

Bewonerscomité Kattenburg
Contactpersoon: Jeanine Langbroek
Kattenburgerstraat 64, 1018 JD Amsterdam
Tel. 020 620 9582. E-mail jeaninelangbroek@gmail.com

Aan: Rechtbank Amsterdam
Team Kanton
Afdeling Wet op het overleg huurders verhuurder
Postbus 70515, 1007 KM AMSTERDAM (per fax en aangetekend verstuurd)

Betreft: **Verzoekschrift i.h.k.v. de Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV)**
Verzoekster: Bewonerscomité Kattenburg
Verweerder: Woonstichting De Key

Onderwerp: Geschil met verhuurder woonstichting Key te Amsterdam
Domicilie verweerder: Hoogte Kadijk 189, 1018 BK Amsterdam

Uw kenmerk:(n.n.b.)

Datum: 30 januari 2014

Bijlage: Overzicht correspondentie en relevante documenten (Producties A t/m P)

Edelachtbare,

Verzoekster, verder ook wel aan te duiden als wij of ons, is een bewonerscommissie als bedoeld in artikel 1 lid 1 sub g Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (hierna te noemen WOHV, ook wel Overlegwet).

Door ons is een verzoek om informatie ingediend als bedoeld in artikel 2a lid 1 en 3 lid 1 t/m 4 van de WOHV, inhoudende informatie over de samenstelling van de bestaande woningvoorraad in onze buurt en de prognose dienaangaande voor 2020. Dit naar aanleiding van een door onze verhuurder reeds eerder gewijzigd beleid inhoudende het opgeven van zijn meerderheidsbelang in de voor

verkoop aangewezen complexen in onze wijk. Over dit beleid zijn wij destijds niet geïnformeerd zoals voorgeschreven in artikel 5 WOVH. Dit beleid heeft zeer ingrijpende gevolgen voor de huurders van het complex dat wij vertegenwoordigen (inmiddels Vereniging van eigenaars Groot Kattenburg).

De Key weigert de door ons verzochte informatie over de samenstelling van de woningvoorraad te verstrekken en beroept zich daarbij ten onrechte op het bedrijfsbelang zoals omschreven in artikel 3, lid 3.

Wij stellen ons op het standpunt dat De Key onder afweging van alle betrokken belangen in redelijkheid niet tot afwijking van het genoemde verzoek om informatie had kunnen komen. Ook is het besluit en de mededeling van De Key om het informatieverzoek niet te volgen niet voorzien van een motivering zoals voorgeschreven door artikel 4 lid 2 van de WOHV en zijn door De Key voorschriften uit de WOHV niet voldoende in acht genomen. Wij richten ons primair tot u met een verzoek als bedoeld in artikel 8 van de WOHV, met dien verstande dat het in dit geval niet gaat om opschorting van voorgenomen beleid, maar om alsnog verstrekken van de gevraagde informatie (een verzoek om uit te spreken dat deze informatie alsnog dient te worden verstrekt), en subsidiair met een verzoek als bedoeld in het tweede lid van voormeld wetsartikel (een verzoek om uit te spreken dat verplichtingen uit de WOHV zijn geschonden door welke verzuimen wij zijn benadeeld en te bepalen dat verdere uitvoering van de reeds genomen besluiten worden opgeschort zolang de verzuimen niet zijn hersteld).

Wij beroepen ons daartoe op de navolgende wetswijziging, en citeren uit de Memorie van Toelichting op het daarna tot nieuw wetsartikel gepromoveerde artikel 8 WOHV:

TK 2006 – 2007 , kamerstuk 30856, nr.3 MvT

Voorts zou de kantonrechter volgens de commissie meer toetsingsmogelijkheden moeten krijgen. Naast een procedurele toetsing zou de rechter ook marginaal moeten kunnen toetsen of de verhuurder in redelijkheid van het advies van de huurdersorganisatie of de bewonerscommissie heeft kunnen afwijken. Deze aanbevelingen van de Commissie Leemhuis zijn in het onderhavige wetsvoorstel overgenomen met dien verstande dat de WOHV niet op alle verhuurders van toepassing zal worden maar alleen op die verhuurders die ten minste 25 woongelegenheden verhuren.

Ter nadere toelichting op ons standpunt en ingediende verzoek brengen wij het volgende naar voren:

Wij zijn het Bewonerscomité Kattenburg en wij vertegenwoordigen de 217 huurders van de 278 eenheden in het complex VvE Groot Kattenburg, in de wijk de Oostelijke Eilanden in Stadsdeel Amsterdam-Centrum. Wij zijn een door De Key en de stedelijke huurdersorganisatie (ook wel huurderskoepel) Arcade erkende bewonerscommissie in de zin van artikel 1 lid 1 sub g van de Overlegwet. Wij voldoen aan de representativiteitseisen uit de Samenwerkingsovereenkomst Arcade-De Key.

Hierna zullen wij het geschil toelichten. In paragraaf 1 beschrijven we de *voorgeschiedenis* en de *gevolgde procedure en werkwijze* bij de totstandkoming van het verzoek om informatie. Tevens gaan we in op het gevoerde *overleg naar aanleiding van het verzoek om informatie*.

In deze voor de onderbouwing van ons verzoek belangrijke paragraaf tonen we aan *waar De Key de Overlegwet niet heeft gevolgd*. We motiveren daarbij specifiek waar inzake het onderhavige verzoek om informatie een vereiste redengeving om af te wijken is uitgebleven en waarom het besluit van De Key om af te wijken van ons verzoek om informatie zelfs een marginale redelijkheidstoets niet kan doorstaan.

We sluiten dit verzoekschrift af met een *conclusie*, gevolgd door een *verzoek aan de kantonrechter* om een beslissing te nemen op de ingediende verzoeken (paragraaf 2).

1. Voorgeschiedenis, gevolgde procedure en overleg

Eerder verzoek om informatie

Enkele jaren geleden constateerden bewoners dat geen enkele vrijkomende (sociale) huurwoning van ons complex meer in de sociale verhuur werd aangeboden. Dat veroorzaakte onrust in onze buurt. In 2012 heeft Bewonerscomité Kattenburg na hardnekkig aandringen en zelfs na het meedelen zo nodig naar de Huurcommissie te stappen, van De Key informatie ontvangen over een besluit tot wijziging van het verkoopbeleid, inhoudende het opgeven van het meerderheidsbelang in ons complex, waar reeds een Vereniging van Eigenaars (VvE) functioneert. In ons complex gaat het om de VvE Groot Kattenburg. Uit deze informatie bleek dat De Key voornoemd besluit *reeds in 2010* had genomen!

Het betreft hier een voor de huurders zeer ingrijpende beleidswijziging, bij het voornemen waartoe de huurdersbelangenbehartiging betrokken had moeten worden, zoals voorgeschreven in de Overlegwet. Wij wisten tot dan toe niet beter dan dat De Key het beleid had om in verkoopcomplexen een meerderheidsbelang van 51 procent van de aan zittende huurders verhuurde appartementsrechten (stemmen in VvE) te behouden.

Na onderzoek bleek dat ook Huurderskoepel Arcade hierover niet was geïnformeerd; evenmin had Arcade een aanvraag tot het geven van gekwalificeerd advies over de toen voorgenomen beleidswijziging ontvangen van De Key, wat wel had gemoeten.

De reactie van De Key op voornoemd informatieverzoek uit 2012 was een vrijblijvend excuus, waaraan werd toegevoegd dat er niet meer op teruggekomen kon worden (Productie A). Zie hierover ook de brief van huurderskoepel Arcade (Productie B) aan De Key en de brief van Arcade aan ons waarin Arcade duidelijk maakt dat ze betreffende het nu in het geding zijnde geschil achter ons staan (Productie C).

Verbreding naar de wijk: Stop de Uitverkoop

De mededeling van De Key over het doorverkopen tot honderd procent was voor Bewonerscomité Kattenburg aanleiding om te overleggen met bewonerscommissies in de wijk, die huurders van andere woningcorporaties vertegenwoordigen. Uit diverse signalen bleek dat (vrijwel) alle corporaties tot een soortgelijke beleidswijziging hadden besloten. Op een bijeenkomst in 2012 bleek dat de zorgen van de bewonerscommissies breed leefden en werden gedeeld. Om ons heen worden vrij komende huurwoningen hetzij verkocht, hetzij standaard in de vrije sector verhuurd. Zo is verhuizen binnen de wijk onmogelijk; ook kunnen starters met een lager inkomen daardoor niet meer op de Oostelijke Eilanden terecht.

Eind 2012 werd door een aantal bewonerscommissies van verschillende corporaties de initiatiefgroep Stop de Uitverkoop (van sociale huurwoningen op de Oostelijke Eilanden) opgericht, met een coördinerende taak. Op 20 maart 2013 hield de initiatiefgroep een zeer druk bezochte discussieavond in buurthuis de Witte Boei (Productie D). Daar hield onder anderen de directeur Wonen van De Key een presentatie en werd er gediscussieerd over de snelheid waarmee de voorraad sociale huurwoningen aan het afkalven is op de Oostelijke Eilanden. Ook politici van de stadsdeelraad waren aanwezig om hun standpunt te geven. Er werd gepleit voor het monitoren (bijhouden) van de veranderingen in de woningvoorraad *op wijkniveau*, om daardoor ook

(bij)sturing op wijkniveau door woningcorporaties mogelijk te maken.

Op dit moment worden krachtens een geldende stedelijke beleidsovereenkomst tussen Huurdersvereniging Amsterdam, de woningcorporaties en de gemeente de veranderingen in de woningvoorraad gemonitord op het niveau van drie 'marktgebieden', die elk een derde deel van Amsterdam beslaan. Tevens zijn er 'aanbiedingsafspraken' – deze zijn gemaakt op het schaalniveau van de stadsdelen – met als doel te waarborgen dat er ondanks huurliberalisatie en verkoop voldoende sociale huurwoningen voor de kerndoelgroep, de laagstbetaalden, overblijven. In de ogen van de op 20 maart 2013 aanwezige stadsdeelraadspolitici en de bewoners is een marktgebied een te groot schaalniveau om naar de woningvoorraad te kijken en moet het belang van de wijkbewoners hierin worden meegewogen.

Na deze debatavond verbreedde het initiatief Stop de Uitverkoop zich tot bewonerscommissies van alle corporaties in heel stadsdeel Centrum. Met een pamflet proberen de huurders buurtbewoners te informeren, in verband met hun overlegrelatie met de eigen woningcorporatie, en het onderwerp op de politieke agenda te krijgen.

Verzoek om informatie zoals bedoeld in dit verzoekschrift

Om helder te krijgen in welk tempo de sociale huurwoningenvoorraad op de Oostelijke Eilanden verandert, hebben de leden van de initiatiefgroep Stop de Uitverkoop elk aan hun eigen woningcorporatie een identiek verzoek om informatie gedaan, onder verwijzing naar artikel 3 WOVH. Bij dit verzoek om informatie zat als bijlage een excelbestand, tot invulling waarvan de respectievelijke corporaties verzocht werden. Ook Bewonerscomité Kattenburg heeft d.d. 26 april 2013 ditzelfde verzoek om informatie ingediend bij onze verhuurder De Key (Productie E), met daarbij een excelbestand, tot invulling waarvan (ook) De Key verzocht werd.

Rochdale en Eigen Haard voldeden resp. ten dele en grotendeels aan het verzoek om informatie van hun bewonerscommissies, zonder overigens gebruik te maken van het excelbestand.

De Key echter voldeed als enige niet aan dit verzoek om informatie.

Het antwoord van De Key is gedateerd 4 juni 2013 (Productie F). De Key overschrijdt de in de WOVH voorgeschreven reactietermijn en verdedigt dit met de mededeling dat onze (aangetekende!) brief zoek was geraakt. Uit de eerste reactie blijkt dat De Key ons verzoek om informatie heeft doorgestuurd naar de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWc). Wij antwoordden

daarop per e-mail van 17 juni 2013 (Productie G) en herhaalden ons verzoek om informatie.

De Key reageerde daarop opnieuw afwijzend per brief van 27 juni 2013 (Productie H).

Bewonerscomité Kattenburg besloot om ter voorkoming van misverstanden een brief met nadere toelichting op de reden van indiening van het verzoek om informatie te sturen, gedateerd 17 augustus 2013 (Productie I). In deze brief betogen wij dat de AFWc geen verhuurder is en daarom geen partij in de zin van de Overlegwet. Daarnaast beschikt de AFWc niet over deze informatie op corporatieniveau; wij veronderstellen dat bij de leden bekend is.

De Key stuurde ons in antwoord op deze brief d.d. 27 augustus een derde brief (Productie J), waaruit we de indruk krijgen dat de directeur Wonen onze brief van 17 augustus persoonlijk heeft opgevat en zich gekwetst voelt.

Op 2 september deden we nogmaals een poging met een aangetekende brief (Productie K).

De Key antwoordt hierop per brief van 20 september 2013 (Productie L). Nog steeds weigert De Key de door gevraagde informatie te verstrekken omdat dit tegen het (bedrijfs)belang van het 'asset management' zou indruisen. Een term die ons overigens niet bekend was vanuit de overlegrelatie tussen huurders en verhuurders.

Overleg naar aanleiding van het verzoek om informatie

Nog steeds hadden we de gevraagde informatie niet ontvangen. Wel bood De Key ons in een van de brieven aan om verder te overleggen als wij daaraan behoefte zouden hebben.

Omdat we hechten aan een goede overlegrelatie, en omdat het ons zinvol leek eventuele misverstanden weg te nemen, hebben we op 3 oktober contact opgenomen met De Key (Productie N). Er werd een afspraak gemaakt voor een overleg met De Key. Dit overleg had plaats op 23 oktober 2013, hiervan is geen verslag gemaakt. Wij hoopten dat we er in gesprek uit zouden kunnen komen. In dit overleg niets nieuws aan de orde gekomen ten opzichte van hetgeen De Key schreef in de brief van 20 september. De Key sprak de vrees uit dat de pers en de politiek (via ons) kennis zouden nemen van de door ons gevraagde informatie over de woningvoorraad en dat dit zou leiden tot een verkeerde interpretatie. Hierdoor zou De Key reputatieschade kunnen oplopen en dat was niet in het bedrijfsbelang. De directeur Wonen stelde in dit gesprek dat zij goed begrijpt waarom wij deze informatie nodig hebben voor onze vertegenwoordigende taak, maar dat ze het jammer vindt dat wij de motivering van De Key niet begrijpen voor het niet voldoen aan dit verzoek.

Verder is van belang dat de secretaris van Bewonerscomité Kattenburg in deze periode deelnam aan een talkshow van woonvakblad *Nul20*, gehouden in Pakhuis de Zwijger in Amsterdam. Hier

ontmoette zij Rob Haans, op dat moment nog in functie als algemeen directeur De Key. Hij zei: “Ik kan jullie die informatie zo geven.” De heer Haans zag dus het bezwaar niet dat De Key naar aanleiding van ons verzoek om informatie aanvoert. Wij vroegen: “Kan dat schriftelijk?” Dat zegde de heer Haans ons toe. Helaas is hij zijn toezegging niet nagekomen (kort daarop zou hij vertrekken naar een andere corporatie).

Alles bij elkaar zijn de commissie en de huurders van het complex Kattenburg zeer teleurgesteld over de reactie van de Key op het verzoek om informatie, omdat De Key volgens onze informatie als enige sociale verhuurder heeft geweigerd op dit verzoek in te gaan. De Key heeft dit onvoldoende gemotiveerd. Het Bewonerscomité beschouwt haar informatieverzoek nog steeds als opbouwend, redelijk, en goed uitvoerbaar voor de woningcorporatie, ook in de zin van het bedrijfsbelang.

Het Bewonerscomité stelt vast dat zij is benadeeld in het uitoefenen van haar vertegenwoordigende taak tengevolge van de niet-nakoming door De Key van de verplichtingen neergelegd in de WOHV.

Tot zover de bezwaren tegen de reacties van De Key op ons verzoek om informatie.

2. Conclusie en verzoek aan de kantonrechter

Concluderend stelt het Bewonerscomité Kattenburg vast dat De Key, na de presentatie op de debatavond van 20 maart, 2013, waarin verwachtingen van transparante informatieverstrekking en zinvolle huurdersparticipatie zijn gewekt, de deur dicht heeft gedaan op een wijze die zelfs een marginale redelijkheidstoets niet kan doorstaan. Hierdoor heeft het Bewonerscomité uiteindelijk het gevoel gekregen dat haar inbreng geen eerlijke kans heeft gekregen en dat De Key haar niet als volwassen overlegpartner heeft bejegend. In onze ogen is hierdoor geen sprake van een gelijk speelveld zoals bedoeld door de wetgever.

Tot slot. Het Bewonerscomité verzoekt u of u dit geschil niet alleen marginaal, technisch-procedureel toetst, naar de ‘letter’ van de WOVH, maar dat u ook laat meewegen of in dit traject van het verzoeken van informatie, het daarop antwoorden en het nadere overleg daarover naar de ‘geest’ van de WOVH is gehandeld. Het Bewonerscomité begrijpt dat uw bevoegdheid beperkt is betreffende inhoudelijke toetsing van het verkoopbeleid, maar in dit geval heeft De Key geweigerd essentiële informatie over haar vastgoedbeleid te overleggen met een in redelijkheid niet te aanvaarden beroep op ‘dat is bedrijfsgevoelig’, waarmee volgens ons het in kern niet respecteren van de WOVH door De Key evident is. Om dezelfde reden en de overige door ons naar voren gebrachte

punten van kritiek kan naar ons oordeel de afwijking door De Key van het door ons ingediende verzoek om informatie na afweging van alle betrokken belangen geen stand houden. We gaan ervan uit dat u zelfs reeds met de afstandelijke, marginale toetsing, die u van de wetgever mag uitvoeren, tot hetzelfde oordeel komt.

Het Bewonerscomité heeft de houding van De Key vanaf de debatavond van 20 maart ervaren als het plichtmatig afhandelen van de overlegrelatie. Het Bewonerscomité ziet in het voldoen aan het onderhavige verzoek om informatie geen beletsel voor de bedrijfsvoering van De Key. De commissie ziet bij het positief ingaan op dit verzoek juist veel voordelen voor beide partijen, het zal de overlegrelatie verbeteren en het zal de bewoners duidelijkheid bieden. Het Bewonerscomité heeft er alles aan gedaan om deze verzoekschriftprocedure te voorkomen door in minnelijk overleg met De Key te blijven.

De Key heeft zijn verplichting die voortvloeit uit de WOVH geschonden, waardoor het Bewonerscomité rechtstreeks in haar belang is benadeeld. Tegen het voldoen aan het verzoek om informatie verzetten zich bovendien geen juridische of zwaarwegende financiële bedrijfs- of eigenaarsbelangen.

Verzoek aan de kantonrechter

Bewonerscomité Kattenburg verzoekt de kantonrechter:

Primair te beslissen dat het besluit van De Key tot het niet voldoen aan het door ons ingediende verzoek om informatie over de samenstelling van de woningvoorraad in onze buurt per heden en een prognose over de samenstelling van de woningvoorraad per 2020 moet worden herzien, zodat de gevraagde informatie alsnog wordt overlegd.

Subsidiair uit te spreken dat De Key verplichtingen uit de WOVH heeft geschonden, waardoor wij zijn benadeeld en te bepalen dat verdere uitvoering van het gewijzigde verkoop- en huurprijzenbeleid wordt opgeschort totdat De Key haar verzuim tot nakoming van haar verplichtingen uit de WOHV heeft hersteld, althans, de verzochte informatie heeft overlegd.

Tot slot geeft het Bewonerscomité Kattenburg te kennen in dezen gehoord te willen worden.
(hierna pag. 9 en slot)

Het Bewonerscomité wacht uw bericht over de behandeling van dit verzoekschrift af.

Hoogachtend,

Bewonerscomité Kattenburg. Namens dit:

Jeanine Langbroek, secretaris

Bijlage 1

Overzicht van producties bij verzoekschrift Bewonerscomité Kattenburg (verzoekster) inzake Woonstichting De Key (verweerder) d.d. 30 januari 2014

Productie A	brief De Key aan BC Kattenburg, 10 oktober 2012, over besluit verkoopbeleid
Productie B	Brief Arcade aan de Key, 24 januari 2013, over het verzuim van De Key bij het nemen van het verkoopbesluit
Productie C	Steunbetuiging Arcade aan BC Kattenburg, 24 januari 2013 inzake informatieverzoek (zie Productie F)
Productie D	Verslag politiek bewonersdebat, 20 maart 2013
Productie E	Verzoek om informatie BC Kattenburg aan De Key, 26 april 2013, over samenstelling woningvoorraad van De Key op de Oostelijke Eilanden, met in te vullen excelbestand. Aangetekend.
Productie F	Antwoord De Key op informatieverzoek BC Kattenburg, 4 juni 2013. Aangetekende brief is zoek; doorverwezen naar Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWc)
Productie G	E-mail BC Kattenburg aan De Key, 17 juni 2013. Herhaald verzoek, nieuwe termijn.
Productie H	Afwijzend antwoord De Key aan BC Kattenburg, 27 juni 2013
Productie I	Brief BC Kattenburg aan De Key, 17 augustus 2013. Geen antwoord AFWc. In de bijlage een nadere toelichting op het informatieverzoek.
Productie J	Brief De Key aan BC Kattenburg, 27 augustus 2013.
Productie K	Aangetekende brief BC Kattenburg aan De Key, 2 september 2013
Productie L	Brief De Key aan BC Kattenburg, 20 september 2013. Geven geen cijfers, onderbouwing: 'asset management'.
Productie M	Bericht BC Kattenburg aan De Key, 3 oktober 2013. Laatste poging om er in gesprek uit te komen
Productie N	Artikel <i>Het Parool</i> over Stop de Uitverkoop, 19 november 2012
Productie O	<i>Huurbrief</i> , ledenblad Huurdersvereniging Centrum, zomer 2012. Interview met Jeanine Langbroek op pag. 3
Productie P	Nieuwsbrief BC Kattenburg aan achterban