



Verslag 2144
Corporatie: Woonbron IJsselmonde

Dit verslag is een weergave van hetgeen in de hoorzitting door aanwezigen is gezegd.
Over de inhoud van dit verslag kan niet worden gecorrespondeerd.

Korte omschrijving van de klacht

De klacht betreft het uitschrijven van klager uit de huurovereenkomst door de corporatie.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en legt uit hoe de werkwijze van de commissie tijdens deze hoorzitting zal zijn.

Toelichting op de klacht door de klager

Klager bedankt de commissie dat hij in de gelegenheid wordt gesteld zijn verhaal te doen. De klacht gaat over het feit dat klager is verwijderd van het huurcontract n.a.v. een door de rechter uitgesproken voorlopige voorziening, waarbij de woning voorlopig is toegekend aan mevrouw XXXX.

*De voorzitter vraagt of klager bekend is met de term voorlopige voorziening.
Klager geeft aan te weten wat het betekent, hij heeft zich hierover laten informeren.*

Klager heeft de corporatie gevraagd waarom hij van het huurcontract is gehaald. Ze konden het niet helemaal duidelijk maken aan klager, maar het was een beslissing op basis van een voorlopige voorziening. Klager heeft daarop bezwaar gemaakt richting corporatie en heeft schriftelijk verzocht het terug te draaien.

Klager heeft geen bezwaar gemaakt tegen de voorlopige voorziening, in afwachting van de definitieve beschikking.

De voorzitter legt uit wat een voorlopige voorziening is. De rechtbank kan dat toewijzen en dat is een uitspraak/vonnis, op basis waarvan de corporatie kan handelen.

De broer van de heer XXXX geeft aan dat de klacht is gericht tegen het handelen van de corporatie. Tegen de ex-partner van klager is gezegd dat opzegging niet zomaar mogelijk is maar dat de eenzijdige opzegging juridisch moet worden geregeld. Dat is het standpunt van de corporatie.

Later konden ze wel wat betekenen voor de ex-partner. Het is raar dit standpunt ineens verandert. Klager had drie maanden tijd in beroep gaan tegen de voorlopige voorziening, maar heeft dat niet gedaan.

Klager vindt het ook vreemd dat er wordt gezegd dat klager niet in beroep is gegaan en de uitschrijving dan ook geregeld kon worden. Men kan namelijk tegen deze voorlopige voorziening niet in beroep gaan als het een echtscheiding betreft. Dat staat in het burgerlijk wetboek. Er is dus geen procedure gestart, er is alleen een tweede brief verstuurd en op basis van die tweede brief is de uitschrijving gedaan.

Er wordt verkeerde informatie verstrekt aan de ex-partner, maar het raakt dus klager. Er is kennelijk geen eenduidige werkwijze bij de corporatie.

Kijkend naar hoe rechters omgaan met scheidingen, kun je zeggen dat een voorlopige voorziening niets zegt over het huurrecht, alleen over het gebruik van de woning. De rechter kan wel het huurrecht toekennen maar dat kan alleen bij een echtscheiding.



De corporatie gaat uit van deze voorlopige voorziening.

Als klager de woning van vrijdag tot zondag gebruikt, mag de ex-partner niet in de woning aanwezig zijn.

Het is een verdeling van het gebruik van de woning. Het huurrecht kan niet verdeeld worden. Dit gaat om het gebruik van de woning.

Klager geeft aan dat hij nooit gezegd heeft dat hij de huur niet kan betalen en dat de ex-partner verantwoordelijk is voor de huurpenningen. Waar baseert de corporatie dat op?

Mevrouw XXXX haalt een e-mail uit februari 2021 aan. Daarin verzocht klager om hem het e-mailadres van de ex-partner te sturen omdat zij ook verantwoordelijk is voor de huur. Er zijn ook e-mails gestuurd vanwege huurachterstanden. Er is vaak contact geweest met het KCC en ook gemeld dat klager de huur niet meer betaalt. Dit heeft de ex-partner gemeld en ze kon daar bewijzen van aanleveren. De corporatie wilde daar niet tussen zitten, zij hoefde verder geen bewijzen te ontvangen. De corporatie vond het nodig om klager van het huurcontract af te halen omdat anders de eenzijdige huurverlaging en opzegging niet van kracht zouden zijn en de ex-partner hierdoor in de problemen zou komen.

Klager geeft aan verward te zijn omdat de heer XXXX suggereert dat klager de huur niet wilde betalen. Dat is helemaal niet zo. Klager legt uit dat hij juist wel jarenlang de huur heeft betaald. De ex-partner heeft op een gegeven moment geweigerd om verder huur te betalen. Klager wilde dat ook de ex-partner de correspondentie inzake de huurachterstand zou krijgen.

Vragen van de commissie aan de klager

V: Wat weet u van de term 'voorlopige voorziening'?

A: Rechten worden uiteindelijk ontleend aan de definitieve schikking. Als de definitieve schikking nog niet is uitgesproken, dan is er nog steeds sprake van een voorlopige beslissing.

V: De ex-partner wil een huurverlaging. Dat kan niet omdat er twee mensen aan het huurcontract zijn verbonden. De corporatie kan de huurverlaging niet toekennen want er wonen op papier, volgens het huurcontract, twee mensen. De ex-partner meldt dat alleen zij in de woning woont. De corporatie meldt dus dat een huurverlaging niet zonder meer doorgevoerd kan worden, zij stelt dat de ex-partner dit kan afdwingen bij de rechtbank in een voorlopige voorziening. De ex-partner heeft daarin gelijk gekregen.

Waar heeft de corporatie onjuist gehandeld als de voorlopige voorziening rechtsgeldig is?

A: Er is gezegd dat de ex-partner de huuropzegging eenzijdig moest regelen. Er wordt gezegd dat de ex-partner de woning mag gebruiken m.u.v. één keer in de 14 dagen. Er is een mogelijkheid dat de rechter een huuropzegging uitspreekt. Dat zou dan staan in de voorlopige voorziening, maar dat staat er niet in.

De voorzitter meldt dat de beschikking van de rechtbank Rotterdam d.d. 3 september 2021 geen voorlopige schikking is maar een definitieve.

De definitieve beschikking van de rechtbank van 3 september 2021 bepaalt dat "de vrouw met ingang van 15 oktober 2021 bij uitsluiting gerechtigd zal zijn van het gebruik van de woning echtelijke woning aan de XXXX te XXXX. Tevens bepaalt de rechtbank in die uitspraak dat de verdeling van de zorg- en opvoedingstaken met ingang van 15 oktober 2021 wijzigen in die zin dat de kinderen met ingang van genoemde datum eenmaal in de twee weken van vrijdagmiddag 14:00 uur tot zondag 20:00 uur en de andere week van vrijdag na school tot na het avondeten bij de man zullen verblijven.



Zienswijze van de corporatie

Mevrouw XXXX geeft aan contact te hebben gehad met klager. Zij heeft zich laten informeren door zowel klager als de ex-partner.

Er is gekeken naar alle informatie, naar zowel de voorlopige voorziening d.d. 13 april 2021 als ook de uitspraak d.d. 3 september 2021. Daarnaast is er ook gekeken naar alle aantekeningen bij het KCC inzake de telefoongesprekken. Klager bleek niet meer in de woning te wonen. Er is tevens gekeken naar de situatie van moeder en kind. Er zijn inkomensverklaringen ontvangen, die nodig zijn voor de huurverlaging. De corporatie had alle informatie om dit te verwerken.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Kunt u reageren op het onderscheid tussen het gebruik van de woning en het huurrecht?

A: Het is gecheckt door onze juridische afdeling. Het is rechtsgeldig om eenzijdig op te zeggen. We zien deze kwestie als een bijzondere zaak. Als mensen in scheiding zijn, wachten wij altijd tot de uitspraak is gedaan door de rechter aangezien het dan conform huurrecht is geregeld. Dit is in februari 2021 gaan spelen. De ex-partner is verantwoordelijk voor de huurpenningen. Er moest een huurverlaging komen en die kan pas worden toegekend als alles is geregeld. We hebben gehandeld naar eer en geweten en alles gedaan in het belang van de ex-partner en de kinderen. Er was huurachterstand ontstaan en die bleef oplopen voor beide partijen. Klager betaalt geen huur meer.

V: Wanneer is klager van het huurcontract uitgeschreven?

A: In september is het behandeld met terugwerking tot 1 mei 2021.

Laatste woord door de klager

De corporatie wekt de indruk dat het nobel was wat ze deden. Er is echter wet- en regelgeving hiervoor. Als corporatie kun je niet zeggen dat je iets doet op basis van redelijkheid en billijkheid. Een eenzijdige huuropzegging kan niet zonder klager want die heeft die aanvraag niet ingediend. De ex-partner kan dat niet doen voor klager.

Daar zijn formulieren voor en de corporatie heeft dat eenzijdig aanvaard, maar had dat niet mogen doen.

Er zijn gronden voor een verhuurder om een eenzijdige opzegging te kunnen doen. Een eenzijdige huuropzegging was het niet want klager heeft daar niets voor ingediend.

De corporatie heeft een bemiddelingsrol ingenomen die niet bij haar thuishoort. De corporatie heeft tegen de ex-partner gezegd dat ze het juridisch moest gaan regelen.

Je kunt niet een extra opzeggrond verzinnen omdat je vindt dat dat beter is in dit geval, dat is in strijd met het huurrecht.

De corporatie kan niet bemiddelen in een echtscheiding, dat moet worden overgelaten aan partijen en een rechter. Als een corporatie dat wel doet, krijg je willekeur.

Ook klager heeft rechten die verankerd zijn in de wet. Dat is volledig terzijde geschoven door de corporatie.

De voorzitter sluit de vergadering. Klager en medewerkers van de corporatie vertrekken en de commissie start in beslotenheid de beraadslaging over het uit te brengen advies.

Hoorzitting, 21 december 2021

Verzenddatum, 4 januari 2022