

GERECHTSHOF ERKENT COLLECTIEVE BELANGEN BEWONERSVERENIGING

De bewonersvereniging start namens alle huurders een rechtszaak tegen de hoge concentraties lood in de waterleidingen van appartementencomplex Hilwis. De vereniging wordt door het gerechtshof erkend als belangenorganisatie die een collectieve, juridische procedure kan voeren. Een lichtend voorbeeld voor andere huurdersorganisaties.

TEKST MAARTEN VAN DER VEEN / BEELD PEDEJEE

Voor wie?

Huurders in de corporatiesector en de commerciële sector

► Een belangenorganisatie kan namens een groep gedupeerden collectief een gerechtelijke procedure starten. De uitspraak van de rechtbank geldt dan voor alle aangesloten gedupeerden. Zo'n collectieve actie heeft als voordeel dat niet ieder individu afzonderlijk naar de rechter hoeft en de rechter meestal maar één keer een uitspraak hoeft te doen. Organisaties zoals de Woonbond, de Consumentenbond of milieuorganisaties maken gebruik van deze mogelijkheid.

Niet iedere organisatie die opkomt voor bepaalde belangen kan echter een collectieve actie starten. Om te waarborgen dat de belangenorganisatie hiertoe is toegerust en niet bijvoorbeeld uit zuiver winstbelang handelt, heeft de wetgever hieraan een aantal voorwaarden gesteld. Enkel een stichting of vereniging die tot doel heeft om een specifiek belang te behartigen en kan aantonen dat de belangen voldoende gewaarborgd zijn, kan gebruik maken van de collectieve actie. Dit is verder uitgewerkt met voorwaarden zoals het aanwezig zijn van een toezichthoudend orgaan, het beschikken over voldoende financiële middelen, vertegenwoordiging bij besluitvorming, een algemeen toegankelijke website, et cetera.

Algemeen kan worden aangenomen dat een bewonersvereniging meestal niet voldoet aan de voorwaarden om een collectieve actie te starten. Een bewonersvereniging beschikt doorgaans niet over een toezichthoudend orgaan, vertegenwoordiging of de verplichting om een jaarrekening op te stellen. In de wetgeving is echter een uitzonderingsmogelijkheid opgenomen die het onder bepaalde voorwaarden ook voor een bewonersvereniging mogelijk maakt om een collectieve actie te starten. De uitspraak in de zaak van bewonersvereniging Hilwis in Amsterdam is de eerste, gepubliceerde uitspraak waarin is vastgesteld dat de bewonersvereniging voldoet aan de voorwaarden voor deze uitzondering. Een belangrijke uitspraak en een voorbeeld voor alle (georganiseerde) huurders in Nederland.

Uitzondering

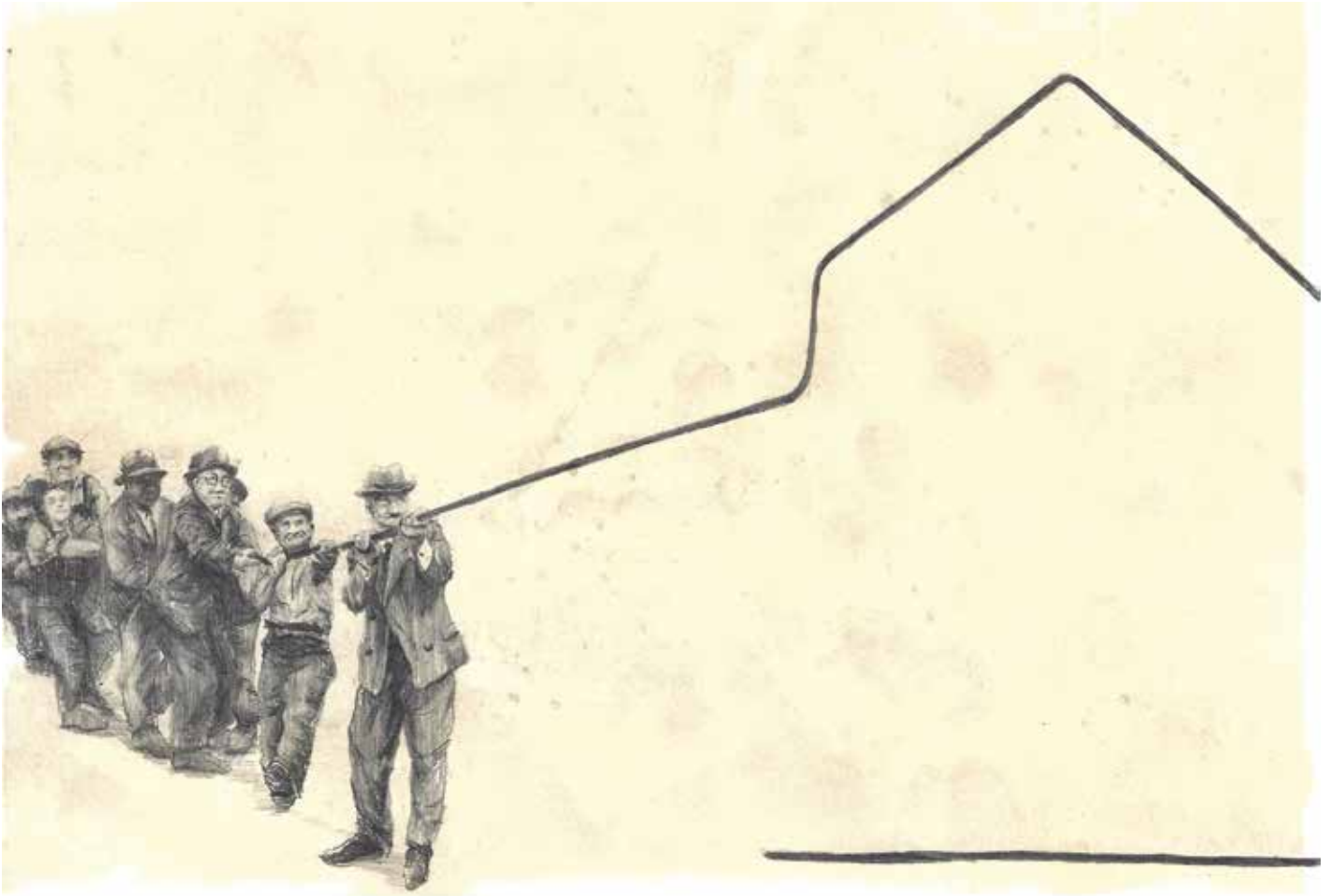
De rechter kan op verzoek van een bewonersvereniging een uitzondering maken op de genoemde voorwaarden. Dit kan de rechter enerzijds doen wanneer de bewonersvereniging procedeeert met een ideëel doel en een gering financieel belang. Een andere uitzondering is het starten van een gerechtelijke procedure om de directe belangen van de achterban van de belangenorganisatie te beschermen. De belangen-

organisatie moet expliciet aan de rechter vragen om de uitzondering toe te passen en de rechter bepaalt in iedere afzonderlijke zaak of er voldoende redenen bestaat voor het maken van een uitzondering.

Loden leidingen

Het Hilwis-complex bestaat uit 308 appartementen. Daarvan worden er 75 verhuurd door Variaprop, die het beheer aan Rappagne heeft uitbesteed. De bewonersvereniging uit aan Rappagne haar zorgen over de aanwezigheid van lood in het drinkwater dat uit de leidingen van het appartementencomplex komt. De bewonersvereniging vraagt Rappagne om actie te ondernemen. Daarop antwoordt de beheerder dat de waterleidingen niet eerder dan bij de eerstvolgende renovatie zullen worden vervangen.

Uit onderzoek van de bewonersvereniging blijkt dat er zeer ernstige overschrijdingen van het loodgehalte in het drinkwater zijn geconstateerd. Naar aanleiding daarvan besluit de bewonersvereniging het heft in eigen hand te nemen en een collectieve actie in kort geding te starten. In deze juridische procedure stelt de bewonersvereniging dat zij aangemerkt moet worden als belangenorganisatie en doet ze een beroep



op de genoemde uitzondering. Aan de rechter wordt gevraagd om te bepalen dat de verhuurder de bewonersvereniging informeert over verdere onderzoeksresultaten en om de huurprijs te verminderen tot het moment waarop de leidingen van het complex hersteld zijn.

Drinkwaternorm

De kwaliteit van leidingen in de woning is de verantwoordelijkheid van de verhuurder. Een huurder mag volgens het gerechtshof dus verwachten dat er gezond en veilig drinkwater uit de kraan komt. De gezondheidsraad heeft aanbevolen om de drinkwaternorm te verlagen naar 5 microgram lood per liter, omdat loodverontreiniging schadelijker is dan voorheen gedacht. Het Europese en nationale overheidsbeleid zijn erop gericht om de toegestane loodverontreiniging te verlagen naar 5 microgram lood per liter drinkwater.

Belangenorganisatie

De kantonrechter en later ook het gerechtshof overwogen dat het in de procedure gaat om de bescherming van de huurders tegen de normoverschrijding van het loodgehalte in het drinkwater. De vorderingen van de bewonersvereniging hebben als doel dat het kraanwater van de huurders op een zo kort mogelijke termijn veilig is. Daarnaast heeft de bewonersvereniging gevraagd om de bewoners te informeren over de testresultaten. De huurprijsvermindering dient als spreekwoordelijke stok achter de deur om dit doel te bereiken.

Het gerechtshof Amsterdam vindt dat de bewonersvereniging voldoende representatief is en dat de aard van de vordering bedoeld is ter bescherming van – in dit geval – de belangen van de huurders.⁽¹⁾ De bewonersvereniging stelt zich tot doel om de belangen en de rechtspositie van de bewoners van de huurwoningen in het complex te behartigen. De feitelijke en juridische vragen zijn voor de gehele achterban hetzelfde en het aantal personen dat hiermee beschermd moet worden is voldoende, aldus het gerechtshof. Het hof is van mening dat voldoende is aangetoond dat het collectief voeren van een gerechtelijke

procedure efficiënter en effectiever is dan wanneer de individuele huurders zouden moeten procederen tegen de verhuurster. Er is sprake van de uitzondering en bewonersvereniging Hilwis wordt aangemerkt als belangenorganisatie.

Een gebrek

Het waterleidingbedrijf in Amsterdam levert water met een loodgehalte van nagenoeg 0 microgram per liter. Het gerechtshof concludeert dat de verontreiniging in het appartementencomplex geheel te wijten is aan de waterleidingen in het complex. Vanwege de gezondheidsrisico's die aan loodverontreiniging van drinkwater verbonden zijn, is herstel van de leidingen geboden. Een normoverschrijding van het loodgehalte in het drinkwater is een zodanig ernstig gebrek dat een huurverlaging van 40% gerechtvaardigd is voor de normoverschrijding tussen 5-10 microgram lood per liter en een huurverlaging van 60% voor de normoverschrijding van meer dan 10 microgram lood per liter. Het gerechtshof heeft de bewonersvereniging Hilwis hiermee volledig in het gelijk gesteld. ◀

1. Gerechtshof Amsterdam, 11 oktober 2022, ECLI:NL:GHAMS:2022:2874