Ymere

Geschillenadviescommissie Ymere
T.a.v. Marja Leek
Postbus 519
1000 AM AMSTERDAM

Muiderstraatweg 19
1111 PS Diemen
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam
T 088 000 89 00
KvK nr. 41212857
www.ymere.nl

Datum 24 maart 2022
Uw kenmerk Dossiernummer 22/04
Contactpersoon C. Pettersson
Telefo[redacted]
E-mail [redacted]

Onderwerp Reactie op geschil van de heer C.R.A. Bulo, Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam

Geachte leden van de Geschillenadviescommissie,

Onlangs ontvingen wij uw brief over het geschil tussen Ymere en de heer Bulo, huurder van het pand aan het Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam. U vraagt mij om uiterlijk 25 maart te reageren op het geschil, om een voorstel voor een oplossing te doen en om te reageren op alle onderdelen van de klacht van de verzoeker. Daarover gaat deze brief. De door u gevraagde stukken die betrekking hebben op dit geschil zullen bij deze brief worden gevoegd.

Niet ontvankelijk
Op grond van artikel 6 lid 2 van het reglement dient als eerste beoordeeld te worden door de commissie of de klacht van meneer Bulo ontvankelijk is. Ymere is van mening dat de klacht van meneer Bulo in ieder geval ten dele niet ontvankelijk is. In artikel 5 onder i is immers bepaald dat indien een rechter reeds een uitspraak heeft gedaan over een kwestie de commissie de zaak niet in behandeling neemt. Als bijlage bij deze brief wordt een vonnis van de kantonrechter gevoegd, waarin over verschillende aspecten van de klacht, zoals die door meneer Bulo aan de commissie zijn voorgelegd, reeds een uitspraak door de rechter is gedaan. Daar komt nog bij dat meneer Bulo de commissie vraagt een uitspraak te doen over de hoogte van de vergoeding die Ymere aan meneer Bulo heeft verstrekt gedurende de uitvoering van de werkzaamheden. Ook op dat punt is het verzoek van meneer Bulo niet ontvankelijk ingevolge artikel 5 van het regelement.

Het geschil
Meneer Bulo huurt sinds mei 1996 de sociale huurwoning aan het Haarlemmerplein 29-2 van Ymere. Bestudering van het dossier laat zien dat de basis voor het geschil ontstond in 2017. De huur werd herhaaldelijk

en over een geruim tijdsbestek te laat betaald. Na herhaaldelijk aanmanen werd er wel betaald, maar telkens te laat. In 2017 leidde dit tot een incassoprocedure, waarbij meneer Bulo weigerde om de incassokosten te betalen. De deurwaarder heeft de procedure doorgezet en meneer Bulo werd door de rechter veroordeeld tot het betalen van de incassokosten, verhoogd met de kosten van de procedure. Ter zitting voerde meneer Bulo verweer door de onderhoudstoestand aan te voeren als argument om de incassokosten niet te hoeven betalen. De rechter veroordeelde meneer Bulo tot het betalen van de kosten en gaf Ymere de instructie om met meneer Bulo in gesprek te komen over de uitvoer van werkzaamheden aan de woning en aan het pand aan het Haarlemmerplein.

Ymere heeft aansluitend op de procedure afspraken gemaakt om de onderhoudszaken op te nemen en aan te pakken, waarbij er telkens sprake was van weerstand. Aannemers werden niet toegelaten, hun oordeel werd in twijfel getrokken, medewerkers werden bekritiseerd op hun wijze van aanpak en er werd geen medewerking verleend aan de uitvoer van werkzaamheden.
Uiteindelijk heeft meneer Bulo de huurcommissie ingeschakeld om zich uit te spreken over de gebreken in de woning. De huurcommissie heeft gebreken geconstateerd uit de categorie C van het gebrekenboek en de huurprijs werd verlaagd. Ymere heeft getracht om de gebreken in de woning te verhelpen, maar meneer Bulo was het niet eens met de voorgestelde aanpak en stuurde aan op een gelijktijdige aanpak van de gebreken in de woning en de gebreken aan het exterieur van het complex. Hierover heeft de huurcommissie zich niet uitgesproken en daarom verzocht meneer Bulo de dienst BWT van de Gemeente Amsterdam om zich hierover uit te spreken. De opname van BWT resulteerde in een aanschrijving voor Ymere alsmede het voornemen tot oplegging van een dwangsom.

Ymere heeft de uitvoer van planmatig onderhoud aan het complex moeten uitstellen vanwege de onduidelijkheid van de staat van de fundering en de te dragen belasting welke bij mogelijke renovatie toegepast kon worden, ook waren er de onvoorziene kosten van andere urgentere complexen. Nadat uiteindelijk bleek er geen dringende reden was voor aanpak fundering maar deze ook niet een voldoende staat heeft, was het complex geprogrammeerd voor planmatig gevelonderhoud 2022.

Dit heeft geresulteerd in een plan van aanpak waarbij zou worden aangevangen met de aanpak van de meest dringende werkzaamheden in de woning van meneer Bulo in 2021 (o.a. badkamer/keuken, schimmel woonkamermuur) en aansluitend exterieur in 2022 gezamenlijk met de aanpak van de buitenzijde van andere woningen in het complex. Voor deze werkzaamheden aan de buitenzijde zijn vergunningen van de gemeente nodig. Meneer Bulo bleef weigeren zijn medewerking aan uitvoering van de

werkzaamheden te geven omdat hij perse wilde dat alle werkzaamheden ineens uitgevoerd zouden worden. De gemeente had echter ook een last onder dwangsom opgelegd aan Ymere indien Ymere niet tijdig zou voldoen aan uitvoering van een deel van de werkzaamheden (met name in de woning van meneer Bulo) waardoor nader uitstel ook om die reden (naast andere redenen) niet mogelijk was. Omdat meneer Bulo zijn medewerking bleef weigeren ongeacht de voorstellen die Ymere deed om de nadelige effecten voor meneer Bulo zo veel als mogelijk te beperken, zag Ymere geen andere mogelijkheid dan de medewerking af te dwingen via de rechter. Het vonnis treft u als bijlage aan alsmede de brief die nadien nog door de advocaat van Ymere aan de rechtbank is gezonden i.v.m. een omissie in het vonnis.

Inmiddels zijn de werkzaamheden aan de binnenzijde uitgevoerd. Er heeft een inspectie plaatsgevonden door Ymere alsmede een controle door de gemeente Amsterdam. Na uitvoering van die controles is de woning opnieuw aan meneer Bulo opgeleverd. Ymere had meneer Bulo een voorstel gedaan voor een tijdelijke vervangende woonruimte. Meneer Bulo heeft daar niet op gereageerd en heeft er klaarblijkelijk voor gekozen om tijdelijk bij zijn moeder in te trekken. De reden voor het weigeren van de aangeboden tijdelijke andere woning is Ymere nu duidelijk. Klaarblijkelijk ligt die te ver weg. Het gaat hier echter om een tijdelijke en dringende situatie. Het aantal woningen dat daarvoor in de stad beschikbaar is, is zeer gering.

Thans worden de voorbereidingen getroffen voor de start van de werkzaamheden aan de buitenzijde van het gebouw, onder andere door het plaatsen van steigers waar vergunningen voor aangevraagd moeten worden bij de gemeente.
Meneer Bulo weigert inmiddels om huur te betalen voor de woning, om medewerking te verlenen aan de uitvoer van werkzaamheden aan de buitenzijde van het complex (zoals het openen van de ruimte en toegang bieden waar nodig) en heeft aangekondigd iedere voor handen zijnde procedure te zullen starten jegens Ymere. Zo kondigde hij aan een procedure te starten bij de Geschillenadviescommissie en aansluitend bij Aedes.

Naast het feit dat een deel van de klachten van meneer Bulo niet ontvankelijk zijn ziet Ymere ook niet in hoe het reageren op alle punten in de brief van meneer Bulo daadwerkelijk kan bijdragen aan een verbetering van de huidige situatie.
Mocht de commissie daar toch behoefte aan hebben dan geeft Ymere graag een mondelinge toelichting ten tijde van de mondelinge behandeling van het geschil.

Hoe nu verder?
Ymere heeft op verschillende manieren en via verschillende kanalen gereageerd op de boosheid van meneer Bulo. We zien en erkennen dat de situatie enorm is geëscaleerd op een manier die schade oplevert voor meneer Bulo en voor Ymere. Ymere is bereid tot de uitvoer van onderhoud en herstel, op basis van wat er binnen de redelijkheid mag worden verwacht van Ymere en uitvoerbaar is. Ymere heeft ook wel degelijk een aantal extra werkzaamheden op verzoek van meneer Bulo aangepakt. Daarnaast is Ymere bereid om meneer Bulo tegemoet te komen door met hem in gesprek te gaan alleen is het voor Ymere op dit moment niet duidelijk wat meneer Bulo verwacht en wat daarvoor nodig is.

De procedures en verzoeken aan de voorzitter van de directieraad, raad van commissarissen, gemeente, huurcommissie en kantonrechter hebben tot nu toe enorm veel tijd en energie gevraagd van zowel meneer Bulo als Ymere. Wij denken niet dat het zinvol is om elkaar te blijven bestoken met verwijten en het vinden van excuses. Veel liever gaan we de dialoog aan met meneer Bulo en vragen de Geschillenadviescommissie of het mogelijk is om hierin een bemiddelende rol te vervullen.

Ik verwacht u hiermee voldoende informatie te hebben gegeven.
Ik zal zelf aanwezig zijn op de hoorzitting om ons standpunt verder toe te lichten, waarbij ik aangeef dat ik verhinderd ben op 21 april op 12:30 maar graag in gesprek ga over een alternatieve datum en tijd.

Met vriendelijke groet,



Chris Pettersson
Regiomanager

Bijlage(n)

- Vonnis Rechtbank 14 september 2020
- Vonnis Rechtbank 12 oktober 2021
- Reactie aan Rechtbank op vonnis Certa
- Uitspraak Huurcommissie 16 maart 2021
- Foto’s gemaakt tijdens inspectie uitgevoerde werkzaamheden