefst vier van de vijf ondervraagde huurders die hun zaak niet hebben voorgelegd, weten dat dit via een verzoekschriftprocedure moet gebeuren. Van hen weten twee ook wat een verzoekschriftprocedure inhoudt; de andere twee weten dat niet, maar geven aan hiervoor juridische ondersteuning te hebben.

Kortom: huurders die niet naar de rechter gaan, weten goed hoe dat wel zou moeten.

### *Onbegrip huurdersorganisaties over uitspraken rechter*

Ook bij de uitspraak door de rechter komt het verschil in juridische kennis aan de oppervlakte. In verreweg de meeste geschillen stelt de rechter de verhuurder in het gelijk. Slechts in één geval - waarbij huurders niet tot het overleg met de verhuurder werden toegelaten - zijn huurders in het gelijk gesteld. Slechts in één derde van de gevallen waarin de uitspraak negatief voor de huurdersvertegenwoordiging uitpakte, hebben de huurders begrip voor de uitkomst. Wanneer partijen geen begrip hebben voor de uitspraak van de rechter, komt dit doordat ze:

- erg overtuigd zijn van het eigen gelijk, en/of
- de argumentatie van de rechter niet begrijpen, en/of
- ze de argumentatie van de rechter te formalistisch vinden.



Uit de antwoorden blijkt dat huurdersorganisaties niet altijd begrip hebben voor het feit dat de rechter louter marginaal toetst. De rechter geeft geen inhoudelijk oordeel over geschillen, maar kijkt slechts of de vereisten van de Overlegwet worden nageleefd. Het feit dat de rechter zich niet inhoudelijk uitspreekt is veelal de oorzaak achter het onbegrip over de uitspraak. Oftewel: het verschil tussen 'juridisch gelijk hebben' en 'moreel gelijk ervaren' is groot.

## **5. Kosten en procesvertegenwoordiging**

Met name huurdersorganisaties die naar de rechter stappen, zien vaak op tegen de financiële consequenties - betaling van griffierechten en het inhuren van juridische ondersteuning - van een rechtszaak. Zij noemen dit als één van de redenen waarom de gang naar de rechter voor hen een grote stap is.

De kosten voor een verzoekschriftprocedure bestaan uit twee elementen:

- griffiekosten van ongeveer € 100 tot € 200;
- kosten van procesvertegenwoordiging. Het is niet verplicht om met een advocaat naar de rechter te gaan, maar in de praktijk komt het zelden voor dat partijen zonder advocaat verschijnen. Als dat al gebeurt, zijn partijen meestal zelf juridisch onderlegd. Een advocaat rekent gemiddeld zo'n 8 uur voor een verzoekschriftenprocedure, tegen een tarief van ca. € 150 tot € 200 per uur. De totale kosten van een verzoekschriftprocedure kunnen zo oplopen tot ca. € 1.800.

Een derde element zou kunnen bestaan uit een proceskostenveroordeling. Dit is volgens de huurrechtadvocaat waarmee wij hebben gesproken nog nooit aan de orde geweest.

Uit de antwoorden van de respondenten, blijkt dat in de praktijk veel diversiteit bestaat in de kosten voor een rechtsgang. Dit verschil wordt vooral veroorzaakt door het al of niet inhuren van procesvertegenwoordiging, en in welke mate de verhuurder de kosten hiervan voor de huurders vergoedt. Huurdersorganisaties geven in bijna 30% van de gevallen aan dat hun kosten worden vergoed door de verhuurder. De Woonbond wijst er overigens op, dat de vergoeding van proceskosten door de verhuurder doorgaans achteraf plaatsvindt. De huurdersorganisatie moet de kosten dan voorschieten, wat niet altijd mogelijk is.

Huurdersorganisaties zonder ervaring bij de rechter noemen het kostenaspect overigens nooit als reden om het geschil niet aan de rechter voor te leggen. Daarbij valt op dat een meerderheid van de huurdersorganisaties verwacht dat de verhuurder zal bijdragen in de kosten wanneer een gang naar de rechter aan de orde zou zijn.

### *De positie van bewonerscommissies*

Bewonerscommissies hebben, in tegenstelling tot huurdersorganisaties, geen recht op een financiële bijdrage van de verhuurder in de kosten die zij maken voor het overleg. Zij ontvangen dus ook nooit een financiële bijdrage in de kosten voor een rechtsgang. Omdat zij geen rechtspersoon vormen, kunnen zij ook geen financiële ondersteuning organiseren in de vorm van een ledencontributie. Dit betekent dat voor bewonerscommissies de kosten van de rechtsgang wel degelijk een forse drempel vormen. Geënquêteerde bewonerscommissies die een zaak bij de Kantonrechter hebben doorlopen, zijn unaniem van mening dat het financieel een grote stap was en werden door de verhuurder niet ondersteund in de kosten voor de rechtszaak.

### 3.4. Voorkeuren voor de wijze van geschilbeslechting

Aan verhuurders is gevraagd of zij een voorkeur hebben voor de dagvaardingsprocedure dan wel de verzoekschriftprocedure. De vraag is niet gesteld aan huurdersorganisaties, omdat deze geen ervaring hebben met meerdere zaken. De antwoorden van de verhuurders zijn weergegeven in tabel 3.5.

Tabel 3.5: Procedure waaraan verhuurders de voorkeur geven

|                         | %    |
|-------------------------|------|
| Dagvaardingsprocedure   | 17%  |
| Geen voorkeur           | 8%   |
| Verzoekschriftprocedure | 17%  |
| Weet niet               | 58%  |
| Eindtotaal              | 100% |

Bron: Enquête Companen, 2011.

Uit de tabel komt naar voren dat:

- tweederde van de ondervraagde verhuurders geen voorkeur heeft, of het niet weet;
- van de verhuurders die wel een voorkeur uitspreekt, de helft een voorkeur heeft voor de dagvaardingsprocedure en de andere helft voor de verzoekschriftprocedure.

Aan verhuurders is verder nog gevraagd of men van mening is dat de omzetting naar een verzoekschriftprocedure de geschilbeslechting makkelijker maakt. De antwoorden op deze vraag zijn weergegeven in tabel 3.6.

Tabel 3.6: Oordeel verhuurders of de omzetting van een dagvaardingsprocedure naar een verzoekschriftprocedure de geschilbeslechting makkelijker heeft gemaakt

| Bent u van mening dat de omzetting van een dagvaardingsprocedure naar een verzoekschriftprocedure de geschilbeslechting makkelijker heeft gemaakt, en zo ja, voor welke partij(en)? | %    |
|---|------|
| Ja, voor beiden   | 18%  |
| Ja, voor de huurdersorganisaties  | 9%   |
| Nee   | 9%   |
| Weet niet   | 64%  |
| Eindtotaal  | 100% |

Bron: Enquête Companen, 2011.

Uit de tabel komt naar voren, dat:

- een zeer ruime meerderheid van de ondervraagde verhuurders (64%) niet weet of de omzetting naar een verzoekschriftprocedure de geschilbeslechting makkelijker maakt of niet;
- van de verhuurders die wel een oordeel uitspreken, driekwart van mening is dat het de geschilbeslechting makkelijker maakt.

Aan vier verhuurders zonder ervaring bij de rechter is ook gevraagd naar hun eventuele voorkeur voor een dagvaardingsprocedure of verzoekschriftprocedure. De helft geeft de voorkeur aan een verzoekschriftprocedure omdat deze volgens hen een meer oplossingsgericht karakter zou hebben, en minder dwang met zich mee zou brengen. De andere twee verhuurders geven aan geen voorkeur te hebben: zij vinden een gang naar de rechter sowieso een laatste redmiddel, dat eigenlijk niet nodig zou moeten zijn, en de procedure daarbij maakt voor hen dan eigenlijk geen verschil.

### **Geschillencommissie**

De commissie Leemhuis heeft in 2005 aangegeven dat de geschilbeslechting voor geschillen voortvloeiend uit de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder het beste zou kunnen worden ondergebracht bij een onafhankelijke geschillencommissie. Inmiddels is besloten de geschilbeslechting onder te brengen bij de Huurcommissie. Het bezwaar tegen deze rol voor de Huurcommissie was destijds, dat de expertise van de Huurcommissie ligt op het vlak van andere wet- en regelgeving. Uit onze evaluatie van het maatschappelijk rendement van de Huurcommissie<sup>2</sup> blijkt dat de Huurcommissie breed bekend is bij zowel huurders als verhuurders en dat de Huurcommissie door het merendeel van zowel huurders als verhuurders wordt gezien als een betrouwbare, klantvriendelijke, onafhankelijke en deskundige instelling. Het is onze inschatting dat de Huurcommissie de beslechting van geschillen voortvloeiend uit de Overlegwet daadwerkelijk laagdrempeliger kan maken, met name in de beeldvorming van huurdersorganisaties en bewonerscommissies. Voorwaarde hiervoor is dat de dienstverlening van de Huurcommissie op dit punt breed bekend raakt bij alle partijen die te maken hebben met de verhuur van woningen in Nederland. Een belangrijke rol is hierbij weggelegd voor de koepels en belangenorganisaties van huurders en verhuurders.

---

<sup>2</sup> Vervolgmeting Maatschappelijk Rendement van de Huurgeschillenbeslechting, Companen, 2008.



## 4. Samenvattende conclusies

Slechts een klein deel van alle geschillen tussen huurders en verhuurders wordt aan de rechter voorgelegd. Vaak komen zij er samen uit, soms vinden zij de stap naar de rechter gewoon te groot. Diverse factoren oefenen invloed uit op de beslissing van huurders en verhuurders om wel of niet naar de rechter te gaan. We behandelen ze hier kort in samenvattende en concluderende zin.

### Onderwerp geschil

Grosso modo kan gesteld worden, dat met name de erkenning van huurdersorganisaties als overlegpartners in veel gevallen aanleiding is geweest voor een gang naar de rechter. Dat gold vooral in de periode rond de eeuwwisseling. De laatste paar jaar verschuift de reden om naar de rechter te gaan, naar de mate waarin huurders invloed hebben op het beleid van de verhuurder.

### Diverse redenen voor (geen) rechtsgang

Het aantal geschillen tussen huurders en verhuurders dat daadwerkelijk bij de rechter wordt aangemeld, is gering. Het loopt bepaald niet storm! Belangrijkste reden hiervoor is, dat partijen er over het algemeen het liefst samen willen uitkomen, zonder naar de rechter te hoeven. Het streven aan beide kanten is daarop doorgaans ook gericht.

De gang naar de rechter wordt echt gezien als 'laatste redmiddel'.

- Redenen om toch naar de rechter te gaan, zijn:
  - dat de andere partij zeer snel naar de rechter ging, en
  - dat men al vanaf het begin geen vertrouwen had er samen uit te kunnen komen ("er valt met de tegenpartij niet te praten over het geschil");
  - het (eigen) belang wordt als heel groot ervaren.
- Redenen om niet naar de rechter te gaan, zijn:
  - angst om de verhouding met de andere partij te schaden (=belangrijkste hobbel volgens de deskundige partijen);
  - men komt er onderling toch nog uit;
  - lage inschatting van de kansrijkheid van de eigen zaak bij de rechter;
  - het geschil is niet meer relevant door nieuwe ontwikkelingen;

### Angst voor verslechtering relatie door rechtsgang vaak onterecht

Hoewel de angst voor verslechtering van de relatie op voorhand fors is, en vaak een rechtsgang belemmert, blijkt achteraf dat de verstandhouding tussen partijen niet verslechtert door een rechtsgang. Integendeel, met name verhuurders geven beduidend vaker aan dat de relatie verbetert; huurders ervaren even vaak een verbetering als een verslechtering.

### Juridische kennis helpt bij maken keuze, maar lijkt rechtsgang niet te bevorderen

Organisaties die beschikken over juridische kennis, zijn beter in staat bewuste keuzes te maken omtrent het wel of niet gaan naar de rechter. Zowel huurdersorganisaties als verhuurders noemen de aanwezigheid van juridische kennis als één van de redenen om de stap naar de rechter niet op voorhand als groot te ervaren. Des te opvallender is het,

dat juist van de ondervraagde huurders na 2009 die overwogen naar de rechter te gaan maar dit uiteindelijk niet deden, vier van de vijf wel wisten hoe dit zou hebben moeten. We kunnen niet concluderen dat huurders **met** juridische kennis minder vaak naar de rechter stappen dan huurders **zonder** die kennis, maar opvallend is het wel.

### **Procedure is eenvoudiger geworden maar effect hiervan is beperkt**

De verzoekschriftprocedure is procedureel eenvoudiger dan de dagvaardingsprocedure. In de basis volstaat het sturen van een brief aan het Kantongerecht. Het blijkt echter dat veel huurdersorganisaties en verhuurders niet weten hoe zij de procedure om een geschil aan de Kantonrechter voor te leggen, moeten starten. Het effect van de vereenvoudiging van de procedure is daarom beperkt.

### **Verzoekschriftprocedure lijkt laagdrempeligheid voor betrokken partijen niet te hebben vergroot**

Vooralsnog lijken er geen redenen te zijn om aan te kunnen nemen dat de omzetting van een dagvaardingsprocedure naar een verzoekschriftprocedure de toegankelijkheid en laagdrempeligheid van de geschilbeslechting heeft vergroot. Bezien met een juridische blik is de nieuwe procedure eenvoudiger (minder complex om te starten) en ook laagdrempeliger (minder formeel, meer gericht op samen verder kunnen dan het vellen van een vonnis). Maar deze verbetering lijkt de meeste huurdersorganisaties en verhuurders niet te bereiken. De gang naar de rechter blijft in de beeldvorming vooraf een grote stap die de verhouding 'op scherp' zet. En partijen zijn niet goed op de hoogte hoe een geschil aan de rechter moet worden voorgelegd. Op het punt van de duidelijkheid van de procedure lijkt bijna sprake van een verslechtering: vóór 2009, ten tijde van de dagvaardingsprocedure, leek er voor huurdersorganisaties iets meer duidelijkheid te bestaan over de procedure dan daarna.

### **Onbegrip huurdersorganisaties over uitspraken rechter fors**

Met name huurders hebben soms geen begrip voor de uitspraak van de rechter. Dit komt omdat zij niet goed begrijpen dat een rechter slechts kijkt of de vereisten van de Overlegwet worden nageleefd, en geen inhoudelijk oordeel geeft over het beleid van de verhuurder. Een juridisch oordeel is heel iets anders dan een moreel oordeel. Overigens zal de Huurcommissie, hoewel de drempel om naar de Huurcommissie te stappen lager is, geschillen op dezelfde manier behandelen als de Kantonrechter. De overgang van de geschilbeslechting naar de Huurcommissie zal op dit punt dus niet tot andere uitkomsten leiden.

### **Zou men nog eens naar de rechter gaan?**

Huurders en verhuurders die de gang naar de rechter hebben gemaakt, hebben daar doorgaans geen spijt van. Dit blijkt uit de volgende tabel. Bijna alle huurders en verhuurders zou het geschil, achteraf terugkijkend, nogmaals aan de rechter voorleggen.

Tabel 4.1: Mate waarin huurdersorganisaties en verhuurders achteraf bezien het geschil nogmaals aan de rechter zouden hebben voorgelegd

| Zou u, achteraf terugkijkend op de rechtszaak, het geschil ook aan de rechter hebben voorgelegd? | huurders | verhuurders |
|--|----------|-------------|
| Ja   | 92%      | 100%        |
| Nee  | 8%       | 0%          |
| Eindtotaal   | 100%     | 100%        |

Bron: Enquête Companen, 2011.

# Bijlage 1: Jurisprudentie Overlegwet 1999 - 2011

## Jurisprudentie voor de wetwijziging van 2009

*Kantonrechter Rotterdam, 10 juni 1999, WR 1999, 82*

Huurdersvereniging Complex Schiebroek te Rotterdam tegen Stichting Woongoed Rotterdam, Woonstichting De Combinatie te Rotterdam en Patrimonium Woningstichting te Rotterdam: de huurdersvereniging vordert voor de inwerkingtreding van de Wet op het overleg huurders verhuurder te worden erkend als bewonersvertegenwoordiger. De stichtingen zijn gehouden de huurdersvereniging als gemachtigde van een klagende huurder te accepteren als de huurder de vereniging als zodanig aanwijst.

*Kantonrechter Wageningen, 27 september 1999, WR 2000, 47*

Bewonersvereniging RoghoRST te Wageningen tegen Vesteda Management bv te Heerlen, vertegenwoordigd door haar beheerster ABC Vastgoedbeheer bv te Arnhem: Gelet op art. 36 van het voorstel van wet wordt er vanuit gegaan dat een uit deze wet voortvloeiend geschil bij verzoekschrift aan de kantonrechter dient te worden voorgelegd. Beoordelingsmaatstaf is of partijen zich overeenkomstig de in deze wet voorgeschreven omgangsvormen hebben gedragen. De vaststaande feiten maken duidelijk dat is voldaan aan de overlegregels die in de Wet overleg huurders verhuurder zijn vastgelegd. Het verzoek van RoghoRST zal worden afgewezen.

*Kantonrechter Beetsterzwaag, 25 januari 2000, WR 2000, 49*

Huurdersvereniging de Bewonersraad te Drachten tegen Makelaarskantoor J. Kamminga & Zonen bv te Leeuwarden:

Nu de doelstelling van de Bewonersraad meer omvat dan alleen het behartigen van de belangen van huurders van een bepaalde verhuurder valt zij niet aan te merken als een huurdersorganisatie. Voor een geslaagd beroep op het overgangsrecht is het van doorslaggevend belang dat het onderhavige orgaan zich uitsluitend dan wel in het bijzonder de belangen behartigt van huurders van een bepaalde verhuurder.

*Kantonrechter Tilburg, 17 februari 2000, WR 2000, 50 (art. 1)*

Huurdersvereniging Waspik tegen Woningstichting Volksbelang:

Huurdersvereniging behoeft niet als gesprekspartner te worden geaccepteerd om reden dat haar statuten niet uitsluiten dat anderen dan huurders van gedaagde zeggenschap hebben in haar vereniging en dat zij mitsdien niet (ten volle) voldoet aan de eisen als neergelegd in artikel 1 aanhef en sub f WOHV.

*Kantonrechter Rotterdam 16 juni 2000, WR 2000, 80*

Bewonersvereniging Loudonstraat te Dordrecht tegen Van der Vorm Vastgoed B.V. te Rotterdam: Gelet op de wetsgeschiedenis ligt het voor de hand dat de competentieregels worden gehanteerd die horen bij de bevoegdheid van de kantonrechter in huurzaken. Een geschil over de uitvoering van de Overlegwet moet daarom aanhangig gemaakt worden bij de kantonrechter binnen wiens rechtsgebied de woningen zijn gelegen.

*Kantonrechter Heerlen, 23 juni 2000, WR 2001, 5*

Stichting Behoud de Molenberg te Heerlen tegen Wonen Zuid te Roermond:

Nu de doelstelling van de organisatie niet alleen huurders betreft (maar ook woning-eigenaren en ondernemers) en ook anderen zeggenschap in en over het bestuur hebben, is er geen sprake van een huurdersorganisatie in de zin van de WOHV. Bovendien functioneert een andere organisatie al als een dergelijke huurdersorganisatie.

*Kantonrechter Dordrecht, 20 juli 2000, WR 2001, 10*

Huurdersvereniging Eengezinswoningen Molenzicht te Alblasterdam tegen Metterwoon Vastgoed BV te 's-Gravenhage:

Huurdersorganisatie voldoet niet aan de eisen van de WOHV, nu de leden niet alleen huurders van verhuurder maar ook bewoners van omliggende huizen kunnen zijn. Belangenbehartiging van de huurders dient als doelstelling van de vereniging in de statuten te zijn opgenomen. Ook dient de naam van de verhuurder te zijn vastgelegd in de statuten.

*President Rechtbank Rotterdam, 21 september 2000, WR 2001, 11*

Huurdersvereniging Alexanderpolder te Rotterdam tegen De Nieuwe Unie te Rotterdam:

Het feit dat de huurdersvereniging niet uitsluitend huurders van één verhuurder vertegenwoordigt, maar huurders in een bepaald stadsdeel, is geen beletsel om de vereniging als huurdersorganisatie in de zin van de WOHV aan te merken.

*Kantonrechter Den Haag, 11 oktober 2000, WR 2000, 48*

Huurdersvereniging Zijlwatering te Wassenaar tegen Vesteda Management bv te Heerlen: Verzoek op formele gronden gestrand. Huurdersvereniging niet ontvankelijk in verzoek omdat de procedure met een dagvaarding aangespannen moet worden en niet met een verzoekschrift.

Kantonrechter Sittard 30 oktober 2000, Prg. 2001/5597

Huurdersbelangenvereniging Sittard tegen Stichting VWS te Sittard: beslissing van de kantonrechter in een 116-procedure om verhuurster te dwingen met huurdersbelangenvereniging "om tafel te gaan zitten", zal een veel te vergaand oordeel zijn, te meer daar tussen partijen een appelprocedure aanhangig is over dezelfde rechtsvraag en dezelfde vordering al in kort geding en bodemprocedure is afgewezen.

*Kantonrechter Amsterdam, 2 oktober 2001, WR 2002, 15*

Hendrik Maria van der Cruijs, Huurdersvereniging Amsterdam, Nederlandse Woonbond tegen Van Mourik's Huizen-Maatschappij BV te Woerden:

De weigering van verhuurder om adresgegevens van al haar huurders in Nederland te verstrekken, kan niet worden gekwalificeerd als wanprestatie in de uitvoering van de individuele huurovereenkomst. Wel mag van een verhuurder worden verwacht dat deze een huurder die het initiatief wenst te nemen om een huurdersorganisatie in de zin van de WOHV op te richten, bij dat streven terzijde staat.

*Voorzieningenrechter Haarlem, 19 juli 2005, LJN: AT9589*

Vereniging huurdersbelang Saenwonen te Zaanstad tegen stichting Parteon te Zaanstad: Opzegging door verhuurder van samenwerkingsovereenkomst op grond van de Wet op het overleg huurders verhuurder. Aannemelijk is geworden dat Saenwonen gerechtigd



was de samenwerkingsovereenkomst met de huurdersorganisatie HBS te doen eindigen. HBS krijgt geld toegewezen om haar thans bestaande schulden nog te kunnen voldoen.

*Voorzieningenrechter 's-Gravenhage, 8 februari 2008, LJN: BC3898*

Huurdersvereniging tegen woningstichting:

Geen wettelijk of contractueel recht op herstel verruimde bewonersparticipatie bij besluitvorming woningbouwvereniging. Van een rechtens afdwingbare verplichting om het verruimde overleg op oude voet voort te zetten, is naar voorlopig oordeel geen sprake. Voorts kan niet worden gezegd dat het besluit van de corporatie om de participatiegraad van de huurdersorganisatie vooralsnog te beperken tot het wettelijk voorgeschreven minimum en voorlopig terug te komen op de gedragslijn ten aanzien van een verruimde participatiegraad, in strijd is met de redelijkheid en billijkheid.

## **Jurisprudentie na de wetwijziging op 1 januari 2009**

*Kantonrechter Almelo, 10 juni 2009, WR 2009, 126*

Vereniging Huurdersbelangen Stroinkslanden te Enschede tegen Woonzorg Nederland te Amstelveen:

Gelet op de statuten van de bewonersvereniging voldoet zij niet aan de definitie van huurdersorganisatie zoals dat in de Wet op het overleg huurders-verhuurder staat. De door verhuurder aangedragen andere huurdersorganisatie lijkt ook niet aan de vereisten van de WOHV te voldoen.

*Kantonrechter 's-Hertogenbosch, 22 juli 2009, WR 2009, 127*

Vereniging Huurdersbelangen Regentekwartier te Eindhoven tegen VB&T Vastgoedmanagement BV te Eindhoven, in haar hoedanigheid van gevolmachtigde van ING Real Estate Investment Management BV te 's-Gravenhage:

De parkeerplaatsen zijn onlosmakelijk verbonden met de huur van een woonruimte. Dientengevolge heeft het beleid en beheer ten aanzien van de parkeerplaatsen rechtstreeks invloed op de woonsituatie van de betrokken huurders en gelden de procedure-regels conform de WOHV.

*Gerechtshof 's-Gravenhage, 18 augustus 2009, LJN: BK1419*

Hoger beroep na kort geding van (o.a.) Huurdersvereniging Leidschendam tegen Vidomes. Herstel van overleg zoals voorheen gevoerd, toelating twee bestuursleden tot overleg. Afgewezen.

*Kantonrechter Alkmaar, 2 november 2009*

Werkgroep Anti Sloop Sterflats te Hoorn tegen stichting Intermaris Hoeksteen te Hoorn. Verzoek van de Werkgroep om haar te erkennen als overlegpartij komt niet voor toewijzing in aanmerking.

*Voorzieningenrechter 's-Hertogenbosch, 24 november 2009, LJN: BK4203*

Stichting Huurdersplatform Maasland te Cuijk tegen Stichting Mooiland Maasland te Wageningen, stichting Huurdersbelangengroep Landerd te Landerd, Huurdersvereniging Gennep te Gennep en stichting Bewonersraad Boxmeer te Boxmeer. Kantonrechter beslist in kort geding, waarbij ook een aantal lokale huurdersorganisaties partij zijn, dat verhuurder Mooiland Maasland het overleg met het Huurdersplatform in haar werkgebied

niet hoeft te hervatten. Het Huurdersplatform had dit gevorderd nadat zichzelf het overleg had gestaakt en Mooiland Maasland daarop de (aanvullende) overeenkomst tot samenwerking had ontbonden en geen verder overleg meer wilde met het platform.

*Kantonrechter Breda, 6 januari 2010, WR 2010, 67*

Huurders–Belangenvereniging Holland-Carré te Tilburg tegen Vesteda Groep B.V. te Eindhoven.

Alleen een voornemen tot wijziging van het beleid kan op verzoek van een huurdersorganisatie als bedoeld in de Wet overleg huurders verhuurder, door de kantonrechter getoetst worden. De huurdersorganisatie kan de kantonrechter niet verzoeken te bepalen dat de verhuurder een aangekondigde jaarlijkse huurverhoging met inbegrip van een volgens het huurcontract toegestane, (maximale) opslag van 2% niet mag uitvoeren.

*Voorzieningenrechter 's-Hertogenbosch, 26 maart 2010 LJN: BL9272*

Comité Samen Sterk tegen stichting Bedrijfspensioenfonds voor de Landbouw te Zoetermeer. Huurcommissie heeft vastgesteld dat er ernstige gebreken aan woningen kleven. Herstelwerk is geen renovatie. Comité van huurders is hier aan te merken als bewonerscommissie in de zin van de wet. Ten onrechte verzet tegen uitvoering van die werkzaamheden. Huurders moeten aan die uitvoering medewerking verlenen, op straffe van verbeurte van dwangsom.

*Kantonrechter Maastricht, 16 juni 2010, LJN: BM7030*

Stichting Bewonerscomité 56 Huizen te Sittard tegen Woningstichting Zo Wonen te Sittard. Het Bewonerscomité heeft op 4 mei 2010 aan de kantonrechter verzocht om het beleid van Zo Wonen ten aanzien van de "Spookkolonie" stop te zetten dan wel op te schorten. Het Bewonerscomité beroept zich daarbij op de Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna: de WOHV). Ten aanzien van het beleid en beheer met betrekking tot de Spookkolonie is de kantonrechter van oordeel dat Zo Wonen de verplichtingen zoals voorgeschreven in de WOHV niet heeft geschonden.

*Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 21 september 2010, LJN: BN9370*

Hoger beroep Wonen Zuid tegen (o.a.)Huurdersvereniging Op het Zuiden. Vernietiging bindend advies BBSH-klachtencommissie, na eerdere uitspraak kantonrechter Roermond (23 september 2008; niet gepubliceerd). Eis tot terugdraaien extra huurverhoging van 0,4% wegens dreigende 'Heffingswet' die er uiteindelijk niet is gekomen. Afgewezen.

*Kantonrechter Roermond, 17 februari 2011, WR 2011, 88*

Huurdersvereniging Op het Zuiden te Roermond tegen stichting Wonen Zuid te Roermond. Artikel 7 van de WOHV biedt geen ruimte voor vergoeding van de personeelskosten waarop Op het Zuiden een beroep wenst te doen.

*Kantonrechter Amsterdam, 12 mei 2011*

Bewonerscommissie Wittenburg te Amsterdam tegen woningstichting Eigen Haard te Amsterdam. Bewonerscommissie ten onrechte niet door verhuurder geïnformeerd over beleidsvoornemen corporatie (verkoop van meer dan de helft van de huurwoningen per complex), ook gevolgen daarvan voor de huurders niet genoemd in (latere) brief aan bewonerscommissie.

*Kantonrechter Zutphen, 2 augustus 2011, LJN: BR4082*

Stichting Viverion te Lochem tegen Huurdersvereniging Lochem en Huurdersvereniging Goor en Omstreken: Over de samenwerkingsovereenkomst in de zin van de Overlegwet. Bestuur verhuurder noch de rechter kunnen zittende leden van de raad van commissarissen ontslaan. Ook na expiratiedatum zijn de partijen gehouden aan de samenwerkingsovereenkomst.