C.R.A. Bulo
Haarlemmerplein 29 II
1013 HP Amsterdam

Stichting Ymere - Raad van Commissarissen
T.a.v. De heer G. Lankhorst - Voorzitter Raad van Commissarissen
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam

Amsterdam, 24 november 2021

Betreft: Haarlemmerplein 29 II

Geachte heer Lankhorst,

Naar aanleiding van mijn ervaringen met Ymere in de afgelopen 4 jaar moet ik mij helaas direct richten tot u als voorzitter van de raad van commissarissen en als werkgever van de statutaire directie. Omdat ik in augustus 2021 de heer E. Gerritsen, CEO Ymere, heb aangeschreven en dit niet heeft geleid tot een de-escalatie van mijn woonsituatie en tot anders handelen van zijn medewerkers ben ik genoodzaakt mij direct tot u richten.

Ik schrijf u deze brief om u op de hoogte te stellen van de vernietigende, uitputtende en kapot-procederende en huurderpesterige werkwijze van de organisatie Ymere waar u toezicht op houdt. Aangezien mijn vertrouwen in Ymere naar nul is gekelderd, is deze brief ter informatie en als u van mening bent dat de heer Gerritsen en zijn medewerkers over de schreef zijn gegaan dan zult u mij zeer verrassen. Let wel! Ik heb de eerste gebreken gemeld op 28 augustus 2017 en ben ik al jaren aan het vechten met Ymere waarvan de laatste twee jaar zeer intens waren.

Ymere heeft mij twee keer voor de rechter gedaagd en allebei de keren hebben zij de zaak 'gewonnen' door leugens te verkondigen en voor Ymere belastende informatie achter te houden. Over de eerste zaak en aan de vooravond van de tweede zaak heb ik de heer Gerritsen op de hoogte gesteld (zie bijlage I) in de hoop dat hij het tij zou keren en van de medewerkers verwachten dat zij voor een andere aanpak kozen, maar tevergeefs. Tot mijn verbazing heeft de heer Gerritsen er nog een schepje bovenop gedaan door invloed uit te oefenen bij zijn oud-collega's van de gemeente Amsterdam. Tevens heeft hij toegestaan dat er een bestuursrecht- en een civiele advocaat op mijn zaak zijn gezet in plaats met mij als huurder, die 25 jaar huurt en waar nooit onderhoud heeft hoeven plaatsvinden, het gesprek aan te gaan. Dus in plaats van goede afspraken met mij als huurder te maken, een alternatieve woning aan te bieden of met een goed voorstel te komen met verzachtende voorwaarden heeft Ymere ervoor gekozen om een juridisch traject op te starten en het geld te besteden aan dure advocaten in plaats van dit geld te besteden aan een regeling met mij.

De werkelijkheid op 7 juli jl. was dat ik nee tegen een eerste onderhoudsvoorstel heb gezegd omdat:
- ik geen vervangende woonruimte kreeg
- mijn bezittingen tijdens de verbouwing in huis moesten blijven

- de buitenkant van het pand en de lekkages niet tegelijk werden aangepakt met hetgeen binnen moet gebeuren
- een vergoeding kreeg van € 20,00 voor een maaltijd en een bad.

Met andere woorden moest ik een tentje opslaan voor mijn huis op het Haarlemmerplein en hopen dat mijn bezittingen niet werden geroofd of beschadigd door de werknemers die werkzaam zouden zijn tijdens het groot onderhoud. Op basis van deze weigering heeft Ymere alles naar haar hand gezet door mij te dagvaarden en bij de gemeente Amsterdam te verkondigen dat ik niet wilde meewerken aan het groot onderhoud. Met het netwerk van Erik Gerritsen binnen de gemeente Amsterdam heeft Ymere direct uitstel gekregen van de gestelde termijn van de dwangsom en de toestemming gekregen om de buitenkant pas volgend jaar aan te pakken. Bouwtechnisch een onverklaarbaar besluit omdat het vocht in de muren eerst aangepakt moet worden voor er stucwerk uitgevoerd kan worden.

Ymere heeft mij als crimineel behandeld door mij te dagvaarden en mij te beschuldigen dat ik niet mee wil werken aan groot onderhoud. Zij hebben misbruik gemaakt van art. 7:220 lid 1 BW om mij te dwingen zonder rekening te houden met het ongemak voor mij als bewoner, wetende dat zij gelijk zouden krijgen van de rechter. Voor de zitting had ik een toezegging van vervangende woonruimte, werden mijn bezittingen opgeslagen en mijn woning door een verhuisbedrijf leeggehaald. Toch heb ik de zitting door laten gaan, met alle financiële risico's van dien, omdat ik het onderhoud tegelijk wilde laten uitvoeren met de buitenkant. Op deze manier wilde ik voorkomen dat ik twee keer mijn huis moet verlaten in een half jaar half jaar in bouwlawaai hoef te zitten. Tijdens de zitting kreeg ik voor het eerst te horen dat er sprake was van instortingsgevaar zonder dat daar bewijs voor was. Tevens kreeg ik te horen dat Ymere geen vergoeding verschuldigd is omdat ik zelf melding had gedaan van gebreken. Er is dan sprake van onderhoud en niet van een renovatie. Bij onderhoud is Ymere mij niets verschuldigd en bij renovatie had ik waarschijnlijk nog een aantal rechten gehad. Alleen omdat ik het tegendeel van het instortingsgevaar niet kon bewijzen met een rapport van bouwkundig onderzoek door een onafhankelijk adviesbureau a rato van ca. € 1.500,00 ben ik in het ongelijk gesteld door de rechter en moet ik onder gerechtelijke dwang in combinatie met een dwangsom van € 250,- per dag meewerken aan het groot onderhoud. Dat ik daarbij twee keer mijn woning moet verlaten dat is dan ongemakkelijk maar gezien de ernst van de situatie moest ik van de rechter meewerken. Ymere heeft wederom zijn zin gekregen want zij weten de weg te vinden om situaties te manipuleren.

Maar dit is nog niet genoeg voor Ymere want het huurdertje pesten gaat nog door:

- de steigers van de buurpanden stoppen letterlijk bij mijn keukenraam. Ymere heeft ervoor gekozen om de vergunningen niet aan te vragen voor het pand aan het Haarlemmerplein en zo de verbouwing van het hele blok in een keer uit te voeren. Waarschijnlijk omdat er dan sprake is van renovatie en dan kan ik mij beroepen op een aantal regelingen waarbij ik als huurder ook rechten heb
- het rapport van het funderingsonderzoek mag ik niet inzien
- vervangende woonruimte die is geboden is een 4-kamerwoning 10 km. verwijderd van de woning op het Haarlemmerplein, te weten in de Aker
- alleen de afgesproken punten worden tijdens het groot onderhoud verholpen
- punten die nu te voorschijn komen door slijtage van 25 jaar wonen en nooit onderhoud plegen die worden niet aangepakt zoals loszittende vloerdelen, verzakt plafond en het isoleren en vervangen van gipsplaten van overige muren
- niet mee te werken aan de vooraanstaande energietransitie waarbij woningen in de toekomst zoveel mogelijk van het gas moeten en optimaal geïsoleerd moeten worden om te voldoen aan het verlagen van de CO^2-uitstoot. Mijn verzoek om hier bij het groot onderhoud rekening te houden wordt door Ymere genegeerd.
- ondanks dat ik straks opnieuw moet stofferen, verven en inrichten weigert Ymere mij een vergoeding te geven voor de extra kosten
- de klachten van mijn buren worden door Ymere ook al maanden genegeerd
- er geen communicatie plaatsvindt over wanneer de buitenwerkzaamheden en worden aangepakt en de status van de fundering.

In 2015 is een nieuwe woonwet aangenomen en daarin staat de kerntaak van een organisatie als Ymere, te weten: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. In

het verlengde hiervan mogen ze specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed en bepaalde diensten voor leefbaarheid als 'diensten van algemeen economisch belang' (daeb) verrichten. Ymere onder leiding van de E. Gerritsen voert deze wet uit door:

- lak te hebben aan en totaal geen empathie te hebben voor de doelgroep waar Ymere haar bestaansrecht aan verleent, te weten mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. Nota bene behoren de huurders van de sociale woningen niet tot de gefortuneerde groep uit de maatschappij en zijn zij enorm afhankelijk van de dienstverlening van de woningcorporatie waar zij van huren
- de eigen strategische doelstellingen niet in de praktijk te brengen en daardoor de eigen beloftes niet na te komen
- door het vastgoed dusdanig te verwaarlozen en er 25 jaar geen onderhoud aan te plegen
- alleen in actie te komen als de huurder gebreken meldt en vervolgens deze gebreken in de schoenen van de huurder te schuiven onder het mom van het ontbreken van een onderhoudsverzekering. Of er een dusdanige draai aan de definitie te geven dat het past binnen het onderhouds ABC en ten laste komt van de huurder
- geen periodiek onderhoud te plegen maar te werken met een klick-systeem waarbij de huurder met een probleem opgescheept wordt terwijl dit met planmatig onderhoud voorkomen had kunnen worden
- financiën en eigen planningen voorop te stellen in plaats van het belang, de gezondheid en het woongenot van de huurder
- het gesprek niet aan te gaan met zijn huurder maar continu andere partijen het vuile werk op te laten knappen zoals deurwaarders, advocaten en aannemers
- de huurders onder druk te zetten en te belasten met incassokosten, gerechtelijke kosten, via rechtszaken gedwongen huisuitzetting te forceren en alles door de rechter te laten bepalen
- niet realistische onderhoudsplanning voor te leggen aan de huurder zonder de daarbij verzachtende voorwaarden en onkostenvergoedingen om na een niet acceptatie door de huurder deze weigering vervolgens te gebruiken als stok om mee te slaan
- gebruik te maken van dure advocaten wetende dat de huurder 9,99 van de 10 keer het moet doen met een pro-deo-advocaat
- de mazen in de wet te zoeken en onderhoud dusdanig te plannen dat er nooit sprake is van renovatie en daarmee alle rechten van de huurder komen te vervallen
- de huurder onder druk te zetten deurwaarder en rechtzaken en te liegen voor de rechter.

Dit is dus hoe Ymere haar maatschappelijke functie invult op de sociale woningmarkt, daarbij worden continu de mazen in de wet op gezocht en wordt er gebruik gemaakt van het vertrouwen dat de rechtbank in organisaties heeft in de tijd van constitutionele discriminatie. Uiteindelijk gaat de vlag uit bij Ymere want zij winnen zaken, medewerkers halen hun resultaatafspraken en besparen kosten. Dit gebeurt over de ruggen van huurders die worden uitgeput, gezondheidsklachten oplopen en kapot worden gemaakt. Ik word op kosten gejaagd en men heeft bij Ymere geen idee hoe het is door toedoen van je huurbaas je zo ontheemd te voelen en letterlijk ziek te worden van de woonomgeving en de stress. De medewerkers van Ymere hebben geen idee wat zij de afhankelijke huurders aandoen met hun houding & gedrag en de werkwijze die zij toepassen. Zij gaan weer veilig terug naar hun koophuisjes, die zij regelmatig onderhouden en waar zij in investeren.

Aangezien ik mijn vertrouwen in Ymere totaal ben verloren en ik niet geloof in de interne klachtenprocedure waarbij de slager zijn eigen vlees keurt, spreek ik u en de overige commissarissen aan op uw toezichthoudende taak en als werkgever van de statutaire directie. Het enige wat ik van verwacht is dat u deze casus met de directie van Ymere bespreekt en hen bevraagt of:

- dit de manier is hoe zij met hun huurders om moeten gaan die 25 jaar klant/huurder zijn bij Ymere
- dit de manier is hoe een woningcorporatie haar maatschappelijke rol dient in te vullen waarbij de bedrijfsvoering voorrang heeft op de tevredenheid, de veiligheid en het woongenot van de huurder
- het normaal is de huurder dusdanig uit te knijpen, onder druk te zetten, angst aan te jagen, uit te putten, voor de rechter te slepen, op kosten te jagen en vervolgens de mazen van de wet op te zoeken om geen financiële compensaties te hoeven vergoeden.

Waarschijnlijk zullen ze alles legitimeren en rechtpraten wat krom is.

Waar er rook is, is er vuur maar in mijn geval is er geen sprake meer van een incident en toeval want met de houding van Ymere, ook na de rechtszaak, is er sprake van een patroon. Dit wordt bevestigd door de manier waarop Ymere met de klachten van mijn buren omgaat die tot op de dag van vandaag geen oplossing hebben gekregen na hun meldingen die maanden geleden zijn gedaan. De problemen in het pand worden niet integraal aangepakt en worden de lekkages gedurende drie natte seizoenen ongemoeid gelaten. Nobody cares!

Doe uw voordeel met deze informatie en een voorbeeld uit de praktijk. U bent de enige die de opdracht kan geven aan de cultuurverandering binnen Ymere en een andere huurders benadering waarbij de huurders écht centraal komen te staan. U begrijpt dat ik wel een klacht zal indienen bij Aedes zodat zij op de hoogte worden gesteld over het handelen van een van haar leden. Ik hoop dat daar de normaal denkende mensen zitten die mijn casus serieus zullen nemen en daar een objectief oordeel over kunnen vellen.

Mocht u geïnteresseerd zijn in een persoonlijk gesprek waarin ik deze brief kan toelichten dan sta ik daarvoor open.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

C.R.A. Bulo

Bijlage:
1. Brief aan Erik Gerritsen
2. Reactie Erik Gerritsen 12 augustus jl.
3. Reactie Erik Gerritsen 19 augustus jl
4. Email CERTA-advocaten 19 augustus jl.