
Cooplink | 'Daar is de deur', als een bewoner niet meer te handhaven is

Woensdag 23 september 2026

78 aanmeldingen

Wat doe je als een bewoner niet meer te handhaven is? Kun je zomaar het lidmaatschap van een bewoner opzeggen? Kan je die persoon dan ook de woning uitzetten? Hoe zit het met huurbescherming? Hoe sterk staat de bewoner? Kun je anticiperen op dit soort situaties? Kun je lidmaatschap en huur aan elkaar koppelen?

Highlights: Juridische uitdagingen en conflictbeheersing in woongemeenschappen

- **Huurovereenkomst: een levenslange verbintenis**
Een huurovereenkomst voor een reguliere woning is voor onbepaalde tijd – in theorie voor de duur van je leven en dat van je partner. Dit benadrukt het belang van duidelijke afspraken en een goede selectie van bewoners.
- **Verenigingsrecht vs. huurrecht: een juridische uitdaging**
Hoewel huurrecht normaal gesproken voorgaat, is er een uitspraak van de Hoge Raad waarbij verenigingsrecht voorrang kreeg boven huurbescherming. Dit biedt hoop voor wooncoöperaties om juridische stappen te zetten bij bewoners die niet meer te handhaven zijn.
- **Escalatieladder: van gesprek tot rechter**
Conflicten oplossen vergt een stapsgewijze aanpak: van open gesprekken en bemiddeling tot dossieropbouw en uiteindelijk juridische procedures. Empathie en duidelijke communicatie zijn hierbij essentieel.

Bernard Smits | Cooplink

Bernard Smits, bestuursvoorzitter van Cooplink, opent de kennisdeelsessie met een inleiding over de kloof in de wereld van het wonen. Hij schetst het contrast tussen 'haves' (eigenaren van koopwoningen) en 'have-nots' (mensen die afhankelijk zijn van sociale huur). De sociale huur bevindt zich in wijken waar steeds meer kwetsbare mensen samen gehuisvest worden, met toenemende sociale problemen zoals overlast, ondermijning en criminaliteit.

De kracht en uitdagingen van wooncoöperaties

Bernard benadrukt dat wooncoöperaties een antwoord kunnen bieden op deze problemen. *"Wij, als wooncoöperaties, weten dat het ook anders kan. We kunnen werken aan een nieuwe coöperatieve wereld, waarin samenleven weer normaal is en het uitgangspunt vormt."* Coöperaties zijn gebaseerd op het samenlevingsprincipe: Je coöpereert met elkaar.

Toch loopt dit niet altijd op rolletjes. Soms moeten we leren om coöperatieve principes toe te passen in het dagelijks leven, zoals samen besluiten nemen als meningen uiteenlopen. Conflicten kunnen ontstaan door verschillen in levensstijl, gewoonten of omstandigheden. Mensen in wooncoöperaties zijn ook echte mensen, en ondanks goede bedoelingen en adviezen zullen er altijd conflicten voorkomen.

Conflicten oplossen: van bemiddeling tot juridische stappen

Bernard deelt zijn eigen ervaring: Het komt eigenlijk maar zelden voor dat een conflict geen uitweg vindt in een gemeenschap. Zeker als een groep goed georganiseerd is en er een goede organisatorische basis ligt, kunnen veel problemen opgelost worden. Oplossingen kunnen variëren:

- Gezamenlijke afspraken maken.
- Financiële oplossingen, zoals betalingsregelingen of kwijtschelding.
- Eenzijdige oplossingen, waarbij een partij omwille van het collectief een stap opzij doet.

Toch kan het gebeuren dat bemiddeling niet helpt en de groep voor de keus komt te staan om juridische stappen te ondernemen. Dat is het punt waar hij vanavond over wil praten: moeten we dat doen? Gaan we dat doen? En waar staan we juridisch? Hebben we überhaupt een case? Waar moeten we allemaal rekening mee houden?

Om deze vragen te beantwoorden, heeft Cooplink twee sprekers uitgenodigd:

- [Arend Bouwman](#), huurrechtadvocaat bij Seegers & Lebouille die de juridische positie van bewoners en wooncoöperaties zal toelichten.
- [Johan de Kleuver](#), auteur van het boek *Sociale Architectuur*, die het thema benadert vanuit het perspectief van de gemeenschap.

Mr. Arend Bouwman | Seegers & Lebouille

Arend Bouwman, huurrechtadvocaat bij Seegers & Lebouille, deelt zijn juridische inzichten over het omgaan met bewoners die niet meer te handhaven zijn. De slides van zijn presentatie zijn te bekijken via [deze link](#). Hij benadrukt dat zijn kantoor zich richt op sociaal huurrecht en dat hij doorgaans huurders bijstaat, maar ook inzicht heeft in de uitdagingen waar verhuurders en wooncoöperaties mee te maken krijgen.

De rol van de rechter: bronnen en afspraken

Arend legt uit dat een rechter bij conflicten altijd kijkt naar de bronnen van de gemaakte afspraken. Dit omvat:

- **Huurovereenkomst:** Deze kan theoretisch zelfs mondeling tot stand komen, maar schriftelijk is sterk aan te bevelen.
- **Reglementen en statuten:** Afspraken binnen de vereniging over gedrag, gebruik van ruimtes, en andere onderwerpen.

- **Wetgeving:** Huurwet, Burgerlijk Wetboek, en internationale verdragen zoals het Europese Verdrag voor de Rechten van de Mens en het Kinderrechtenverdrag.

Als je wilt dat een rechter een duidelijk oordeel kan geven, moet de rechter weten wat partijen hebben afgesproken. Zorg dat afspraken zo concreet mogelijk zijn. Als je in een huurovereenkomst alleen schrijft 'geen overlast veroorzaken', is dat te vaag. Schrijf liever: 'Na 22:00 uur geen wasmachine laten draaien in een slecht geïsoleerd gebouw'.

Dwingendrechtelijke bepalingen: waar kun je niet van afwijken?

Arend benadrukt dat sommige wettelijke bepalingen dwingend zijn en er niet van kan worden afgeweken. Voorbeelden hiervan zijn:

- **Duur van de huurovereenkomst:** Voor reguliere woningen is dit onbepaalde tijd. Een huurovereenkomst voor een reguliere woning is in theorie voor de duur van je leven en dat van je partner. Daar kun je niet zomaar omheen.
- **Frequentie van huurverhoging:** Dit is wettelijk vastgelegd.
- **Goed huurderschap:** Bewoners moeten zich houden aan afspraken over huurbetaling, overlast en veiligheid. Sinds kort is ook 'goed verhuurderschap' in de wet opgenomen: een verhuurder moet zich netjes gedragen volgens de regels van redelijkheid en billijkheid.

Wanneer is een bewoner niet meer te handhaven?

Arend benadrukt dat verlies van woonruimte ingrijpend is en dat rechters zeer terughoudend zijn met ontruiming. Toch zijn er situaties waarin actie nodig is:

- **Herhaalde wanprestatie:** Bijvoorbeeld huurachterstand, overlast, of bedreigend gedrag. Als iemand herhaaldelijk te laat betaalt, afspraken niet nakomt, of overlast veroorzaakt, kan dit leiden tot een situatie waarin iemand niet meer te handhaven is.
- **Extreme gevallen:** Huiselijk geweld, drugsproblemen, of psychische aandoeningen die leiden tot onveilige situaties. In dergelijke gevallen kan de politie, de burgemeester, of een strafrechter ingrijpen. Bijvoorbeeld door een huisverbod op te leggen of een woning tijdelijk te sluiten.
- **Gedragsaanwijzing:** Een rechterlijke uitspraak kan gedragsregels opleggen. Als deze niet worden nageleefd, kan dit leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst. Je kunt afspreken dat iemand voortaan bepaalde gedragsregels moet naleven. Als die niet worden nageleefd, kan dit uiteindelijk leiden tot verlies van de woning.

Praktische stappen: van gesprek tot rechter

Arend adviseert een stapsgewijze aanpak om conflicten op te lossen:

- **Gesprek en waarschuwing:** Maak duidelijk wat het probleem is en wat er van de bewoner wordt verwacht. Leg afspraken schriftelijk vast. Stuur een brief of e-mail waarin je duidelijk aangeeft wat het probleem is en wat je verwacht. Dit maakt meer indruk dan een mondelinge waarschuwing.
- **Dossieropbouw:** Houd een logboek bij van incidenten, foto's, getuigenverklaringen, en eerdere waarschuwingen. Als je naar de rechter gaat, moet je kunnen aantonen dat je

alles hebt geprobeerd om het conflict op te lossen. Een goed dossier is hierbij essentieel.

- **Mediation:** Probeer eerst bemiddeling voordat je juridische stappen onderneemt. Mediation kan helpen om tot afspraken te komen die voor beide partijen acceptabel zijn.
- **Juridische procedure:** Als alle andere middelen falen, kan een dagvaarding worden uitgebracht. Een rechter kan dan ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming bevelen. Een reguliere procedure kan soms wel een jaar duren. In urgente gevallen kun je een kort geding aanspannen om sneller een uitspraak te krijgen.

Financiële en praktische overwegingen

Arend bespreekt ook de praktische en financiële aspecten van juridische procedures:

- **Kosten van een advocaat:** Voor organisaties met beperkte middelen kan gefinancierde rechtsbijstand een optie zijn. Als je een laag inkomen hebt, kan de overheid een deel van de kosten van een advocaat vergoeden.
- **Rechtsbijstandverzekering:** Veel organisaties hebben een verzekering die de kosten dekt. Een advocaat kan namens de organisatie een brief sturen, wat soms al voldoende is om een conflict op te lossen.
- **Alternatieven voor ontruiming:** Soms kan een gedragsaanwijzing of behandelplan een oplossing bieden, vooral als de problemen voortkomen uit psychische of medische aandoeningen. Als iemand ziek is en daardoor problemen veroorzaakt, kan een behandelplan helpen om de situatie te verbeteren.

De rol van de rechter: terughoudendheid en omstandigheden

Arend benadrukt dat rechters zeer terughoudend zijn met het uitzetten van bewoners, omdat dit ingrijpende gevolgen heeft. Verlies van woonruimte betekent dakloosheid en maatschappelijke teloorgang. Rechters kijken daarom naar alle omstandigheden, zoals de aanwezigheid van kinderen of medische problemen.

- **Kinderen:** Het Kinderrechtenverdrag stelt dat het belang van het kind voorop staat. Als er kinderen in het spel zijn, zal een rechter extra terughoudend zijn met ontruiming.
- **Ziekte of psychische problemen:** Als een bewoner ziek is of psychische problemen heeft, kan een rechter besluiten om tijdelijke maatregelen te nemen, zoals een behandelplan, in plaats van ontruiming. Als iemand in behandeling is en er zicht is op verbetering, kan een rechter besluiten om de bewoner in de woning te laten.

Johan de Kleuver | Auteur 'Sociale Architectuur'

Johan de Kleuver, initiatiefnemer van een woongroep in Haarlem en auteur van het boek *Sociale Architectuur* van startende gemeenschappen, deelt zijn ervaringen en inzichten over het opzetten en behouden van een duurzame woongemeenschap. Zijn aanpak is gericht op het voorkomen van conflicten en het creëren van een sterke, adaptieve gemeenschap.

De 'kloof': waarom veel woongemeenschappen falen

Johan begon veertig jaar geleden met het opzetten van een woongroep. Tijdens zijn onderzoek ontdekte hij dat veel woongemeenschappen na ongeveer twintig jaar ten onder gingen. De groepen die overleefden, waren vrijwel uitsluitend religieuze groepen. Hij noemde dit fenomeen 'de kloof' en zocht naar manieren om dit te voorkomen.

Juridische structuur: de 'tweetrapsraket'

Johan ontwikkelde een juridische aanpak om de kans op succes te vergroten: de 'tweetrapsraket'.

- *Lidmaatschap van de coöperatie:* Bewoners moeten eerst lid worden van de coöperatieve vereniging, die als doel heeft om in de woonbehoeften van haar leden te voorzien.
- *Gebruiksrecht koppelen aan lidmaatschap:* Alleen leden kunnen een gebruiksrecht verwerven. Als je geen lid bent, kun je geen gebruiksrecht krijgen. Als je lidmaatschap wordt ontzegd, verliest je automatisch je woonrecht.

Deze structuur probeert verenigingsrecht en huurrecht met elkaar te verbinden, hoewel huurrecht normaal gesproken voorgaat. Inmiddels is er zelfs een uitspraak van de Hoge Raad waarbij verenigingsrecht voorrang kreeg boven huurbescherming in een conflict binnen een coöperatie. Johan verwacht dat deze positie sterker zal worden, mede door de groeiende erkenning van coöperatief wonen als oplossing voor het woonprobleem.

Integrale aanpak: voorkomen is beter dan genezen

Johan benadrukt het belang van een integrale aanpak om conflicten te voorkomen. Zijn boek, *Sociale Architectuur*, beschrijft hoe je een goede gemeenschap kunt opbouwen en behouden.

- *Sterke gemeenschappelijke visie:* Maak een zo sterk mogelijke gemeenschappelijke visie. Als die vaag is, kun je er moeilijk naar refereren als er conflicten ontstaan.
- *Werving en selectie:* Johan besteedt veel aandacht aan werving en selectie van nieuwe bewoners. Als er een woning vrijkomt, verhuren ze deze tijdelijk aan iemand uit hun netwerk, zodat ze zeker weten dat de nieuwe bewoner past bij de gemeenschap. Het doel is om mensen te selecteren met wie je je leven wilt delen.

Governance: collectief belang boven individueel belang

Johan legt uit dat collectief belang binnen hun gemeenschap altijd voorop staat. Ze hebben duidelijk afgesproken dat collectieve belangen boven individuele belangen gaan. Dit versterkt de kans bij de rechter als dat nodig is.

- *Besluitvorming:* Johan adviseert om niet met consensus te werken, omdat dit te lang kan duren. In plaats daarvan werken zij met consent (instemming met een meerderheid). Als je met 50% + 1 stemmen werkt, heb je veel verliezers die rancune kunnen koesteren.

- *Commissies:* Commissies brengen altijd minimaal twee opties in bij de Algemene Vergadering. Dit voorkomt dat mensen zich buitengesloten voelen en stimuleert een open discussie.

Conflicten en escalatieladder

Johan deelt een persoonlijke ervaring over een bewoner met een botsende communicatiestijl, die leidde tot grote spanningen in de groep. Hij dacht: als we deze persoon eruit moeten zetten, is het project mislukt. In plaats van juridische stappen te ondernemen, koos hij voor open gesprekken. Uiteindelijk leidde dit tot een doorbraak. Hij is geen briljant groepslid geworden, maar het botsende gedrag is voor 90% verdwenen.

Escalatieladder: Voor extreme gevallen, zoals een bewoner met psychische stoornissen, hebben zij een escalatieladder ontwikkeld. Ze hebben de toegang tot de Algemene Ledenvergadering ontzegd en een flankerend beleid ingevoerd, zoals input opvragen voor vergaderingen en de uitkomsten persoonlijk bespreken.

Tijdelijke bewoners: inspiratie- en supportplekken

Johan vertelt over tijdelijke bewoners die maximaal vier jaar in de gemeenschap wonen. Ze hebben vijf appartementen voor tijdelijke bewoners: inspiratieplekken voor jongvolwassenen en supportplekken voor mensen die een steuntje in de rug nodig hebben. Deze aanpak zorgt voor diversiteit en vernieuwing binnen de gemeenschap.

Empathie en verbinding

Johan benadrukt dat empathie en verbinding essentieel zijn. De kwaliteit van de relatie is altijd bepalend of je een conflict kunt oplossen. Hij adviseert om regelmatig te evalueren hoe de gemeenschap functioneert en om bij te sturen waar nodig. Als je vasthoudt aan 'zo zijn we nu eenmaal', word je minder adaptief. De bacterie blijft bestaan, de mammoet sterft uit.

Algemeen gesprek

Ervaringen met juridische stappen: Paul Bakker (Stadsoase)

Bernard vraagt Paul Bakker van Stadsoase om zijn ervaringen te delen. Stadsoase heeft zelf geen advocaat ingeschakeld, vertelt Paul. Uiteindelijk heeft de woningcorporatie het conflict voor hen opgelost. Ze hebben alle stappen doorlopen, van gesprekken tot aangifte bij de politie.

Het conflict betrof twee personen die een intern conflict hadden over de toewijzing van woningen. Een wilde verhuizen binnen het huis, maar was niet akkoord met de manier waarop woningen werden toegewezen. Er waren ook twee kinderen bij betrokken, en de woningen waren eigenlijk te klein.

Uiteindelijk heeft één van de betrokkenen een advocaat ingeschakeld. Ze moesten alle documenten delen met de advocaat. Dat was best een klus, maar ze hebben het volgehouden tot er een geschikte woning vrij kwam.

Bernard benadrukt dat het belangrijk is om na te denken over juridische steun, ook financieel. Zorg dat je als vereniging weet waar je aan toe bent als je met dergelijke situaties te maken krijgt.

Rechtsbijstandsverzekering: een veelgestelde vraag

Bernard stelt de vraag of het gebruikelijk is om een rechtsbijstandsverzekering af te sluiten als wooncoöperatie. In de chat reageren verschillende deelnemers. Een zei ja, een zei dat dit wel het geval was bij een initiatief waar hij eerder woonde, dit kostte € 3.000 per jaar. Tien deelnemers gaven aan dat hun groep geen rechtsbijstandsverzekering heeft.

Arend Bouwman voegt toe dat gefinancierde rechtsbijstand een optie is voor mensen met een modaal inkomen. De eigen bijdrage ligt tussen de € 180 en € 1.000, afhankelijk van je inkomen. De overheid betaalt een deel van de advocaatkosten.

Toegang tot gemeenschappelijke ruimtes ontzeggen

Een deelnemer vraagt of de toegang tot gemeenschappelijke ruimtes ontzegd kan worden. Arend Bouwman antwoordt:

- Het hangt af van de situatie. Als de gemeenschappelijke ruimtes onderdeel zijn van de huurovereenkomst, dan morrel je aan die overeenkomst en wordt het lastig. Als het een voorziening van de vereniging is, dan is het een ander verhaal.
- Je kunt afspreken dat de huurovereenkomst alleen betrekking heeft op de eigen woning, en dat het gebruik van gemeenschappelijke ruimtes apart wordt geregeld. Dan hoeven mensen niet te betalen voor iets waar ze geen gebruik van mogen maken.
- Als iemand zich herhaaldelijk misdraagt in een gemeenschappelijke ruimte, kun je tijdelijk de toegang ontzeggen, bijvoorbeeld tot na een behandeling. Maar een permanente ontzegging is lastig te handhaven.

Tijdelijke woningen: mogelijk of niet?

Er wordt gevraagd of je tijdelijke woningen kunt aanbieden, bijvoorbeeld aan mensen in een scheidingssituatie. Arend antwoordt:

- In de wet zijn er mogelijkheden voor tijdelijke verhuur, zoals opvanghuizen. Maar voor reguliere woningen is een huurovereenkomst normaal gesproken voor onbepaalde tijd.
- Als je een woning tijdelijk verhuurt, moet je duidelijk afspreken hoe lang die periode duurt. Bijvoorbeeld twee maanden voor opvang. Maar als het langer duurt, kan de rechter moeilijk doen.

Kosten van rechtsgang

Iemand vraagt naar de kosten van een rechtszaak als vereniging. Arend legt uit:

- Als vereniging zijn de kosten vergelijkbaar met die van een particulier. Een bodemprocedure kost ongeveer € 800 - € 900. Als je verliest, word je veroordeeld in de kosten van de wederpartij.
- Als je een advocaat inschakelt, reken dan op ongeveer € 250 per uur. Voor een zaak van 10-20 uur kun je zelf uitrekenen wat de kosten zijn.
- In Amsterdam is er een organisatie, Woon!, die huurders financieel ondersteunt bij conflicten met verhuurders. Maar voor wooncoöperaties is dit minder van toepassing.

Statuten vs. huishoudelijk reglement

Wat is leidend: statuten of huishoudelijk reglement? Arend antwoordt: De statuten zijn leidend. Als een lid op grond van de statuten ontzegt kan worden, maar op grond van de huurovereenkomst niet, dan zijn de statuten leidend.

Privacy en verslaglegging

Hoe ga je om met privacy en verslaglegging in conflictsituaties? Arend antwoordt:

- Als je een dossier opbouwt, moet je je houden aan de AVG (Algemene verordening gegevensbescherming). Iemand heeft recht op inzage in het dossier en kan correcties vragen.
- Je moet voorzichtig zijn met het delen van informatie. Alleen degenen die betrokken zijn bij het conflict, mogen toegang hebben tot de relevante gegevens.

Proefwonen en werving

Iemand vraagt of proefwonen door leden bij andere coöperaties gebruikelijk is. Johan de Kleuver beaamt dat dit een goede methode is om te zien of iemand past bij de gemeenschap.

Afsluiting

Bernard sluit de sessie af met een dankwoord. Hij bedankt Arend, Johan en alle deelnemers voor hun deelname, meedenken en inbreng, die leiden tot meer inzicht.

Hartelijk dank aan de sprekers en deelnemers voor hun bijdragen!
Dit verslag is met hulp van AI opgesteld. Mis je informatie? Heb je vragen?
Mail dan naar info@cooplink.nl.

Tot slot... mogen we je iets vragen?

Ben je blij met de informatie die je in dit verslag vindt? Wil je Cooplink steunen in haar missie om nog veel meer kennis met jullie te delen, de weg voor jullie te plaveien bij overheid, financiers en andere partijen en blokkades op te heffen in regelgeving en financiering? Draag dan bij. Ieder beetje is welkom. Klik op 'Doneer' of ga naar www.cooplink.nl/doneer

DONEER

Word ook lid van Cooplink!

www.cooplink.nl/word_lid

Meer leden geven ons meer stem naar politiek, financiers en andere partijen!