

Overkoepelende Huurderscommissie Nieuwmarkt

Contactpersonen:

Postadres: p/a Wijksteunpunt Wonen Centrum
Nieuwe Doelenstraat 55, 1012 CP Amsterdam
E nieuwmarkt@huurgenoet.nl

Aan: De Huurcommissie, t.a.v. Contactpersoon WOVH
Postbus 16495, 2500 BL Den Haag
(Aangetekend verstuurd)

C.c.: Woningcorporatie Stadgenoot, Huurgenoet, Nederlandse Woonbond, Huurdersvereniging
Amsterdam, Wijksteunpunt Wonen Centrum

Betreft: **Verzoekschrift in het kader van de Wet op het overleg huurders verhuurders (WOVH)**
Onderwerp: ***Geschil met verhuurder woningcorporatie Stadgenoot te Amsterdam***

Datum: 14 februari 2013
Bijlage: Overzicht gevoerde correspondentie en relevante documenten (zijnde Producties A t/m R)

Geachte Contactpersoon WOVH,

Door middel van dit verzoekschrift richten wij ons tot u omdat wij een geschil hebben met onze verhuurder, woningcorporatie Stadgenoot. Via de in de Wet op het overleg huurders verhuurders (WOVH) beschreven procedures zijn wij er met Stadgenoot niet uit gekomen. Stadgenoot, hierna SGN, heeft besloten af te wijken van ons gekwalificeerd advies zonder dit naar behoren te onderbouwen.

Wij zijn de overkoepelende Huurderscommissie Nieuwmarkt, hierna de commissie, en wij vertegenwoordigen 250 huurders in de Amsterdamse Nieuwmarktbuurt. Wij zijn een door SGN en Huurgenoet erkende bewonerscommissie in de zin van artikel 1 lid 1 sub g van de WOVH, hierna Overlegwet. Wij voldoen aan de representativiteitseisen voor huurderscommissies (bewonerscommissies) uit de Samenwerkingsovereenkomst tussen Huurgenoet en SGN (Productie P). Aan de commissie nemen ook enkele leden van bestaande bewonerscommissies deel; zij hebben zich voor wat betreft de voorgenomen beleidswijziging, te weten splitsing en verkoop, op buurtniveau georganiseerd. In deze buurt is SGN voornemens 250 van haar ca. 840 huurwoningen te verkopen.

Hierna zullen wij het geschil toelichten. We beginnen met een samenvatting. In de daarop volgende paragraaf beschrijven we de voorgeschiedenis, in de paragraaf erna de gevolgde procedure en werkwijze bij de totstandkoming van het gekwalificeerd advies. Vervolgens gaan we

in op de procedurele en inhoudelijke punten waar SGN in onze ogen in de fout is gegaan. De paragraaf daarna is een duidend overzicht van de bepalingen uit de Samenwerkingsovereenkomst tussen Huurgenoot en SGN waar SGN zich niet aan gehouden heeft. Deze paragraaf dient als achtergrondinformatie. We sluiten dit verzoekschrift af met een formeel verzoek aan de Huurcommissie om een beslissing te nemen over dit geschil.

Samenvatting

In antwoord op een adviesaanvraag van woningcorporatie Stadgenoot heeft de overkoepelende Huurderscommissie Nieuwmarkt in december 2012 gekwalificeerd advies uitgebracht aan Stadgenoot. Stadgenoot wijkt af van het advies over het opnemen van aanvullende huurdersbepalingen in het splitsingsreglement van de in deze buurt op te richten VvE's. Deze brief van de verhuurder is onvolledig en behandelt niet het gehele advies. Een toelichting op de beweegredenen van de verhuurder en een uiteenzetting over de gevolgen van deze voorgenomen beleidswijziging voor de huurders ontbreekt. Dit is in strijd met artikel 4 lid 2 en artikel 5 van de Overlegwet.

Vervolgoverleg heeft hierin geen verandering gebracht. Nog steeds, anders dan met dooddoeners, onderbouwt Stadgenoot het afwijken van het gekwalificeerd advies niet.

Voorgeschiedenis

Op 17 augustus 2011 ontvangen de huurders van SGN die in de Amsterdamse Nieuwmarktbuurt wonen een brief van de afdeling Verkoop van SGN met als onderwerp "aankondiging technische onderzoeken" (Productie A). Deze brief gaat niet over onderhoud, zoals het onderwerp doet vermoeden. Kennelijk is SGN voornemens om in deze buurt huurwoningen te verkopen. De brief bevat geen informatie over de gevolgen van deze voorgenomen beleidswijziging voor deze huurders. De huurders worden er alleen in genoemd in de zin van eventuele kopers. Aan het einde van de brief vraagt SGN hun medewerking aan de technische onderzoeken. Dat deze onderzoeken noodzakelijk zijn voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning van de gemeente Amsterdam wordt niet uitgelegd. De brief roept vele vragen op en is een schoolvoorbeeld van ontoereikende communicatie met belanghebbenden. SGN heeft dit later ook erkend en aangekondigd dat er in de toekomst meer aandacht aan dit soort brieven zal worden besteed. (Wij kunnen niet nagaan of dit ook is gebeurd en hopen dat huurderskoepel Huurgenoot dit stadsbreed zal volgen.)

In oktober 2011 komt de gebiedsmanager van Stadgenoot op verzoek van de portefeuillehouder van stadsdeel Centrum de verkoopplannen uitleggen aan de buurtbewoners, op de vergadering van de Bewonersraad Nieuwmarkt. Ook de participatieadviseur van het

Wijksteunpunt Wonen Centrum wordt hiervoor uitgenodigd. De bewoners stellen veel vragen. Een aantal vragen wordt naderhand alsnog schriftelijk en heel duidelijk door SGN beantwoord (Productie B). Hiermee kweekt SGN goodwill bij stadsdeel en buurt.

Dan start begin 2012 het project 'Voorlichting huurders gemengde complexen'¹ van het Wijksteunpunt Wonen Centrum, dankzij een kleine subsidie van stadsdeel Centrum. In overleg met SGN en Huurgenoot wordt besloten om in april de eerste voorlichting te houden voor de huurders in het verkoopdeel van SGN in de Nieuwmarktbuurt. De voorlichting is bedoeld om de huurders *vooraf* bij de voorgenomen verkoop te betrekken en hen ervan te doordringen dat een actieve opstelling van huurders gewenst is. Een manager van SGN typeert de interne organisatorische veranderingen in relatie tot de verkoop als "complex" (zie de internetlinks genoemd in de bijlage). Hij vertelt dat SGN nog geen beleid heeft ontwikkeld over hoe om te gaan met de huurders die dit betreft. Aan de bijeenkomst nemen zesenzestig huurders deel. Zij verzoeken om een tweede avond; deze wordt in juni gehouden. Op deze avond vormen de huurders de overkoepelende Huurderscommissie Nieuwmarkt (Productie C).

De commissie werkt nauw samen met Huurgenoot en wordt ondersteund door het Wijksteunpunt Wonen Centrum. SGN wordt geïnformeerd over de voortgang. Informatieverzoeken worden stipt door SGN beantwoord. De commissie verdiept zich in het appartementsrecht en vertaalt de aanbevelingen van de SEV² naar de eigen situatie. In een landelijk evaluatieonderzoek van de SEV worden de volgende knelpunten genoemd in gemengde complexen: gebrek aan kennis over elkaars juridische positie; ontoereikende communicatie; onduidelijkheid door te veel rollen corporatie; botsingen en belemmeringen in de toepassing van huurrecht en appartementsrecht. De SEV beveelt huurdersparticipatie in de Vereniging van Eigenaars (VvE) aan als oplossing. Waar mogelijk moet dit vooraf vastgelegd worden in het splitsingsreglement³. De commissie bespreekt ook ervaringen met huurdersparticipatie in bestaande VvE's.

Gevolgde procedure en werkwijze

In oktober 2012 ontvangt de commissie een adviesaanvraag van Stadgenoot (Productie D). De adviesvraag betreft een oordeel vanuit het huurdersbelang over de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement dat SGN gebruikt. Het eerste is door de commissie opgevat als advies over het splitsingsreglement, het door SGN al aangepaste Modelreglement 2006. Binnen de overeengekomen termijn is het advies een week voor de Kerst ingediend per aangetekende brief

1 In 'gemengde' complexen is na splitsing een Vereniging van Eigenaars ontstaan. Er komen appartementsgerechtigden wonen in een omgeving waar huurders nog vele jaren in de overgrote meerderheid zijn.

2 Het rapport *Evaluatie gemengde complexen* van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting, juli 2010.

3 In bestaande VvE's, waar dit bij de oprichting is nagelaten, is het wellicht praktischer dit anders te regelen.

(Productie E t/m H) en per e-mail. De achterban, 250 huurders, is geraadpleegd⁴.

Stadgenoot reageert prompt, op 19 december, per e-mail en bedankt de commissie in positieve bewoordingen voor het "compacte" advies (Productie K).

Het advies is tot stand gekomen in samenspraak met Huurgenoot. De commissie werd hierbij notarieel-juridisch ondersteund door VVEgemak. De opdracht aan VVEgemak was het helpen formuleren van aanvullende huurdersbepalingen voor het Modelreglement van splitsing 2006, ervan uitgaande dat in een gemengd complex de huurders nog heel lang in de meerderheid zullen zijn. Dit vraagt om een inbreng van de huurders en goed overleg met de eigenaars over gemeenschappelijke onderwerpen. Het uitwerken hiervan in het splitsingsreglement hoeft juridisch geen bezwaar te zijn omdat de 'gebruikers' (lees: de zittende huurders) toch al genoemd worden in het Modelreglement. Dit behoeft alleen aanvulling met het noemen van dwingende aspecten van het huurrecht waarover in de praktijk soms botsingen ontstaan, daarnaast de Overlegwet en verder een omschrijving van de mogelijkheden voor huurders om in de VvE te participeren.

Gezien het goede contact met SGN en de goede wil waarvan de corporatie blijkt geeft bij het indienen van de adviesaanvraag gaat de commissie ervan uit dat SGN hiermee in feite de huurders vooraf betreft bij het werkproces splitsen en verkoop, zoals de SEV ook bepleit. Tot dan toe heeft SGN de huurders overal buiten gehouden als er sprake was van verkoop, mede doordat de afdeling Verkoop en de afdeling die zich met verhuren bezighoudt, niet samenwerken. Zoals hierboven geschetst, is de informatievoorziening aan de huurders die met verkoop te maken krijgen zeer summier en in de ogen van de commissie ontoereikend. SGN ziet verhuur en verkoop als gescheiden processen; de commissie echter is van mening dat het gemengde wonen een zaak is van huurders en eigenaars samen. Uit oogpunt van klantenservice en communicatie zou dit in de ogen van de commissie ook organisatorisch vertaald moeten worden binnen SGN.

Vastgesteld kan worden dat SGN en de fusiepartners waaruit de corporatie is ontstaan evenals veel andere woningcorporaties destijds met uitpanden zijn begonnen zonder tevoren na te denken en beleid te ontwikkelen over de gevolgen hiervan voor de huurders. Ook is niet nagedacht en is geen beleid ontwikkeld over de nieuwe situatie (het gemengde wonen in de praktijk) die na het oprichten van de VvE ontstaat. Pas naar aanleiding van genoemd SEV-onderzoek is in de Amsterdamse corporatiewereld de discussie hierover begonnen.

In de ogen van de commissie is dankzij de adviesaanvraag van SGN vooruitgang geboekt. De commissie is blij met de open houding die uit de adviesaanvraag spreekt en waardeert het dat

⁴ De respons is ruim een kwart. Allen stemmen vóór, op 1 persoon na, die, naar later blijkt, over iets heel anders een geschil met SGN blijkt te hebben.

de huurders niet meer worden genegeerd rond splitsen en verkoop. De commissie gaat ervan uit dat zij met haar advies op lokaal niveau invloed kan uitoefenen op de implementatie van het verkoopbeleid van Stadgenoot. Huurgenoot heeft immers reeds gekwalificeerd advies uitgebracht over de voorgenomen algemene beleidswijziging, de uitbreiding van de 'verkoopvijver', zoals dit in managementjargon heet. Dit is ook uitgelegd op de genoemde voorlichtingsbijeenkomst.

Op 21 januari, drie dagen na de overeengekomen termijn, verstuurt SGN per e-mail een reactie op het advies, met een excuus voor de verlate reactie. We behandelen nu eerst een aantal procedurele slordigheden. Bij de e-mail zit een ongedateerde bijlage zonder briefhoofd (Productie L). De bijlage heet bovendien "versie 20130114", hetgeen suggereert dat het een concept is. Per post ontvangt de commissie later de papieren reactie, ditmaal op officieel briefpapier en gedateerd 21 januari 2013 (Productie M). De inhoud is identiek aan de e-mailbijlage. Communiqueert Stadgenoot ook zo slordig en verwarrend met de gemeente of zakelijke relaties?

In de eerste zin van de reactie bedankt Stadgenoot de commissie voor het "uitgebreide" advies (vergelijk het bijvoeglijk naamwoord "compact" in Productie K).

Verder is hier van belang dat SGN in december een interview heeft gegeven aan het blad *NUL20* over dit lopende adviestraject (Productie N). SGN heeft de Huurderscommissie Nieuwmarkt niet van dit openbare optreden op de hoogte gesteld. Hierdoor is volgens ons geen sprake meer van een gelijk speelveld. Het blad verschijnt in de week na de overeengekomen reactietermijn. SGN zegt hierin huiverig te zijn voor opname van huurdersparticipatie in het splitsingsreglement en geeft hiervoor een aantal gelegenheidsargumenten. Bijvoorbeeld de dooddoener "Welk model je ook kiest, er is geen wet van Meden en Perzen".

In dit interview veronderstelt SGN dat de huurders een besluit van de VvE "oneerlijk" zullen vinden zodra ze in de minderheid komen. Wij vonden deze aanname patroniserend. SGN gaat voorbij aan het door de Huurderscommissie Nieuwmarkt bepleite model van samenwerking vanaf de start van de VvE, als de huurders nog in de overgrote meerderheid zijn en hun inbreng in de VvE in overleg gestalte kan krijgen. Voor dit groeimodel geldt het aangevoerde bezwaar niet.

Waar is Stadgenoot in de fout gegaan?

In de reactie van SGN springen drie belangrijke procedurele bezwaren direct in het oog:

1. SGN gaat niet op het advies zelf, de begeleidende brief en de belangrijkste bijlage 1, maar reageert uitsluitend op de samenvatting die in het kader van de achterbanraadpleging

- onder de 250 huurders is verspreid. SGN heeft hierin zelf een nummering aangebracht.
2. SGN wijkt af van de voorstellen uit de samenvatting, maar onderbouwt dit noch juridisch, noch financieel, vanuit het bedrijfsbelang of om andere zwaarwegende redenen.
 3. SGN heeft halverwege de spelregels aangepast. Hierdoor is geen sprake meer van een gelijk speelveld, zoals wordt voorondersteld in de geest van de Overlegwet.

De commissie heeft het als denigrerend ervaren dat SGN niet de moeite heeft genomen het advies serieus te bestuderen. Althans, uit de beantwoording blijkt dit niet ondanks de bewering van SGN zelf. Uit de reactie blijkt nergens dat SGN ter toetsing de in de eerste bijlage geformuleerde voorstellen om het splitsingsreglement te verrijken met huurdersbepalingen aan de eigen juristen van de afdeling Verkoop heeft voorgelegd.

De hoofdreden van SGN, dat de corporatie uitsluitend een centraal beleidskader wil ontwikkelen, roept vragen op. Waarom is dan in oktober 2012 advies gevraagd aan het lokale niveau? Stadgenoot verandert halverwege de spelregels.

In het vervolgoverleg waar verduidelijkende vragen konden gesteld over de reactie van SGN op het gekwalificeerd advies van de Huurderscommissie Nieuwmarkt is aan deze bezwaren niet tegemoet gekomen (Productie O). Op de vraag wat precies de reden is dat SGN afwijkt van het advies om de huurdersparticipatie in het splitsingsreglement op te nemen, is het antwoord:

“Wij [SGN] overleggen met huurders die betrokken zijn bij de voorgenomen verkoop. Als corporatie zien wij de huurders als onze klanten, zij hebben invloed. We zijn wettelijk verplicht deze afspraken stedelijk te borgen. Hoe doe je dat?
Er zijn verschillende manieren, zo hebben we maatwerkovereenkomsten. Daarin leggen we de stem van de huurders vast. Ons beleidskader t.a.v. huurdersparticipatie betreft zowel huurders in complexen die volledig huur zijn als in gemengde complexen. Dat traject loopt parallel aan deze adviesaanvraag. Huurders moeten ons kunnen aanspreken hierop, maar het hoeft niet noodzakelijkerwijs juridisch geregeld te worden op complexniveau.
Met Huurgénoot willen wij over huurdersparticipatie in gemengde complexen praten, dat is het niveau waarop we afspraken willen maken. Daarom willen we dit niet vastleggen in de splitsingsakte van de VvE's in de Nieuwmarkt.”

Op de vraag wanneer besloten is dit centraal te regelen, gegeven de afspraak die najaar 2012 is gemaakt over lokaal invloed uitoefenen en de ruimte die daar toen nog voor was, reageert SGN ontkennend:

“Dat is een misverstand. Ten tijde van de voorlichting [april 2012] waren we hier al mee bezig, maar er was nog geen beleidskader. N.a.v. het adviestraject in de Nieuwmarkt gaat het niet alleen om inspraak, maar ook om: wat wil Stadgenoot?
Dat loopt parallel. Het zijn wel gescheiden trajecten. Het werkproces splitsen-verkoop en de inhoud, die in het adviestraject aan de orde komt, zijn gescheiden. Qua oorsprong gaan ze wel gelijk op, maar niet in de praktijk.”

In de ogen van de commissie zijn er wel degelijk verwachtingen gewekt (zie ook de Samenwerkingsovereenkomst, productie P). Zijn de spelregels halverwege veranderd? Van een gelijk speelveld, zoals bedoeld in de Overlegwet, is geen sprake meer aangezien SGN zijn eigen belang vooropstelt zonder dit overtuigend te onderbouwen. SGN uit zich in het overleg positief over huurdersparticipatie, maar maakt deze mooie woorden in de praktijk niet waar:

“Wij vinden lokale initiatieven van bewoners heel belangrijk en dat steunen we, er is alle ruimte voor het vormgeven van huurdersparticipatie op complexniveau. Het hoeft alleen niet vastgelegd te worden in de splitsingsregels. Dit heeft teveel juridische implicaties.”

Dit laatste wordt niet verder onderbouwd. Hierna nog een voorbeeld van gratuite woorden:

“Wij hebben een open houding t.o. de huurders en de participatie. Maar het gaat ook om ons eigenaarsbelang. Waar mogelijk bieden we ruimte voor huurdersinspraak.”

Eerder week SGN onvoldoende onderbouwd af van het gekwalificeerd advies van Huurgenoot en nu doet SGN hetzelfde bij het lokale advies, terwijl er verwachtingen waren gewekt. In het overleg stelt Huurgenoot vast dat SGN de vraag of en hoe het bedrijfsbelang dan wel het eigenaarsbelang van SGN zou worden geschaad door deze voorstellen van de Huurderscommissie Nieuwmarkt, nog steeds niet heeft beantwoord. SGN zegt dan:

“Dat is een complexe vraag. In het verleden, ten tijde van de verkoop door de fusiepartners AWV en het Oosten, zijn in de verschillende complexen verschillende afspraken gemaakt. Al die maatwerkovereenkomsten vallen niet meer te managen. Daarom willen we nu een centraal beleidskader, helder voor Huurgenoot en de bewonerscommissies.”

Klaarblijkelijk weegt het belang van de managers voor SGN zwaarder dan het belang van de huurders. Om tegemoet te komen aan de wens van SGN (“centraal”) stellen de huurdersvertegenwoorders voor om de voorstellen van de Huurderscommissie Nieuwmarkt als centraal beleidskader te nemen. SGN wijst ook dit voorstel af met het argument dat het reeds in het splitsingsreglement zit (doelend op de bepalingen over de 'gebruikers').

De notarieel-juridische adviseur van de commissie, VVEgemak, probeert uit de impasse te komen:

“Als een corporatie gaat uitpenden, krijgt ze in haar eigenaarsrol met de huurders te maken. Het splitsingsproces is niet te vergelijken met dat in een particuliere VvE. Daarom kun je niet toe met het Modelreglement. Ons voorstel gaat specifiek in op de bijzondere situatie van de uitpendende corporatie. Dat doet niets af aan jullie belang. Het is een toekomstgericht voorstel, waarin rekening is gehouden met de geleidelijke verschuiving van huurders naar kopers. Kortom, je hebt hier je beleid al. Bestudeer het eens en kijk nogmaals of het iets afdoet aan jullie belangen.”

SGN stipuleert nogmaals:

“Dat hebben we gedaan en het is niet in ons bedrijfsbelang zoals we hebben uitgelegd.”

In de ogen van de commissie is echter van uitleg geen sprake.

VVEgemak doet een nieuwe poging, in de hoop op een beargumenteerde reactie van SGN:

“In bestaande VvE's, waar niet van tevoren afspraken zijn gemaakt m.b.t. het gemengde karakter, zie je nog wel eens dat eigenaars zeggen: ik heb niks met de huurders te maken. Dat werk je in de hand als je beide groepen strikt apart houdt. Nu leg je juist vast dat de eigenaren rekening houden met de huurders. Dat is ook in hun belang gezien er gemeenschappelijke onderwerpen leven. Dit kún je ook onderhands regelen, maar er is vanuit het bedrijfsbelang geen reden toe.”

SGN doet de tendentieuze suggestie dat de commissie met haar voorstel inzake het aanvullen van het splitsingsreglement gebrand zou zijn op “regeltjes”:

“Wij respecteren het inspraakrecht van de huurders uit de Overlegwet. Samen met Huurgenoot geven wij dit vorm. Het gaat niet om de regeltjes, het gaat om ruimte voor de inbreng van de huurders.”

De commissie houdt vervolgens een pleidooi om dat respect en die ruimte voor de inspraak te laten zién. In daden, in plaats van spindokterstaal. Er komt nog altijd geen antwoord op de vraag hoe het eigenaarsbelang zou worden geschaad door huurdersparticipatie. SGN zegt, in tegenspraak met de in de Samenwerkingsovereenkomst uitgesproken intentie tot het bieden van ruimte aan lokale initiatieven van onderop:

“Het is voor ons ondoenlijk om een ratjetoe van afzonderlijke splitsingsreglement op korte en langere termijn te handhaven als daar verschillen in zitten.”

Zelfs het voorstel om de huurders omwille van beter burenccontact op te nemen in het ledenregister van de VvE stuit op weerstand. SGN blijft erbij dat het register louter voor de eigenaars is bedoeld, ook al maakt het Modelreglement melding van het registreren van eigenaars en gebruikers. Na aandringen zegt SGN toe dit punt mee te nemen in het overleg met dochteronderneming VVE Beheer Amsterdam (VBA).

SGN is alleen bereid de huurdersparticipatie regelen in het huishoudelijk reglement van de VvE, de woonregels. SGN lijkt te kiezen voor wat de Woonbond⁵ 'Model I' noemt: huurders en eigenaars apart, het traditionele model. De bewonerscommissie brengt hierbij haar punten in; deze worden, indien SGN het ermee eens is, geagendeerd in de eigenaarsvergadering. Dit is het minimum en dit had door de rechtsvoorgangers geregeld moeten zijn zodra de verkoop begon. Quod non. Overigens is SGN het ook niet met deze typering van hun eigen voorstel eens. Het lijkt erop dat de perceptie bij SGN is dat deze heel veel aan huurdersparticipatie doet.

5 De Woonbond heeft de SEV-aanbevelingen vereenvoudigd tot drie modellen van huurdersparticipatie in de VvE.

Relevante bepalingen uit Samenwerkingsovereenkomst Huurgenoot – SGN

Weliswaar is de Huurcommissie niet bevoegd om zich uit te spreken over samenwerkingsovereenkomsten, maar deze zijn gebaseerd op het BBSH en de Overlegwet en zijn er een uitwerking van. Onderstaand overzicht van verwachtingen wekkende passages en relevante bepalingen uit de Samenwerkingsovereenkomst tussen SGN en Huurgenoot (Productie P) geeft daarom volgens ons een goed inzicht bij het geven van een oordeel over dit geschil.

In de inleiding lezen we een visie op huurdersparticipatie waarvan we hopen dat SGN hier nog steeds achter staat. We citeren (onze cursivering):

*In onze visie gaan wij uit van de tweezijdigheid van participatie: participatie is niet iets van de huurders of van Stadgenoot alleen, beiden zijn verantwoordelijk voor goede participatie en alleen samen kunnen wij geslaagde participatieprojecten vormgeven. Hierbij wordt de ruimte voor de huurders en de bewoners zo groot mogelijk gemaakt met in acht nemen van de eigen verantwoordelijkheid van Stadgenoot.
Ruimte voor eigen initiatieven van huurders en bewoners is het belangrijkste gegeven in deze visie.*

SGN maakt volgens ons het gestelde in de paragraaf 'Wisselwerking' niet waar:

De maatschappij maakt een ontwikkeling door van een centraal gestuurde samenleving naar een 'netwerksamenleving', waarin meerdere actoren (individuele en organisaties) in wisselwerking met elkaar kwaliteit realiseren. Wisselwerking is voor Stadgenoot en Huurgenoot een kernbegrip. [...] Participatie in de vorm van meepraten en participatie in de vorm van meedoen: initiatieven van bewoners tot uitvoering laten komen.

Geldt dit ook voor de ruimte die dit lokale adviestraject heeft gekregen? Bij de bepalingen is artikel 6 (het recht op het geven van gekwalificeerd advies), zesde lid van belang:

6. Stadgenoot heeft een inspanningsverplichting tot het voeren van overleg met de huurdersvertegenwoordiging over haar voornemens en beleid op een zodanig vroeg tijdstip en in een fase waarin de invloed van huurders op een concept nog daadwerkelijk mogelijk is alvorens een definitief stuk wordt geschreven, waarover formeel advies wordt gevraagd.

Ook dit schept verwachtingen over de ruimte voor lokale huurdersinvloed in een vroegtijdige fase. In artikel 12 (overleg over vernieuwing participatie) is sprake van een termijnagenda. Is de huurdersparticipatie in gemengde complexen hierin wel opgenomen? De overeenkomst is op 14 september 2009 ondertekend.

Artikel 8 van bijlage A, tweede en vijfde lid, impliceert het *vooraf* geven van gekwalificeerd advies over verkoop, als nog invloed mogelijk is. Hoe men de overeenkomst ook interpreteert, deze biedt een houvast voor huurdersinvloed op het splitsingsreglement van de gemengde VvE.

Concluderend stellen wij vast dat Stadgenoot na een prettig overlegproces, waarin verwachtingen zijn gewekt, een draai heeft gemaakt. Waarom? Dat weten we niet, het is niet uitgelegd. Misschien is de adviesaanvraag uitgegaan in een welwillende stemming en is SGN terugheschrokken van ons advies. Ziet de corporatie bij nader inzien af van de consequenties van het uitponden van huurcomplexen? Durft SGN niet los te laten en macht te delen met de huurders? Hoe dan ook, SGN is ondanks het positieve overlegproces afgeweken van het gekwalificeerd advies van de commissie en heeft dit niet voldoende onderbouwd.

Wij hopen dat de Huurcommissie dit geschil niet alleen technisch-procedureel toetst, maar dat u ook laat meewegen of in dit adviestraject naar de 'geest' van de Overlegwet is gehandeld. Wij hebben de houding van SGN vanaf 21 januari ervaren als 'going through the motions', het plichtmatig, met frisse tegenzin afhandelen van het adviestraject.

Verzoek aan de Huurcommissie

Wij verzoeken de Huurcommissie te beslissen dat de uitvoering van de voorgenomen wijziging van het beleid door de verhuurder, te weten splitsing van huurwoningen en oprichting van Verenigingen van Eigenaars in de Amsterdamse Nieuwmarktbuurt, wordt opgeschort tot Stadgenoot zijn verzuim heeft hersteld. Stadgenoot heeft zijn verplichting die voortvloeit uit de Overlegwet geschonden, waardoor wij als Huurderscommissie Nieuwmarkt rechtstreeks in ons belang zijn benadeeld.

Tot slot geven wij te kennen in dezen gehoord te willen worden.

Wij wachten uw behandeling van ons verzoekschrift af.

Hoogachtend,

leden overkoepelende Huurderscommissie Nieuwmarkt, namens de commissie

correspondentieadres:

p/a Wijksteunpunt Wonen Centrum

Nieuwe Doelenstraat 55, 1012 CP Amsterdam

E-mail: nieuwmarkt@huurgenoot.nl

Bijlage

Overzicht gevoerde correspondentie en relevante documenten

Productie A	brief Stadgenoot aan huurders Nieuwmarkt 17-11-11 over voorgenomen verkoop
Productie B	e-mail Stadgenoot 9-11-2011
Productie C	voorstelbrief Huurderscommissie Nieuwmarkt aan de achterban (250 huurders)
Productie D	adviesaanvraag Stadgenoot
Productie E	gekwaliceerd advies Huurderscommissie Nieuwmarkt
Productie F	bijlage 1 bij advies: aanvullende huurdersbepalingen voor splitsingsreglement
Productie G	bijlage 2 bij advies: samenvatting voor de achterban
Productie H	bijlage 3 bij advies: wijzigingen huishoudelijk reglement
Productie K	e-mail Stadgenoot 19-12-2012
Productie L	ongedateerde bijlage bij e-mail 21-01-13, reactie SGN op gekwalificeerd advies
Productie M	officiële brief met reactie Stadgenoot op advies
Productie N	fotokopie artikel <i>Nu!20</i> .
Productie O	verslag overleg Stadgenoot–Huurderscommissie Nieuwmarkt over advies en reactie
Productie P	Samenwerkingsovereenkomst Huurgenoot – Stadgenoot
Extra – – Productie R	E-mailcorrespondentie als voorbeeld van hoe SGN met ons omgaat

Zie ook de volgende berichten op de website van het Wijksteunpunt Wonen Centrum:

✦ *Huurders Nieuwmarkt organiseren zich*

www.wswonen.nl/2012/07/centrum/nieuwmarkthuurlers-organiseren-zich/

✦ *Stadgenoothuurders voorbereid op de verkoop*

www.wswonen.nl/2012/05/centrum/stadgenoothuurders-voorbereid-op-de-verkoop/#more-6348

De verslagen van de voorlichtingsbijeenkomst en de vervolgbijeenkomst zijn huis-aan-huis onder de achterban van 250 huurders verspreid door de Huurderscommissie Nieuwmarkt.