

Rubriek onder verantwoordelijkheid van de Stichting
www.notarielestichting.nl

Stichting tot Bevordering der Notariële Wetenschap



Wet op het overleg huurders verhuurder bij vervreemding woongelegenheden

De Wet op het overleg huurders verhuurder (WOHV) verplicht grotere verhuurders om voorafgaand aan de vervreemding van (een gedeelte van) een woningportefeuille in overleg te treden met hun huurders. In deze bijdrage worden deze verplichting en de daarbij behorende aandachtspunten behandeld.

1. Verhuurder, huurdersorganisatie en bewonerscommissie

Niet elke vervreemding van verhuurde woongelegenheden valt onder de werking van de WOHV. Ten eerste gelden alleen woningcorporaties en (gevolmachtigden van) eigenaren van ten minste vijftientig voor verhuur bestemde woongelegenheden als ‘verhuurder’ in de zin van de WOHV (art. 1 lid 1 sub d WOHV). Daarnaast moet er een huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie (art. 1 lid 1 sub f en g WOHV) bestaan en moet de vervreemding plaatsvinden in het

kader van een wijziging in het gevoerde beleid of beheer van de verhuurder (art. 4 lid 1 jo. art. 3 lid 2 WOHV). Zijn er meerdere huurdersorganisaties of bewonerscommissies, dan is er een bepaalde rolverdeling. Een bewonerscommissie richt zich uitsluitend op de belangenbehartiging op complexniveau, een huurdersorganisatie niet.¹ Over beleidsonderwerpen die rechtstreeks de belangen of directe levenssfeer van huurders van bepaalde woongelegenheden of wooncomplexen raken – waarbij in de parlementaire geschiedenis vervreemding als voorbeeld wordt genoemd – moet overleg worden gepleegd met de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie op

1. *Kamerstukken II 2006/07, 30 856, nr. 3, p. 10 (MvT), Kamerstukken II 2006/07, 30 856, nr. 6, p. 11 (NV II), J.J.P.M. van Reisen, ‘Medezeggenschap voor woonruimtehuurders: de Overlegwet’, *Huurrecht* 2015, 3, J.M.G.A. Sengers, *Sdu Commentaar Huurrecht*, Commentaar op Wet op het overleg huurders verhuurder art. 1 en J.M.G.A. Sengers, *GS Huurrecht*, art. 1 WOHV, aant. 9.*

complexniveau.² Indien de vervreemding tevens een onderwerp van algemeen beleid betreft dat betrekking heeft op alle woongelegenheden of huurders, moet ook overleg worden gepleegd met de huurdersorganisatie op instellingsniveau. De gedachte achter dit verplichte overleg is dat huurders – hoewel zij door de werking van art. 7:226 BW (koop breekt geen huur) na de vervreemding onder dezelfde voorwaarden kunnen blijven huren – wel worden geconfronteerd met een nieuwe wederpartij.

2. Informatie, overleg en advies

2.1. Informatieplicht verhuurder

De verhuurder informeert de huurder, de betrokken bewonerscommissie en huurdersorganisatie op *verzoek* schriftelijk over zijn beleid en beheer, dat rechtstreeks te maken heeft met de betrokken woongelegenheden of wooncomplexen en de woonomgeving daarvan, dat rechtstreeks van invloed is op de woon- en leefsituatie van de betrokken huurders en dat voor hen van wezenlijk belang kan zijn (art. 3 lid 1 WOHV).

Daarnaast is de verhuurder verplicht de betrokken huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie uit *eigener beweging* schriftelijk te informeren over zijn voornemen tot *wijziging* in het door hem gevoerde beleid of beheer met betrekking tot de in art. 3 lid 2 WOHV genoemde onderwerpen, waarin onder meer de vervreemding van woongelegenheden wordt genoemd (art. 4 lid 1 WOHV).³ Een dergelijke voorgenomen vervreemding valt dus alleen onder de informatieplicht als bedoeld in art. 4 lid 1 WOHV indien deze gepaard gaat met een wijziging in het door de verhuurder gevoerde beleid of beheer. Dat zal mijns inziens in de regel het geval zijn bij de vervreemding van (een gedeelte van) een woningportefeuille, maar ligt niet zonder meer voor de hand bij de incidentele vervreemding van een enkele woning. De praktijk worstelt geregeld met de vraag op welk moment aan deze informatieverplichting moet worden voldaan. Aan het begin van een verkooptraject is het immers vaak nog niet duidelijk welke partij de woongelegenheden zal gaan kopen. Dat neemt naar mijn mening niet weg dat de informatieverstrekking aan het begin van het verkooptraject moet plaatsvinden. Op dat moment is er immers sprake van een *voorgenomen wijziging* in het door de verhuurder gevoerde *beleid*. Uitstel kan worden gerechtvaardigd door het bedrijfsbelang van de verhuurder, dat zich tegen informatieverstrekking kan verzetten (art. 4 lid 1 jo. art. 3 lid 3 WOHV). Zodra het bedrijfsbelang zich echter niet meer tegen de informatieverstrekking verzet, moeten de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie alsnog worden geïnformeerd.⁴ Nadat een daadwerkelijke koper bekend is en de koopovereenkomst zal worden ondertekend, is naar mijn mening geen

sprake van een *nieuwe* wijziging in het beleid van de verhuurder en hoeven de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie dus niet opnieuw te worden geïnformeerd.

Het in de beginfase informeren heeft voordelen voor zowel de huurders als de verhuurder. Voor de huurders geldt dat zij op dat moment meer inspraak kunnen hebben dan op het moment dat de onderhandelingen met de koper al bijna zijn afgerond. Zij kunnen bijvoorbeeld opmerkingen maken over de aard van de gewenste koper of aangeven dat zij het belangrijk vinden om voor of na de overdracht met de koper een gesprek aan te gaan. De verhuurder kan hierop reageren en in het beginstadium van het verkoopproces nog zijn voordeel doen met opmerkingen of wensen van de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie. Voor hem geldt bovendien dat vroegtijdige informatieverstrekking voorkomt dat zijn verplichtingen op grond van de WOHV uiteindelijk vertragend werken bij afronding van de transactie.

2. J. Sengers, 'Collectief Huurrecht', in J. Sengers en P. van der Sanden (red.), *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu 2018, p. 461 en p. 465, *Kamerstukken I* 2007/08, 30 856, C, p. 10 (MvA I), *Kamerstukken II* 2006/07, 30 856, nr. 6, p. 12 en p. 14 (NV II), Hof Amsterdam 14 februari 2012, ECLI:NL:GHAMS:2012:BX4220 (*Bewonerscommissie Wilttenburg/Woningsstichting Eigen Haard*), J.M.G.A. Sengers, *Sdu Commentaar Huurrecht*, Commentaar op Wet op het overleg huurders verhuurder art. 5, J.M.G.A. Sengers, 'De nieuwe Wet op het overleg huurders verhuurder', *WR* 2009, 1, J.M.G.A. Sengers, *GS Huurrecht*, art. 2 WOHV, aant. 5 en art. 2a WOHV, aant. 4 en A.M. Kloosterman e.a., *Hoofdlijnen in het huurrecht*, Deventer: Kluwer 2017, 1.5.4.
3. A.M. Kloosterman e.a., *Hoofdlijnen in het huurrecht*, Deventer: Kluwer 2017, 1.5.4. en *Kamerstukken II* 2006/07, 30 856, nr. 3, p. 12 (MvT).
4. Analogie: *Kamerstukken I* 2007/08, 30 856, C, p. 8 (MvA I), "Als het bedrijfsbelang zich echter niet (meer) verzet tegen informatieverstrekking over een voorgenomen fusie, dan is het gerechtvaardigd dat de huurdersorganisaties over de fusievoornemens geïnformeerd worden."

2.2. Overleg- en adviesrecht huurdersorganisatie en bewonerscommissie

Nadat de verhuurder de betrokken huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie heeft geïnformeerd, dient hij een periode van ten minste zes weken te laten verstrijken waarin de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie in staat wordt gesteld om overleg met hem te voeren en schriftelijk advies uit te brengen. De exacte termijn dient de verhuurder bij de informatieverstrekking aan te geven (art. 5 lid 1 WOHV). Indien de verhuurder een schriftelijk advies heeft ontvangen, kan hij beoordelen in hoeverre hij dit advies wil opvolgen.⁵ Een (gedeeltelijke) terzijdelegging van het advies moet hij binnen veertien dagen na ontvangst van het advies aan de huurdersorganisatie en/of de bewonerscommissie toelichten (art. 5 lid 2 WOHV). De verhuurder hoeft niet aan te tonen dat zijn beleidskeuze de enige juiste en mogelijke is. Overschrijding van de termijn van veertien dagen heeft ook niet tot gevolg dat de verhuurder wordt geacht het advies te hebben opgevolgd.⁶ Drie dagen nadat de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie de schriftelijke toelichting (alsnog) hebben ontvangen, kan de verhuurder zijn voornemen tot vervreemding uitvoeren (art. 5 lid 3 WOHV).⁷ Deze wachttijd geeft de huurders de mogelijkheid om een poging te doen om de voorgenomen vervreemding te blokkeren, bijvoorbeeld door middel van het zenden van een verzoekschrift aan de kantonrechter met als mogelijke uitkomst dat een door de verhuurder genomen besluit tot wijziging van zijn beleid niet mag worden uitgevoerd (art. 8 lid 3 WOHV).⁸ De verhuurder kan daarnaast zijn voornemen tot vervreemding ook uitvoeren indien (i) de huurdersorganisatie en bewonerscommissie schriftelijk aan hem hebben medegedeeld dat zij geen bezwaar hebben tegen de vervreemding; of (ii) nadat de door de verhuurder gestelde termijn van ten minste zes weken is verstreken en de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie geen schriftelijk advies hebben uitgebracht (art. 5 lid 3 WOHV).

Voor de praktijk is dus van belang dat adviseurs, advocaten en notarissen goed opletten of er in een betreffende situatie sprake is van een huurdersorganisatie en/of een bewonerscommissie waarbij art. 5 WOHV speelt. Dit moeten zij bij de verkoper navragen en indien dit het geval is moeten zij zich ervan vergewissen dat de termijnen als bedoeld in art. 5 WOHV in acht zijn genomen of dat de huurdersorganisatie en bewonerscommissie schriftelijk hebben medegedeeld dat zij geen bezwaar hebben tegen het voornemen tot vervreemding.

De procedure van art. 5 WOHV moet mijns

inziens zijn doorlopen op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst. De verkoper (die kwalificeert als verhuurder) moet zich immers houden aan de regels van de WOHV. Indien de verkoper de koopovereenkomst toch wil ondertekenen voordat de termijnen zijn verstreken of voordat vorenbedoelde schriftelijke mededeling is ontvangen, kan hij in de koopovereenkomst een ontbindende voorwaarde opnemen. Deze ontbindende voorwaarde kan inhouden dat indien op een bepaalde datum voor de levering niet is voldaan aan de vereisten van art. 5 WOHV én een van beide partijen schriftelijk een verzoek tot ontbinding van de andere partij heeft ontvangen, de koopovereenkomst zal zijn ontbonden.

De verantwoordelijkheid van de notaris komt pas aan bod bij het passeren van de akte van levering. Voor hem is het van belang dat in ieder geval op dat moment de procedure van art. 5 WOHV is doorlopen. Indien dit het geval is, kan de notaris de akte van levering mijns inziens zonder problemen passeren. Er zijn ten tijde van het passeren van de akte immers geen derden wier belangen worden geschaad. Indien dit niet het geval is, moet de notaris een afweging maken of hij de betreffende akte wil passeren, waarbij de notaris de uitgangspunten uit het arrest HR 3 april 2015, *NJ* 2015, 479 (*Novitaris*) in acht moet nemen. Daarbij is van belang dat art. 8 lid 3 WOHV bepaalt dat een procedure bij de kantonrechter kan (gaan) lopen met als mogelijke uitkomst dat het door de verhuurder genomen besluit tot wijziging van zijn beleid niet mag worden uitgevoerd.⁹

5. J.M.G.A. Sengers, *GS Huurrecht*, art. 5 WOHV, aant. 3.
6. J. Sengers, 'Collectief Huurrecht', in J. Sengers en P. van der Sanden (red.), *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu 2018, p. 467 en J.M.G.A. Sengers, *GS Huurrecht*, art. 5 WOHV, aant. 5.
7. Indien de verhuurder een woningcorporatie betreft genieten huurders in veel gevallen ook de bescherming van art. 27 lid 1 aanhef en onderdeel a Woningwet jo. art. 25 lid 3 onderdeel a Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Die regeling onderwerpt de overdracht van de aldaar genoemde woongelegenheden aan de goedkeuring van de Minister voor Wonen en Rijksdienst; het verzoek tot het verlenen van deze goedkeuring dient onder meer vergezeld te gaan van de zienswijze van de betrokken huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie in de zin van de WOHV.
8. J. Sengers, 'Collectief Huurrecht', in J. Sengers en P. van der Sanden (red.), *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu 2018, p. 467 en J.M.G.A. Sengers, *GS Huurrecht*, art. 5 WOHV, aant. 6 en art. 8 WOHV, aant. 5.
9. J. Sengers, 'Collectief Huurrecht', in J. Sengers en P. van der Sanden (red.), *Huurrecht woonruimte*, Den Haag: Sdu 2018, p. 470, *Kamerstukken II* 2006/07, 30 856, nr. 3, p. 13 (MvT), J.M.G.A. Sengers, *GS Huurrecht*, art. 8 WOHV, aant. 5 en J.M.G.A. Sengers, *Sdu Commentaar Huurrecht*, Commentaar op Wet op het overleg huurders verhuurder art. 8.

3. Verwerving en bezwaring van woonegelegenheden

Naast vervreemden, spreekt art. 4 lid 1 jo. art. 3 lid 2 sub b WOHV ook over het *verwerven* en *bezwaren* van woonegelegenheden. Dit roept de vraag op of een koper van de woonegelegenheden ook aan de verplichtingen op grond van de WOHV moet voldoen in verband met de verwerving en de hypotheek die wordt gevestigd om de koopprijs te kunnen betalen.

Indien de koper reeds verhuurder is in de zin van de WOHV en de voorgenomen verwerving en/of bezwaring kan worden aangemerkt als een voorname wijziging in het door hem gevoerde algemene beleid, is dit het geval. De koper moet de huurdersorganisatie op instellingsniveau informeren. De betreffende huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie op complexniveau hoeft hij mijns inziens niet te informeren omdat hij ten tijde van de wijziging van zijn beleid (voorafgaand aan de verwerving) nog geen eigenaar is van de daarbij behorende woonegelegenheden. Indien de koper ten tijde van de verwerving en/of bezwaring van de woonegelegenheden nog geen verhuurder is in de zin van de WOHV, hoeft hij niet te voldoen aan de verplichtingen op grond van de WOHV.

4. Conclusie

In deze bijdrage zijn de aandachtspunten behandeld die voor een verhuurder in de zin van de WOHV van belang zijn bij een voorgenomen vervreemding van een (gedeelte van een) woningportefeuille en waarbij sprake is van een wijziging in het door de verhuurder gevoerde beleid of beheer. In dat geval is de verhuurder verplicht om de betrokken huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie uit eigener beweging schriftelijk te informeren en om de procedure zoals beschreven in art. 5 WOHV te volgen. Informatieverstrekking moet naar mijn mening plaatsvinden aan het begin van een verkooptraject, aangezien er op dat moment sprake is van een voornemen tot wijziging in het door de verhuurder gevoerde beleid. De procedure als bedoeld in art. 5 WOHV moet mijns inziens zijn doorlopen op het moment van ondertekening van de koopovereenkomst. Voor de notaris is het van belang dat deze procedure in ieder geval is afgerond op het moment waarop de akte van levering wordt gepasseerd.

Mr. M.E.A. van Loenhoud*

* Kandidaat-notaris bij Loyens & Loeff N.V. te Amsterdam en onderzoeker/gastmedewerker aan de Universiteit Leiden.

(maita.van.loenhoud@loyensloeff.com)

Met dank aan prof. mr. F.J. Vonck voor zijn opmerkingen op het concept van deze bijdrage. Dit artikel is verschenen vanwege Stichting Fundatie Bachiene, welke stichting onder meer ten doel heeft het bevorderen van voor de praktijk relevant wetenschappelijk onderzoek op het gebied van het vastgoedrecht.