

Reglement Geschillencommissie  
Leidse woningcorporaties  
*Maart 2021*



## **Reglement Geschillencommissie Leidse woningcorporaties**

### **Artikel 1. Begrippen**

Geschillencommissie:	De Geschillencommissie Leidse woningcorporaties, ingesteld door meerdere corporaties om onafhankelijke adviezen over geschillen ten aanzien van het doen en nalaten van de corporaties aan de corporaties uit te brengen, om zodoende een bijdrage te leveren aan het verantwoord functioneren van de corporaties.
Corporatie:	<p>Toegelaten instelling in de zin van art. 19 Woningwet, die de Geschillencommissie (mede) heeft ingesteld.</p> <p>Bij de Geschillencommissie Leidse woningcorporaties zijn de volgende corporaties aangesloten:</p> <p><i>de Sleutels, Ons Doel, Portaal Leiden</i></p>
Bestuur:	De besturen van de aangesloten corporaties gezamenlijk.
Huurdersorganisatie:	De organisatie als bedoeld in art. 1 lid 1 sub f van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder
Bewonerscommissie:	De organisatie als bedoeld in art. 1 lid 1 sub g van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder
Verzoeker:	<p>Verzoeker kan zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Een (onder-)huurder van woon- of bedrijfsruimte van de corporatie.</li><li>- Een medehuurder in de zin van de artikelen 7:266 en 7:267 BW en een persoon bedoeld in artikel 7:268 lid 2 BW.</li><li>- De consument koper van een door de corporatie verkochte woning kan een klacht indienen over handelen en nalaten van een corporatie tijdens de aankoop- en/of de terugkoopprocedure, onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 1 onder m.</li><li>- Wie met betrekking tot de hiervoor genoemde woon- of bedrijfsruimte een status had als hiervoor opgesomd, zij het tot een jaar na het definitieve (schriftelijke) standpunt van de corporatie.</li><li>- De bewonerscommissie die de collectieve belangen van de bewoners van een bepaald complex behartigt en als zodanig door verhuurders is erkend; voor zover het betreffende belangen raakt;</li><li>- De huurdersorganisatie die de collectieve belangen van alle bewoners behartigt en als zodanig door verhuurders is erkend; voor zover het betreffende belangen betreft;</li><li>- Een kandidaat-huurder van woonruimte in eigendom van of in beheer bij een corporatie. Een kandidaat-huurder van woonruimte kan zijn een persoon die zich heeft gemeld als gegadigde voor een huurwoning van een corporatie.</li></ul>
Geschil:	Een van een verzoeker afkomstig in de Nederlandse taal gesteld geschrift, gericht aan de Geschillencommissie, waaruit blijkt dat verzoeker zich niet kan verenigen met een handelen of nalaten van de corporatie of het handelen of

nalaten van personen die voor of namens haar werkzaamheden verrichten.

*Een klacht ingediend bij en behandeld door een corporatie, wordt een geschil als verzoeker van mening is dat de corporatie zijn klacht niet op een voor hem bevredigende wijze heeft afgehandeld.*

*Het geschil vloeit voort uit bezwaar tegen een handeling dan wel het nalaten van een handeling van de corporatie of van door de corporatie bij haar werkzaamheden ingeschakelde personen, waar verzoeker geacht kan worden in zijn belang te zijn getroffen. Een geschil dient schriftelijk kenbaar gemaakt te worden. Bij voorkeur wordt daarbij gebruik gemaakt van het geschillenformulier dat staat op de website van de Geschillencommissie. De corporaties verwijzen op hun eigen websites naar de website van de Geschillencommissie.*

Verweerschrift:	Een schriftelijke reactie van de corporatie op het bij de Geschillencommissie door verzoeker tegen haar ingediende geschil.
Geschillenformulier:	Formulier waarmee geschillen, ter behandeling, bij de Geschillencommissie ingediend kunnen worden.
Advies:	Met redenen omkleed onafhankelijk schriftelijk advies dat de Geschillencommissie uitbrengt aan het bestuur van de corporatie tegen wie het geschil gericht is.

## **Artikel 2. Doel en taak van de Geschillencommissie**

1. Het doel van de Geschillencommissie is het uitbrengen van onafhankelijke adviezen over geschillen om zodoende een bijdrage te leveren aan het functioneren van de corporaties.
2. De Geschillencommissie beoordeelt ingediende geschillen en adviseert het bestuur van de bij een geschil betrokken corporatie met betrekking tot de behandeling van de geschillen.
3. De Geschillencommissie kan het bestuur van de bij het geschil betrokken corporatie naar aanleiding van de afhandeling van een geschil een aanbeveling geven over het gevoerde of te voeren beleid.
4. De Geschillencommissie is onafhankelijk.
5. De leden van de Geschillencommissie onderschrijven onverkort de beginselen uit de Aedes Governancecode.

## **Artikel 3. Samenstelling Geschillencommissie, profiel en benoeming van leden**

1. De Geschillencommissie bestaat uit tenminste vijf leden (waaronder de voorzitter), waarvan tenminste twee plaatsvervangend leden. De leden en de plaatsvervangend leden hebben op persoonlijke titel zitting in de commissie.
2. De leden en de plaatsvervangend leden van de Geschillencommissie worden benoemd en ontslagen door het bestuur.
3. Het bestuur benoemt de leden als volgt:
  - a. één lid -tevens voorzitter- op voordracht van een werkgroep; deze werkgroep bestaat uit twee vertegenwoordigers van de corporaties en twee vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie;
  - b. twee leden op voordracht van (een van) de huurdersorganisatie(s);
  - c. twee leden op voordracht van het bestuur.

4. Het bestuur stelt i.o.m. de huurdersorganisatie een profielschets van de leden op. Alle leden moeten in ieder geval voldoen aan de volgende vereisten:
  - a. leden zijn in staat tot onafhankelijke, onpartijdige en objectieve oordeelsvorming;
  - b. leden hebben maatschappelijke ervaring en zijn maatschappelijk betrokken.
5. Een lid van de Geschillencommissie mag niet in een zodanige relatie tot één van de corporaties staan of hebben gestaan dat hij niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn. De criteria voor de gewenste onafhankelijkheid zijn dat het betrokken lid, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerd partner of andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming niet is geweest:
  - lid van de interne toezichthouder van de corporaties;
  - lid van de directie of het bestuur van de corporaties;
  - werknemer van de corporaties;
  - bestuurslid van de huurdersorganisaties van de corporaties;
  - belast is met, of mede uitvoering geeft aan het overheidstoezicht op de corporaties;
  - aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur van een zakelijke relatie van de corporaties;
  - leden van het college van burgemeester en wethouders van gemeenten in de woningmarktregio van een corporatie als bedoeld in artikel 41 tot en met 41d van de Woningwet;
  - een persoon die een persoonlijke financiële vergoeding van de corporaties, huurdersorganisaties of bewonerscommissies ontvangt, anders dan de vergoeding in verband met het lidmaatschap van de Geschillencommissie;
  - Indien bij de behandeling van een geschil de onpartijdigheid van één of meer leden, inclusief de voorzitter, niet gewaarborgd is, treedt / treden deze terug en wordt zijn/hun plaats ingenomen door één van de andere leden;
6. De leden worden voor een periode van vier jaar benoemd. Een door het verstrijken van deze termijn aftredend lid is opnieuw benoembaar voor vier jaar. Ieder kan ten hoogste twee termijnen lid van de Geschillencommissie zijn. De leden treden af volgens een door de Geschillencommissie vastgesteld rooster van aftreden. Dit rooster van aftreden wordt zodanig vastgesteld dat de continuïteit van de kennis en ervaring binnen de commissie gewaarborgd is. Het rooster van aftreden wordt gepubliceerd op de website van de corporaties, alsook op die van de Geschillencommissie.
7. Het lidmaatschap van de Geschillencommissie eindigt door:
  - a. Het verstrijken van de termijn als bedoeld in lid 6;
  - b. Het schriftelijk opzeggen van het lidmaatschap;
  - c. Overlijden van het lid;
  - d. Een met redenen omkleed besluit van het bestuur, waarin wordt geconstateerd dat het betrokken lid zijn functie niet meer onafhankelijk of naar behoren kan vervullen;
8. De Geschillencommissie, het bestuur en de huurdersorganisatie zijn vrij een werkbare / praktische procedure af te spreken vooruitlopend op het einde van een lidmaatschap. Komt hierover geen overeenstemming, dan wordt de navolgende procedure gevolgd:

Vooruitlopend op het einde van een lidmaatschap stelt de Geschillencommissie het bestuur en de huurdersorganisatie 6 maanden van tevoren van dit einde op de hoogte. Het bestuur stelt, indien het gaat om de functie van voorzitter, binnen een maand na ontvangst van de mededeling van de Geschillencommissie een werkgroep in met het verzoek binnen twee maanden nadat de werkgroep is ingesteld een voordracht te doen. Indien een lid, dat op voordracht van de

huurdersorganisaties is benoemd, aftreedt, zal het bestuur de huurdersorganisaties binnen 2 maanden verzoeken een voordracht te doen. Indien het bestuur oordeelt dat de voorgedragen persoon niet voldoet aan de profielschets van het 4<sup>e</sup> lid of aan de criteria van het 5<sup>e</sup> lid, deelt het bestuur dat schriftelijk en met redenen omkleed mee aan de partij die de voordracht deed, met verzoek om binnen een maand een andere voordracht uit te brengen.

9. Het bestuur kan een tijdelijk lid benoemen om te voorkomen dat een Geschillencommissie uit minder dan vijf leden bestaat.
10. Het bestuur stelt de Geschillencommissie een secretaris ter beschikking. Dit kan een functionaris van één van de aangesloten corporaties of een functionaris van het samenwerkingsverband van corporaties zijn. De secretaris is geen lid en heeft geen stemrecht. De voorzitter stuurt de secretaris aan.

#### **Artikel 4. Voorleggen geschil aan de Geschillencommissie**

1. Een verzoeker kan langs elektronische weg of per post een geschil indienen bij de Geschillencommissie door schriftelijk in de Nederlandse taal een geschil aan de Geschillencommissie toe te sturen.
2. Uit het geschil moet blijken welke concrete gedragingen aan de corporatie tegen wie het geschil gericht is worden verweten.
3. Een geschil kan worden onderbouwd met relevante documenten of beeldmateriaal.
4. Partijen kunnen zich in elk stadium van de procedure door een derde laten vertegenwoordigen of laten bijstaan.
5. De Geschillencommissie neemt klachten kosteloos in behandeling.
6. Verzoeker kan zijn geschil op elk moment gedurende de procedure intrekken.
7. Corporaties, huurdersorganisaties en bewonerscommissies worden dringend verzocht de voor de Geschillencommissie bedoelde geschillen die abusievelijk aan hen geadresseerd zijn en bij hen zijn binnengekomen, onverwijld door te sturen aan de ambtelijk secretaris van de Geschillencommissie.

#### **Artikel 5. Geschillen die niet in behandeling worden genomen**

1. De volgende geschillen neemt de Geschillencommissie niet in behandeling:
  - a. Een geschil dat later dan een jaar na het definitieve (schriftelijke) standpunt van de corporatie is ingediend;
  - b. Een geschil dat anoniem is ingediend of discriminerend van aard is;
  - c. Een geschil waaruit onvoldoende duidelijk wordt welk concreet handelen of nalaten de corporatie tegen wie het geschil gericht is wordt verweten;
  - d. Een geschil over een onderwerp waarvoor de wetgever krachtens (semi-) dwingend recht de uitsluitende bevoegdheid tot geschilbeslechting heeft neergelegd bij de rechter of de huurcommissie, waaronder onder meer doch niet uitsluitend klachten over af- en toewijzing van woningen, huurprijsverhogingen en afrekening van servicekosten en kosten van warmtelevering;
  - e. Indien een betrokken corporatie onvoldoende in de gelegenheid is geweest om het geschil op te lossen. In dat geval zendt de Geschillencommissie het geschil door aan de corporatie, hetgeen de verzoeker wordt meegedeeld;
  - f. Een geschil waarbij de verzoeker geen belang heeft;
  - g. Een geschil betreffende een bestuursbesluit met algemene strekking;
  - h. Indien het geschil louter het verstrekken van vergunningen op grond van de Huisvestingswet betreft;

- i. Indien verzoeker of de corporatie de kwestie waarop het geschil betrekking heeft reeds heeft voorgelegd aan een rechter, huurcommissie, arbiter, mediator, of een andere onafhankelijke instantie of indien een van de instanties als bedoeld in dit lid al een uitspraak over de zaak heeft gedaan;
  - j. Indien de Geschillencommissie het geschil reeds heeft behandeld, daarover advies heeft uitgebracht en het bestuur van de bij het geschil betrokken corporatie conform dat advies heeft besloten of daarvan gemotiveerd is afgeweken;
  - k. Een geschil gerelateerd aan een gedraging met betrekking tot een wanbetaling, een huurbeëindiging of het afsluiten van nutsvoorzieningen;
  - l. Een geschil met betrekking tot schadevergoeding waarbij de zaak in behandeling is bij een verzekeringsmaatschappij;
  - m. Een geschil waarvoor een andere vorm van geschillenbeslechting open staat, zoals de geschillenregeling taxaties in de koopgarantvoorwaarden.
  - n. Een geschil over technische gebreken (maar als er over de afhandeling van een technische klacht een geschil ontstaat, kan een verzoeker zich wel tot de commissie wenden).
  - o. Kwesties over door de corporatie vastgesteld beleid; (het geschil mag wel de uitvoering van dat beleid betreffen).
  - p. Bij blijvende, ook na verzoek, onduidelijke vermelding van naam en adres van verzoeker en/of onjuist ingevulde gegevens op het geschillenformulier.
  - q. Reparatieverzoeken of overlastzaken (maar als er over de afhandeling van een reparatieverzoek of overlastzaak een geschil ontstaat, kan een verzoeker zich wel tot de commissie wenden).
2. Indien de commissie een geschil niet in behandeling neemt, stelt de commissie de verzoeker daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk en gemotiveerd op de hoogte.

## **Artikel 6. Verwerking van geschillen**

1. Verzoeker krijgt van of namens de Geschillencommissie zo spoedig mogelijk en uiterlijk binnen 14 dagen schriftelijk bericht van ontvangst van het geschil met daarin de vermelding van de datum van ontvangst.
2. In de ontvangstbevestiging aan de verzoeker wordt verwezen naar het reglement van de Geschillencommissie gepubliceerd op de website.
3. Indien het geschil op grond van artikel 5 niet in behandeling wordt genomen, wordt verzoeker zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk twee weken na ontvangst van het verzoek hiervan op de hoogte gesteld.  
In een later vast te stellen werkwijze kan de commissie nadere afspraken maken over het verkorten van deze termijn door de voorzitter de bevoegdheid tot beoordeling van behandeling te geven.
4. De Geschillencommissie kan de verzoeker in de ontvangstbevestiging (of in een later stadium, doch vóór de zitting) verzoeken stukken ter nadere onderbouwing van het geschil toe te zenden. Stukken moeten minimaal één week voor de zitting aan partijen worden toegestuurd.
5. De Geschillencommissie stuurt een kopie van het geschil naar de betrokken corporatie. Wanneer de commissie voornemens is het geschil in een vergadering (zitting) te behandelen, stelt zij de corporatie in de gelegenheid schriftelijk haar standpunt kenbaar te maken (verweerschrift) en vraagt zij de corporatie om dit verweerschrift (en alle relevante stukken met betrekking tot het geschil) uiterlijk één week voor de zitting in te dienen.
6. De Geschillencommissie kan besluiten om geschillen van verschillende verzoekers, die een onderling samenhangend verband vertonen, samen te voegen en tegelijkertijd te behandelen.

## **Artikel 7. Voorbereiding van de zitting**

1. Tenzij het geschil op grond van artikel 5 niet inhoudelijk in behandeling wordt genomen nodigt de commissie verzoeker en corporatie tegen wie het geschil is gericht uit hun standpunt mondeling toe te lichten in een daarvoor belegde hoorzitting.
2. De Geschillencommissie stuurt binnen drie weken nadat de nadere onderbouwing en informatie als bedoeld in artikel 6 lid 4 en lid 5 is ontvangen, aan partijen bericht over de datum en het tijdstip van de hoorzitting. Bij dit bericht zijn in beginsel alle stukken gevoegd die op de zaak betrekking hebben.
3. De Geschillencommissie kan in haar uitnodiging voor de hoorzitting partijen vragen ter zitting nadere informatie te verschaffen naar de omstandigheden die hebben geleid tot het geschil. De Geschillencommissie kan specificeren naar aanleiding van welke vragen zij op de hoorzitting nadere informatie wenst.
4. De Geschillencommissie kan zich door een deskundige laten adviseren. De kosten van deze bijstand komen voor rekening van de corporaties.
5. De Geschillencommissie kan voorafgaande aan de zitting op locatie een onderzoek instellen. Hiervoor kan zij een lid tot rapporteur aanwijzen. Zowel de verzoeker als de corporatie tegen wie het geschil gericht is kunnen vooraf worden uitgenodigd daarbij aanwezig te zijn.
6. Stukken die door partijen worden ingebracht, worden door de Geschillencommissie in kopie doorgestuurd aan de andere partij, zodat zowel Geschillencommissie, de verzoeker als de corporatie tegen wie het geschil is gericht over hetzelfde dossier beschikken.

## **Artikel 8. De zitting**

1. De Geschillencommissie past bij de hoorzitting het principe van hoor en wederhoor toe.
2. De Geschillencommissie vergadert met tenminste drie leden, waaronder de voorzitter. Per vergadering is ten minste één lid aanwezig dat is benoemd op voordracht van een huurdersorganisatie.
3. Voor aanvang van de zitting kunnen de zittingsleden door zowel de verzoeker als de vertegenwoordiger van de corporatie worden gewraakt op grond van feiten of omstandigheden, die het vormen van een onpartijdig oordeel zouden kunnen bemoeilijken. Op grond van zodanige feiten of omstandigheden kunnen leden zich ook verschonen. De commissie beslist zo spoedig mogelijk of de wraking onderscheidenlijk de verschoning wordt toegestaan. In geval van staking van de stemmen is de wraking respectievelijk verschoning toegestaan. Het gewraakte lid onthoudt zich van stemming.
4. Zittingen van de Geschillencommissie zijn niet openbaar. De Geschillencommissie kan bij de zitting personen uitnodigen van wie zij meent dat zij een bijdrage kunnen leveren aan de behandeling van het geschil. De Geschillencommissie is gehouden zowel de verzoeker als de corporatie tegen wie het geschil gericht is bij de uitnodiging voor de zitting mee te delen welke andere personen zij heeft uitgenodigd.
5. Tijdens de zitting kan verzoeker het geschil toelichten. Partijen mogen zich laten vertegenwoordigen of laten bijstaan. Een vertegenwoordiger moet schriftelijk gemachtigd zijn door verzoeker, indien verzoeker niet aanwezig is, tenzij het een advocaat betreft.
6. Medewerkers van de corporatie wier handelen of nalaten onderwerp is van het geschil worden in de gelegenheid gesteld hun persoonlijke visie op het gebeurde te geven.  
Medewerkers mogen zich laten bijstaan door (een) collega-medewerker(s), of het bestuur van de corporatie tegen wie het geschil gericht is.

Medewerkers kunnen zich beroepen op het verschoningsrecht als het gaat om informatie die onevenredige schade toe kan brengen aan de medewerker persoonlijk of in de uitoefening van zijn/haar beroep.

### **Artikel 9. Adviezen**

1. De beraadslagingen van de -Geschillencommissie zijn niet openbaar.
2. De Geschillencommissie baseert haar oordeel op de ingebrachte stukken en op de tijdens de hoorzitting naar voren gebrachte informatie.
3. De Geschillencommissie beslist bij meerderheid van stemmen. Als de stemmen staken, dan geeft de stem van de voorzitter de doorslag.
4. Ieder lid stemt zonder last of ruggespraak.
5. De Geschillencommissie brengt binnen twee weken na de hoorzitting haar schriftelijk advies uit aan het bestuur van de corporatie tegen wie het geschil gericht is en aan de verzoeker.
6. Het advies van de Geschillencommissie is niet bindend, maar het bestuur van de corporatie tegen wie de klacht gericht is kan slechts schriftelijk en gemotiveerd van het advies afwijken.
7. Het bestuur van de corporatie tegen wie de klacht gericht is maakt binnen één maand na ontvangst van het advies zijn beslissing schriftelijk kenbaar aan verzoeker en aan de Geschillencommissie. Als het bestuur van de corporatie tegen wie de klacht gericht is afwijkt van het advies, motiveert het dit schriftelijk aan de Geschillencommissie en verzoeker.
8. Bij de bekendmaking van het besluit wordt het advies van de Geschillencommissie altijd toegevoegd.
9. Tegen een advies van de Geschillencommissie is geen beroep mogelijk. Verzoeker kan het geschil nadien voorleggen aan de Huurcommissie en/of de Kantonrechter.

### **Artikel 10. Spoedeisende geschillen**

1. De voorzitter van de Geschillencommissie kan op verzoek van verzoeker de commissie bijeen roepen om een geschil met een spoedeisend belang te behandelen. In deze "spoedprocedure" kan de voorzitter beslissen dat de Geschillencommissie afwijkt van de in dit reglement voorziene vormen en termijnen.
2. De voorzitter gaat daartoe over wanneer hij of zij, gelet op de aard van het geschil en de betrokken belangen, een onverwijlde behandeling en advisering nodig acht. Beslist de voorzitter dat een spoedprocedure niet nodig is, dan doet hij of zij hiervan onverwijld schriftelijk mededeling aan verzoeker en bestuur.
3. Artikel 9 lid 6 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het bestuur van de betrokken corporatie binnen één week op het advies van de Geschillencommissie beslist.

### **Artikel 11. Bescherming persoonsgegevens**

1. Leden van de Geschillencommissie en haar secretariaat zijn verplicht tot geheimhouding van gegevens waarvan zij in het kader van de behandeling van geschillen kennis hebben genomen.
2. De Geschillencommissie draagt er zorg voor dat stukken en/of gegevens die ten behoeve van behandeling van een geschil zijn ingebracht en betrekking hebben op de persoon van verzoeker of derden, vertrouwelijk behandeld worden, alles met inachtneming van wet- en regelgeving over bescherming van persoonsgegevens.
3. De secretaris van de Geschillencommissie archiveert een exemplaar van alle verslagen en stukken gedurende vijf jaren na een uitspraak.



4. Verzoeker heeft geen recht op kopieën of inzage van stukken, indien deze persoonsgegevens van derden bevatten en voor het verstrekken van die gegevens geen toestemming van de betrokkenen is verkregen. De Geschillencommissie informeert verzoeker hierover. Indien wel toestemming is verkregen en stukken aan hem zijn geopenbaard is verzoeker verplicht tot geheimhouding van die gegevens – ook daarover wordt verzoeker geïnformeerd.
5. Het advies van de Geschillencommissie aan het bestuur van de corporatie tegen wie het geschil gericht is, is uitsluitend geanonimiseerd openbaar, dit ter bescherming van de persoonsgegevens van verzoeker, werknemers of derden.

### **Artikel 12. Faciliteiten**

1. Het bestuur stelt de faciliteiten ter beschikking die de Geschillencommissie nodig heeft om haar werkzaamheden te kunnen verrichten.
2. Het bestuur stelt vergoedingen vast voor de leden van de Geschillencommissie.

### **Artikel 13. Registratie en verslag van de werkzaamheden**

1. De Geschillencommissie houdt een register bij van ontvangen geschillen. Dit register vermeldt: de ontvangen geschillen (nummer, adres en het onderwerp van het geschil), het aantal niet-ontvankelijk verklaarde geschillen met vermelding van de grondslag, het aantal verwijzingen naar een corporatie, het aantal in behandeling genomen geschillen, de behandelingstermijn van de geschillen, de uitgebrachte adviezen, de strekking van elk advies. De Geschillencommissie bespreekt dit register periodiek intern en met het bestuur.
2. De Geschillencommissie brengt jaarlijks aan het bestuur en aan de huurdersorganisatie verslag uit van haar werkzaamheden: een uittreksel van het geschillen-register, het aantal binnengekomen geschillen, de aard van de geschillen, aanduiding ontvankelijk / niet ontvankelijk, verwezen naar de corporatie en onderscheid gerond / ongegrond / gedeeltelijk gegrond.
3. De corporatie verantwoordt zich over de afhandeling van geschillen in haar jaarverslag. Daarbij vermeldt de corporatie het aantal tegen gedragingen van de corporatie ingediende geschillen bij de Geschillencommissie en het percentage van de gevallen waarin het advies van de Geschillencommissie niet is opgevolgd.

### **Artikel 14. Vaststelling en wijziging reglement, onvoorziene omstandigheden**

Dit reglement wordt vastgesteld en gewijzigd door het bestuur, na overleg hierover met resp. instemming van de betrokken huurdersorganisaties.

In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet of leidt tot onbillijkheden van overwegende aard, beslist de Geschillencommissie.

Partijen verklaren zich akkoord met de inhoud van dit reglement.

Leiden, 1 maart 2021

Het reglement treedt in werking op 15 maart 2021

Namens Woningbouwvereniging de Sleutels,

Gerda van den Berg, directeur bestuurder

Namens Woningstichting Ons Doel,

Christoffel Klap, directeur-bestuurder

Namens Portaal Leiden,

Jet Bicker Caarten, volkshuisvestelijk manager

Bijlage: tekst relevante wetsartikelen

## Artikel 19 Woningwet

1. Onze Minister kan verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en stichtingen die zich ten doel stellen uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam te zijn en beogen hun financiële middelen uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting in te zetten, toelaten als instellingen, uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting werkzaam. In het daartoe strekkende verzoek vermeldt de vereniging of de stichting in elk geval de gronden voor dat verzoek, de gemeente waar zij voornemens is woonplaats te houden en de gemeenten waar zij voornemens is feitelijk werkzaam te zijn.
2. Voordat Onze Minister op het verzoek, bedoeld in het eerste lid, beslist, stelt hij de colleges van burgemeester en wethouders van de in dat lid bedoelde gemeenten, en de in het belang van de huurders van de woongelegenheden van de betrokken vereniging of stichting werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies als bedoeld [in artikel 1, eerste lid, onderdeel f respectievelijk g, van de Wet op het overleg huurders verhuurder](#) in de gelegenheid hun zienswijzen daarop aan hem kenbaar te maken. Die colleges, organisaties en commissies kunnen binnen vier weken nadien hun zienswijzen aan hem doen toekomen.
3. Onze Minister kan de toelating weigeren, indien:
  - a. de vereniging of de stichting niet voldoet aan het bepaalde bij of krachtens het eerste lid;
  - b. de vereniging of de stichting naar zijn oordeel niet voldoende financieel draagkrachtig is of haar financiële continuïteit niet voldoende is gewaarborgd;
  - c. sprake is van gebreken in de akte van oprichting van de vereniging of de stichting;
  - d. personen die ingevolge het bepaalde bij of krachtens [artikel 25, tweede lid, vierde volzin, of vierde of vijfde lid, of 30, derde lid, vierde volzin, of zesde of zevende lid](#), geen lid zouden moeten respectievelijk kunnen zijn van het bestuur respectievelijk de raad van toezicht van een toegelaten instelling aan de statuten van de vereniging of de stichting het recht kunnen ontleenen om personen in dat bestuur of die raad te benoemen of personen voor een zodanige benoeming voor te dragen;
  - e. aan de statuten van de vereniging of de stichting het recht kan worden ontleend tot het verkrijgen van de eigendom van de onroerende zaken of hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de vereniging of de stichting op een wijze die met het bepaalde bij en krachtens deze wet in strijd is of
  - f. die toelating naar zijn oordeel anderszins niet in het belang van de volkshuisvesting is te achten.
4. Onze Minister kan de toelating intrekken, indien:
  - a. de toegelaten instelling niet langer uitsluitend op het gebied van de volkshuisvesting werkzaam is of haar financiële middelen niet uitsluitend in het belang van de volkshuisvesting inzet, of
  - b. de toegelaten instelling naar zijn oordeel het belang van de volkshuisvesting zodanige schade berokkent of bij handhaving van de toelating op korte termijn zal berokkenen, dat haar toelating niet langer in dat belang is te achten.
5. Een besluit tot toelating of tot intrekking van de toelating wordt in de *Staatscourant* geplaatst.
6. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de bij het verzoek, bedoeld in het eerste lid, te verstrekken gegevens en de behandeling van dat verzoek.

### Artikel 1 lid 1 sub f Wet op het Overleg Huurders Verhuurder

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder (...)

- f. huurdersorganisatie: vereniging of stichting, die als doelstelling heeft het behartigen van de belangen van huurders en:
  - 1°. van welke het bestuur wordt gekozen of aangewezen door en uit de huurders die zij vertegenwoordigt;
  - 2°. die de huurders op de hoogte houdt van haar activiteiten en hen betreft bij haar standpuntbepaling;
  - 3°. die ten minste eenmaal per jaar een vergadering uitschrijft voor de huurders, waarin zij verantwoording aflegt van haar activiteiten in het verstreken jaar, haar plannen voor het eerstvolgende jaar bespreekt en deze vaststelt; en
  - 4°. die alle huurders van de woongelegenheden of wooncomplexen, waarvoor zij de belangen behartigt, in de gelegenheid stelt om zich bij haar aan te sluiten;

## **Artikel 1 lid 1 sub g Wet op het Overleg Huurders Verhuurder**

In deze wet en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder (...)

- g.** bewonerscommissie: commissie van bewoners van huurwoningen in een wooncomplex, niet zijnde een huurdersorganisatie, die de belangen behartigt van de huurders van dat wooncomplex en die voldoet aan onderdeel f, onder 2° tot en met 4°.

## **Artikel 7:266 BW**

- 1.** De echtgenoot of geregistreerde partner van een huurder is van rechtswege medehuurder, zolang de woonruimte de echtgenoot of geregistreerde partner tot hoofdverblijf strekt, ongeacht of de huurovereenkomst voor dan wel na het aangaan van het huwelijk of van het geregistreerde partnerschap is gesloten.
- 2.** Voor de verplichtingen uit de huurovereenkomst, behalve voor zover deze reeds opeisbaar waren voordat de echtgenoot of geregistreerde partner medehuurder werd, zijn de huurder en de medehuurder jegens de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk.
- 3.** Indien de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder eindigt, wordt de medehuurder huurder.
- 4.** Indien de in lid 1 bedoelde echtgenoot of geregistreerde partner hetzij ingevolge een beschikking als bedoeld in artikel 826, lid 1 onder a, van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering, hetzij ingevolge onderlinge overeenstemming in verband met een verzoek tot echtscheiding of scheiding van tafel en bed, dan wel ingevolge beëindiging van geregistreerd partnerschap niet het gebruik heeft van de echtelijke woning, brengt dit voor de toepassing van dit artikel geen verandering in het hoofdverblijf.
- 5.** In geval van echtscheiding of scheiding van tafel en bed of beëindiging van geregistreerd partnerschap kan de rechter op verzoek van een echtgenoot of geregistreerde partner bepalen wie van de echtgenoten of geregistreerde partners huurder van de woonruimte zal zijn. De rechter bepaalt tevens de dag van ingang van de huur met deze echtgenoot of partner. Op dezelfde dag eindigt de huur met de andere echtgenoot of partner.

## **Artikel 7:267BW**

- 1.** Indien op het gezamenlijk verzoek van een huurder en van een andere persoon die in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft, alsmede van een medehuurder wanneer die er is, de verhuurder niet binnen drie maanden schriftelijk heeft verklaard er mede in te stemmen dat die andere persoon medehuurder zal zijn, kunnen de huurder en die andere persoon, alsmede een medehuurder wanneer die er is, gezamenlijk verzoeken dat de rechter zal bepalen dat deze persoon met ingang van een in het vonnis te bepalen tijdstip medehuurder zal zijn.
- 2.** Nadat een verzoek aan de verhuurder als bedoeld in lid 1 is gedaan, kan een vordering tot ontbinding van de huur op de grond dat de huurder in strijd met hetgeen overeengekomen is, met een ander in de woonruimte een gemeenschappelijke huishouding heeft, niet meer worden toegewezen. Deze grond levert alsdan evenmin een grond voor opzegging van de huurovereenkomst op.
- 3.** De rechter wijst de vordering bedoeld in lid 1 slechts af:
  - a. indien de persoon bedoeld in lid 1 niet gedurende tenminste twee jaren in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft;
  - b. indien, mede gelet op hetgeen is komen vast te staan omtrent de gemeenschappelijke huishouding en de tijdsduur daarvan, de vordering kennelijk slechts de strekking heeft de persoon bedoeld in lid 1 op korte termijn de positie van huurder te verschaffen;
  - c. indien de persoon bedoeld in lid 1 vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur.
- 4.** Voor de verplichtingen uit de huur zijn de persoon die de huur heeft aangegaan en ieder van de personen die op grond van dit artikel medehuurder of huurder is, hoofdelijk jegens de verhuurder aansprakelijk, met dien verstande dat een medehuurder niet aansprakelijk is voor verplichtingen die reeds opeisbaar waren voordat hij medehuurder werd.
- 5.** De bepalingen omtrent het eindigen van de huur zijn op de personen bedoeld in lid 4 afzonderlijk van toepassing met dien verstande dat een persoon de hoedanigheid van medehuurder in ieder geval verliest,

indien hij zijn hoofdverblijf niet langer in de woonruimte heeft. Indien de huur ten aanzien van de huurder eindigt, wordt de medehuurder huurder.

**6.** Is ten aanzien van de woonruimte hoofdstuk 2 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing, dan zet de medehuurder in afwijking van lid 5 de huur slechts voort, indien de rechter dit heeft bepaald op een daartoe door die persoon binnen acht weken na het tijdstip waarop hij huurder is geworden, ingestelde vordering en in elk geval zolang op deze vordering nog niet onherroepelijk is beslist. De rechter wijst de vordering slechts af, indien de eiser niet een voor hem geldende huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 8 lid 1 van die wet overlegt.

**7.** Ieder van de personen bedoeld in lid 4 kan vorderen dat de rechter zal bepalen dat een of meer van deze personen de huur met ingang van een in het vonnis te bepalen tijdstip niet langer zullen voortzetten. De rechter wijst de vordering slechts toe, indien dit naar billijkheid, met inachtneming van de omstandigheden van het geval, geboden is, met dien verstande dat hij de vordering in ieder geval toewijst, indien de eiser aantoont dat de persoon waarop de vordering betrekking heeft, zijn positie van medehuurder heeft verkregen op grond van een niet mede door de eiser aan de verhuurder gedaan verzoek of van een door hem ingestelde vordering bedoeld in lid 1.

### **Artikel 7:268 BW**

**1.** Bij overlijden van de huurder zet de medehuurder de huur als huurder voort. Hij kan de huur binnen zes maanden na het overlijden bij exploit of aangetekende brief opzeggen met ingang van de eerste dag van de tweede maand na de opzegging.

**2.** De persoon die niet op grond van lid 1 huurder wordt, doch wel in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de overleden huurder een duurzame gemeenschappelijk huishouding heeft gehad, zet de huur voort gedurende zes maanden na het overlijden van de huurder; de tweede zin van lid 1 is van toepassing. Hij zet de huur ook nadien voort, indien de rechter dit heeft bepaald op een daartoe strekkende binnen die termijn ingestelde vordering, en in elk zolang op deze vordering niet onherroepelijk is beslist.

**3.** De rechter wijst de vordering bedoeld in lid 2 in ieder geval af:

a. indien de eiser niet aannemelijk heeft gemaakt dat hij aan de vereisten van lid 2 voldoet;

b. indien de eiser vanuit financieel oogpunt onvoldoende waarborg biedt voor een behoorlijke nakoming van de huur;

c. indien het woonruimte betreft waarop hoofdstuk 2 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing is, indien de eiser niet een huisvestingsvergunning als bedoeld in artikel 8 van die wet overlegt.

**4.** Lid 4, de eerste zin van lid 5 en lid 7 van artikel 267 zijn van overeenkomstige toepassing

**5.** Komt vast te staan, dat een persoon ten onrechte een beroep op voortzetting van de huur krachtens dit artikel heeft gedaan, dan blijft hij over de tijd gedurende welke hij het genot van de woonruimte heeft gehad jegens de verhuurder aansprakelijk voor de nakoming van de huur die voor hem zou hebben bestaan als hij huurder was geweest. Heeft meer dan één persoon ten onrechte een beroep op voortzetting van de huur gedaan, dan is ieder van hen jegens de verhuurder hoofdelijk aansprakelijk.

**6.** Zijn er geen personen die krachtens dit artikel de huur voortzetten, dan eindigt deze aan het eind van de tweede maand na het overlijden van de huurder. De erfgenamen zijn bevoegd de huur tegen het eind van de eerste maand na het overlijden van de huurder te doen eindigen. Wanneer de nalatenschap van de huurder ingevolge artikel 13 van Boek 4 wordt verdeeld, komt de bevoegdheid van de erfgenamen, bedoeld in de vorige zin, toe aan zijn echtgenoot of geregistreerde partner.

**7.** Van dit artikel kan niet ten nadele van de personen aan wie dit artikel recht op voortzetting van de huur toekent en van de erfgenamen, onderscheidenlijk de echtgenoot of geregistreerde partner, bedoeld in lid 6, worden afgeweken.

**8.** Van artikel 229 leden 1 en 3 kan niet worden afgeweken.