

beschikking

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 2567988 \ EA VERZ 13-1344

beschikking van: 12 maart 2014

func.: 725

beschikking van de kantonrechter

I n z a k e

Bewonerscommissie Haarlemmerpoort,
gevestigd te Amsterdam,
verzoekster,
nader te noemen de Bewonerscommissie,
gemachtigde: G. Egas (voorzitter),

t e g e n

Stichting Ymere,
gevestigd te Amsterdam,
verweerder,
nader te noemen Ymere,
gemachtigden: K.W.S. van der Werf en D. van de Swaluw

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Op 21 november 2013 is van de Bewonerscommissie een pro forma verzoekschrift ontvangen, op 19 december 2013 gevolgd door een met redenen omkleed verzoekschrift ex artikel 8 lid 3 van de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) ter griffie ingediend.

Ymere heeft op 3 februari 2014 een verweerschrift ter griffie ingediend.

De mondelinge behandeling heeft plaatsgevonden ter terechtzitting van 5 februari 2014. De Bewonerscommissie is verschenen bij haar voorzitter, dhr. G. Egas, vergezeld door mevr. B. de Wit (Wijksteunpunt Wonen Centrum). Ymere is verschenen bij mevr. K.W.S. van der Werf en mevr. D. van de Swaluw. Door de Bewonerscommissie is een pleitnota overgelegd. De griffier heeft aantekening gehouden van het ter zitting verhandelde.

Beschikking is bepaald op heden.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Feiten

1. Als gesteld en onvoldoende weersproken kan van het volgende worden uitgegaan:
 - 1.1. De Bewonerscommissie is een bewonerscommissie als bedoeld in artikel 1 onder g. WOHV.
 - 1.2. Bij brief van 11 juli 2013 heeft Ymere aan de Bewonerscommissie verzocht een gekwalificeerd advies te geven als bedoeld in artikel 5 lid 1. WOHV met betrekking tot het Sociaal Plan en het voorlopig ontwerp inzake de renovatie van de Haarlemmerpoort.
 - 1.3. Ymere heeft het gekwalificeerd advies van de Bewonerscommissie op 18 oktober 2013 ontvangen.
 - 1.4. Ymere heeft bij brief van 31 oktober 2013 op het gekwalificeerd advies gereageerd.

Verzoek

2. De Bewonerscommissie verzoekt de kantonrechter:

Primair te beslissen dat het besluit van Ymere tot wijziging van zijn beleid, te weten het veranderen van een gedeelte van de huurwoningen gelegen in het gebouw de Haarlemmerpoort, (nrs. 50 t/m 82 te Amsterdam), in bedrijfsruimte, het splitsen van de huurwoningen in appartementsrechten en het renoveren van de Haarlemmerpoort, niet mag worden uitgevoerd;

Subsidiair te bepalen dat de uitvoering van voormelde beleidswijziging wordt opgeschort totdat Ymere haar verzuim tot nakoming van haar verplichtingen uit de WOHV heeft hersteld, althans adequaat inzicht heeft gegeven in de samenstelling van de kosten van haar plan;

Meer subsidiair te bepalen dat Ymere gehouden is tot het alsnog overnemen van de door de commissie als essentieel aangegeven aanbevelingen uit het gekwalificeerd advies, zijnde:

1. Het in het sociaal plan vastleggen van de voorwaarden voor passende vervangende woonruimte voor gehandicapten;
 2. Het in het sociaal plan opnemen van het beperken van de sociale huurprijs voor huishoudens met recht op huurtoeslag;
 3. In het voorlopig ontwerp het anders indelen van de woningen op de derde verdieping.
3. De Bewonerscommissie stelt daartoe dat Ymere onder afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid niet tot afwijking van het advies had kunnen komen. Voorts stelt de Bewonerscommissie dat het besluit en de mededeling van Ymere om het advies niet op te volgen niet op alle onderdelen is voorzien van een motivering zoals voorgeschreven bij artikel 5 lid 1 en artikel 8 lid 3 WOHV.

4. Met betrekking tot het gebrek aan motivering wijst de Bewonerscommissie met name op het volgende:
- a) Het taboe op fastfoodketens als huurders van de bedrijfsruimtes lijkt te zijn losgelaten;
 - b) De opmerking dat er nog geen vervangende woonruimte zou zijn omdat er nog niet naar gezocht is kan de Bewonerscommissie niet plaatsen. Vier bewoners die al eerder hebben aangegeven te willen verhuizen hebben immers nog geen goede passende en betaalbare woning aangeboden gekregen. Omdat het moeilijk is passende vervangende woonruimte te vinden is verzocht om een vaststellingsovereenkomst in dat verband;
 - c) De Bewonerscommissie is teleurgesteld over wat er voor de bewoners woonruimtes en bedrijfsruimte is vastgesteld in het projectplan;
 - d) Het staat niet vast dat er vijf sociale huurwoningen worden gerealiseerd in het nieuwe projectplan. Ymere heeft te weinig moeite gedaan om de bewoners voor wat betreft de huurprijs en het bieden van voorzieningen voor de toegankelijkheid terug te laten keren in een sociale huurwoning in de Haarlemmerpoort;
 - e) Besproken is dat er andere oplossingen moeten worden gevonden indien bedrijfsruimtes langdurig leegstaan;
 - f) Ymere heeft niet aangetoond dat het gekozen combinatiescenario noodzakelijkerwijs voortvloeit uit de uitgebreide bouwkundige onderzoeken;
 - g) Het niet verstrekken van inzicht in enerzijds de berekende kosten voor het wegwerken van achterstallig onderhoud en anderzijds kwaliteitsverbeterende renovatie betreft een weigering tot het verstrekken van essentiële informatie. Deze informatie is noodzakelijk om te kunnen beoordelen of sprake is van dringend eigen gebruik;
 - h) De Bewonerscommissie vindt het te ver gaan dat Ymere stelt dat zij gezamenlijk een ambitie hebben geformuleerd;
 - i) Ymere heeft niet verklaard hoe haar stelling dat zij geen functies met betrekking tot bedrijfsruimtes wil uitsluiten zich verhoudt tot haar standpunt dat zij geen fastfoodketens of nachthoreca wil in combinatie met woningen;
 - j) Ymere schetst een te rooskleurig beeld van de voorwaarden die in het Sociaal Plan zijn opgenomen om de verhuizing naar een andere woning soepel te laten verlopen. Er wordt ten onrechte gesuggereerd dat de bewoners goed af zijn met een stadsvernieuwingsurgentie en een verhuiskostenvergoeding. De bewoners willen niet verhuizen en de kans is groot dat zij een kleinere woning op een minder aantrekkelijke locatie krijgen tegen een hogere huur;
 - k) De verhuiskosten zullen voor de meeste woningen hoger zijn dan gemiddeld omdat ze moeilijk toegankelijk zijn;
 - l) Ymere is daarnaast slechts bereid aangebrachte voorzieningen te vergoeden indien bonnen worden overgelegd, terwijl was toegezegd dat dit tegen taxatie kon. De aanbeveling onder 6 wordt afgewezen met de mededeling dat de regeling van

toepassing is op alle huurders van Ymere terwijl in een recent gesprek met een regio-directeur juist verklaard is dat een ruimere toepassing voor zelf aangebrachte voorzieningen bij ander complexen van Ymere soms wel wordt toegepast;

- m) Het is inmiddels niet meer juist dat niet alle zittende huurders kunnen terugkeren omdat er minder woningen terugkomen. Er zijn bewoners vertrokken dan wel zij hebben aangekondigd dat ze zullen doen. De werkelijke reden dat niet iedereen kan terugkeren is dat Ymere geen voorzieningen wil treffen voor die bewoners die slecht ter been zijn. De Bewonerscommissie is er van overtuigd dat vrijwel alle woningen in het complex passend gemaakt kunnen worden voor mensen met een handicap;
- n) Het afwijken van het advies door Ymere met verwijzing naar allerlei stedelijke en wettelijke regels is onvoldoende onderbouwd. Er zit wel degelijk beweging in het denken van de experts, maar Ymere zelf wenst niet meer te bewegen;
- o) Het is niet terecht dat Ymere voor de bewoners geen maatwerk wenst te leveren;
- p) Het is niet terecht dat Ymere stelt dat de Bewonerscommissie veel heeft bereikt terwijl het sociaal plan slechts minimaal wordt aangepast;
- q) Het is onjuist dat een vaststellingsovereenkomst slechts schijnzekerheid biedt, zoals Ymere stelt. Uit de ervaringen van bewoners is gebleken dat medewerkers van Ymere mondeling verwachtingen kunnen wekken die ze niet waarmaken en ook niet op papier willen vastleggen;
- r) Bij de aanbevelingen voorlopig ontwerp wordt onder punt 1 geschreven dat BMA gemeld zou hebben dat de lichtkoepel juist wel gehandhaafd moest blijven. Dat lijkt uiterst onwaarschijnlijk.
- s) Het is incorrect dat de plattegrond van de woning niet wijzigt. In de nabespreking van de reactie op het advies erkent Ymere dat het verplaatsen van de keuken en het maken van een eigen opgang naar de buitenruimte ten koste gaat van de ruimte in de keuken;
- t) De Bewonerscommissie vindt het onvoldoende onderbouwd dat Ymere te weten is over de indeling van de woning. In de nabespreking bleek dat de door de Bewonerscommissie gewenste optie wel degelijk mogelijk was;
- u) Ten onrechte wordt door Ymere gesuggereerd dat de bewoners denken dat overlast geheel te voorkomen is door entrees van de trappenhuizen in de portieken te houden. De Bewonerscommissie probeerde slechts duidelijk te maken dat er meer grip is op overlast wanneer deze zich voordoet;

Verweer

- 5. Ymere bestrijdt het verzoek en voert daartoe -kort gezegd- aan dat zij tegenover de Bewonerscommissie aan haar informatieplicht op grond van de WOHV heeft voldaan. Ymere heeft voldoende relevante informatie aan de Bewonerscommissie verstrekt om het advies aan Ymere te kunnen geven. Voorts voert Ymere aan dat zij voldoende gemotiveerd heeft aangegeven waarom een advies niet (helemaal) is overgenomen: tegen het overnemen van de adviezen bestaan financiële, bedrijfseconomische,

beleidsmatige en/of juridische bezwaren. Daarnaast kon Ymere, bij afweging van de betrokken belangen, in redelijkheid tot afwijking van het advies komen. Ymere heeft onderzocht of het advies kon worden overgenomen en paste binnen de kaders waarbinnen het renovatieplan zal moeten worden uitgevoerd.

Beoordeling

6. De Bewonerscommissie baseert haar verzoeken op een drietal grondslagen. Te weten dat Ymere niet heeft voldaan aan haar informatieplicht en haar motiveringsplicht als bedoeld in de Wet op het overleg huurders verhuurder (hierna WOHV), alsmede op het feit dat Ymere onder afweging van de betrokken belangen niet in redelijkheid tot afwijking van het advies van de Bewonerscommissie heeft kunnen komen. Daartoe heeft zij eenentwintig bezwaren geformuleerd zonder daarbij steeds aan te geven welke van de hiervoor genoemde normen daarbij in het geding zouden zijn. Ten aanzien van de genoemde bezwaren wordt het volgende overwogen.
7. Ten aanzien van de onder a, c, e, h, i, k, m, o, p, r, s en u genoemde bezwaren valt zonder nadere toelichting, die ontbreekt, niet in te zien hoe deze in strijd komen met de voornoemde informatieplicht, motiveringsplicht, dan wel hoe deze bezwaren met zich kunnen brengen dat Ymere in redelijkheid niet heeft kunnen afwijken van het advies.
8. Ten aanzien van de onder b, j en q geformuleerde bezwaren geldt dat Ymere het volgende heeft gesteld in haar reactie op het advies: "(...) De vaststellingsovereenkomst is een eerder besproken wens en is afgewezen, omdat er naar onze mening voldoende regels en afspraken (kaderafspraken, sociaal plan, toewijzingsregels Woningnet e.d.) zijn. De stadsvernieuwingsstatus is volgens Ymere voldoende om een passende vervangende woning te vinden. Ook voor gehandicapten. Ymere heeft in het sociaal plan voorwaarden opgenomen om de verhuizing naar een andere woning zo soepel mogelijk te laten verlopen. Nadat de peildatum is afgegeven (start stadsvernieuwingsstatus) komt een medewerker van Ymere langs om de herhuisvestingsmogelijkheden door te nemen. De wensen worden vastgelegd. Of er gedurende de herhuisvestingsperiode van minimaal een jaar een woning vrijkomt die voldoet aan alle wensen, is vooraf niet met zekerheid te zeggen. Ook niet door het opstellen van een vaststellingsovereenkomst. Op het moment dat er geen passende vervangende woning gevonden wordt, kan de huidige huurovereenkomst niet ontbonden worden. De aanbeveling wordt niet overgenomen, omdat een vaststellingsovereenkomst slechts een schijnzekerheid biedt en er voldoende regels en afspraken zijn.(...)". Gelet op het voorgaande kan, anders dan de Bewonerscommissie stelt, niet worden geoordeeld dat Ymere niet in redelijkheid tot afwijking van het advies heeft kunnen komen of dat deze afwijking onvoldoende gemotiveerd is.
9. Ten aanzien van het onder d genoemde bezwaar heeft Ymere in haar reactie op het advies het volgende naar voren gebracht: "(...) Huurders van de poort kunnen met een inkomen onder de € 50.000,- een woning in de sociale huur huren. Deze woningen zijn bedoeld voor mensen met een laag inkomen. Daarnaast kunnen zij gebruik maken van huurtoeslag als zij aan bepaalde voorwaarden voldoen. Dat geldt voor alle huishoudens in Nederland. Ymere ziet geen reden om de huurprijs van een andere woning voor alle bewoners van de Haarlemmerpoort naar beneden bij te stellen. De aanbeveling wordt niet overgenomen, omdat er voldoende regelingen zijn voor de betaalbaarheid van woonruimte voor mensen met een laag inkomen.(...)". De Bewonerscommissie heeft onvoldoende onderbouwd waarom Ymere de hier gemaakte keuzes niet in redelijkheid

heeft kunnen maken.

10. Ten aanzien van de onder f en g geformuleerde bezwaren geldt dat Ymere niet gehouden is informatie te verstrekken indien het bedrijfsbelang zich daar tegen verzet. Ymere heeft onweersproken gesteld dat zij de volgende informatie heeft verstrekt aan de bewonerscommissie:
- Een vastgoed econoom van Ymere heeft tijdens het overleg van 11 oktober 2011 een toelichting gegeven op de door Ymere gehanteerde rekenmethode alsmede de manier waarop Ymere investeringsbeslissingen neemt;
 - In het haalbaarheidsonderzoek van Van Stigt uit juni 2012 staat bij de verschillende scenario's een kostenraming. De Bewonerscommissie heeft dit haalbaarheidsonderzoek ontvangen en er een toelichting op gekregen en heeft daarbij de mogelijkheid gehad om vragen te stellen;
 - De huren die Ymere vraagt na renovatie zijn bekend bij de Bewonerscommissie, zowel voor de bedrijfsruimte als voor de woonruimte. Deze laatste zijn echter bij de terugkeer van bewoners afhankelijk van hun inkomen. Slechts twee echtparen hebben desgevraagd inzage gegeven in hun inkomenspositie;
 - De scenario's zijn wat betreft de kosten ongeveer gelijk, de inkomstenkant bepaalt vooral het resultaat;
 - In de toelichting bij het nieuwe programmabesluit is met plussen en minnen aangegeven hoe de verschillende scenario's zich tot elkaar verhouden.

Gelet op de voornoemde informatie en mede gelet op het feit dat de Bewonerscommissie ook niet eerder om nadere financiële informatie heeft verzocht, kan niet worden geoordeeld dat Ymere in haar informatieplicht tekort is geschoten.

11. Ten aanzien van het onder l geformuleerde bezwaar geldt dat Ymere in redelijkheid heeft kunnen besluiten de algemeen geldende regeling van Ymere voor de vergoeding van aangebrachte voorzieningen ook hier van toepassing te achten en in die zin van het advies af te wijken. Feiten of omstandigheden die dat anders maken zijn gesteld noch gebleken.
12. Ten aanzien van het onder n genoemde bezwaar geldt dat de Bewonerscommissie onvoldoende specifiek heeft aangegeven op welke grond Ymere zich in redelijkheid niet aan de geldende regelgeving verbonden mocht achten. De enkele stelling dat "er beweging is in het denken van de experts" is daarvoor onvoldoende.
13. Ten aanzien van het onder t geformuleerde bezwaar geldt dat het feit dat een andere optie wel mogelijk is niet met zich brengt dat de gekozen optie niet in redelijkheid gekozen kan worden. Feiten of omstandigheden die dat anders maken zijn gesteld noch gebleken.
14. Gelet op hetgeen hiervoor is overwogen zullen de verzoeken van de Bewonerscommissie worden afgewezen.

15. Gelet op de aard van de procedure en de hoedanigheid van partijen zullen de proceskosten worden gecompenseerd in die zin dat elke partij de eigen proceskosten zal dragen.

BESLISSING

De kantonrechter:

- I. wijst de verzoeken af;
- II. compenseert de kosten in die zin dat iedere partij de eigen kosten draagt.

Aldus gegeven door mr. R.A. Overbosch, kantonrechter, en uitgesproken ter openbare terechtzitting van 12 maart 2014 in tegenwoordigheid van de griffier.

VOOR KOPIE CONFORM
De griffier van de
Rechtbank Amsterdam
Verzonden op:

13 MAART 2014