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

Huurcommissie
T.a.v. dr. J.W.A. van Dijk
Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Amsterdam, 7 november 2022

Betreft: Handelen woningcorporatie Ymere

Geachte heer Van Dijk,

Naar aanleiding van mijn woonsituatie en de opstelling van de verhuurder Woningcorporatie Ymere richt ik mij tot u in de hoop tot een normale woonsituatie te komen. Ik hoop dat u mijn klacht over de omgang van Ymere met als huurder en mijn verzoek voor een inspectie in behandeling wilt nemen zodat ik weer in een gezonde woonsituatie kan wonen. Ik dien dit verzoek en deze klacht pin wetende dat deze nog niet compleet is, wat ik later zal toelichten.

Mijn situatie is als sinds 2017 gaande waarbij meerdere pogingen heb gedaan om mijn woonsituatie goed te krijgen waarbij al mijn initiatieven door Ymere zijn afgestraft en zij zich hebben opgesteld als verhuurder die mijn leven als huurder kapot hebben gemaakt. Vanaf 2020 ben ik deze strijd aangegaan met alle gevolgen van dien en sinds augustus 2021 wordt er door Ymere niet meer met mij als huurder gecommuniceerd. Alle communicatie wordt gedaan via advocaten, de rechtbank en gerechtsdeurwaarder Van der Hoeden|Mulder. De interne klachtencommissie en de Geschillenadviescommissie Ymere (zie bijlage 1,2, en 3) hebben ook niet geleid tot een voor mij acceptabele woonsituatie. En aangezien Ymere boven de wet staat en door niemand wordt gehinderd pakken zij na de uitspraak van de Geschillenadviescommissie de werkwijze weer op door hun hofnar/gerechtsdeurwaarder op mij af te sturen in plaats van met mij in gesprek te gaan over de afhandeling van de afgelopen periode (zie bijlage 4 en 5). Daarbij wordt door deze partij direct gedreigd met een juridische stappen die leiden tot huisuitzetting en incassokosten berekend van € 605,83. Dit terwijl Ymere nog steeds niet het gesprek met mij is aangegaan om deze periode af te ronden en tot schappelijke wijze tot overeenstemming te komen.

Ik richt mij tot u omdat ik in mijn verwoede pogingen om tot een gezonde woonsituatie te komen tegen verhuurder aanloop die vindt dat zij boven de wet staat. Daarnaast heeft Commissie Governancecode van de koepelorganisatie Aedes te kennen gegeven geen rol in mijn zaak te kunnen spelen en hebben zij mij doorverwezen naar de Huurcommissie (bijlage 6 en 7). Ik heb te maken met Ymere als organisatie die van mening is zich niet te hoeven houden aan zijn eigen reglementen zoals de klachtenreglement, een volledig eigen kijk heeft op hun bedrijfsvoering, de Governancecode van de koepelorganisatie niet van toepassing is, voor mij als huurder belangrijke informatie achterhoudt, leugens verkondigd bij rechtszittingen en ambtenaren van de gemeente Amsterdam beïnvloed om hun eigen gelijk te halen. De geschillenadviescommissie van Ymere heeft 8 september 2022 uitspraak gedaan. Deze uitspraak heb ik niet geaccepteerd omdat zij zich niet aan hun eigen reglement heeft gehouden. Dit heb ik de directie van Ymere op hetzelfde moment laten weten als ik deze brief bij de huurcommissie heb ingediend (zie bijlage 8)

De branche heeft geen zelfreinigend vermogen en zijn niet in staat om mij als huurder te beschermen tegen de grillen van Ymere en de gedragingen van de betrokken medewerkers, directie en de RvC. Niets doen is het motto van Ymere. Volgens mij hebben woningcorporaties een wettelijke taak en sociaal maatschappelijke verantwoordelijkheid in de samenleving zoals is gesteld in de Woonwet. Vanuit andere wetgeving van goed bestuur heeft de koepelorganisatie Eades in samenwerking met haar

leden een Governancecode opgesteld. Daarnaast heeft de individuele woningcorporatie zoals Ymere een interne klachtenprocedure en een onafhankelijke klachtenprocedure die wordt uitgevoerd door de Geschillenadviescommissie Ymere. Het bijzondere dat alle betrokken partijen zich achter reglementen, die zij overigens zelf hebben opgesteld, verschuilen en daardoor niet aansprakelijk zijn voor het handelen van leden en medewerkers. Want alle reglementen en procedures hebben een artikel die regelt dat de commissies geen uitspraak mogen doen als er sprake is geweest van een rechtszaak.

Zo ook in mijn geval waardoor de branche en de woningcorporaties hun eigen bedorven werkwijze in stand houden. Dit blijkt ook uit mijn situatie waarbij Ymere twee keer zijn gelijk heeft gehaald via de rechter zonder überhaupt met mij in gesprek te gaan als woningcorporatie wetende dat de letter van de wet aan haar zijde staat en een huurder geen recht van spreken heeft bij de rechtbank omdat de huurder met dure rapporten het tegendeel moet bewijzen omdat de bewijslast bij mij ligt. Dus als er sprake is van achterstallig onderhoud dien ik dat als huurder te bewijzen bij de rechtbank en hoeven woningcorporaties geen onderhoudsplannen te overleggen. Ymere heeft in beide rechtszaken gelogen over de kwaliteit van het onderhoud, dat zij het achterstallige onderhoud hebben verholpen. Met andere woorden is er geen sprake van achterstallige onderhoud en in een andere situatie dat er sprake is van instortingsgevaar. Bij beide rechtszaken was het aan mij de taak om het tegendeel te bewijzen. Ymere heeft in beide gevallen informatie verdraaid, achter gehouden en verzonnen wetende dat ik het niet kan bewijzen omdat dit gepaard gaat met een grote investeringen die door mij als sociale huurder niet te maken zijn. Laat staan het in hoger beroep gaan om het tegendeel te bewijzen. Dus Ymere heeft baat bij rechtszaken omdat de klachtenprocedures geen invloed meer mogen hebben. In deze tijd van institutionele discriminatie de burger/huurder altijd op achterstand staat omdat ik deze niet over dezelfde middelen beschikt als de grote organisatie Ymere. Ymere heeft dit meegenomen in het interne risicomanagement en zij komen hiermee weg omdat zij exact weten waar de mazen in de wet zitten.

De huurcommissie heeft in 6 oktober uitspraak gedaan over het herstellen van de huur. Ik heb in de commissie toentertijd tevergeefs een klacht in gediend en tijdens een hele rommelige online mijn bezwaar over te brengen. Ook bij online zitting waarbij de leden de commissie en vertegenwoordiger van Ymere niet in beeld waren. Daarbij heeft de voorzitter van die zitting een zeer hoekige opstelling aangenomen en heeft geweigerd naar het grotere geheel te kijken. Deze meneer was overtuigd van zijn gelijk en was niet ontvankelijk voor het feit dat de inspecteur van de huurcommissie half werk heeft geleverd. Ik kon toentertijd geen klacht indienen bij de Huurcommissie omdat mijn klacht nog bij de geschillencommissie lag van Ymere. Ymere heeft de Huurcommissie hier niet over ingelicht en het hun woord tegen de mijne was. De voorzitter was van mening dat eerst dit afgerond moest worden en dat ik daarna weer een nieuwe procedure kon opstarten. Lang leven de bureaucratie van de Huurcommissie, de zelfingenomenheid en de denigrerende houding ten opzichte van mij als huurder. Over ongelijkheid gesproken……

Het verbaast mij ook dat niemand binnen de organisatie Huurcommissie de werkwijzen van de woningcorporaties doorziet en meer tijd nemen om naar de huurders te luisteren. Want deze opstelling van de Huurcommissie maakt het niet makkelijker voor huurders om een klacht in te dienen zonder dat de huurcommissie de tijd neemt om naar de huurder te luisteren. Dus het afronden van een zaak zonder daar de context van de huurder mee te nemen, mogelijke andere aspecten die invloed hebben op het puntensysteem en daarbij niet de werkwijze en handelen van de medewerkers mee te nemen, maakt dat de woningcorporaties met medewerking van de huurcommissie de ongezonde woonsituaties van sociale huurders in stand worden gehouden.

In mijn geval ben ik in 2021 onder rechterlijke macht uit mijn woning gezet door Ymere met medewerking van de gemeente Amsterdam omdat ik volgens Ymere niet meewerkte aan het groot onderhoud. Ymere heeft mij een minimaal aanbod gedaan waar ik genoodzaakt was nee te zeggen. Daarnaast heeft Ymere invloed gepakt binnen de gemeente Amsterdam en twee advocaten op mijn zaak gezet. Dus in plaats van er met mij als huurder uit te komen Ymere de weg van macht en onderdrukking genomen. Daarbij heeft zij iedereen naar de hand weten te zetten zoals de advocaten, ambtenaren, rechters en de aannemer. Over het handelen van en het achterhouden van belangrijke informatie door ambtenaren van de gemeente Amsterdam doet de Ombudsman Metropool Amsterdam momenteel onderzoek en krijg ik daar op medio eind november 2022 het rapport van. Ik hoop dat daaruit duidelijk wordt hoe Ymere heeft gehandeld richting de gemeente Amsterdam en de uitkomsten door de Huurcommissie kunnen worden meegenomen in deze klacht.

19 november 2021 ben ik verhuisd door een verhuisbedrijf en heeft Ymere volgens eigen zeggen groot onderhoud uitgevoerd in mijn woning. Het groot onderhoud bestond uit alleen het verhelpen van de punten die op de beschikkingenlijst van de gemeente Amsterdam stonden ten behoeve van de opgelegde dwangsom. Deze kwamen grotendeels over met de punten van de inspectie van de Huurcommissie. Ymere heeft geen andere gebreken willen verhelpen die op een later moment zijn ontstaan zoals verzakking van het plafond, loszittende vloerdelen, scheuren in het stuukwerk en half functionerende ramen waarbij de isolatierubbers volledig poreus zijn. Verzoeken ter verbetering van mijn woongenot zoals het verbreden van de ruimte in de keuken naar 60 cm, het voorzien van een speciale stekker t.b.v. elektrisch koken en een aansluiting voor een afwasmachine. En als klap vuurpijl wil Ymere de woning niet isoleren waardoor ik terug moet naar een volledig niet geïsoleerde woning.

Ik ben altijd in de veronderstelling geweest dat Ymere achter de gipswanden isolatiemateriaal had geplaatst maar bij de zitting van de huurcommissie d.d. 4 augustus jl. heeft Ymere te kennen gegeven dat de woning nooit geïsoleerd is geweest en zij dat ook niet verplicht zijn. Zij dienen de woning in oude staat terug te brengen. Tevens hebben zij ook nooit gecommuniceerd met mij als huurder dat zij de woning niet mogen verzwaren voor zij de fundering hebben aangepakt. Dit is door de gemeente Amsterdam bepaald en daarom mochten zij bij de laatste onderhoudswerkzaamheden aan de buitenkant de woning alleen waterdicht maken en verven.

Ik ben ervan overtuigd dat Ymere dit bij de laatste inspectie ook niet met de huurcommissie heeft gecommuniceerd wat betekent dat ik terug moet naar een volledig niet geïsoleerde woning die door slechte fundering de komende jaren alleen maar meer zal verzakken. Het verzakken van het pand zal met het openen van de brug over de Brouwersgracht alleen versnellen door de trillingen die het openbaar vervoer veroorzaakt, te weten de bussen 18, 21, 22 en tram 3. Het gevolg hiervan zal zijn dat er wederom scheuren in het buitenwerk zal ontstaan, de ramen wederom zullen knellen/niet meer open kunnen en vocht binnen een mum van tijd weer tot schimmel zal leiden. Dan nog niet te spreken over de energiekosten die gepaard met het wonen in een niet geïsoleerde woning. Ter informatie heb ik de afgelopen jaren tussen € 110,- en € 140,- per maand betaald aan energiekosten voor een woning van 36m^2. Met de huidige en toekomstige energieprijzen zal dit bedrag tussen de € 280,- en € 400,- liggen alleen omdat Ymere de fundering weigert te verstevigen zodat de woning kan worden geïsoleerd.

Mijn verzoek aan de Huurcommissie is tweeledig:
1. kunt u als Huurcommissie bepalen of Ymere op een juiste wijze met mij als huurder is omgegaan waarbij zij externe partijen hebben ingezet om mij onder druk te zetten, om hun gelijk te halen en half werk te leveren bij het onderhoud van mijn woning.
2. Kan de huurcommissie op basis van mijn huidige woonsituatie een inspectie doen om te beoordelen of de huurprijs van € 538,68 legitimeert.

Ter verduidelijking verzoek ik u om de correspondentie via de email te laten verlopen. Mijn emailadres is [redacted] en mijn telefoonnummer is [redacted]

Ik zie uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

C.R.A. Bulo

Bijlage:
1. Klacht C. Bulo Geschillenadviescommissie Ymere
2. Brief Geschillenadviescommissie Ymere
3. Uitspraak Geschillenadviescommissie Ymere
4. Ymere beëindiging geschil
5. Brief Van der Hoeden|Mulder d.d. 20 oktober
6. Brief Aedes Governancecode
7. Uitspraak Aedes Governancecode
8. Brief directie Ymere – bezwaar uitspraak Geschillenadviescommissie