



Commissie Governancecode Woningcorporaties

Uitspraak naar aanleiding van een klacht

Datum 31 mei 2023
Kenmerk 2023-U-02, K-2023-06

1. Partijen

Klager: Stichting Landelijk Ondersteuningsteam Sloopbedreigde Bouwwerken en Buurten (LOSB), gevestigd te Bergen, vertegenwoordigd door [naam]

Corporatie: Stichting Woondiensten Enkhuizen, gevestigd te Enkhuizen, in een samenwerkingsverband met Welzijnswerk Enkhuizen handelend onder de naam Welwonen

Partijen worden hierna aangeduid als LOSB en Woondiensten Enkhuizen. De Commissie behandelt alleen klachten over het handelen of nalaten van woningcorporaties.

2. Verloop van de procedure

- LOSB heeft op 19 februari 2023 een klacht ingediend bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties (hierna: de Commissie) over Woondiensten Enkhuizen.
- Woondiensten Enkhuizen heeft op 6 april 2023 haar standpunt kenbaar gemaakt over de klacht.
- LOSB heeft op 24 april 2023 een reactie gegeven op het standpunt van Woondiensten Enkhuizen.
- De Commissie heeft de klacht besproken tijdens haar vergadering op 12 mei 2023.

3. Klacht

De klacht van LOSB bestaat er, samengevat, uit dat de directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen onbehoorlijk heeft gehandeld jegens LOSB door geen respectvolle dialoog met LOSB te voeren. Dit blijkt eruit dat Woondiensten Enkhuizen het advies van LOSB negeert, weigert over het advies te communiceren, geen correspondentie over het advies beantwoordt en de toezegging om dat alsnog te doen niet nakomt.

4. De feiten

Woondiensten Enkhuizen ontwikkelt sinds 2017 plannen voor de vernieuwing van de woningen in de Bloemenbuurt in Enkhuizen. In 2018 heeft Woondiensten Enkhuizen een voorlopig ontwerp en in 2019 een definitief stedenbouwkundig ontwerp voor gedeeltelijke sloop en nieuwbouw gepresenteerd, eruit bestaande dat een aantal woningen zal worden gerenoveerd en 94 woningen zullen worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw. Woondiensten Enkhuizen heeft de bewoners van de wijk betrokken in het wijkvernieuwingsproject.

Een aantal bewoners maakt bezwaar tegen de sloop van woningen en stelt zich op het standpunt dat de woningen beter gerenoveerd kunnen worden in plaats van gesloopt. Deze bewoners hebben



zich verenigd in Huurdervereniging Bloemenbuurt Enkhuizen en zich in 2022 tot LOSB gewend voor ondersteuning. De stichting LOSB heeft tot doel bewoners en andere betrokkenen die zich verzetten tegen de sloop van gebouwen of gehele woonwijken bij te staan met kennis en advies en waar nodig juridische ondersteuning. LOSB heeft op verzoek van de bewoners die haar hebben ingeschakeld een onderzoek uitgevoerd naar de bouwtechnische kwaliteit van de te slopen woningen en haar bevindingen vastgelegd in een rapport. De conclusie van het rapport luidt samengevat dat het sloop-nieuwbouwplan dient te worden vervangen door een aanpak waarin groot onderhoud en renovatie van de woningen centraal staat.

LOSB heeft het onderzoek op 30 september 2022 op verzoek aan Woondiensten Enkhuizen toegezonden. Daarbij heeft LOSB gevraagd om een inhoudelijke reactie van het bestuur van Woondiensten Enkhuizen op de conclusies van het rapport. LOSB heeft Woondiensten Enkhuizen ook verzocht om herstel van feitelijke fouten en onjuistheden in het rapport.

Op 21 december 2022 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen en LOSB, onder leiding van de wethouder ruimtelijke ordening van de gemeente Enkhuizen. Dit gesprek is door LOSB beëindigd. LOSB heeft in een brief van 24 december 2022 aan de directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen bezwaar gemaakt tegen de gang van zaken tijdens dit gesprek gevolgd door een verzoek om een reactie op 7 februari 2023. De directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen heeft op 27 februari 2023 aan LOSB een reactie gestuurd.

LOSB heeft op 19 februari 2023 een klacht ingediend bij de Commissie over de bejegening door c.q. de handelwijze van de directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen. Het is de Commissie niet gebleken dat de huurders die LOSB hebben ingeschakeld over de gang van zaken een klacht hebben ingediend bij de Bovenregionale geschillencommissie woningcorporaties Noord-Holland Noord waarbij Woondiensten Enkhuizen is aangesloten.

5. Standpunten van partijen

LOSB stelt dat Woondiensten Enkhuizen in strijd heeft gehandeld met principes 1, 2 en 4 van de Governancecode Woningcorporaties (hierna: de Code). Woondiensten Enkhuizen stelt daar tegenover juist te hebben gehandeld overeenkomstig principes 1, 2 en 4 van de Code en verzoekt de Commissie de klacht ongegrond te verklaren.

LOSB en Woondiensten Enkhuizen hebben verschillende standpunten ingenomen over de gedragingen die LOSB aanhaalt als voorbeelden van een niet respectvolle dialoog. De Commissie zal die standpunten waar nodig hierna betrekken in de beoordeling van de klacht.

6. Toetsingskader

LOSB stelt dat Woondiensten Enkhuizen heeft gehandeld in strijd met principes 1, 2 en 4 van de Code. De Commissie toetst de gedragingen aan alle principes van de Code, maar voor de beoordeling van deze klacht is vooral van belang principe 4 over de dialoog tussen bestuur en RvC van de corporatie met belanghebbende partijen. Principe 4 omvat dat corporaties open staan voor feedback en discussie over de keuzes voor de inzet van maatschappelijke middelen. Bepaling 4.4 van de Code schrijft voor dat de corporatie in de dagelijkse omgang met haar huurders en belanghebbenden handelt vanuit haar maatschappelijke opdracht en hierin een respectvolle dialoog voert. Bepaling 4.5 van de Code schrijft daarnaast voor dat de corporatie overige als belanghebbend beschouwde partijen actief betreft bij (de vormgeving van) het beleid en de te behalen maatschappelijke prestaties.



7. Beoordeling

De Commissie is niet bevoegd te oordelen over de vraag of Woondiensten Enkhuizen het advies van LOSB over renovatie in plaats van sloop/nieuwbouw in haar beleid had moeten overnemen omdat een beslissing over het beleid aan het bestuur van de corporatie is. De Commissie is evenmin bevoegd te oordelen over de inhoud van de correspondentie tussen partijen. De Commissie beoordeelt wel of Woondiensten Enkhuizen zich in het kader van het wijkvernieuwingsproject voldoende heeft opengesteld voor het advies van LOSB.

De Commissie is van oordeel dat de directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen in haar dialoog met LOSB niet in strijd met de Code heeft gehandeld. Woondiensten Enkhuizen heeft open gestaan voor de feedback van LOSB in de vorm van het advies om bestaande woningen niet te slopen maar te renoveren en de directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen was bereid tot discussie met LOSB over de door Woondiensten Enkhuizen gemaakte keuzes, die eruit bestaan om bestaande woningen te slopen en vervolgens nieuwbouw te plegen. De Commissie komt tot dit oordeel op grond van de volgende overwegingen omtrent de verschillende door LOSB aangehaalde voorbeelden van een niet respectvolle dialoog.

Naar het oordeel van de Commissie heeft de directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen het advies van LOSB niet genegeerd. LOSB stelt dat Woondiensten Enkhuizen geen inhoudelijke reactie op het advies heeft gegeven. Woondiensten Enkhuizen stelt daar tegenover dat zij uit eigen beweging contact heeft gezocht met LOSB over het advies, wetende dat de inhoud daarvan niet strookte met het beleid van de corporatie. Vast staat dat de directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen op 21 december 2022 met LOSB een gesprek heeft gevoerd over het advies waarin Woondiensten Enkhuizen aan LOSB vragen heeft gesteld over het advies. Uit deze gang van zaken blijkt naar het oordeel van de Commissie dat de directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen LOSB als belanghebbend beschouwde partij actief heeft betrokken bij het beleid van wijkvernieuwing.

De brief van de bestuurder aan LOSB van 27 februari 2023 kan naar het oordeel van de Commissie niet als een adequate inhoudelijke reactie op het advies van LOSB worden beschouwd. Maar Woondiensten Enkhuizen heeft in december 2022 een expert-oordeel gevraagd aan [deskundige] over het onderdeel sloop/nieuwbouw van het wijkvernieuwingsproject, inclusief het rapport van LOSB en de conclusies daarvan. Dit expert-oordeel van 10 maart 2023 bevat de conclusie dat Woondiensten Enkhuizen op goede gronden tot het sloop/nieuwbouwplan heeft kunnen komen. LOSB heeft via de reactie van Woondiensten Enkhuizen op haar klacht bij de Commissie kennis kunnen nemen van het expert-oordeel, dat als bijlage bij die reactie was gevoegd. Woondiensten Enkhuizen heeft in de reactie op de klacht uitgebreid weergegeven, met verwijzingen naar onder meer het expert-oordeel, hoe het wijkvernieuwingsproject is verlopen en waarom de keuzes zijn gemaakt zoals ze zijn gemaakt. Daarmee heeft Woondiensten Enkhuizen naar het oordeel van de Commissie inhoudelijk een afdoende inhoudelijke reactie gegeven op de conclusies van het advies van LOSB. Dat Woondiensten Enkhuizen het inhoudelijk niet met het advies van LOSB eens is, wil nog niet zeggen dat Woondiensten Enkhuizen het advies heeft genegeerd.

De Commissie is voorts van oordeel dat Woondiensten Enkhuizen over het advies met LOSB heeft gecommuniceerd. LOSB stelt dat de directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen weigerde over het advies te communiceren, zowel voorafgaand aan als tijdens het gesprek op 21 december 2022 en dat de directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen de brief van LOSB niet heeft beantwoord. Woondiensten Enkhuizen stelt daar tegenover dat zij tussen de ontvangst van het rapport op 30 september 2022 en de bespreking op 21 december 2022 contact heeft gezocht met LOSB, zoals zij ook eerder in het wijkvernieuwingstraject in gesprek was gegaan met de bewoners die zich tegen sloop van woningen verzetten. De directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen heeft de brief van LOSB op 27 februari beantwoord en daarbij het beleid van Woondiensten Enkhuizen ten aanzien van deze wijkvernieuwing uiteengezet. LOSB vond dat een inhoudelijk nietszeggende reactie.



De Commissie overweegt hierover dat het verzoek van LOSB om een reactie van Woondiensten Enkhuizen op het advies twee aspecten kende. Enerzijds verzocht LOSB om feitelijke onjuistheden in het advies door te geven zodat gegevens konden worden gecorrigeerd. Woondiensten Enkhuizen heeft niet schriftelijk op dit verzoek gereageerd, de directeur-bestuurder heeft wel enkele opmerkingen over onjuistheden in de tekst gemaakt tijdens het gesprek op 21 december 2022, al verschillen partijen van mening over de vraag hoe duidelijk die omissies in de tekst van het advies werden aangewezen. Uit het voorgaande blijkt dat partijen op het punt van de feitelijke juistheid van de gegevens die aan het advies ten grondslag liggen iets voor elkaar hadden kunnen en willen betekenen, maar dat de intenties niet zijn omgezet in concrete handelingen.

Anderzijds zag het verzoek van LOSB om een bespreking met de directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen met name op een inhoudelijke gedachtewisseling over de in het advies voorgestelde aanpak. De Commissie overweegt dat partijen aan die beoogde inhoudelijke gedachtewisseling niet zijn toegekomen terwijl men daartoe van beide kanten wel bereid leek te zijn door het gesprek onder leiding van de wethouder aan te gaan. De discussie over de correcte inhoud van enkele punten uit het advies en over de geraadpleegde bronnen lijkt mede in de weg te hebben gestaan aan de gewenste inhoudelijke discussie. Daarnaast plaatste Woondiensten Enkhuizen het optreden van LOSB in het licht van ruim vijf jaar omgaan met tegenspraak van huurders die zich in het kader van een wijkvernieuwingproject tegen sloop van woningen verzetten, terwijl het verzoek van de huurders uit 2022 voor LOSB het eerste contact met deze corporatie vormde.

De Commissie overweegt dat deze ongelijke uitgangsposities niet bevorderlijk zijn geweest voor het open en inhoudelijke gesprek over de bevindingen van LOSB dat beide partijen in beginsel voor ogen moet hebben gestaan. De directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen heeft op 21 december 2022 een gesprek gevoerd met LOSB over het advies, maar dat gesprek is moeizaam verlopen en voortijdig beëindigd. De beantwoording van de brief van LOSB na dat gesprek heeft lang op zich laten wachten, tot na de indiening van de klacht bij de Commissie.

De Commissie begrijpt de teleurstelling van LOSB dat het niet gekomen is tot een inhoudelijke dialoog met de bestuurder van Woondiensten Enkhuizen, maar concludeert dat Woondiensten Enkhuizen het advies van LOSB niet heeft genegeerd, er met LOSB over heeft gecommuniceerd en er een inhoudelijk oordeel over heeft gegeven. Dat de gewenste dialoog niet tot stand is gekomen betekent naar het oordeel van de Commissie niet dat de directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen niet open heeft gestaan voor de feedback van LOSB, Woondiensten Enkhuizen was immers bereid het advies op bestuurlijk niveau te bespreken, noch dat Woondiensten Enkhuizen niet bereid was tot discussie met LOSB over de door Woondiensten Enkhuizen gemaakte keuzes.

De Commissie neemt er kennis van dat partijen verschillende standpunten innemen ten aanzien van de vraag of Woondiensten Enkhuizen LOSB een toezegging heeft gedaan, maar kan bij gebrek aan feitelijke onderbouwing niet tot een oordeel komen over de vraag of Woondiensten Enkhuizen heeft nagelaten een toezegging aan LOSB na te komen. LOSB stelt dat de directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen op 21 december 2022 tijdens het gesprek met de wethouder heeft toegezegd nader op het advies te zullen reageren, maar dat niet heeft gedaan. Woondiensten Enkhuizen stelt daar tegenover dat het bestuur tijdens het gesprek op 21 december 2022 geen toezegging heeft gedaan om verder te reageren op het advies, daartoe diende juist het gesprek.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande concludeert de Commissie dat de directeur-bestuurder van Woondiensten Enkhuizen in de communicatie met en de bejegening van LOSB met betrekking tot het door LOSB uitgebrachte advies niet in strijd met de Code heeft gehandeld.



8. Uitspraak

De klacht dat de directeur-bestuurder van Stichting Woondiensten Enkhuizen onbehoorlijk heeft gehandeld jegens LOSB is ongegrond.

Namens de Commissie Governancecode Woningcorporaties,

[handtekening]

Mr. dr. E. Helder

Voorzitter

Afschrift aan:

- De Raad van Commissarissen van Stichting Woondiensten Enkhuizen, conform art. 16 lid 6 Reglement Commissie Governancecode Woningcorporaties
- Het bestuur van Aedes vereniging van woningcorporaties en het bestuur van de Vereniging van Toezichthouders in woningcorporaties (VTW), conform art. 16 lid 7 Reglement Commissie Governancecode Woningcorporaties