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

Rechtbank Amsterdam
Parnassusweg 280
1076 AV Amsterdam

Sassenheim, 18 januari 2023

Betreft: Ymere vs Bulo - 10240 CV EXPL 22-16215

Geachte edelachtbare heer/vrouwe,

Ik ben door Ymere gedaagd omdat ik volgens Ymere een huurachterstand heb en schilderen zij mij af als een wanbetaler. Ymere en VdH|M, als soldaat van Ymere, hebben om deze reden een procedure gestart om de huurschuld te vorderen en tevens mijn huis te ontruimen. Dat laatste gaat lastig want het huis is al ontruimd en woon ik al sinds 19 november niet meer op deze woning in verband met achterstallig onderhoud van de woning die volledig niet is geïsoleerd en is gevestigd in een verzakkend pand. Deze verzakking is de oorzaak van alle ontstane klachten die de revue zullen passeren.

Er is hier geen sprake van onwil om huur te betalen, laat staan dat ik uit mijn huis gezet wil worden. Wat hier wel gaande is dat ik sinds 2017 in strijd ben met Ymere waarbij Ymere en haar partners mijn lot tarten door het inzetten van pressiemiddelen, machtsmisbruik, leugens te verkondigen en de weg van de langste adem te kiezen. Het is alsof we terug zijn aan het begin van de vorige eeuw waar Ymere verwacht dat zij met mij als huurder geen rekening hoeven te houden en ik geen recht van spreken heb over de kwaliteit van de woning waarin ik de afgelopen 27 jaar de huurder van ben.

De kerntaak van Ymere is (woningwet 2015): 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. Ik ben een van die mensen die in 1996 een huurovereenkomst heeft getekend zodat wordt voorzien in mijn eerste levensbehoefte in een gerenoveerde woning. Ymere heeft zich te houden aan de woningwet, huisvestigingswet, bouwbesluit 2012 en de Governancecode Woningcorporaties. Ymere verleent haar bestaansrecht aan de sociale woningbouw waar de medewerkers vrijwillig hebben gesolliciteerd, een salaris krijgen dat mede wordt betaald uit mijn huurpenningen en mag je verwachten dat zij mijn woongenot in acht nemen. Helaas is het tegendeel het geval.

De werkwijze van Ymere is als volgt:
Huurder is een nummer die geen recht van spreken heeft en waar geen rekening mee gehouden hoeft te houden. Communiceren doen we niet direct met de huurder maar daar zetten we de soldaten uit het netwerk in waardoor er nooit direct met de huurder wordt gecommuniceerd. Er wordt indirect met de huurder gecommuniceerd waardoor Ymere nooit verantwoordelijkheid hoeft te nemen voor datgene wat is gezegd. Ik als huurder heb altijd te maken met een partij die geen beslissingsbevoegdheid heeft, die ik zie als soldaat van Ymere en uit naam van Ymere ten strijde trekt. In deze strijd is de huurder ondergeschikt en wordt er geen rekening gehouden met het belang van de huurder. Er wordt alleen met het belang van Ymere rekening gehouden en met het eigen belang omdat er een financiële afhankelijkheid zit in de vorm van opdrachtgeverschap. Alle acties in deze strijd leiden tot kosten voor de huurder en komen niet ten goede van de verbetering van het vastgoed maar ten goede van de portemonnee van deze externe soldaat.

Ymere zoekt de weg via de rechter direct op na één gesprek met mij of afwijzing door mij van een oneerbaar onderhoudsplan. Daarbij schroomt Ymere niet om informatie achter te houden, informatie te verdraaien en zelf om leugens te verkondigen. Zij sluit bondjes met gemeente ambtenaren, met inspecteurs van de Huurcommissie en weet de mazen in de wet goed te benutten. Daarbij is zij constant in gebreke omdat zij zich daarbij zich niet houdt aan de Governancecode Woningcorporaties.

Ymere ziet de huurder niet als een volwaardig persoon maar als lastige mensen die klagen, nooit tevreden zijn en moeten stoppen met zeuren. Als de huurder op zijn strepen gaat staan dan wordt er uit een ander giftig vaatje getapt. Zo ook met mij als huurder van het Haarlemmerplein 29 II die zijn kop boven het maaiveld heeft uitgestoken om weer in een gezonde woonsituatie terecht te komen. Ik heb daarbij Ymere meerdere malen de kans gegeven om de situatie te verbeteren maar daar hebben zij lak aan gehad. Als zij mij als huurder serieus had genomen dan had zij in 2020 ook een omgevingsvergunning aangevraagd voor onderhoudswerkzaamheden aan het pand waar mijn woning zich in bevindt. Dit heeft zij namelijk wel gedaan voor de buurpanden Marnixstraat 1 t/m 7. Zij waren toen al op de hoogte van de verzakkingen en noodzaak van de renovatie aan het pand. Dit heeft zij bewust niet gedaan voor mijn pand om welke reden dan ook.

In plaats daarvan heeft zij mij als huurder het leven zuur gemaakt, heb ik er een chronische ziekte aan overgehouden en heeft zij er alles aan gedaan om mij eruit te krijgen. In de afgelopen 5,5 jaar heeft zij 2 maal persoonlijk met mij gesproken en de overige communicatie heeft via de soldaten plaatsgevonden of tijdens rechts- en hoorzittingen. Daarbij word ik afgeschilderd als wanbetaler, sleper, huurder die boven zijn stand wil wonen en gezien als een huurder die maar blijft klagen.

Wat Ymere niet wil inzien, is dat zij een hele slechte huurbaas is omdat zij geen of slecht onderhoud pleegt aan de sociale huurwoningen die zij bezit. Zo heeft zij de Haarlemmerpoort verkocht aan Stadsherstel in verband groot achterstallig onderhoud waar zij niet de verantwoordelijkheid voor wilde nemen. Ymere geeft met deze dagvaarding een vertekend beeld van de situatie. Ik neem de rechter graag mee in mijn ervaringen van 2017 tot aan heden met Ymere en wat ik allemaal heb moeten ondergaan en heb ondernomen om weer in een gezonde woonsituatie te komen wat tot op heden niet is gelukt. En neemt alstublieft van mij aan dat dit nog maar een deel van de documentatie is. Ik hoop dat deze derde rechtszaak de laatste voor mij is zodat ik weer in een goed geïsoleerde gezonde woning terecht kom zonder gebreken in een niet verzakkend pand waar ik de rest van mijn leven kan wonen. De eerste klachten zijn 17 augustus 2017 gemeld en sindsdien heb ik het volgende moeten ondergaan.

Ik heb in 1996 een huurovereenkomst getekend bij Woningbedrijf Amsterdam en heb getekend voor een goede woning. Bij het tekenen ben ik ervan uitgegaan dat deze woning geïsoleerd was en dat ik daar mijn hele leven in kon wonen. De reputatie van Wongingbedrijf Amsterdam was toentertijd goed. De overname door Ymere is voor mij als huurder een gegeven geweest niet wetende wat voor ellende Ymere zou veroorzaken. Er is nooit onderhoud gepleegd waardoor ik jaren in een vochtige woning heb gewoond met schimmel op de muren, ramen die niet open konden, slechte badkamer en keuken. Al deze gebreken worden veroorzaakt door verzakking van het pand. Dit is door de huurcommissie, de inspecteur Bouwtoezicht, Regiomanager van Ymere en de huisaannemer BKB geconstateerd. Ymere heeft ervoor gekozen om deze verzakkingen niet aan te pakken door de fundering te vervangen en zal er geen renovatie worden gedaan.

In plaats van zich aan de primaire taak van een woningcorporatie te houden en ervoor te zorgen dat mijn woongenot wordt hersteld, mijn woning en pand in goede staat komen, is Ymere bezig geweest met iedereen te beïnvloeden ten gunste van zichzelf.

Sinds 2017 heb ik verschillende pogingen gedaan om mijn recht te halen. Tevergeefs want zoals de eerste voorzitter van de Geschillenadviescommissie al zei tijdens de hoorzitting: "Heb alsjeblieft geen verwachtingen van ons als Geschillenadviescommissie, ook niet van de Commissie Governancecode en procederen heeft ook geen zin.". Toch sta ik hier in de hoop een rechter te treffen die mij goed gezind is en oog heeft voor de inspanningen die gedaan zijn om in een gezonde huurwoning te wonen. Ook de verschillende aanschrijvingen binnen de sector hebben niet geleid tot een voor mij acceptabele woonsituatie en tevreden woongenot.

Van mij als huurder wordt verwacht dat ik mij aan alle wettelijke regels houd waarbij Ymere zich niet aan de eigen wettelijke regels houdt. Zij kent de mazen in de wet en wordt daarbij ondersteund door partners/soldaten uit het Ymere-ecosysteem. Deze soldaten zijn afhankelijk van de inkomsten van Ymere die met de inkomsten van mijn huur gefinancierd zijn. Maar ook deze partijen hebben zich aan eigen regels te houden en daarom vraag ik de rechter om de Governancecode en de gedragscode voor Gerechtsdeurwaarders als uitgangspunt te nemen in de overwegingen. Immers dienen beide partijen ook met de belangen van huurders rekening te houden. Doordat Ymere tot op de dag van vandaag het onderhoud niet grondig heeft gedaan, de nieuwe gebreken daarin niet heeft meegenomen en maar de helft van de woning heeft onderhouden heb ik een woning opgeleverd gekregen die niet voldoet aan de eisen die je aan een woning anno 2023 mag stellen. Ymere verwacht dat ik naar een woning terugkeer die half onderhouden is, volledig niet is geïsoleerd in een verzakkend pand.

Door toedoen van Ymere ben ik onder rechtelijke dwang op 19 november 2021 verhuisd. Ik heb ervoor gekozen om niet de vervangende woning te accepteren omdat deze mij is opgelegd, 10 km buiten mijn eigen omgeving lag in een wijk waar ik niets mee heb. Wetende dat Ymere haar belofte niet waar ging maken en ik voor mijn veiligheid ben gegaan zodat de wisselwoning niet als machtsmiddel gebruikt zou worden door Ymere. Inmiddels woon ik 14 maanden op de logeerkamer bij mijn moeder en dat staat gelijk aan 426 dagen, 61 weken en 1,17 jaar onttrokken uit mijn sociale omgeving en heeft dit direct gevolgen gehad voor mijn kwaliteit van leven en gezondheid. Liever wonen in een oude vertrouwde omgeving dan wonen in een 4 kamer-appartement met minimale inrichting in een voor mij onveilige wijk waar ik nooit van mijn levensdagen zal of wil wonen.

Ymere heeft het over een huurachterstand terwijl daar geen sprake van is want Ymere heeft de woning voor de helft onderhouden, heeft andere gebreken niet verholpen en blijkt dat deze woning zich bevindt in een verzakkend pand en volledig niet is geïsoleerd. Notabene is het door toedoen van de Geschillenadviescommissie dat er zolang onduidelijkheid is geweest en is er een niet rechtsgeldig advies gegeven omdat deze commissie zich niet aan het eigen reglement heeft gehouden en ook niet aan de Governancecode van Aedes.

1. Governancecode – Deze code geldt voor alle leden RvC, bestuurders, commissieleden en medewerkers van woningcorporaties. Deze Governancecode is een onderdeel van de Woningwet en iedereen die werkzaam is in de sociale huursector dient zich hieraan te houden. Doet men dat niet dan is men in gebreke en schikt degene zich boven de wet.

2. Reglement Geschillenadviescommissie Ymere - artikel 55b van de Woningwet

3. Eerste klachten op 28 augustus 2017

4. Tweede keer klachten gemeld in de hoop de rechtszaak aangespannen door Ymere/VdH|M te voorkomen. Ymere heeft niet op deze email gereageerd en VdH|M ook niet. Beide partijen hebben zich daarom niet aan de eigen beroepscodes gehouden.

5. Door Ymere en Van der Hoeden|Mulder (VdH|M) gedaagd voor huurachterstand en incassokosten van € 92,07 omdat ik 8 dagen te laat mijn huur had betaald. Je komt dan direct in het VdH|M-systeem en daar kom je niet meer uit. Ymere sluit alle vormen van communicatie af en je wordt verwacht te communiceren met VdH|M. Er was geen sprake van huurachterstand maar ik betaalde de huur na de eerste van de maand. De rechter: "Ymere en VdH|M zijn redelijke partijen". In het verweer heeft VdH|M opgevoerd dat alle gebreken van 2017 zijn allemaal opgelost.

   Dit was pertinent niet waar en door de vooringenomenheid van de rechter kreeg ik de opdracht om het achterstallige onderhoud nóg meer te bewijzen. Rechter heeft een verslag van de aannemer KBK-niet willen opnemen in mijn verdediging en VdH|M heeft dit ook niet opgevoerd. Immers, het belang van de opdrachtgever geldt en niet het belang van de gedaagde. Hiermee had VdH|M haar eigen beroepscode geschonden. Helaas dacht de Tuchtkamer gerechtsdeurwaarders er anders over en is mijn klacht ongegrond verklaard.

De rechter wilde er niet meer tijd aan besteden en later bleek dat huurzaken bij de Rechtbank van Amsterdam een onderdeel zijn van een huurbulk en dat daar een beperkte tijd voor staat wat de rechter mag besteden aan een zaak. De rechter heeft wel de tijd genomen en negen maanden erover gedaan om tot een uitspraak te komen.

Bij deze het verzoek aan de rechter om de rol van VdH|M tegen het licht van de Verordening beroeps- en gedragsregels gerechtsdeurwaarders te houden. Met name artikel 1 (algemeen) De gerechtsdeurwaarder gedraagt zich zoals een goed gerechtsdeurwaarder betaamt. en Artikel 2 (onafhankelijkheid en onpartijdigheid) De gerechtsdeurwaarder oefent zijn beroep zo uit dat zijn onafhankelijkheid en ambtelijke onpartijdigheid niet in gevaar komen.

6. Ymere kwam niet in actie om de gebreken te verhelpen wat mij noodzaakte hulp te zoeken. Na verschillende verzoeken aan Ymere heb ik Stichting Woon en de gemeente Amsterdam benaderd. KBK, de huisaannemer, heeft mijn woning een aantal keren in 2020 bezocht en funderingsonderzoek gedaan. Ook dit funderingsonderzoek is zonder vergunning uitgevoerd door KBK en daarom wil Ymere dit rapport niet ter inzage geven omdat dan duidelijk wordt dat deze illegaal is verkregen.

   Bijzonder is dat Ymere voor de panden aan de Korte Marnixstraat 1-7 wel omgevingsvergunningen had aangevraagd met alle benodigde rapportages. Ymere heeft op dat moment bewust de keuze gemaakt om het pand Haarlemmerplein 29 II buiten deze omgevingsaanvraag houden. Dit terwijl er al klachten waren gemeld in 2017 en 2020. Ymere heeft daarmee bewust ervoor gekozen om mijn woongenot niet te verbeteren.

7. Huurcommissie: maximale huurkorting en waarin de oorzaak van de klachten het verzakken van het pand is. Zie verslag behorende bij de uitspraak Huurcommissie. In dit verslag wordt duidelijk gesproken dat de oorzaak van de gebreken voortkomen uit het verzakken van het pand.

8. Onderhoudsplan zonder overleg opgesteld en zonder vervangende oplossingen zoals huis, opslag en verhuizing en tegemoetkoming in de kosten. In het onderhoudsvoorstel is geen rekening met mijn belang gehouden waardoor ik geen akkoord kon geven.

9. Reactie op onderhoudsvoorstel

10. Dwangsom gemeente Amsterdam. Ymere heeft ruim de tijd gehad om te reageren. De dwangsom is opgelegd naar waarbij Ymere geruime tijd heeft gehad om achter de schermen de het en ander op te zetten. Zij hadden in deze periode een vergunningsaanvraag kunnen doen want die hadden zij immers al in 2020 voor de buurpanden aan de Korte Marnixstraat aangevraagd.

11. CEO de heer Gerritsen een brief gestuurd met het verzoek de zaak te de-escaleren. In plaats van met mij in gesprek te gaan en de Governancecode in acht te nemen, werden de messen geslepen en de soldaten in gereedheid gebracht.

12. Antwoord CEO van Ymere is een dagvaarding van een civielrechtelijke advocaat en een bestuursrechtadvocaat om de dwangsom te managen. Door het gebruik van dit machts- en pressiemiddel heeft de heer Gerritsen zich niet gehouden aan zijn taak als algemeen directeur zoals beschreven in de statuten van Ymere. Tevens heeft hij zich ook niet gehouden aan de Governancecode want het inzetten van de advocaten is niet in het belang van mij als huurder geweest.

13. Sommatie Certa Advocaten en sommatie op basis van art. 7:220 lid 1 BW.

14. Ik ben het vertrouwen in het traject verloren door de manier hoe het traject gehad uitgevoerd door Ymere in samenwerking met de gemeente Amsterdam. Het blijkt ook dat er volgens Ymere geen vergunningen nodig waren voor de onderhoudswerkzaamheden en is er geen omgevingsvergunning aangevraagd door Ymere. De onderhoudswerkzaamheden zijn geregeld in achterkamertjes van de Stopera.

Voor alle bouwactiviteiten binnen de gemeente Amsterdam zijn vergunningen nodig maar deze zijn niet aangevraagd door Ymere. Je hoeft maar een mobiele toilet zoals een Dixi nodig te hebben en daar heb je al een vergunning voor nodig. Met andere woorden er is een deal gesloten tussen Ymere en de gemeente Amsterdam om het hele vergunningentraject te ontwijken zodat wij als bewoners van het pand niet de volledigheid van de aanvraag konden controleren en wij geen bezwaar konden aantekenen. Er is mij een recht ontnomen om bezwaar aan te tekenen. Ik heb hierover meerdere klachten ingediend bij de gemeente Amsterdam maar omdat er geen dossiernummer of omgevingsvergunning was had ik geen rechtsgeldige uitgangspunt. En omdat Ymere mij voor de rechter heeft gedaagd voor het niet meewerken aan groot onderhoud conform art. 7:220 lid 1 BW ben ik volledig afgeleid geweest en ontwricht had ik geen tijd meer om mij te verdiepen in de gemeentelijke wetten. Tijdens de voorbereiding van deze rechtszaak heb ik een aantal inzichten opgedaan waaruit blijkt dat zowel de gemeenteambtenaren als de medewerkers van Ymere zijn daardoor laakbaar en hebben zij zich niet gehouden aan de wet en gedragscodes.

Vergelijkbaar traject bij de panden aan de Marnixstraat 1 t/m 7 zijn wel vergunningen voor aangevraagd.

Momenteel wordt het handelen van de gemeente Amsterdam onderzocht door de Ombudsman Metropool Amsterdam

15. Omdat ik nee heb gezegd tegen het onderhoudsvoorstel hebben Ymere en de gemeente Amsterdam besloten om mij onder gerechtelijke dwang aan het grote onderhoud mee te laten werken. Ymere heeft verkondigd dat er sprake is van instortingsgevaar wat pertinent niet waar is. Indien er sprake was van instortingsgevaar had Ymere een vergunning moeten aanvragen bij de gemeente Amsterdam

    Volgens Ymere was er ook geen sprake van renovatie omdat ik zelf de gebreken had gemeld. Volgens Ymere was er sprake van groot onderhoud. Ik moest aantonen dat er geen sprake is van instortingsgevaar en dat kon ik niet binnen twee weken en de gemeente Amsterdam stond aan de kant van Ymere. Tevens was er ook geen tijd om op korte termijn een adviesbureau te vinden. Ik ben deels in het gelijk gesteld maar werd wel onder rechtelijke dwang gedwongen uit mijn huis gezet en had geen recht op een onkostenvergoeding i.v.m. noodzakelijk onderhoud.

    Rechter: " Dat de heer Bulo 2 keer zijn huis uit moet is maar ongemakkelijk.". Instortingsgevaar is nooit genoemd en lastig te bewijzen. Ik als huurder had met twee grootmachten te maken die geen rekening hielden met de consequenties voor mij als huurder over de keuzes die zij maakten. Ymere is daarbij wederom in gebreke geweest door zich niet te houden aan de Governancecode Woningcorporaties.

16. Ik kwam niet in aanmerking voor tegemoetkoming van de verhuiskosten want er was sprake van groot onderhoud n.a.v. door mij gemelde gebreken. Achteraf blijkt dat niet te kloppen want er is bij de hoge raad een zaak geweest en waar men in cassatie is gegaan waaruit blijkt dat het niet uitmaakt hoe het groot onderhoud tot stand is gekomen maar als er sprake is van verhuizing van de bewoner om het onderhoud mogelijk te maken dienen er verhuis- en inrichtingskosten vergoed te worden. Zie blog van PelsRijken.

17. De website van de gemeente Amsterdam beschrijft welke werkzaamheden vergunningsvrij gedaan kunnen worden en de werkzaamheden die Ymere moest doen aan het pand H'plein 29 waren groter dan hier staan beschreven. Daaruit blijkt dat de werkzaamheden die Ymere heeft uitgevoerd wel een vergunning diende te hebben. Ymere heeft bij deze zitting voor het eigen belang onwaarheden verkondigd wat ten nadele van mij is geweest. Daarbij heeft zij niet in het belang van mij als bewoner gedacht.

18. Afspraken die voort zijn gekomen uit de gedwongen verhuizing
    - Onkostenvergoeding € 20,- bad en brood
    - Vervangende woning en huur doorbetalen
    - Geen vervangende woning wordt de huur stop gezet zolang ik niet in de woning woon
    - Verhuizing door een verhuisbedrijf.

19. Bij het leegruimen van het huis bleken (zie bijlage 17):
    - vloerdelen los te zitten
    - het plafond is verzakt

    Bij de nulmeting voor het grote onderhoud mocht ik niet aanwezig zijn en had ik verder geen inbreng. Om mijn punten duidelijk te maken heb ik alles op de muur geschreven:
    - Overige gipsplaten te vervangen en nieuw isolatiemateriaal te plaatsen
    - Een blinde muur te isoleren
    - Vloerdelen te fixeren zowel in het appartement als op zolder
    - Aansluiting voor elektrisch koken
    - Afvoer voor een afwasmachine
    - Ruimte in de keuken 60 cm te maken i.p.v. de 58 cm uit de oude keuken.
    - Vervangen van de meterkast- en de tussendeur

    Het onderhoud heeft 4 weken geduurd i.p.v. 3 weken.

20. RvC aangeschreven – deze heeft de brief nooit beantwoord en heeft verwezen naar de interne klachtenprocedure. Hierbij zijn de RvC leden in gebreke geweest en hebben zij zich niet gehouden aan de Governancecode en hun primaire taak zoals beschreven in de statuten van de stichting Ymere.

21. In plaats van een goed gedegen onderzoek te doen zoals zij bij Marnixstraat 1-7 heeft gedaan heeft Ymere voor het pand en mijn woning onvolledig gedaan. Voor een pand in de binnenstad van Amsterdam dat 25 jaar niet is onderhouden, vraagt dat om problemen in de toekomst. Er had een gedegen en transparant funderingsonderzoek moeten plaatsvinden met de daarbij behorende vergunningen.

    Dit is de primaire taak van een woningcorporatie zoals gesteld in de Woonwet 2015. Ik moet er als huurder op kunnen vertrouwen dat mijn woningcorporatie zich aan de omgevingswet houdt en op een integere manier met mij wordt omgegaan als huurder die bijna 27 jaar huurt van de corporatie. Op deze wijze is mij en mijn buren het recht ontnomen om bezwaar te maken of inspraak te hebben.

    Navraag bij de gemeente Amsterdam is gedaan waaruit blijkt dat Ymere sinds 2010 nooit vergunningen heeft aangevraagd voor werkzaamheden aan het pand Haarlemmerplein 29 hs, I, II en III.

22. Woning opgeleverd
    - Waarbij alleen de zaken van de huurcie en de gemeente Amsterdam zijn gedaan waarvan een aantal ook niet.
    - Ramen niet gerepareerd en kunnen open vanuit buiten. Inbraakgevaarlijk i.v.m. steigers.
    - Isolatierubbers ramen niet vervangen
    - Twee verschillende vloeren in de woning
    - Overige gipsplaten niet vervangen
    - Vloerdelen niet vastgezet
    - Geen afvoer afwasmachine
    - Geen aansluiting voor elektrisch koken
    - Scheuren in keukenmuur en zoldermuur
    - Meterkastdeur niet vervangen
    - Tussendeur niet vervangen
    - Woning niet geïsoleerd
    - Verzakking van het plafond niet gecorrigeerd.

    Gemeente Amsterdam heeft uitstel van 5 maanden verleend. Hier loopt een onderzoek door de Ombudsman Metropool Amsterdam. Ook hierbij hebben zowel de gemeente Amsterdam als Ymere geen rekening gehouden met de consequenties voor mij als huurder.

23. 19 december 2021 - Klacht ingediend bij Ymere via de klachtenprocedure. Het antwoord was voor mij niet bevredigend en heb ik lgebruik gemaakt van de mogelijkheid om de klacht bij de Geschillenadviescommissie Ymere neer te leggen.

24. Antwoord van de klachtencommissie. De leider van de medewerkers van de klachtafhandeling heeft niet eens de moeite genomen om contact met mij te zoeken. Hierdoor heeft hij mij niet in staat gesteld om mijn klacht toe te lichten en mijn belangen te begrijpen. Ook deze medewerkers hebben verzuimd om zich aan de Governancecode te houden.

25. 26 januari 2022 - Klacht ingediend bij Geschillenadviescommissie Ymere

26. Reactie van Ymere op de klacht waarin een groot aantal onwaarheden staan die mij in een kwaad daglicht zetten.

27. 24 april 2022 hoorzitting. Informatie van Ymere tijdens de zitting: Wij mogen van de gemeente Amsterdam geen verzwaring aanbrengen aan een monumentaal pand voordat de fundering is aangepakt. Er zijn alleen werkzaamheden gedaan om het pand weer waterdicht te maken en cosmetische werkzaamheden. Dit is een bijzondere uitspraak want zij heeft geen vergunning aangevraagd bij de gemeente Amsterdam voor het pand aan het Haarlemmerplein 29 te Amsterdam. Mijn reactie op de hoorzitting heb ik bijgevoegd en daarin staat tevens gemeld hoe er over mij als huurder is gesproken door Ymere tijdens de hoorzitting.

    3 mei 2022 schouw door commissieleden van de Geschillenadviescommissie Ymere. Er zijn bij deze schouw constateringen gedaan die niet met mij zijn besproken. Volgens de het reglement dient deze schouw vóór de hoorzitting plaats te vinden. De leden van de Geschillenadviescommissie hebben tijdens de schouw geen vragen aan mij gesteld of bediscussieerd. Hierdoor ben ik in het ongewisse gelaten over hun bevindingen.

28. De Commissie Governancecode van Aedes heb ik op 1 juni aangeschreven omdat het traject bij de Geschillenadviescommissie Ymere erg lang duurde. Helaas heeft deze commissie mijn zaak van zich afgehouden en mij doorverwezen naar de Huurcommissie. Ook daar wordt je als huurder niet conform de Governancecode behandeld. De sector kenmerkt zich dus door geen verantwoordelijkheid te dragen voor hun primaire taak waar hun bestaansrecht op is gebaseerd.

29. 2 juni Huurcommissie
    - Ymere heeft de Huurcommissie verzocht om de inspectie te komen doen. Ymere heeft mij daar niet over geïnformeerd. Zij heeft aan de Huurcommissie ook niet mijn telefoonnummer of email doorgegeven, wetende dat ik niet in de woning woon. Ymere is hierdoor in gebreke geweest en heeft mij op 0-1 achterstand gezet. Tevens heeft Ymere verzuimd om te melden dat er door de huurder een klacht in behandeling is bij de Geschillenadviescommissie Ymere. Hierdoor stond ik 0-2 achter.
    - Ik ben overvallen door het verzoek van Ymere en daardoor heb ik mij niet kunnen voorbereiden door de juiste documenten mee te nemen.
    - De inspecteur had de helft van de rapportage bij zich en kon niet alle bevindingen d.d. ….. maart van zijn collega toetsen.
    - Ik heb een klacht ingediend bij de Huurcie maar die is pal achter de medewerker blijven staan want wij maken geen fouten.
    - Hoorzitting online en was zeer rommelig. De verantwoordelijke persoon van Ymere sprak via een medewerker omdat zij niet online kon komen. Informatie van Ymere: de woning is nooit geïsoleerd geweest en daarom hoeven wij de woning niet te isoleren. Wij hoeven de woning alleen in de oude staat terug te brengen.
    - Boodschap van de voorzitter: Eerst dit dossier afronden en dan mag u een nieuwe procedure starten.

    Deze procedure kon ik niet eerder starten omdat er namelijk een klacht bij de Geschillenadviescommissie Ymere licht waar nog geen advies over is gegeven.

30. 8 september 2022 advies van de Geschillenadviescommissie. Dit advies is ondertekend door een andere voorzitter dan bij de hoorzitting aanwezig was. Dit is tegen het reglement van de

geschillenadviescommissie en daarmee hebben ook de leden van deze commissie zich niet aan de wet gehouden. Ook hebben zij zich ook niet aan de Governancecode gehouden door te adviseren dat de latere gebreken niet verholpen hoeven te worden want het is niet de huurder die bepaalt hoe het onderhoud eruit ziet. Ik heb hier in de brief aan de CEO van Ymere een reactie gegeven (bijlage 31)

31. 28 september 2022 reactie van Ymere zonder enige vorm van communicatie over het vervolg en op welke wijze de afhandeling plaats zal vinden. Daarin staan een aantal punten die niet kloppen:
    - Er is geen vervangende woning aangeboden die is namelijk opgelegd nadat het concept dagvaarding was toegestuurd.
    - Dagvergoeding van € 20,- is niet uitgekeerd. Graag zie ik daar een bewijs van.
    - De onderbouwing van mijn kosten zijn ook niet aan mij gevraagd .
    - Voor de onderbouwing van compensatieleed is ook niet naar gevraagd door de Geschillenadviescommissie.
    - Daarbij heeft Ymere vergeten afspraken te maken over de nog uit te voeren werkzaamheden zoals in de reactie van de regiomanager aan de Geschillenadviescommissie heeft geschreven niet uit laten voeren.
    - Staat niets over de verrekening van de opslagkosten en de verhuiskosten.

32. Een incassobrief van VdH|M op 3 oktober 2022 en 20 oktober 2022 wat wederom een dreiging is. In deze brief wordt een onredelijke reactietermijn gesteld waar ik niet aan heb kunnen voldoen. VdH|M heeft zich met deze opstelling niet gehouden aan haar eigen beroepscode. Productie 10 en 11 VdH|M

33. Bij het nalezen van het reglement Geschillenadviescommissie bleek dat de commissie zich niet aan het eigen reglement heeft gehouden en niet aan de Governancecode Aedes. Volgens de beroepscode van gerechtsdeurwaarders had VdH|M het advies kunnen geven om eerst er met mij als huurder uit te komen in plaats van mij als huurder direct op te schepen met zeer hoge incassokosten.

    18 november 2022 - Brief geschreven aan de CEO van Ymere over mijn visie op het advies van de Geschillenadviescommissie Ymere en waarom ik deze niet op waarde inschat. Tevens kondig ik in de brief aan dat ik een verzoek bij de Huurcommissie zal doen voor een onderzoek inzake mijn verstandhouding met Ymere en of de woning in deze staat de volle huurprijs waard is.

    Volgens de Woonwet 2015 heb ik daar ook recht op. In de evaluatie van de woonwet is bepaald dat vanaf 1 januari 2022 huurders na het doorlopen van de klachtenprocedure, inclusief de procedure Geschillenadviescommissie het recht hebben om een klacht bij de Huurcommissie in te dienen als de huurder niet tevreden is over het gegeven advies. Buiten het feit dat het advies van de Geschillenadviescommissie Ymere verre van onafhankelijk is, hebben de leden van de Geschillenadviescommissie zich niet aan het eigen reglement gehouden maar ook niet aan de Governancecode.

34. 18 november 2022 verzoek Huurcommissie voor nieuwe inspectie en verzoek onderzoek naar handelen van Ymere jegens mij als huurder. In behandeling.

35. Uitnodiging van Stichting Huurder Ymere Amsterdam. Een verzoek om een bewonerscommissie op te zetten. Dit had Ymere voor de grote werkzaamheden aan de huurders moeten sturen of adviseren zodat wij een stem hadden. Maar aangezien Ymere nooit van plan was om renovatie van het pand Haarlemmerplein te doen was dit ook niet nodig.

36. 14 december antwoord van de heer E. Gerritsen – CEO Ymere en het antwoord daarop was een dagvaarding voor een procedure uitzetting.

    In plaats van het gesprek aan te gaan met mij als huurder en een inhoudelijke reactie te geven op mijn reactie op het advies van de Geschillenadviescommissie en de afhandeling van Ymere stuurt de heer Gerritsen een van zijn soldaten op mij af. Dus in plaats van de situatie te beslechten door in gesprek te gaan met mij als huurder en te onderzoeken welke oplossingen mogelijk zijn wordt

een van de soldaten op mij afgestuurd in de vorm van de deurwaarder en word ik met een procedure mijn huis uit gezet.

Ymere houdt zich daardoor wederom niet aan de wet en haar eigen beroepscode. De heer Gerritsen schrijft dat hij graag had gezien tot een gezamenlijke oplossing te komen en dat dat ondanks alle inspanningen van Ymere niet is gelukt. Graag zie ik een overzicht van Ymere welke inspanningen Ymere heeft gedaan om tot een oplossing te komen.

Het functioneren van zijn eigen organisatie en de Geschillenadviescommissie Ymere wordt niet ter discussie gesteld maar ik als huurder word verweten zich met klachten tot Ymere te wenden. De heer Gerritsen geeft aan dat de geconstateerde gebreken zijn verholpen en dat de ingrijpende renovatie van de woning niet gaat plaatsvinden.

Deze manier van afhandeling voelt als onderdrukking want de wetten waar ik als huurder mij op kan beroepen die worden door de heer Gerritsen niet geaccepteerd. Daarbij vindt hier het machtsmisbruik wederom plaats want de huurachterstand die is ontstaan volgens Ymere is dermate dat alleen een uitzettingsprocedure de oplossing is. De heer Gerritsen houdt vast aan een inspectie die in maart 2020 heeft plaatsgevonden en negeert de gebreken die daarna door mij als huurder zijn geconstateerd. Maar, omdat er geen sanctie tegenover staat zal Ymere deze gebreken niet oplossen. Ymere dwingt mij op deze manier als huurder om een klacht in te dienen bij de Huurcommissie.

Reactie op de producties

1. Deze huurovereenkomst is getekend voor een woning die toentertijd voldeed aan de woongenotseisen anno 1996. De woning waar deze huurovereenkomst voor geldt voldoet niet aan de eisen van een woning anno 2023. Een woning in een verzakkend pand dat volledig niet is geïsoleerd heeft in deze tijd een andere waarde. Echter, de verholpen gebreken zullen door de verzakking en de opening van de Korte Marnixstraat binnen de kortste keren weer ontstaan.

2. Deze algemene voorwaarden zijn gedateerd en dienen aangevuld te worden met actuele bepalingen zoals een beroep kunnen doen op de Governancecode woningcorporaties.

3. geen

4. De voorzitter was niet op de hoogte van de afspraken die zijn voortgekomen uit de afspraken van meewerken aan de verbouwing onder gerechtelijke dwang. De afspraak met Ymere is dat zolang ik niet in de woning woon ook geen huur hoef te betalen. De oplevering voldeed ook niet aan mijn verwachtingen waardoor ik nieuwe procedures moest opstarten. Deze hebben ook gemaakt dat ik niet in de woning heb gewoond gedurende 2022 gezien het geschil. Ymere is debet aan het feit dat ik niet in staat ben geweest om terug te verhuizen omdat andere gebreken niet door Ymere zijn verholpen zoals ik in de brief aan de klachtencommissie, de Geschillenadviescommissie Ymere en de CEO heb vermeld.

5. De voorzitter schrijft dat de inspecteur alleen de gebreken heeft beoordeeld op basis van de punten die in de huurverlaging zijn uitgesproken. Tijdens de hoorzitting de heeft de voorzitter duidelijk gezegd dat ik de uitspraak van de Geschillenadviescommissie moet afwachten waardoor voor ik in verzet kon gaan. En anders ik een hele nieuwe procedure moet opstarten. Aangezien de Geschillenadviescommissie Ymere 8,5 maand heeft gedaan over de uitspraak en ik de reactie van Ymere ook moest afwachten ben ik pas in november in de gelegenheid geweest om in beroep te gaan.

6. Ik ben gestopt met huur betalen conform de afspraken die zijn gemaakt met Ymere door de advocaten die zijn betrokken bij de verhuizing onder gerechtelijke dwang.

7. Ymere heeft een automatische brief verstuurd zonder dat het systeem op de hoogte was van de afspraken die zijn gemaakt gekoppeld aan verhuizing onder gerechtelijke dwang.

8. Hier wordt de knulligheid en de onwetendheid van de partijen VdH|M en Ymere echt triest duidelijk. Graag zie ik een bewijs dat er contact met mij is gezocht. Als zij hebben aangebeld dan is de kans 100% dat ik niet open heb gedaan want ik woon al sinds 19 november 2021 niet op dit adres. Als de medewerkers van VdH|M en Ymere hun huiswerk hadden gedaan dan was dit bekend geweest en had men op een andere manier contact kunnen zoeken met mij. Email en 06-nummer zijn bekend bij alle partijen.

9. en 10 heb ik op gereageerd in de brief aan de heer Gerritsen CEO van Ymere waarin ik uitleg waarom ik niet eens ben met deze communicatie via VdH|M. Beide partijen weten dat ik een ontzettende hekel heb aan deze taakverdeling. Daarmee is zowel Ymere als VdH|M in gebreke want zij houden zich beiden niet aan de beroepscode.

10. bijlage 31

11. bijlage 31

12. bijlage 31

13. bijlage 31

14. bijlage 31

15. Ik heb de hoogte van de huur en omgang van Ymere met mij als huurder voorgelegd aan de Huurcommissie en dat heb ik in een brief d.d. 18 november aan de heer Gerritsen laten weten. Ten tijde van het opstellen van de deze dagvaarding had VdH|M dit kunnen weten en in deze dagvaarding mee kunnen nemen. Helaas heeft VdH|M zich niet onafhankelijk opgesteld en zich niet als een deurwaarder conform art. 1 van de Verordening beroeps- en gedragsregels gerechtsdeurwaarders opgesteld. Door het achterhouden van deze informatie ontstaat er wederom een vertekend beeld van mij als huurder en wordt ik wederom in een kwaad daglicht gesteld. Ymere is tevens in gebreke door niet te eisen dat alle informatie met de rechtbank wordt gedeeld. Echter, de heer Gerritsen was op de hoogte van de dagvaarding want hij verwijst in zijn brief van 14 december ’22 hiernaar.

16. Ymere en VdH|M verkondigen hier wederom onwaarheden want zowel Ymere als de Huurcommissie zijn op 18 november aangeschreven. Dit heb ik in de brief (bijlage 31) vermeld.

17. Ymere heeft zich onvoldoende juridisch laten adviseren want ik heb als huurder na een advies van de Geschillenadviescommissie waar ik mij niet in kan vinden het recht om dit te laten toetsen bij de Huurcommissie. In plaats van dat de CEO op de hoogte is van de regelgeving of zich laat adviseren door capabele juristen wordt de razzia op mij als sociale huurder voortgezet in deze dagvaarding.

18. Een huurovereenkomst wordt gesloten door twee partijen. Tussen twee partijen is de afspraak gemaakt dat zolang ik niet in de woning woon geen huur hoef te betalen. Ymere heeeft ervoor gekozen om het grote onderhoud zonder goede voorbereiding met de Franse slag te doen, zonder daarbij de overige gemelde gebreken te verhelpen; daarmee heeft zij zich niet aan de algemene voorwaarden van de huurovereenkomst gehouden. Met name aan artikel 2 van de algemene voorwaarden waarbij de woning in bewoonbare staat moet zijn. Aangezien de woning niet in bewoonbare staat is opgeleverd is Ymere in gebreke geweest. Alle verlengingen ten spijt heeft Ymere de woning ook niet onderhouden tot de norm die men mag verwachten van een woning anno 2023, datdie volledig is geïsoleerd en het pand niet in verzakkende staat verkeert.

Tegeneis
Een overzicht van Ymere waarin zij aantonen welke oplossingen zij hebben aangedragen om de situatie te beslechten.

De huuroverkomst blijft gelden en van Ymere wordt geëist dat de woning volledig wordt onderhouden, geïsoleerd en dat er een funderings traject wordt gestart.

Indien niet aan eis nr. 2 wordt voldaan, wordt er een andere geschikte (nieuwbouw) woning aangeboden tegen de huidige huurprijs in overleg met mij als huurder in de door mij aangegeven wijken en conform mijn woonwensen zodat mijn woongenot voor de komende decennia is gegarandeerd.

De gevorderde huur gaat uit van een volledig en goed onderhouden woning. Er is geen sprake van een goed onderhouden woning want er is sprake van loszittende vloerdelen, een verzakkend plafond, slecht functionerende ramen, twee verschillende vloeren, scheuren in de muren, volledig niet geïsoleerd in een verzakkend pand wat betekent dat op korte termijn de klachten zich weer zullen voordoen. Ik als huurder beland dan van de regen in de drup. De huurcommissie is de aangewezen partij om op basis van de kwaliteit van de woning en het pand een huurprijs te bepalen.

Ymere en VdH|M dienen zich aan hun beroepscodes te houden waarbij er rekening wordt gehouden met mijn belangen als huurder van een sociale huurwoning. Hier is in de afgelopen 6 jaar geen rekening mee gehouden.

Ik kom door deze rechtszaak niet meer in aanmerking voor een procedure bij de huurcommissie en daarom is het verzoek aan de Rechter om de tijd te nemen voor deze zaak. Ik ben ervan op de hoogte dat huurzaken een onderdeel zijn van een huurbulk maar ik hoop dit keer wel serieus genomen te worden want ik sta op het punt om mijn huis kwijt te raken omdat ik eis dat ik een gezonde volledig onderhouden woning opgeleverd krijg waarbij ook rekening gehouden wordt met mijn wensen als huurder conform de UHW. Ik eis een extra clausule in het vonnis dat ik wel gebruik hiervan kan maken.

Gevorderde huur is geen huur want ik heb niet in de woning gewoond omdat Ymere haar primaire taak als verhuurder van een sociale huurwoning niet heeft uitgevoerd. Immers, heeft meerdere kansen laten liggen om de gebreken aan te pakken die bij haar bekend waren. Daarbij is mij de mogelijkheid ontnomen door de uitsluiting bij de nulmeting om andere gebreken te melden. Ik heb als huurder niet getekend voor de werkzaamheden omdat deze niet volledig waren.

Mede door toedoen van haar eigen Geschillenadviescommissie heeft dit proces ruim 8 maanden geduurd. Ik ben als huurder niet verantwoordelijk voor het disfunctionele handelen van een Geschillenadviescommissie die nota bene zich niet aan haar eigen reglement en Governancecode heeft gehouden. Deze 8 maanden dienen te worden gecompenseerd.

Ik vorder

1. Dagvergoeding van € 20,- van 19 november 2021 t/m ik in de woning woon. Tot heden gaat het over 426 dagen x € 20,- = € 8.520,-

2. Huurvordering wordt herzien en wordt gedragen door Ymere

3. Volledig onderhouden geïsoleerde woning en zolderkamer of een alternatieve oplossing die in een dialoog met wederzijdse overeenstemming tot stand is gekomen in een buurt die past bij mijn voorkeuren.

4. Kosten voor verhuizing en opslag bij Dolmans betaald door Ymere.

5. Tegemoetkoming in de kosten voor herinrichting van de woning en de zolderkamer of voor een alternatieve woning € 6.334.

Ik hoop dat u een goed beeld heeft over mijn verstandhouding met mijn verhuurder Ymere. Tijdens de zitting morgen, donderdag 19 januari om 10.00 licht ik graag het e.a. toe.

Hoogachtend,

[redacted]

C.R.A. Bulo

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

Rechtbank Amsterdam
Parnassusweg 280
1076 AV Amsterdam

Sassenheim, 4 mei 2023

Betreft: Ymere vs Bulo - 10240 CV EXPL 22-16215

Geachte edelachtbare heer Ros,

In de afgelopen maanden hebben zich er een aantal situaties plaatsgevonden waarbij ik als sociale huurder en burger van Amsterdam tegen verschillende betonnen muurtjes ben aangelopen. Dit document met de bijlagen is om inzichtelijk te maken hoe de instanties waar ik van afhankelijk ben zich terugtrekken, hun eigen vlees keuren en zich star blijven opstellen. Inmiddels zijn er meerdere gebreken ontstaan zoals een lekkende erkerraam en kan 1 raam wederom niet op en dicht zonder geweld toe te passen. Deze gebreken zijn spontaan ontstaan door verval en verzakking van het pand want de woning is niet door mij bewoond geweest. Dit bewijst voor mij dat het onderhoud dat Ymere heeft toegepast ver benedenmaats is en een aankondiging is voor constante gebreken voor in de toekomst.

Tevens wil ik u op de hoogte stellen wat de oorzaken zijn van mijn standvastigheid, mijn doorzettingsvermogen en wat het belang is voor mij als persoon maar vooral voor mijn gezondheid dat ik in een gezonde woning woon. Mede door mijn gezondheidssituatie is de situatie van de eerste rechtszaak ontstaan maar daar hebben Ymere en de rechtbank nooit belangstelling naar gehad terwijl ik dit meerdere keren heb aangegeven.

Bijlage 37 - Uitspraak van de Ombudsman Metropool Amsterdam
Hierbij voeg ik ook de uitspraak van de Ombudsman Metropool Amsterdam waarin ik in het gelijk ben gesteld door de Ombudsman dat de betrouwbaarheid van de ambtenaren tekort is geschoten. Dit document geeft aan dat ik te maken heb gehad met twee partijen, Ymere en de gemeente Amsterdam, die beide niet in mijn belang hebben gehandeld. Daarbij hebben de ambtenaren van de gemeente Amsterdam meerdere wetten overtreden en hebben zij zich niet ten dienste van mij als burger opgesteld maar hebben zij zich mee laten slepen door de geraffineerdheid van Ymere. Helaas heeft de Ombudsman het tweede principe niet meegenomen in zijn rapportage zoals in bijlage 14 wel is toegezegd. Anders had de gemeente Amsterdam op 2 punten negatief gescoord.

De zienswijze die Ymere had ingediend had eerst bij mij getoetst moeten worden en hadden de ambtenaren van de gemeente Amsterdam rekening moeten houden de consequenties die voortkwamen uit de besluiten die zij hebben genomen. Het uitstellen van de beschikkingstermijn tot 2 keer aan toe waarbij er onvoldoende afstand is genomen van Ymere om objectief te blijven, heeft mij de das om gedaan. Ymere heeft misbruik van deze situatie gemaakt en heeft de ambtenaren van de gemeente Amsterdam om de vingers gewonden voor het eigen gewin en het verkrijgen van het gelijk.

Zowel als burger als sociale huurder is mijn vertrouwen in deze partijen nihil en werken zij liever samen dan dat zij er voor de burger of hun sociale huurder staan en zorgen voor een gezonde woning zonder gebreken. Ik ben in het hele proces als afvallige behandeld en niet serieus genomen en dat is tot op de dag van vandaag het geval.

Bijlage 38 - Reactie handhavingsverzoek gemeente Amsterdam
Ter voorbereiding van deze rechtszaak heb ik ondervonden dat alle vergunningen voor het Haarlemmerplein 29 II ontbreken. Om dit zeker te weten heb ik Handhavingsverzoek in gediend zodat ik de juiste antwoorden van de gemeente Amsterdam krijg.

Er is een inspectie door Bouwinspectie uitgevoerd maar deze heeft helaas voor mij geen waarde want dezelfde ambtenaren die deze situatie hebben veroorzaakt, kwamen inspecteren. Met andere woorden de slager kwam zijn eigen vlees keuren. Dezelfde ambtenaren uit het zelfde team die elkaar in bescherming blijven nemen, maakt dat de geloofwaardigheid van deze ambtenaren laag is. De klachten zijn geconstateerd maar als er op gehandhaafd moest worden dan zouden zij op hun eigen disfunctioneren moeten handhaven. Vergelijkbaar dat u als rechter in hoger beroep de zelfde zaak die u al had behandeld nogmaals gaat behandelen.

Tevens hebben zij wederom eerst Ymere geïnformeerd en hen op de blauwe ogen van Ymere gelooft. Ymere heeft gezegd niet op de hoogte te zijn van de gebreken terwijl zij dat wel zijn omdat deze gebreken ook mijn verweer van deze rechtszaak en deze gebreken ook bij de hoorzitting van de Huurcommissie ter sprake zijn gekomen. Aangezien de ambtenaren geen wederhoor hebben toegepast hebben zij eenzijdig besluit genomen en Ymere 4 weken de kans te geven om de gebreken op te lossen. In het inspectierapport (bijlage ….) kunt u de verschillende gebreken lezen die zijn geconstateerd. Ymere verwacht dat ik in deze gespannen situatie de zaken meldt via de gebrekenloket van Ymere. Alles wat ik in het verleden heb gemeld hebben deze loketten genegeerd dus Ymere heeft heel boter op z'n hoofd door dit te durven stellen richting Amsterdam.

U kunt de onbetrouwbaarheid van Ymere ook in de beantwoording lezen waar zij de gemeente Amsterdam in de eerste instantie een onderhoudsplan hebben voorgelegd waar verschillende vergunningen voor nodig waren. Bij nader inzien en zonder overleg hebben zij de werkzaamheden aangepast en hebben zij het hoognodige gedaan. Dat de gemeente Amsterdam daarin mee is gegaan zonder rekening te houden met de consequenties voor de bewoners op de lange termijn is een kwalijke zaak en zal ook een punt worden in mijn bezwaar. Ook hier heeft Ymere de partijen verleid en toen het gevaar geweken was het onderhoud aangepast en het minimale gedaan. Het is voor mij als bewoner één groot rookgordijn waardoor ik het onderhoud niet vertrouw en de integriteit van beide partijen zeer laag is.

Helaas zitten er de behandeling van het handhavingsverzoek verschillende zaken die niet kloppen dat ik genoodzaakt ben om in bezwaar te gaan. Zij zijn tevens de ambtenaren die Ymere alles zonder vergunningen hebben laten uitvoeren en daar ga ik tegen in bezwaar omdat hier mij ernstige rechten zijn ontnomen en de ambtenaren zich niet aan de AWB, Ambtenarenwet, de gedragscode van de gemeente Amsterdam en hun functieomschrijving hebben gehouden. Tevens weigert de gemeente Amsterdam voor 15 mei met een officiële reactie te komen op mijn Handhavingsverzoek waarin zij uitleggen waarom zij Ymere alle werkzaamheden zonder vergunningen heeft laten uitvoeren. Daar het gaat om een verantwoording over het eigen handelen van de ambtenaren en het toestaan van vergunningsloos onderhoud plegen aan een monumentaal pand ben ik genoodzaakt verdere stappen te nemen die wellicht in de toekomst ook een effect kunnen hebben op Ymere.

In de brief van de gemeente Amsterdam met kenmerk Z2023-Coo3347 kunt lezen hoe de staat van de woning en zijn de gebreken opgesomd. Tevens kunt u lezen dat er niets bekend is geweest over instortingsgevaar en dat Ymere dit in de vorige rechtszaak heeft gebruikt om de rechter naar de eigen hand te zetten. Ymere heeft de badkamer van 2017 al verwaarloosd door geen onderhoud te plegen en nu moest er per direct gehandeld worden. Dit ook nog een aantal weken uitgesteld kunnen worden zodat de belasting voor mij als bewoner minimaal zou zijn. Deze informatie over de fundering was in 2020 al bekend bij Ymere want toen hebben dit onderzoek plaatsgevonden en voor de buurpanden aan de korte Marnixstraat zijn wel alle werkzaamheden gepland en vergunningen voor aangevraagd (bijlage 14).

Om de betrouwbaarheid van Ymere aan te geven als het gaat om het verstrekken van informatie voor het eigen gewin wil ik als voorbeeld de fundering van het pand Haarlemmerplein 29 aandragen. Richting de gemeente Amsterdam heeft Ymere een levensduur van de fundering uitgesproken van 15 tot 20 jaar. Dit op basis van informatie van Ymere en niet op basis van beschikbaarstelling van het

funderingsonderzoek. Terwijl de verweer tijdens het traject Geschillenadviescommissie (bijlage 26) en de informatie die uit voortkomt anders is dan hier wordt geschetst. Namelijk: 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.

Tijdens de hoorzitting van de Geschillenadviescommissie heeft Ymere verkondigd dat zij van de gemeente Amsterdam geen renovatie mogen toepassen zonder dat de fundering is aangepakt. Ook op dit punt is de communicatie van de gemeente Amsterdam (bijlage 17) anders dan de ambtenaren van Bouwtoezicht percipiëren en op participeren. Ik ben de enige die getuige is van de verwarring die Ymere creëert en de dwaling van verschillende partijen. Daarbij zijn zij alles behalve transparant wat tegen de eigen principes van de beroeps-/Governancecode is.

Bijlage 39 Verzoek aan huurcommissie
Naar aanleiding van mijn klacht over de huurder Ymere die ik op 22 november 2022 heb ingediend Naar aanleiding van dit verzoek heeft er op 3 april een online hoorzitting plaatsgevonden waarbij ik en Ymere zijn gehoord.

De conclusie van de Huurcommissie was tijdens de zitting dat de verstandhouding dusdanig is geëscaleerd tussen Ymere en mij als huurder en er een lopende zaak bij rechtbank loopt dat zij geen uitspraak zullen doen. Zij laten het doen van deze complexe zaak over aan de rechtbank. Er zijn tijdens de hoorzitting wel kritische vragen gesteld aan Ymere en wellicht dat daar door de commissie nog uitspraken op papier worden gezet.

Ymere heeft mij succesvol de pas afgesneden op mijn recht om een beroep te doen op de Huurcommissie na een uitspraak van de Geschillenadviescommissie Ymere. Door het procederen via de rechtbank wordt de Huurcommissie de mond gesnoerd. De partij die door de overheid is aangewezen om een oordeel te vellen over het gedrag van de verhuurder wordt door een maas in de wet de pas afgesneden en is er een mogelijkheid voor mij als sociale huurder ontnomen.

Bijlage 40 Verweer Ymere Huurcommissie

Bijlage 41 Reactie op verweer Ymere
Deze punten wilde ik aanbrengen bij de hoorzitting en nasturen. Daar de commissie weigert een uitspraak te doen heb ik deze punten achter de hand gehouden zodat ik voor de hoorzitting van 15 mei deze punten kan aandragen als bewijs hoe Ymere instantie misleid door het verstrekken van onwaarheden en de huurder zwart afschildert voor het eigen gewin. Dit is de werkwijze van een onprofessionele organisatie die zichzelf boven de wet stelt want de huurder moet zich aan alle regels houden en zijzelf zijn gevrijwaard om volgens de wet te handelen.

Bijlage 42 & 43 Verklaring van de huisarts
Er wordt voorbij gegaan door alle partijen dat ik als sociale huurder ook een mens van vlees en bloed. Ymere schildert mij af als wanbetaler en klagende huurder. Het enige wat ik wil is wonen in een gezonde woning zodat ik word voorzien in mijn primaire levensbehoefte en kan werken aan mijn ontwikkeling als persoon en het herstel van mijn gezondheid. Bijna 18 maanden onttrokken worden uit mijn vertrouwde omgeving met opstelling van Ymere heeft een gronische ziekte veroorzaakt, mij volledig uit balans gebracht en heeft het ook grote invloed gehad op sociale leven en heeft het vriendschappen gekost. Dit is de impact die een (a)sociale woningcorporatie heeft op mij als huurder. Volgens mij staat dit haaks tegen de doelstelling en het bestaansrecht van een sociale verhuurder.

Zowel mijn huisarts (bijlage 40) als toenmalige psychotherapeut therapeut (bijlage 41) gevraagd een verklaring af te geven over wat voor destructieve impact het handelen van Ymere heeft en de consequenties die daaruit voortkomen op mijn gezondheid heeft. Helaas hebben beide om juridische redenen geen gehoor kunnen geven aan mijn verzoek omdat dit volgens de wet niet mag als eigen behandelaar. De huisarts heeft een aantal regels op papier gezet van de aandoeningen die ik heb en

wat heb belang is van het hebben van een eigen gezonde en geïsoleerde woning voor mijn gezondheid.

Zoals u kunt lezen heb ik last van Netelroos (punt 1) wat is ontstaan in 2021 tijdens de stressvolle situatie rond de eerste rechtszaak waarbij Ymere mij heeft gedaagd voor incassokosten van € 92,07. Deze kosten zijn mij aangeslagen in een periode dat ik in een proces van een maagverkleiningsoperatie zat die op 18 juni 2018 heeft plaatsgevonden. Deze is uitgevoerd met de verwachting dat dit mijn apneu zou verminderen. Inmiddels zit ik in een ander behandeltraject voor de komende 2,5 wat is gestart met een operatieve kaakverbreding op 6 maart jl. Deze wordt volgend jaar gevolgd door een volledige kaak- en kinreconstructie waarbij de boven- en onderkaak één cm. naar voren worden geplaatst.

Ik ben de strijd met Ymere aangegaan als overlevingsstrategie zodat mijn woning weer voldoet aan de normen die aan een gezonde en geïsoleerde woning. Dit is niet om Ymere dwars te liggen maar om de kwaliteit van mijn leven op peil te houden. Vochtklachten, tocht, luidruchtige en gehorige woning is funest voor mijn gezondheid. Een woning die in de komende jaren alleen maar meer gebreken zal vertonen zal niet bijdragen aan mijn herstel van deze operatie, mijn slaapkwaliteit en toekomstige operatie die volgend jaar staat gepland. Slaap is essentieel voor mij en dat is ook de reden dat ik 25 jaar lang op de zolderkamer heb geslapen omdat daar nauwelijks buren kwamen. Dit is inmiddels ook veranderd en is de kwaliteit van de isolatie van de muren abominabel slecht. Dit heeft de laatst jaren ook effect gehad op mijn slaapkwaliteit in verband met onrust en gehorigheid.

Zoals ik Ymere meerdere malen heb verzocht om mij een woning op te leveren waar ik de komende 25 jaar in alle gezondheid kan wonen, is door Ymere direct afgeslagen. Gezien de staat van deze woning en gebreken zal het wonen op Haarlemmerplein ik de huidige een negatieve invloed hebben op mijn gezondheid.

Van 2018 tot 2022 heb ik door deze gezondheidsklachten getwijfeld aan mijn mentale gezondheid. Ik heb hier hard aan gewerkt door middel van psychotherapie te volgen zodat ik mijn disfunctionele patronen af heb geleerd. Ik ben doelbewust aan het vechten voor een woning waar ik kan werken aan mijn persoonlijke ontwikkeling met als doel een gezond mens te worden. Daarbij kan ik geen constante spanning met mijn huurbaas veroorloven en wil ik wonen in een woning waar de komende 10 jaar geen onderhoud aan gepleegd hoeft te worden door het continue ontstaan van grote gebreken.

Dus de persoon die Ymere zal beschrijven is niet de persoon waar ik mijzelf in herken. Het enige wat ik wil, is een woning waar ik mijn leven weer kan oppakken zonder het gevoel te hebben dat ik op schopstoel zit omdat er binnen nu en x jaar wederom werkzaamheden gedaan moeten worden of er ernstige gebreken ontstaan door de redelijk of misschien wel slechte fundering en het onderhoud wat met de Franse slag is gedaan.

Bijlage 44 Overzicht communicatie met Ymere 2017 – 2020
Ter illustratie heb in 2020 een overzicht van de communicatie gemaakt tussen mij en Ymere. Deze heb ik als bijlage meegestuurd bij de brief aan de CEO van Ymere (bijlage 11) Daarin kunt u duidelijk lezen hoe de communicatie is verlopen en wie allemaal de revue is gepasseerd.

Bijlage 45 Communicatie tussen Ymere en Van der Hoeden|Mulder.
In dit document kunt u lezen hoe hoe Ymere met zijn huurders omgaat en hoe zij daarover communiceren met soldaat Van der Hoeden|Mulder. Tevens kunt u lezen wat voor dubieuze rol de gerechtsdeurwaarder speelt en een verlengde administratieafdeling is van Ymere die sociale huurders op onnodige incassokosten jaagt.

Indien u vragen heeft zal ik deze beantwoorden tijdens de zitting op 15 mei a.s. om 10 uur.

Hoogachtend,

C.R.A. Bulo

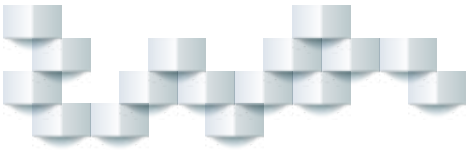
GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES 2020

COLOFON

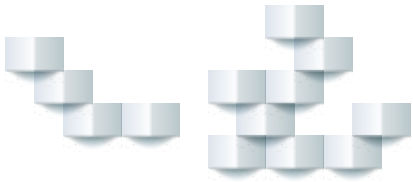
De *Governancecode woningcorporaties 2020*
is een uitgave van Aedes vereniging van
woningcorporaties en de Vereniging van
Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW).

© 2019 Aedes/VTW

Vormgeving en druk:
platform P, Rotterdam
platformp.nl



GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES 2020



GOVERNANCECODE WONINGCORPORATIES 2020

Woningcorporaties staan voor goed, betaalbaar en veilig wonen. Lang niet alle mensen vinden gemakkelijk een huis dat goed bij hen past en dat voor hen betaalbaar is. Daar kunnen allerlei redenen voor zijn. Om ervoor te zorgen dat zij toch goed kunnen wonen, zijn er woningcorporaties in Nederland.

Woningcorporaties zijn maatschappelijke ondernemingen: private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoeren. De *Governancecode woningcorporaties 2020* geeft richting aan de wijze waarop bestuur en raad van commissarissen (RvC) functioneren en waarbij de principes en bepalingen van de code doorwerken in de gehele corporatie. Daarnaast gaat de Governancecode in op de manier waarop bestuur en raad van commissarissen verantwoording afleggen over hun resultaten.

De code kent de volgende vijf principes:

PRINCIPE 1

Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

Voor bestuur en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om organisaties met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur is hiervoor eindverantwoordelijk en de RvC ziet hier op toe. Zij vervullen daarbij een voorbeeldfunctie voor zowel hun eigen corporatie als voor de hele sector.

PRINCIPE 2

Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

Het bestuur is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van de woningcorporatie als geheel, en ook over de gemaakte strategische keuzes. De RvC is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over het gehouden toezicht.

PRINCIPE 3

Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

Het vervullen van de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders, die permanent investeren in hun kennis en kunde. Daarbij een zodanige samenstelling van bestuur en RvC dat de leden elkaar aanvullen en scherp houden.

PRINCIPE 4

Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

De maatschappelijke doelen van de corporatie worden in samenspraak met primair (vertegenwoordigers van) bewoners, en secundair de gemeenten, vastgesteld en neergelegd in prestatieafspraken. Daarnaast hebben corporaties oog voor andere belanghebbende partijen in de lokale netwerken en staan open voor feedback en discussie over de keuzes die zij maken over de inzet van maatschappelijke middelen.

PRINCIPE 5

Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Het gaat daarbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen maar ook maatregelen die een beroep doen op het risicobesef en de moraal binnen de corporatie.

VOORWOORD

Voor u ligt de *Governancecode woningcorporaties 2020*. In deze herziene versie laten wij als sector zien waar woningcorporaties voor staan. Onze leden zetten zich iedere dag met veel enthousiasme in voor het realiseren van goede huisvesting in prettige buurten. Voor de manier waarop wij dit doen hebben we vijf gezamenlijke principes geformuleerd, nader uitgewerkt in een aantal bepalingen. Dit stellen wij centraal in ons handelen en hierop zijn we ook aanspreekbaar.

Het uitgangspunt bij alles wat we doen, zijn en blijven onze (toekomstige) huurders. We willen hen zo goed mogelijk ten dienste zijn en wij doen dat samen met allerlei andere partijen. Hierbij nemen wij onze eigen verantwoordelijkheid. Om zo veel mogelijk mensen te helpen. Onze belanghouders en de bredere maatschappij moeten er op kunnen vertrouwen dat wij op een doeltreffende, doelmatige en transparante manier werken. Deze Governancecode helpt ons daarbij. De afgelopen jaren hebben wij vanuit beide verenigingen en vanuit belanghouders gehoord en ervaren dat de Governancecode uit 2015 heeft bijgedragen aan de ontwikkeling van bestuur en toezicht en de onderlinge wisselwerking. Er is in algemene zin sprake van een meer open cultuur, leden doen meer aan zelfreflectie en delen meer dilemma's met elkaar.

Door naar deze principes te handelen willen we het vertrouwen van de maatschappij in corporaties versterken. Daardoor kunnen we beter werken, voor onze huurders, de mensen waarvoor we het doen.

21 november 2019

Marnix Norder voorzitter Aedes
Guido van Woerkom voorzitter VTW

INHOUD

Preambule 8

Principe 1
Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht 13

Principe 2
Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af 15

Principe 3
Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak 18

Principe 4
Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen 27

Principe 5
Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten 29

Bijlage
Geconsulteerde personen en organisaties 32

PREAMBULE

De woningcorporatiesector

Een huis is voor mensen een randvoorwaarde om volwaardig deel te kunnen nemen aan de samenleving. Een huis met een woonomgeving waarin mensen zich thuis voelen, biedt hen een eigen plek, rust, veiligheid en een gevoel van eigenwaarde. Dat is de basis om hun leven vorm te geven en voor de toekomst van hun kinderen. Wij vinden dat alle Nederlanders daar recht op hebben. Maar lang niet alle huishoudens vinden gemakkelijk een huis dat goed bij hen past en dat voor hen betaalbaar is. Daar kunnen allerlei redenen voor zijn. Daarom zijn er woningcorporaties.

Woningcorporaties zijn maatschappelijke ondernemingen, dat wil zeggen private ondernemingen die met een maatschappelijke opdracht een volkshuisvestelijke taak uitvoeren. Het realiseren van de maatschappelijke doelen staat voorop, met de financiële continuïteit van de organisatie als randvoorwaarde. Corporaties bepalen hun doelen op basis van legitieme criteria[1] en richten hun organisatie efficiënt, sober en kosteneffectief in zodat huurders met de laagste inkomens een zo laag mogelijke huurlast hebben.

Woningcorporaties zijn zelf verantwoordelijk voor de manier waarop de maatschappelijke prestaties worden gerealiseerd. De prestaties komen in samenspraak met primair (vertegenwoordigers van) de bewoners, en secundair de gemeenten tot stand. Daarbij hebben zij ook oog voor andere belanghebbende partijen in het lokale netwerk.

Voor woningcorporaties bestaat een uitgebreid wettelijk kader. In de Woningwet is vastgelegd waaraan de corporaties moeten voldoen. Dit volstaat volgens ons niet, omdat wij intrinsiek op het gebied van governance ook eigen waarden en normen hebben. Aanvullend de wet geeft de *Governancecode woningcorporaties 2020* richting aan de wijze waarop bestuur en RvC van een woningcorporatie functioneren en de manier waarop zij verantwoording afleggen over hun resultaten.

1 Hierbij gaat het om:
   a. Meerwaarde, en betreft outcome/effect, doelstelling en beleid. De corporatie geeft met deze aspecten aan wat ze voor wie betekent.
   b. Verankering, en betreft waarden, structuur en wet- en regelgeving. De corporatie geeft met deze aspecten aan hoe ze maatschappelijk verankerd is, dat wil zeggen wie zij ziet als haar 'eigenaar' en wie op welke wijze 'recht' heeft op beïnvloeding van het bestuur en beleid van de corporatie.
   c. Uitvoering, en betreft samenwerking, houding en gedrag en bedrijfsvoering. De corporatie geeft met deze aspecten aan hoe ze de verbinding met (partners in) de samenleving heeft georganiseerd in de uitvoeringspraktijk, in haar bedrijfsprocessen met klant- en buurtcontacten en in de ketens en netwerken binnen en buiten het domein van wonen.

Professioneel bestuur en adequaat intern toezicht vormen de basis van een goed functionerende corporatie. Morele principes en een aantal harde afspraken zijn daarbij essentieel.

De code richt zich niet alleen op bestuurders en commissarissen, maar impliciet op medewerkers van corporaties. Goed bestuur is immers ook een kwestie van gedrag en cultuur binnen de organisatie. Medewerkers op alle niveaus van de organisatie worden geacht een bijdrage te leveren aan het gewenste gedrag en daarmee aan de gewenste organisatiecultuur.

Herziening van de Governancecode

Regels voor goed bestuur en toezicht zijn sinds 2007 vastgelegd in de *Governancecode voor woningcorporaties*. Leden van Aedes vereniging van woningcorporaties en corporaties waar leden van de Vereniging van Toezichthouders in Woningcorporaties (VTW) toezicht houden zijn verplicht de code na te leven. In 2007 is afgesproken de code regelmatig te evalueren en zo nodig aan te passen, zoals is gebeurd in 2011 en in 2019.

De *Governancecode woningcorporaties 2020* is een herziening van de in 2015 ingrijpend vernieuwde Governancecode. Volgens Aedes en VTW en haar belangrijkste belanghouders voldoen de principes en bepalingen uit de code uit 2015 in de basis nog steeds en daarom is voor nu gekozen voor een lichte herijking. Het besef dat de kwaliteit en de transparantie van bestuur en toezicht aan hogere normen moeten voldoen staat evenwel overeind. In de code is er dan ook ruime aandacht voor cultuur en gedrag, passend bij transparante en integere organisaties.

Dit betekent dat het bestuur de gewenste cultuur nastreeft en dat de RvC hierop toeziet. Een kritische en open geest is van belang om het werk als bestuurder en commissaris te kunnen doen. Daarnaast zijn durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen nodig voor een gezonde cultuur waarin groepsdenken wordt vermeden. Het belang van (toekomstige) bewoners en andere direct belang-hebbenden, op de korte en lange termijn, blijft daarbij voorop staan. De gemeente heeft ook een uitdrukkelijke positie in deze code. Ook is er aandacht voor de positie van de corporatie in het lokale netwerk.

Bij de herijking van de code zijn ook aanbevelingen meegenomen uit de Corporate Governancecode en een aantal governance-onderzoeken en -ontwikkelingen. Ook de (beschikbare) uitkomsten van de evaluatie van de Woningwet hebben geleid tot aanpassing van de code. In deze uitgave zijn de relevante wettelijke bepalingen in voetnoten aangegeven.

De herziening van de Governancecode is begeleid door vertegenwoordigers van Aedes en de VTW. Voorgenomen aanpassingen zijn met een aantal belanghouders uit de sector doorgesproken. Inhoudelijke deskundigen hebben een conceptversie van de code van commentaar voorzien. In de bijlage is een overzicht van de belanghouders en deskundigen opgenomen.

Inhoud en doel van de Governancecode

De code kent vijf principes. Die vullen elkaar aan en moeten in samenhang worden bezien. Elk principe is uitgewerkt in een aantal bepalingen.

Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop in principe 1, waar het gaat over waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht. Vervolgens behandelt principe 2 de manier waarop bestuur en RvC aanspreekbaar zijn op resultaten. Principe 3 beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC en principe 4 behandelt de dialoog met (toekomstige) bewoners, gemeente en andere belanghebbende partijen in het lokale netwerk. Principe 5 ten slotte besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

De principes zijn concreet uitgewerkt in bepalingen. Hieraan dienen corporaties zich te houden. In lijn met wetgeving en om de kwaliteit en transparantie van handelen van bestuur en RvC te bevorderen is afwijking met 'leg uit' op het merendeel van de bepalingen niet mogelijk, hiervoor geldt 'pas toe'. De bepalingen waarvoor dit geldt staan in de code vet gedrukt.

Voor de overige bepalingen geldt dat corporaties daarvan kunnen afwijken als dit volgens de betreffende corporatie tot een beter resultaat leidt. Hierbij moet nog steeds in de geest van het principe gehandeld worden en moet de corporatie inzichtelijk onderbouwen en actief verantwoorden ('leg uit') waarom zij hiervan afwijkt. Over deze uitleg kan de corporatie door zowel collega's als andere belanghebbenden worden bevraagd en eventueel aangesproken (zie hierna). Indien een corporatie in een specifieke situatie twijfelt over de toepasbaarheid van 'leg uit' dan kunnen zij zich wenden tot de Commissie Governancecode Woningcorporaties. Deze commissie doet dan een uitspraak over de kwestie. Bij een aantal bepalingen wordt in noten verwezen naar voorbeelden en handreikingen die behulpzaam kunnen zijn bij de implementatie.

Ten slotte heeft de code als doel bij te dragen aan transparantie van de corporatiesector waardoor het voor belanghebbenden en de samenleving inzichtelijker wordt hoe woningcorporaties met het maatschappelijk bestemd vermogen omgaan. Dit verstevigt de legitimatie van corporaties. Bij de code is uitgegaan van de rechtsvorm stichting. Een beperkt aantal corporaties heeft de rechtsvorm van een vereniging.

Naleving, monitoring en handhaving

Bestuur en RvC verantwoorden zich in het jaarverslag over de manier waarop de principes van de Governancecode in het afgelopen boekjaar zijn toegepast. Iedere belanghebbende kan de corporatie daarop aanspreken en bij niet of onjuist toepassen van de code een klacht indienen bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties. Deze commissie brengt verslag uit van haar bevindingen aan het bestuur van Aedes en dat van de VTW. Als de commissie van oordeel is dat de Governancecode wordt overtreden dan nemen de besturen van Aedes en VTW ieder afzonderlijk een besluit over mogelijke sancties die variëren van publicatie ('naming and shaming') tot in het uiterste geval ontnemen van het lidmaatschap.

Implementatie van de code
Ieder bestuur en RvC wordt geadviseerd de principes en bepalingen te 'doorleven' in een implementatiesessie, zodat voor ieder helder is wat 'goed bestuur' in 2020 bij een woningcorporatie betekent.

Deze herziene Governancecode gaat in op 1 januari 2020 en vervangt de code uit 2015 in zijn geheel. In het jaarverslag over boekjaar 2020 moet worden aangegeven op welke manier corporaties de nieuwe code is ingevoerd.

Aedes en de VTW hebben tal van praktische publicaties, modellen en handreikingen uitgebracht die corporaties helpen bij het toepassen van de code. De publicaties en goede praktijkvoorbeelden zijn op de website van beide organisaties geplaatst.
Zie de dossiers Governance op www.aedes.nl en www.vtw.nl. De publicaties zijn geen voorgeschreven handleiding, maar dienen als hulpmiddel en checklist.

PRINCIPE 1

Leden van bestuur en RvC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht.

Voor bestuur en RvC staat het behalen van maatschappelijke resultaten voorop. Dat vraagt om organisaties met een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak. Bestuur is hiervoor eindverantwoordelijk en de RvC ziet hier op toe. Zij vervullen daarbij samen een voorbeeldfunctie voor zowel hun eigen corporatie als voor de hele sector.

Hierbij gelden de volgende bepalingen, waarbij voor de vet gedrukte bepalingen alleen 'pas toe' geldt. Voor de overige bepalingen geldt dat daarvan afwijken mogelijk is als dit tot een beter maatschappelijk resultaat leidt:

1.1 **Bestuur en RvC hebben een gezamenlijke visie op besturen en toezicht houden. Het realiseren van maatschappelijke waarde op lange termijn staat daarbij voorop. De visie gaat in op de verantwoordelijkheid voor het realiseren van de doelstellingen, de strategie, het beleid, de financiering en de onderlinge wisselwerking in rollen. De RvC beschrijft hierin zijn rollen (werkgever, toezichthouder en klankbord) en taakuitoefening als intern toezichthouder.**

1.2 Bestuur en RvC zijn zich bewust van hun voorbeeldfunctie: hun gedrag is van invloed op het functioneren en de reputatie van de organisatie en de hele sector. Bestuur en RvC besteden aandacht aan het intern en extern communiceren van kernwaarden en zorgen voor bekendheid van de Governancecode. Voor een goede borging van de kernwaarden en Governancecode spreekt de RvC jaarlijks met een medewerkersvertegenwoordiging. Het aspect 'voorbeeldfunctie' is een belangrijk onderdeel van het introductieprogramma voor nieuwe bestuurders en commissarissen.

1.3 De principes en bepalingen van de code werken door in de hele corporatie. Het bestuur is ervoor verantwoordelijk dat ook medewerkers handelen volgens de waarden van de Governancecode woningcorporaties.

1.4 De corporatie onderneemt eerlijk, oprecht en transparant. Zij duldt geen belangenverstrengeling. Het bestuur zorgt voor een interne gedrags- of integriteitscode en een klokkenluidersregeling en publiceert deze op de website van de corporatie. Deze code beschrijft waarden en normen die RvC, bestuur en medewerkers in acht moeten nemen.

PRINCIPE 2

Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af

Het bestuur is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over de maatschappelijke en financiële prestaties van de woningcorporatie als geheel, en ook over de strategische keuzes die zijn gemaakt. De RvC is aanspreekbaar op en legt verantwoording af over het gehouden toezicht.

Corporaties leggen over hun prestaties niet alleen verantwoording af aan bewoners maar ook aan gemeenten en andere maatschappelijke organisaties. De brede maatschappelijke verantwoordelijkheid vraagt om open en transparant bestuur en goed toezicht. Dat is een voorwaarde voor vertrouwen in de corporatiesector.

Corporaties leggen hun maatschappelijke, operationele en financiële doelen vast. Dit is de basis voor het afleggen van verantwoording, waarbij er een duidelijke rolverdeling is tussen bestuur en RvC. Het bestuur is primair verantwoordelijk voor het behalen van resultaat en de RvC legt verantwoording af over het gevoerde toezicht. Hierbij gelden de volgende bepalingen, waarbij voor de vet gedrukte bepalingen alleen 'pas toe' geldt.

2.1 **De corporatie legt in haar strategische plannen vast wat zij ziet als haar maatschappelijke, operationele en financiële doelen. Het bestuur stelt deze doelen en plannen vast, de RvC keurt deze goed. De vastgestelde doelen zijn de uitkomst van een zorgvuldig en transparant proces waarin de corporatie de mening betrekt van belanghebbende partijen. In volgorde van belang: de (toekomstige) bewoners, de gemeente en andere belanghebbende partijen. De corporatie is eindverantwoordelijk voor de afweging van belangen en de keuzes die op basis daarvan gemaakt worden (zie ook principe 4).**

2.2 **Het bestuur legt de wijze van besluitvorming en verantwoording over belangrijke onderwerpen en de bijbehorende rolverdeling tussen bestuur en RvC, vast in een bestuursreglement, voor zover niet expliciet geregeld in de wet[2] en/of in de statuten.**

2.3 **In het jaarverslag rapporteert het bestuur over de gerealiseerde maatschappelijke, operationele en financiële resultaten van de corporatie. Daarbij is ook aandacht voor de doelmatigheid van de corporatie (efficiëntie) en de mate waarin de corporatie in staat is haar maatschappelijke taak op langere termijn te vervullen (continuïteit)[3]. Het jaarverslag wordt openbaar gemaakt, bijvoorbeeld op de website van de corporatie.**

2.4 **De corporatie verantwoordt zich actief over en is aanspreekbaar op de naleving van deze code. Bestuur en RvC verantwoorden zich in het jaarverslag over de wijze waarop de principes van de Governancecode in het afgelopen kalenderjaar zijn toegepast. Van een 'pas toe'- of 'leg uit'-bepalingen mag niet worden afgeweken. Als van een 'pas toe'- of 'leg uit'-bepaling wordt afgeweken dan onderbouwt de woningcorporatie dit op een inzichtelijke manier en verantwoordt ('leg uit') zich actief waarom afwijking leidt tot een beter resultaat.**

2.5 **De corporatie zorgt voor een adequate, zorgvuldige en respectvolle afhandeling van klachten van belanghebbenden. Als een corporatie een lokale of regionale klachtencommissie heeft, dan is de corporatie ervoor verantwoordelijk dat deze commissie goed functioneert en onafhankelijk is.**

2 Artikel 26 lid 1, 26 leden 4-5, 28 en 31 lid 1 van de Woningwet geeft dwingende bepalingen voor de wijze van besluitvorming en de bijbehorende rolverdeling tussen bestuur en RvC.

3 De jaarrekening wordt volgens artikel 35 lid 3 van de Woningwet bij een stichting vastgesteld door de RvC. Deze taakverdeling wijkt daarmee niet af van wat in het huidige vennootschapsrecht geregeld is. In het vennootschapsrecht komt het begrip goedkeuren niet (meer) voor. Daar geldt dat opstelling van de jaarrekening een taak van het bestuur is en wordt ondertekend door bestuur en RvC. Vaststellen is de taak van de algemene vergadering van aandeelhouders. Bij een vereniging gebeurt de vaststelling in beginsel door de algemene vergadering of ledenraad, tenzij de statuten die bevoegdheid aan de RvC geven.

2.6 **Het bestuur brengt ten minste eenmaal per jaar verslag uit aan de RvC over de bij de corporatie ingediende klachten. In dit verslag geeft het bestuur een toelichting op de aard van de klachten[4], de mate waarin diverse klachten een gemene deler hebben en hoe de klachten zijn opgevolgd. In het jaarverslag wordt hiervan een samenvatting opgenomen.**

2.7 Als belanghebbenden klachten hebben over de manier waarop een woningcorporatie de *Governancecode woningcorporaties 2020* heeft nageleefd, kunnen zij een klacht indienen bij de Commissie Governancecode Woningcorporaties, binnen de grenzen van het reglement dat daarvoor van kracht is.

4 Het betreft de klachtenregeling als bedoeld in artikel 55b lid 3 van de Woningwet. Aedes heeft een voorbeeldregeling op de website.

PRINCIPE 3

Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak en daarop aanspreekbaar

Het vervullen van de maatschappelijke opdracht van woningcorporaties vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders, die permanent investeren in hun kennis en kunde[5]. Daarbij een zodanige samenstelling van bestuur en RvC dat leden elkaar aanvullen en scherp houden.

3A. Het bestuur is geschikt voor zijn taak

Het bestuur is verantwoordelijk voor het behalen van maatschappelijke, operationele en financiële resultaten. Het bestuur wordt benoemd door en legt verantwoording af aan de RvC. Bij de uitvoering van zijn taak laat het bestuur zich bovenal leiden door de doelstelling van de corporatie. Het bestuur verschaft de RvC tijdig de informatie die nodig is voor het uitoefenen van goed toezicht.

Hierbij gelden de volgende bepalingen waarbij voor de vet gedrukte bepalingen alleen 'pas toe' geldt. Voor de overige bepalingen geldt dat daarvan afwijken mag als dit tot een beter maatschappelijk resultaat leidt:

3.1 **Het bestuur is geschikt voor zijn taak in relatie tot de opgave van de corporatie, en is deskundig, competent, denkt onafhankelijk en heeft kritisch vermogen. Als het bestuur uit meerdere leden bestaat, worden de taken in het bestuur onderling verdeeld. Deze taakverdeling wordt op de website geplaatst en in het jaarverslag opgenomen.**

3.2 **De RvC is verantwoordelijk voor de werving en selectie van bestuursleden en neemt daarbij de geldende regelgeving in acht[6]. De RvC maakt daartoe een profielschets en betrekt daarbij de input van medewerkers, bewonersorganisatie en eventueel andere belanghebbenden.**

5 Zie bepaling 3.11
6 Woningwet artikel 25 lid 2 toets door de minister.

3.3 Bestuursleden mogen in de drie jaar voorafgaand aan de benoeming tot bestuurder geen lid zijn geweest van de RvC van de woningcorporatie. Uitzondering hierop vormt het tijdelijk voorzien in het bestuur door een lid van de RvC bij belet en ontstentenis van bestuurders als bedoeld in 3.30.

3.4 De RvC stelt het beloningsbeleid van het bestuur vast conform de geldende wettelijke kaders. Dit beleid, inclusief de beloning, wordt zowel in het jaarverslag als op de website van de woningcorporatie gepubliceerd.

3.5 De woningcorporatie verstrekt bestuursleden onder geen beding persoonlijke leningen, financiële garanties of andere financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid.

3.6 Bestuursleden zijn verantwoordelijk voor het voorkomen van belangenverstrengeling en dienen ook de schijn daarvan te vermijden. Bestuursleden mogen onder geen voorwaarde activiteiten ontplooien die in concurrentie treden met de woningcorporatie, schenkingen aannemen van de corporatie en haar relaties, of derden op kosten van de woningcorporatie voordelen verschaffen. Deze eisen worden voorzien van normen vastgelegd in de interne gedrags- of integriteitscode[7].

3.7 Bestuursleden melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang[8] direct aan de RvC en de overige leden van het bestuur. Daarbij geeft het bestuurslid inzicht in alle relevante informatie. De RvC doet waar nodig navraag en bepaalt vervolgens – zonder aanwezigheid van het betrokken lid van het bestuur – of sprake is van een tegenstrijdig belang en besluit – indien dat het geval is – hoe dit tegenstrijdig belang wordt beëindigd.

7 Aedes en de VTW hebben daarvan voorbeelden op hun website.
8 Het gaat daarbij met name om persoonlijke belangen of die uit de directe omgeving.

3.8 **De hele RvC beoordeelt jaarlijks het functioneren van de bestuurder(s) en rapporteert over het proces in het jaarverslag.**

3.9 **Een meerhoofdig bestuur bespreekt onderling ten minste één keer per jaar het gezamenlijk functioneren en dat van individuele leden. Hierbij wordt besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komt. Het bestuur deelt de uitkomsten van dit gesprek met de RvC.**

3.10 De bestuurder volgt na benoeming een introductieprogramma waarin de relevante aspecten van de functie aan bod komen. Na het introductie-programma formuleert de bestuurder opleidingsdoelen die bijdragen aan zijn ontwikkeling, mede in relatie tot de opgave van de corporatie.

3.11 **Leden van bestuur blijven hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing[9]. In de PE-portal van Aedes en het jaarverslag worden de in het verslagjaar behaalde PE-punten van bestuur vermeld.**

3B. De (leden van de) RvC is (zijn) geschikt voor hun taak

De RvC houdt toezicht op het bestuur en op de algemene gang van zaken bij de woningcorporatie. De RvC fungeert als klankbord voor het bestuur en weegt binnen zijn toezichthoudende functie zelfstandig het maatschappelijk belang af tegen de financiële continuïteit van de corporatie. De RvC beslist over benoeming, beoordeling, beloning, schorsing en ontslag van bestuurders. De RvC is verantwoordelijk voor de kwaliteit van zijn eigen functioneren.

9 Aedes heeft dit vastgelegd in een Reglement Permanent Educatie

Hierbij gelden de volgende bepalingen waarbij voor de vet gedrukte bepalingen alleen 'pas toe' geldt. Voor de overige bepalingen geldt dat daarvan kan worden afgeweken als dit tot een beter maatschappelijk resultaat leidt:

3.12 **De RvC is aanspreekbaar op zijn functioneren en stelt een reglement op waarin hij zijn werkwijze vastlegt. Dit reglement wordt op de website van de corporatie gepubliceerd.** In dit reglement geeft de RvC aan op welke onderwerpen hij toezicht houdt10. Bij deze onderwerpen hanteert de RvC een 'toetsingskader'. Dit kader wordt in samenspraak met het bestuur opgesteld en vastgesteld door de RvC[11].

3.13 **De RvC en zijn leden zijn geschikt voor hun taak, rekening houdend met de opgaven van de corporatie en algemeen geldende opvattingen over goed toezicht. De RvC is zelf verantwoordelijk voor het goed uitoefenen van zijn taken en verantwoordelijkheden, opereert zowel intern als extern als één team en moet zorgen voor voldoende tegenwicht ('countervailing power') binnen de RvC als ook tussen RvC en bestuur.**

3.14 **De RvC maakt jaarlijks een verslag van de werkzaamheden dat in het jaarverslag wordt gepubliceerd. Daarin legt de RvC vast welke bepalingen[12] van de Governancecode niet werden toegepast en met welke motivering hiervan is afgeweken.**

10 De Woningwet geeft in de artikelen 26 lid 1, 26 leden 4-5, 28 (goedkeuringsbepalingen) en artikel 31 lid 1 (toezichtstaak) aan op waarop de RvC toezicht houdt.

11 Daarin kunnen bijvoorbeeld de volgende onderwerpen worden opgenomen:
- de maatschappelijke resultaten
- efficiëntie, betaalbaarheid en beschikbaarheid
- de manier waarop risico's verbonden aan de activiteiten van de woningcorporatie worden ingeschat en hoe daarmee wordt omgegaan
- de manier waarop invulling wordt gegeven aan opdrachtgeverschap: hoe wordt omgegaan met het afsluiten van contracten en/of samenwerkingsverbanden met derden
- de kwaliteit van de interne risicobeheersing
- de financiële verslaggeving
- naleving van toepasselijke wet- en regelgeving
- naleving van de Governancecode.

12 Het gaat hier om alle 'pas toe'- of 'leg uit'-bepalingen uit de Governancecode, niet alleen de bepalingen die de RvC aangaan.

3.15 **De honorering van commissarissen valt binnen de geldende wettelijke kaders, wordt in het jaarverslag vermeld en op de website van de woningcorporatie gepubliceerd.**

3.16 **Een evenwichtig samengestelde RvC betekent verscheidenheid[13]. Om dit te bevorderen stelt de RvC een profielschets op. Daarin worden eisen gesteld aan de competenties en samenstelling van de RvC. Deze eisen moeten ervoor zorgen dat de RvC naast een diverse samenstelling ook de juiste kennis en ervaring in huis heeft[14].**

3.17 **De gevolgde procedure van werving en selectie van leden van het bestuur en RvC wordt in het jaarverslag verantwoord. Vacatures worden op de website van de corporatie gepubliceerd en openbaar opengesteld via bijvoorbeeld een advertentie. De RvC kiest hierin onafhankelijk. Het bestuur heeft een adviserende rol.**

3.18 Het bestuur en de RvC zorgen voor de juiste ondersteuning van en samenwerking met de huurders(organisatie) bij hun voordracht van commissarissen als bedoeld in de Woningwet[15]. Voor de commissarissen die op voordracht van de huurdersorganisatie(s) zijn benoemd, gelden dezelfde criteria en vereisten als voor de andere commissarissen[16].

3.19 **De RvC maakt een rooster van aftreden zodat de continuïteit is gewaarborgd. Het rooster wordt gepubliceerd in het jaarverslag en op de website van de corporatie.**

13 Denk daarbij aan geslacht, leeftijd, beroepsgroepen, kennis en expertise, etnische afkomst en persoonlijkheidskenmerken.
14 Zoals ervaring in de volkshuisvesting, financiële kennis en ervaring, deskundigheid op het gebied van HR, bestuurlijke ervaring bij naar omvang gelijkwaardige of grotere organisaties, relevante vastgoedexpertise en juridische kennis. In de profielschets kunnen ook kwalitatieve en kwantitatieve doelstellingen voor diversiteit worden vastgelegd.
15 Woningwet artikel 30 leden 9-10 regelt het aantal zetels waarvoor de huurdersorganisaties voordrachten kunnen doen afhankelijk van de omvang van de raad. Zie voor de ondersteuning ook de Wet op het overleg huurders verhuurder.
16 De handreiking *De huurderscommissaris* van VTW en de Nederlandse Woonbond biedt een kader voor de profielschets, werving en selectie, de benoeming en de rol en taak van de huurderscommissaris.

3.20 **Leden van de RvC worden benoemd door de RvC voor een periode van ten hoogste vier jaar en kunnen eenmaal voor een periode van ten hoogste vier jaar worden herbenoemd[17]. In geval van fusie van de corporatie gaat de termijn niet opnieuw in.**

3.21 Alle commissarissen volgen na benoeming een introductieprogramma waarin de relevante aspecten van de functie aan bod komen[18]. Na het introductieprogramma worden opleidingsdoelen geformuleerd die bijdragen aan de ontwikkeling van de commissaris, mede in relatie tot de opgave van de corporatie.

3.22 **Leden van de RvC blijven hun kennis ontwikkelen via trainingen en cursussen. Daarbij wordt aandacht besteed aan gewenst gedrag. De afgesproken Permanente Educatie-systematiek is hierop van toepassing[19]. In de PE-portal van VTW en het jaarverslag worden de in het verslagjaar behaalde PE-punten van de RvC vermeld.**

3.23 De voorzitter van de RvC zorgt ervoor of ziet er op toe dat:

a. de vergaderingen efficiënt, effectief en in een open sfeer plaatsvinden, waarin alle leden gelijkwaardig kunnen participeren en tijdig de informatie ontvangen die nodig is voor de goede uitoefening van hun taak
b. de RvC als team goed kan functioneren: alle leden van de RvC zijn hiervoor verantwoordelijk maar de voorzitter draagt hiervoor een specifieke verantwoordelijkheid

17 Termijn is voorgeschreven in de Woningwet artikel 30 lid 4.
18 Daarbij wordt gedacht aan de volgende zaken:
- de verantwoordelijkheden van een commissaris
- de risico's die zijn verbonden aan het werk als commissaris
- algemene financiële en juridische zaken
- de financiële verslaggeving
- kennis over volkshuisvesting
- opleiding en educatie
- de Governancecode en de naleving daarvan.

19 VTW heeft dit vastgelegd in een notitie *PE-systeem commissarissen.*

c. contacten tussen de RvC en bestuur, ondernemingsraad, (vertegenwoordigers van) bewoners en andere belanghouders goed verlopen
d. commissarissen een introductie- en opleidingsprogramma volgen
e. de leden van het bestuur en RvC ten minste één keer per jaar worden beoordeeld op hun functioneren.

3.24 **De RvC bespreekt ten minste één keer per jaar het eigen functioneren (in termen van effectiviteit) en dat van individuele leden van de RvC. Eens per twee jaar doet de RvC dat onder onafhankelijke, externe begeleiding. Waar nodig worden afspraken gemaakt over het functioneren en de ontwikkeling van (leden van) de raad. Hierbij wordt besproken in hoeverre men een kritische en open geest heeft, wat de invloed is van de besluiten van de RvC en hoe in het functioneren durf, onafhankelijk denken, samenwerkingsbereidheid en oog en respect voor elkaars rollen aan bod komt. Ook de onderlinge samenwerking in de RvC en relatie tot het bestuur is onderwerp van de evaluatie[20].**

3.25 De RvC en de afzonderlijk commissarissen hebben een eigen verantwoordelijkheid (zogenaamde 'informatiehaalplicht') om ervoor te zorgen dat zij beschikken over relevante informatie van bestuur, externe accountant en/of derden (zoals het management, adviseurs, de interne auditor of controller of de externe toezichthouder). Indien nodig kan de RvC informatie inwinnen bij functionarissen en externe adviseurs van de woningcorporatie. Het bestuur wordt daarvan vooraf op de hoogte gesteld en kan daar desgewenst bij helpen. Ook kan de RvC aan bepaalde functionarissen en externe adviseurs vragen bij vergaderingen van de RvC aanwezig te zijn.

20 De Woningwet artikel 30 lid 11 sub b schrijft voor dat de corporatie de procedure en frequentie moet vastleggen in de statuten.

3.26 **De woningcorporatie verstrekt commissarissen onder geen beding financiële voordelen die niet vallen onder het beloningsbeleid. Commissarissen mogen voorts onder geen voorwaarde activiteiten ontplooien die in concurrentie treden met de woningcorporatie of andere werkzaamheden voor de corporatie buiten hun functie als toezichthouder verrichten. Als beginsel geldt dat ook de schijn moet worden vermeden.**

3.27 **Commissarissen melden een (mogelijk) tegenstrijdig belang direct aan de voorzitter van de RvC en aan de overige leden van de raad. Daarbij geeft de commissaris inzicht in alle relevante informatie en wordt deze vastgelegd. De RvC legt in zijn reglement vast hoe ze handelt in geval van (mogelijk) tegenstrijdige belangen bij leden van de raad van bestuur, leden van de RvC en de externe accountant (zie ook bepaling 3.7).**

3.28 Iedere commissaris moet onafhankelijk en kritisch kunnen bijdragen aan het toezicht van de RvC. De RvC stelt van iedere commissaris vast of hij/zij onafhankelijk toezicht kan houden en meldt dat in het jaarlijks verslag van de RvC. Daarbij neemt de raad de bepalingen als genoemd in de Woningwet in acht[21].

3.29 **In geval van ontstentenis of belet van het bestuur[22] kan een lid van de RvC bij hoge uitzondering voor maximaal drie maanden de rol van bestuurder op zich nemen. In dat geval treedt het lid tijdelijk terug uit de RvC en neemt dus niet deel aan de besluitvorming van de RvC. Na deze periode van maximaal drie maanden kan deze persoon weer toetreden tot de RvC. Hierbij wordt dit lid niet betrokken bij de besluitvorming over zaken die zich in die betreffende drie maanden hebben voorgedaan.**

21 De Woningwet artikel 30 lid 6 geeft daarvoor de onverenigbaarheden.
22 Hieronder is te verstaan de situatie dat vanuit de werkorganisatie of door inzet van een externe geen adequate oplossing voorhanden is. Dat sluit aan bij artikel 25 lid 9 van de Woningwet, waarin staat dat de statuten voorschriften moeten bevatten over de wijze waarop, in geval van ontstentenis of belet van de bestuurders, voorlopig in het bestuur wordt voorzien.

3.30 De RvC kan subcommissies instellen ter ondersteuning van het toezicht. Daarbij geldt dat:

a. de RvC voor iedere commissie een reglement opstelt waarin rol en verantwoordelijkheden worden omschreven, evenals de samenstelling en werkwijze van de commissies
b. in het jaarverslag de samenstelling, het aantal vergaderingen en de belangrijkste onderwerpen die op de agenda stonden worden vermeld
c. de RvC van iedere commissie een verslag van de overleggen ontvangt
d. de auditcommissie en de remuneratiecommissie niet worden voorgezeten door de voorzitter van de RvC.

PRINCIPE 4

Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

Woningcorporaties zorgen voor woonruimte voor mensen met een bescheiden inkomen en voor kwetsbare groepen. De maatschappelijke doelen worden in samenspraak met primair (vertegenwoordigers van) bewoners, en secundair de gemeenten, vastgesteld en neergelegd in prestatieafspraken. Daarnaast hebben corporaties oog voor andere belanghebbende partijen in de lokale netwerken en staan ze open voor feedback en discussie over de keuzes voor de inzet van maatschappelijke middelen.

Hierbij gelden de volgende bepalingen waarbij voor de vet gedrukte bepalingen alleen 'pas toe' geldt:

4.1 **Het bestuur legt vast wie als belanghebbende partijen worden beschouwd en onderhoudt contact met hen. Het bestuur bekijkt periodiek of ze met alle relevante belanghebbenden in gesprek is.**

4.2 **Het bestuur voert overleg met de eigen in haar woningmarktregio werkzame huurdersorganisaties en bewonerscommissies[23]. Het overleg gaat onder meer over betaalbaarheid, de voorgenomen werkzaamheden en welke bijdrage daarmee wordt beoogd aan de uitvoering van het volkshuisvestingsbeleid dat in de desbetreffende regio geldt.**

4.3 **Het bestuur schept randvoorwaarden om te komen tot sterke en professionele huurdersorganisaties.**

23 Woningwet artikel 43 lid 2.

4.4 Het bestuur respecteert de rol van de gemeente en huurdersorganisaties, voert daarmee overleg en maakt prestatieafspraken over de uitvoering van het in de betrokken gemeente geldende volkshuisvestingsbeleid[24].
Ook in de dagelijkse omgang met haar huurders en belanghebbenden handelt de corporatie vanuit haar maatschappelijke opdracht en voert hierin een respectvolle dialoog. De corporatie houdt rekening met de belangen van haar belanghebbenden en in het bijzonder met de wensen en behoeftes van haar huidige en toekomstige huurders en bewoners.

4.5 Overige als belanghebbend beschouwde partijen worden actief betrokken bij (de vormgeving van) het beleid van de corporatie en de te behalen maatschappelijke prestaties. Het bestuur maakt zichtbaar met wie en hoe met de belanghebbenden overleg is gevoerd en publiceert hierover op hoofdlijnen in haar jaarverslag en op haar website.

4.6 Het bestuur spreekt minimaal eenmaal per jaar met de RvC over de omgang met, en de participatie en invloed van belanghebbenden. Daarnaast informeert het bestuur de RvC regelmatig over de werking van lokale netwerken waarin de corporatie actief is voor het adequaat toezichthouden op de activiteiten van de corporatie in de lokale netwerken. De RvC laat zich hierover ook actief informeren om adequaat toezicht te kunnen houden.

4.7 De RvC heeft zicht op de belanghebbenden van de corporatie en onderhoudt hier contact mee. Het doel hiervan is zich te laten informeren. Ook is de RvC door de belanghebbenden aanspreekbaar op zijn gehouden toezicht en hij legt onder andere in het jaarverslag verantwoording af hoe hij dit doet.

24 Woningwet artikelen 43, 44 en 44a-c.

PRINCIPE 5

Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan de activiteiten

Woningcorporaties hebben te maken met grote (financiële) risico's. Het bestuur is verantwoordelijk voor goede risicobeheersing en de RvC houdt hierop toezicht. Het gaat hierbij niet alleen om de harde beheersmaatregelen maar ook maatregelen die een beroep doen op het risicobesef en de moraal binnen de corporatie.

Hierbij gelden de volgende bepalingen waarbij voor de vet gedrukte bepalingen alleen 'pas toe' geldt. Voor de overige bepalingen geldt dat daarvan kan worden afgeweken als dit tot een beter maatschappelijk resultaat leidt:

5.1 **Het bestuur is zich bewust van de risico's die verband houden met de activiteiten van de woningcorporatie, brengt deze in kaart en hanteert een inzichtelijk beleid voor het beheersen van die risico's. De corporatie verantwoordt zich hierover in het jaarverslag. Daarbij gaat het in ieder geval over het opdrachtgeverschap van de corporatie, het sluiten van contracten, samenwerkingsverbanden en/of grote transacties met derden.**

5.2 **Het bestuur stelt een treasurystatuut, een investeringsstatuut, een beleggingsstatuut en een verbindingenstatuut op en bespreekt dit met de RvC[25]. De RvC keurt deze vervolgens goed. Treasury van de corporatie heeft geen winstoogmerk maar staat ten dienste van het risicobeleid. Het statuut beschrijft in ieder geval het renterisico, het beschikbaarheidsrisico en het tegenpartijrisico.**

5.3 **Bestuur en RvC hebben een visie op opdrachtgeverschap en het beleid van aanbestedingen. Hierop volgend stelt het bestuur een aanbestedingsbeleid op. Dit beleid onderschrijft de beginselen van aanbesteden, namelijk gelijke behandeling, objectiviteit, transparantie en proportionaliteit.**

25 Als de corporatie deze statuten heeft opgesteld.

5.4 **De RvC houdt in het licht van de maatschappelijke doelen van de corporatie specifiek toezicht op alle inspanningen om risico's inzichtelijk te maken en te beheersen. Het bestuur verschaft de RvC alle relevante informatie voor (het toezicht op) de risicobeheersing[26].**

5.5 **In geval van een eventuele sanering van een corporatie geldt het volgende. Een corporatie die een saneringsplan indient bij de organisatie die de saneringsfunctie (gemandateerd) vorm geeft, laat zich adviseren door een in te stellen adviescommissie vanuit Aedes. De corporatie verstrekt deze adviescommissie de benodigde informatie zodat deze een verantwoord en gedegen advies over het saneringsplan kan uitbrengen. Dit advies maakt onderdeel uit van de saneringsaanvraag van de betreffende corporatie. De saneringsorganisatie weegt dit advies mee in haar saneringsbesluit.**

5.6 Naast de harde sturings- en beheersmaatregelen zoals bedoeld in 5.1, besteden bestuur en RvC, ieder vanuit hun eigen rol, aandacht aan soft controls: gedragsbeïnvloeding, ondersteund door voorbeeldgedrag, dat een beroep doet op het persoonlijk handelen van alle betrokkenen, en waarvan invloed uitgaat op waarden en normen (zoals integriteit, loyaliteit, motivatie). Hoewel minder meetbaar kan daarmee een belangrijke bijdrage worden geleverd aan het beheersen van risico's.

5.7 **De RvC benoemt de externe accountant voor een periode van maximaal vier jaar. Verlenging is mogelijk tot een maximale opdrachtduur van in totaal tien jaar.**
Ter vergroting van de transparantie wordt het selectieproces van de accountant toegelicht in het jaarverslag en ook de redenen die aan de wisseling ten grondslag liggen. In geval van fusie van de corporatie gaat de termijn niet opnieuw in.

26 Hieronder kan worden verstaan:
1. Risicoanalyses van de operationele en financiële doelstellingen.
2. Handleidingen en procedures voor het opstellen van de financiële verslaggeving.
3. Periodieke monitoring en rapportages waarmee al gedurende een jaar inzicht wordt gegeven in de (financiële) prestaties van de corporatie.
4. Criteria die worden gehanteerd bij het aangaan en beëindigen van contracten en/of samenwerkingsverbanden met derden.
5. Criteria die worden gehanteerd bij het doen van (des)investeringen in vastgoed.

5.8 De RvC ziet toe op de controlewerkzaamheden van de accountant. Daarbij wordt het geldende accountantsprotocol voor woningcorporaties gehanteerd.

5.9 De externe accountant (en voor zover aanwezig de auditcommissie) wordt betrokken bij het opstellen van het werkplan van de interne controle.

5.10 De externe accountant rapporteert aan de RvC en het bestuur over zijn bevindingen.

5.11 Het bestuur (en de auditcommissie) maakt (maken ieder) ten minste eenmaal in de vier jaar een grondige beoordeling van het functioneren van de externe accountant. De beoordeling wordt besproken in de RvC. De RvC meldt de belangrijkste conclusies in het jaarlijks verslag van de RvC, dat onderdeel uitmaakt van het jaarverslag.

BIJLAGE

Geconsulteerde personen en organisaties

Betrokken deskundigen

Jaap Winter
Stefan Peij
Hildegard Pelzer

Betrokken belanghouders

Ministerie van BZK
Autoriteit woningcorporaties
Woonbond
Stichting Visitatie Woningcorporaties Nederland
Nederlandse Vereniging Bestuurders Woningcorporaties
Netwerk Middelgrote en Kleine Woningcorporaties
De Vernieuwde Stad
Commissie Governancecode Woningcorporaties
Brancheorganisaties in de Zorg

vereniging van
woningcorporaties

aedes

VTW

vereniging van toezichthouders in woningcorporaties

Reglement Geschillenadviescommissie van Ymere per 1 januari 2021
(op grond van Art. 55b lid 3 Woningwet en art. 109 Besluit Toegelaten Instelling Volkshuisvesting)

Artikel 1: Begrippen

Geschillenadvies-Commissie	De commissie, ingesteld door Ymere om onafhankelijke adviezen over klachten ten aanzien van het doen en nalaten van Ymere uit te brengen, om zodoende een bijdrage te leveren aan het verantwoord functioneren van Ymere en de aan haar gelieerde dochteronderneming.
Corporatie	Toegelaten instelling in de zin van artikel 19 Woningwet, die de Geschillenadviescommissie heeft ingesteld.
Bestuur	De statutaire directie van Ymere
Huurders-organisatie	De organisatie als bedoeld in art 1 lid1 sub f van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder, in casu de Samenwerkende Huurdersorganisaties van Ymere
Bewoners-commissie	De organisatie als bedoeld in art 1 lid1 sub g van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder
Klager	Klager kan zijn: • Een huurder van woon- of bedrijfsruimte van Ymere. • Een medehuurder in de zin van de artikelen 7:266 en 7:267 BW en een persoon bedoeld in artikel 7:268 lid 2 BW. • De consument koper van een door Ymere verkochte woning kan een klacht indienen over handelen en nalaten van Ymere tijdens de aankoop- en/of de terugkoop-procedure, onverminderd het bepaalde in artikel 5 lid 1 onder m. • Wie met betrekking tot de hiervoor genoemde woon- of bedrijfsruimte een status had als hiervoor opgesomd, zij het tot een jaar na het tijdstip waarop de gedraging van Ymere plaatsvond. • Een huurdersorganisatie of bewonerscommissie. • Een kandidaat-huurder van woonruimte in eigendom van of in beheer bij Ymere. Een kandidaat-huurder van woonruimte kan zijn een persoon die zich heeft gemeld als gegadigde voor een huurwoning van Ymere.
Klacht	Een van een klager afkomstig in de Nederlandse taal gesteld geschrift, gericht aan de Geschillenadviescommissie, waaruit blijkt dat klager zich niet kan verenigen met een handelen of nalaten van Ymere of het handelen of nalaten van personen die voor of namens haar werkzaamheden verrichten.
Advies	Met redenen omkleed onafhankelijk schriftelijk advies dat de Geschillenadviescommissie uitbrengt aan het bestuur van Ymere

Artikel 2: Doel en taak van de Geschillenadviescommissie

1. Het doel van de Geschillenadviescommissie is het uitbrengen van onafhankelijke adviezen over klachten om zodoende een bijdrage te leveren aan het functioneren van Ymere(s).
2. De Geschillenadviescommissie beoordeelt ingediende klachten en adviseert het bestuur met betrekking tot de behandeling van klachten.
3. De Geschillenadviescommissie kan het bestuur naar aanleiding van de behandeling van een klacht een aanbeveling geven over het gevoerde of te voeren beleid.
4. De Geschillenadviescommissie is onafhankelijk.
5. De leden van de Geschillenadviescommissie onderschrijven onverkort de beginselen uit de Aedes Governance-code.

Artikel 3: Samenstelling Geschillenadviescommissie, profiel en benoeming van leden

1. De Geschillenadviescommissie bestaat uit tenminste vijf leden, waarvan tenminste twee plaatsvervangende leden. De leden en de plaatsvervangend leden hebben op persoonlijke titel zitting in de commissie.
2. De leden en de plaatsvervangend leden van de Geschillenadviescommissie worden benoemd en ontslagen door het bestuur.
3. Het bestuur benoemt als volgt:
   a. één lid -tevens voorzitter- op voordracht van een werkgroep; deze werkgroep bestaat uit twee vertegenwoordigers van verhuurder en twee vertegenwoordigers van de huurdersorganisatie(s);
   b. de helft van de overige leden op voordracht van (een van) de huurdersorganisatie(s);
   c. de andere helft van de overige leden op voordracht van het bestuur;
   d. de plaatsvervangend leden kunnen op verzoek van de voorzitter ieder lid bij afwezigheid vervangen.
4. Het bestuur stelt een profielschets van de leden op. Alle leden moeten in ieder geval voldoen aan de volgende vereisten:
   a. leden zijn in staat tot onafhankelijke, onpartijdige en objectieve oordeelsvorming;
   b. leden hebben maatschappelijke ervaring en zijn maatschappelijk betrokken.
5. Een lid van de commissie mag niet in een zodanige relatie tot Ymere staan of hebben gestaan dat hij niet geacht kan worden onafhankelijk te zijn. De criteria voor de gewenste onafhankelijkheid zijn dat het betrokken lid, dan wel zijn echtgenoot, geregistreerd partner of andere levensgezel, pleegkind of bloed- of aanverwant tot in de tweede graad in de vijf jaar voorafgaand aan de benoeming niet is geweest:
   - lid van de interne toezichthouder van Ymere;
   - lid van de directie of het bestuur van Ymere ;
   - werknemer van Ymere;
   - bestuurslid van de huurdersorganisatie(s) van verhuurder;
   - belast is met, of mede uitvoering geeft aan het overheidstoezicht op Ymere;
   - aandeelhouder, vennoot, medewerker of adviseur van een zakelijke relatie van Ymere;
   - leden van het college van burgemeester en wethouders van gemeenten in de woningmarktregio van een Ymere als bedoeld in artikel 41 tot en met 41d van de Woningwet;
   - een persoon die een persoonlijke financiële vergoeding van Ymere, huurdersorganisaties of bewonerscommissie ontvangt, anders dan de vergoeding in verband met het lidmaatschap van de Geschillenadviescommissie;
6. De leden worden voor een periode van vier jaar benoemd. Een door het verstrijken van deze termijn aftredend lid is opnieuw benoembaar voor vier jaar. Ieder kan ten hoogste drie termijnen lid van de Geschillenadviescommissie zijn. De leden treden af volgens een door de Geschillenadviescommissie vastgesteld rooster van aftreden. Dit rooster van aftreden wordt zodanig vastgesteld dat de continuïteit van de kennis en ervaring binnen de commissie gewaarborgd is. Het rooster van aftreden wordt gepubliceerd op de website van een corporatie.
7. Het lidmaatschap van de Geschillenadviescommissie eindigt door:

a. Het verstrijken van de termijn als bedoeld in lid 6;
b. Het schriftelijk opzeggen van het lidmaatschap;
c. Overlijden van het lid;
d. Een met redenen omkleed besluit van het bestuur, waarin wordt geconstateerd dat het betrokken lid zijn functie niet meer onafhankelijk of naar behoren kan vervullen;

8. Vooruitlopend op het einde van een lidmaatschap stelt de Geschillenadviescommissie het bestuur en de huurdersorganisatie 6 maanden van te voren van dit einde op de hoogte. Met inachtneming van lid 3 onder a van dit artikel stelt het bestuur, indien het gaat om de functie van voorzitter, binnen een maand na ontvangst van de mededeling van de Geschillenadviescommissie een werkgroep in met het verzoek binnen twee maanden nadat de werkgroep is ingesteld een voordracht te doen. Indien een lid, dat op voordracht van de huurdersorganisatie is benoemd, aftreedt, zal het bestuur de huurdersorganisatie binnen 2 maanden verzoeken een voordracht te doen. Indien het bestuur oordeelt dat de voorgedragen persoon niet voldoet aan de profielschets van het 4e lid of aan de criteria van het 5e lid, deelt het bestuur dat schriftelijk en met redenen omkleed mee aan de partij die de voordracht deed, met verzoek om binnen een maand een andere voordracht uit te brengen.
9. Het bestuur kan een tijdelijk lid benoemen om te voorkomen dat een Geschillenadviescommissie uit minder dan vijf leden bestaat.
10. Het bestuur stelt de Geschillenadviescommissie een secretaris ter beschikking. De secretaris is geen lid en heeft geen stemrecht.

Artikel 4 Voorleggen klacht aan de Geschillenadviescommissie

1. Een klager kan langs elektronische weg of per post een klacht indienen bij de Geschillenadviescommissie door schriftelijk in de Nederlandse taal een klacht aan de Geschillenadviescommissie toe te sturen.
2. Uit de klacht moet blijken welke concrete gedragingen aan Ymere worden verweten.
3. Een klacht kan worden onderbouwd met relevante documenten of beeldmateriaal;
4. Partijen kunnen zich in elk stadium van de procedure door een derde laten vertegenwoordigen of laten bijstaan.
5. De Geschillenadviescommissie neemt klachten kosteloos in behandeling.
6. Klager kan zijn klacht op elk moment gedurende de procedure intrekken.

Artikel 5: Klachten die niet in behandeling worden genomen

1. De volgende klachten neemt de Geschillenadviescommissie niet in behandeling:
   a. Een klacht die later dan een jaar na het verweten handelen of nalaten van Ymere is ingediend;
   b. Een klacht die anoniem is ingediend of discriminerend van aard is;
   c. Een klacht waaruit onvoldoende duidelijk wordt welk concreet handelen of nalaten Ymere wordt verweten.
   d. Een klacht over een onderwerp waarvoor de wetgever krachtens (semi-) dwingend recht de uitsluitende bevoegdheid tot geschilbeslechting heeft neergelegd bij de rechter of de huurcommissie, waaronder onder meer doch niet uitsluitend klachten over af- en toewijzing van woningen, huurprijsverhogingen en afrekening van servicekosten en kosten van warmtelevering;
   e. Indien Ymere onvoldoende in de gelegenheid is geweest om de klacht op te lossen. In dat geval zendt de Geschillenadviescommissie de klacht door aan de klachtenafdeling van Ymere, hetgeen de klager wordt meegedeeld;
   f. Een klacht waarbij de klager geen belang heeft;
   g. Een klacht betreffende een bestuursbesluit met algemene strekking;
   h. Indien de klacht louter het verstrekken van vergunningen op grond van de Huisvestingswet betreft;

i. Indien klager of Ymere de kwestie waarop de klacht betrekking heeft reeds heeft voorgelegd aan een rechter, huurcommissie, arbiter, mediator of een andere onafhankelijke instantie of indien een van de instanties als bedoeld in dit lid al een uitspaak over de zaak heeft gedaan;
j. Indien de Geschillenadviescommissie de klacht reeds heeft behandeld, daarover advies heeft uitgebracht en het bestuur conform dat advies heeft besloten of daarvan gemotiveerd is afgeweken.
k. Een klacht gerelateerd aan een gedraging met betrekking tot een wanbetaling, een huurbeëindiging of het afsluiten van nutsvoorzieningen;
l. Een klacht met betrekking tot schadevergoeding waarbij de zaak in behandeling is bij een verzekeringsmaatschappij;
m. Een klacht waarvoor een andere vorm van geschillenbeslechting open staat, zoals de geschillenregeling taxaties in de koopgarantvoorwaarden.

2. Indien de commissie een klacht niet in behandeling neemt, stelt de commissie de klager daarvan zo spoedig mogelijk schriftelijk en gemotiveerd op de hoogte.

Artikel 6: Verwerking van klachten

1. Klager krijgt van of namens de Geschillenadviescommissie binnen veertien dagen schriftelijk bericht van ontvangst van de klacht met daarin de vermelding van de datum van ontvangst.
2. Daarin meldt de Geschillenadviescommissie of de klacht ontvankelijk is of dat de klacht op grond van artikel 5 van dit reglement niet in behandeling wordt genomen.
3. De Geschillenadviescommissie kan de klager in de ontvangstbevestiging verzoeken stukken ter nadere onderbouwing van de klacht toe te zenden.
4. In de ontvangstbevestiging aan de klager wordt verwezen naar het reglement van de Geschillenadviescommissie gepubliceerd op de website van Ymere.
5. De Geschillenadviescommissie kan besluiten om klachten van verschillende klagers, die een onderling samenhangend verband vertonen, samen te voegen en tegelijkertijd te behandelen.
6. De Geschillenadviescommissie stuurt een afschrift van ontvangstbevestiging aan de klager en een kopie van de klacht naar Ymere. De Geschillenadviescommissie stelt daarbij Ymere in de gelegenheid schriftelijk haar standpunt kenbaar te maken en vraagt om alle relevante stukken met betrekking tot de klacht binnen een door de commissie gestelde termijn aan haar toe te sturen.

Artikel 7: Voorbereiding van de zitting

1. Tenzij de klacht op grond van artikel 5 niet inhoudelijk in behandeling wordt genomen stelt de Geschillenadviescommissie partijen in de gelegenheid hun standpunt mondeling toe te lichten in een daarvoor belegde hoorzitting.
2. De Geschillenadviescommissie stuurt binnen 3 weken nadat de nadere onderbouwing en informatie als bedoeld in de artikelen 6 lid 3 en 6 lid 6 is ontvangen aan partijen bericht over de datum en het tijdstip van de hoorzitting. Bij dit bericht zijn in beginsel alle stukken gevoegd die op de zaak betrekking hebben. Tussen uitnodiging en zitting verstrijken minimaal vijf werkdagen.
3. De Geschillenadviescommissie kan in haar uitnodiging voor de hoorzitting partijen vragen ter zitting nadere informatie te verschaffen naar de omstandigheden die hebben geleid tot de klacht. De Geschillenadviescommissie kan specificeren naar aanleiding van welke vragen zij op de hoorzitting nadere informatie wenst.
4. De Geschillenadviescommissie kan zich door een deskundige laten adviseren.
5. De Geschillenadviescommissie kan voorafgaande aan de zitting op locatie een onderzoek instellen. Hiervoor kan zij een lid tot rapporteur benoemen. Zowel de klager als Ymere kunnen vooraf worden uitgenodigd daarbij aanwezig te zijn.
6. Stukken die door partijen worden ingebracht, worden door de Geschillenadviescommissie

steeds in kopie doorgestuurd aan de andere partij, zodat zowel Geschillenadviescommissie, de klager als Ymere tegen wie de klacht is gericht over het zelfde dossier beschikken.

Artikel 8: De zitting

1. De Geschillenadviescommissie past bij de hoorzitting het principe van hoor en wederhoor toe.
2. De Geschillenadviescommissie vergadert met tenminste drie leden, waaronder de voorzitter. Per vergadering is ten minste één lid aanwezig dat is benoemd op voordracht van een huurdersorganisatie.
3. Voor aanvang van de behandeling van de klacht kunnen de zittingsleden door zowel de klager als de vertegenwoordiger van Ymere worden gewraakt op grond van feiten of omstandigheden, die het vormen van een onpartijdig oordeel zouden kunnen bemoeilijken. Op grond van zodanige feiten of omstandigheden kunnen leden zich ook verschonen. De commissie beslist zo spoedig mogelijk of de wraking onderscheidenlijk de verschoning wordt toegestaan. In geval van staking van de stemmen is de wraking respectievelijk verschoning toegestaan. Het gewraakte lid onthoudt zich van stemming.
4. Zittingen van de Geschillenadviescommissie zijn niet openbaar. De Geschillenadviescommissie kan bij de zitting personen uitnodigen van wie zij meent dat zij een bijdrage kunnen leveren aan de behandeling van de klacht. De Geschillenadviescommissie is gehouden zowel de klager als Ymere bij de uitnodiging voor de zitting mee te delen welke andere personen zij heeft uitgenodigd.
5. Tijdens de zitting kan klager de klacht toelichten. Partijen mogen zich laten vertegenwoordigen of laten bijstaan. Een vertegenwoordiger moet schriftelijk gemachtigd zijn door klager, indien klager niet aanwezig is.
6. Medewerkers van Ymere wier handelen of nalaten onderwerp is van de klacht worden in de gelegenheid gesteld hun persoonlijke visie op het gebeurde te geven.

Artikel 9: Adviezen

1. De beraadslagingen van de Geschillenadviescommissie zijn niet openbaar.
2. De Geschillenadviescommissie baseert haar oordeel op de ingebrachte stukken en op de tijdens de hoorzitting naar voren gebrachte informatie.
3. De Geschillenadviescommissie beslist bij meerderheid van stemmen.
4. Ieder lid stemt zonder last of ruggespraak.
5. De Geschillenadviescommissie brengt binnen drie weken na de hoorzitting haar schriftelijk advies uit aan het bestuur van Ymere tegen wie de klacht gericht is en aan de klager.
6. Het advies van de Geschillenadviescommissie is niet bindend, maar het bestuur van Ymere tegen wie de klacht gericht is kan slechts schriftelijk en gemotiveerd van het advies afwijken.
7. Het bestuur van Ymere tegen wie de klacht gericht is maakt binnen één maand na ontvangst van het advies zijn beslissing schriftelijk kenbaar aan klager en aan de Geschillenadviescommissie. Als het bestuur van Ymere tegen wie de klacht gericht is afwijkt van het advies, motiveert het dit schriftelijk aan de Geschillenadviescommissie en klager.
8. Bij de bekendmaking van het besluit wordt het advies van de Geschillenadviescommissie altijd toegevoegd.

Artikel 10: Spoedeisende klachten

1. De voorzitter van de Geschillenadviescommissie kan op verzoek van klager de commissie bijeen roepen om een klacht met een spoedeisend belang te behandelen. In deze ‘spoedprocedure’ kan de voorzitter beslissen dat de Geschillenadviescommissie afwijkt van de in dit reglement voorziene vormen en termijnen.
2. De voorzitter gaat daartoe over wanneer hij of zij, gelet op de aard van de klacht en de betrokken belangen, een onverwijlde behandeling en advisering nodig acht. Beslist de voorzitter dat een spoedprocedure niet nodig is, dan doet hij of zij hiervan onverwijld schriftelijk mededeling aan klager en bestuur.

3. Artikel 9 lid 6 is van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat het bestuur binnen één week op het advies van de Geschillenadviescommissie beslist.

Artikel 11: Bescherming persoonsgegevens

1. Leden van de Geschillenadviescommissie en haar secretariaat zijn verplicht tot geheimhouding van gegevens waarvan zij in het kader van de behandeling van geschillen kennis hebben genomen.
2. De Geschillenadviescommissie draagt er zorg voor dat stukken en/of gegevens die ten behoeve van behandeling van een klacht zijn ingebracht en betrekking hebben op de persoon van klager of derden, vertrouwelijk behandeld worden, alles met inachtneming van wet- en regelgeving over bescherming van persoonsgegevens.
3. De secretaris van de Geschillenadviescommissie archiveert een exemplaar van alle verslagen en stukken gedurende vijf jaren na een uitspraak.
4. Klager heeft geen recht op kopieën of inzage van stukken, indien deze persoonsgegevens van derden bevatten en voor het verstrekken van die gegevens geen toestemming van de betrokkenen is verkregen. De Geschillenadviescommissie informeert klager hierover. Indien wel toestemming is verkregen en stukken aan hem zijn geopenbaard is klager verplicht tot geheimhouding van die gegevens – ook daarover wordt klager geïnformeerd.
5. Het advies van de Geschillenadviescommissie aan het bestuur is uitsluitend geanonimiseerd openbaar, dit ter bescherming van de persoonsgegevens van klager, werknemers of derden.

Artikel 12: Faciliteiten

1. Het bestuur stelt de faciliteiten ter beschikking die de Geschillenadviescommissie nodig heeft om haar werkzaamheden te kunnen verrichten.
2. Het bestuur stelt vergoedingen vast voor de leden van de Geschillenadviescommissie.

Artikel 13: Registratie en verslag van werkzaamheden

1. De Geschillenadviescommissie houdt een register bij van ontvangen klachten. Dit register vermeldt: de ontvangen klachten (nummer, adres en het onderwerp van de klacht), het aantal niet-ontvankelijk verklaarde klachten met vermelding van grondslag, het aantal verwijzingen naar de corporatie, het aantal in behandeling genomen klachten, de behandelingstermijn van de klachten, de uitgebrachte adviezen, de strekking van elk advies. De Geschillenadviescommissie bespreekt dit register periodiek intern en met het bestuur.
2. De Geschillenadviescommissie brengt jaarlijks aan het bestuur en aan de huurdersorganisatie verslag uit van haar werkzaamheden: een uittreksel van het klachtenregister, het aantal binnengekomen klachten, de aard van de klachten, aanduiding ontvankelijk / niet ontvankelijk, verwezen naar Ymere en onderscheid gegrond / ongegrond / gedeeltelijk gegrond.
3. Ymere verantwoordt zich over de afhandeling van klachten in haar Jaarverslag. Daarbij vermeldt Ymere het aantal tegen gedragingen van Ymere ingediende klachten bij de Geschillenadviescommissie en het percentage van de gevallen waarin het advies van de Geschillenadviescommissie niet is opgevolgd.

Artikel 14: Vaststelling en wijziging reglement, onvoorziene omstandigheden

In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, beslist de Geschillenadviescommissie.

Cecil Bulo

Van: KlantenService [Klantenservice@ymere.nl]
Verzonden: maandag 28 augustus 2017 13:15
Aan: crabulo@ziggo.nl
Onderwerp: RE: Reparatieverzoek Haarlemmerplein 29 - 2E

Beste meneer Buto,

Vanmiddag heb ik u telefonisch gesproken over de reparatieverzoeken en de staat van de woning.

1. **De kwaliteitsinspecteur neemt binnen 2 werkdagen contact met u op**

Dhr. Van Blanken gaat u informeren over de geplande plantmatige werkzaamheden. Welke gepland staan in 2018. Ook kunt u bij hem terecht voor verdere vragen hierover.

2. **Onze servicemonteur komt bij u langs voor de reparatieverzoeken in uw woning op:**

Adres: Haarlemmerplein 29-2^{E} in Amsterdam
Datum en aankomsttijd: Maandag 4 september tussen 08:00 en 10:00 uur

De monteur belt aan tussen de aangegeven tijden. Maar de reparatie kan langer duren. U moet thuis blijven tijdens het bezoek van de monteur.

Wilt u de afspraak verzetten?
Bel ons dan op. We plannen dan gelijk een andere afspraak voor u in.

Ymere betaalt de reparatie als het onderdeel versleten is
Is er geen sprake van slijtage? Dan doen we de reparatie als u direct bij de monteur een service-abonnement tekent. Of als u betaalt voor deze reparatie.
Let op: alleen als u huurder bent (uw naam staat op de huurovereenkomst) mag u tekenen voor het service-abonnement of opdracht geven voor de reparatie.

Soms kunnen we de reparatie helaas niet in één keer afmaken
Bijvoorbeeld omdat we een onderdeel moeten bestellen. De monteur maakt dan een nieuwe afspraak met u.

Ps. mocht er eerder plek vrijkomen, dan neemt de planning contact met u op voor een reparatie aan de defecte stortbak.

Met vriendelijke groet,
Ymere

Vragen?
T 088 000 89 00
klantenservice@ymere.nl
www.ymere.nl
Open: maandag t/m vrijdag 8.30-17.00 uur

Tip: op ieder moment snel en makkelijk uw reparatieverzoek aanvragen? Dat kan via ymere.nl/reparatieverzoek.

Met vriendelijke groet,
Ymere

Pim Jonge Poerink
Medewerker Klantcontact

Anderlechtlaan 200, 1066 HL Amsterdam
Postbus 90465, 1006 BL Amsterdam

T 088 000 89 00
klantenservice@ymere.nl
www.ymere.nl

Van: website@ymere.nl [mailto:website@ymere.nl]
Verzonden: maandag 28 augustus 2017 00:40
Aan: KlantenService <Klantenservice@ymere.nl>
Onderwerp: Reparatieverzoek Haarlemmerplein 29 - 2E

Ymere

Reparatieverzoek

Dank u voor uw aanvraag.

Uw aanvraag voor een reparatie is bij ons binnen.

Wij gaan een bezoek van de monteur voor u inplannen
Wij sturen u binnen 2 werkdagen een mail. Daarin staat wanneer de monteur langskomt. U moet dan thuis zijn, of een volwassene die namens u kan beslissen.

Soms belt een ander bedrijf u voor een afspraak
Bijvoorbeeld als de afvoer verstopt is of de verwarming het niet doet. Dit bedrijf werkt in opdracht van Ymere. We sturen u een e-mail waarin staat welk bedrijf u gaat bellen.

Met vriendelijke groet,

Ymere

T 088 000 89 00 (voor spoed ook na 17.00 uur en in het weekend)
E klantenservice@ymere.nl
www.ymere.nl

Uw contactgegevens

Naam van de huurder	C.R.A. Bulo
E-mailadres	crabulo@ziggo.nl
Telefoon	0651518953

Het adres waar het om gaat

Haarlemmerplein 29 - 2E
1013 HP AMSTERDAM

Het probleem

In welke ruimte is het probleem?	In de woning
Wat moet er gerepareerd worden?	Stortbak toilet is defect, stopcontacten komen uit de muur, aanrechtblad los, tegels keuken niet gebroken en beschadigd, grendel raam defect, deurpost los, hoeken van de muur los, geen stopcontact i.d. badkamer, kranen beginnen spontaan te lopen/druppelen. Aan de buitenkant beginnen het hout te rotten, het schilderwerk heeft grote achterstallig onderhoud, siertegels buiten laten los.
Wat is er aan de hand?	Ik woon inmiddels 21 jaar in deze woning en alles begint langzamerhand van de binnen en de buitenkant uit elkaar te vallen. Ik ben dan ook benieuwd wanneer de woning wordt gerenoveerd.
Hoe is het probleem ontstaan?	Normaal gebruik

Een afspraak maken

Voorkeur	maandag 4 september 2017, 10.00 - 12.00 uur
Alternatief 1	maandag 4 september 2017, 12.30 - 14.30 uur
Alternatief 2	maandag 4 september 2017, 14.30 - 16.30 uur

Amsterdam, 5 februari 2020

Onderwerp: klachten

Beste lezer/medewerker van Ymere,

Hierbij dien ik een aantal klachten in over de werkwijze van Ymere en de mate van onderhoud:

1. Afwikkeling van huurachterstand en waarbij het incassobureau Van der Hoeden/Mulder (VdH/M) zich als administratiekantoor van Ymere opstelt. Ik ben door VdH/M gedagvaard voor een bedrag van € 92,07 omdat ik in januari 2019 mijn huur te laat heb betaald. Dit terwijl ik geen betalingsherinnering heb ontvangen van Ymere. Bijzonder in deze is dat ik door VdH/M in de maand januari direct ben aangeslagen omdat ik een huurachterstand heb over de maand januari 2019. Ik had de mogelijkheid om tot de 30ste te betalen en dat heb ik dan ook gedaan, alleen is het de 31ste op hun rekening gestort. Te laat volgens VdH/M en afgestraft met € 92,07,

   Ik heb verschillende malen uitleg proberen te krijgen bij de administratie van Ymere maar deze weigerde mij te woord te staan omdat mijn dossier bij VdH/M lag. Op het moment dat ik op 24 december 2019 de dagvaarding ontving van VdH/M heb ik contact gezocht met een medewerkster van het deurwaarderskantoor. Deze dame was niet voor rede vatbaar en zij kon mij ook niet uitleggen hoe het mogelijk was dat ik zo een hoog incassobedrag moet betalen. Het ging immers over de huur van januari 2019 dat is betaald in januari 2019. Mijn emoties liepen erg hoog op van frustraties omdat ik door Ymere naar VdH/M wordt verwezen en VdH/M als iemand werd behandelt die een hele grote huurachterstand heeft.

   Ik ben gedagvaard op 7 januari en heb uitstel gekregen omdat ik niet op de zitting aanwezig kan zijn. Mijn dossier wordt 11 februari a.s. behandeld. Mijn reactie aan de kantonrechter heb ik bij deze klacht gevoegd.

   Mijn klacht is dan ook dat Ymere zich totaal onttrekt aan de maatschappelijke verantwoording die zij hebben als verhuurder van sociale woningen. Het direct uit handen geven aan een agressieve partij als VdH/M terwijl het over de huur gaat van de lopende maand vind ik schandalig. Communicatie met mij als huurder door medewerkers van Ymere wordt geweigerd terwijl Ymere mij toch een uitleg schuldig is wat de reden dat mijn dossier bij VdH/M terecht is gekomen. Ik heb een ver-/huurdersrelatie met Ymere en niet met VdH/M. Bijzonder is dat Ymere mij wel weet te bereiken via een onderzoeksbureau over de dienstverlening van bijvoorbeeld Feenstra maar zelf zijn zij niet instaat om contact te zoeken over onderwerpen die bij het primaire proces van Ymere horen. Daarbij jaagt Ymere zijn huurders, die al tot een beperkt inkomen hebben, op onnodige incassokosten waarbij een bepaalde mate van coulance wordt toegepast. Ymere gaat met zijn huurders om zoals zij met hun bestaande panden onderhoud; slechte onderhoud van panden en zo behandelen zij ook hun huurders.

   Ik zie Ymere als opdrachtgever van VdH/M als degene die de dagvaarding terug kan draaien en kan voorkomen dat ik op nog hogere kosten wordt gejaagd. Zeker met de onderstaande punten waar Ymere als verhuurder in gebreke is en het straatje van Ymere verre van schoon is.
2. Achterstallig onderhoud in mijn appartement. Daar waar het gaat om de eigen verantwoordelijkheid als verhuurder van woningen en de daarbij behorende verplichtingen, schiet Ymere erg tekort. Als Ymere zo goed in het onderhouden van woningen en panden was zoals dat hun het innen van huurpenningen doen dan leefde ik in een zeer goed onderhouden appartement. Helaas is het tegendeel het geval want als eerste bewoner van mijn woning is Ymere nog nooit komen controleren in welke staat de woning verkeerd. In de 24 jaar is Ymere alleen maar komen controleren of er schade was veroorzaakt door bouwwerkzaamheden in de omgeving zodat zij dit waarschijnlijk konden verhalen bij de bouwende partij. In 2017 heb ik een verzoek gedaan voor een onderhoud aan de woning omdat ik er inmiddels 21 jaar woonde. Tot op de dag van vandaag heeft Ymere geen actie ondernomen en zijn de volgende klachten verergerd of erbij gekomen:

- Raam: een raam kan niet normaal gesloten worden zonder je hele gewicht er tegenaan te drukken. Dit wordt veroorzaakt door werkend hout. Tevens kan het niet goed gesloten worden of worden gekanteld door defect mechanisme. Daarnaast is de werking van de dubbele ramen minimaal, vindt er een soort reactie tussen de glasplaten plaats dat de ramen los van elkaar komen en er lijmdruppels tussen de ramen ontstaan.
- Keuken: in 2017 heb ik een verzoek gedaan voor het vernieuwen van de keuken. Er is iemand geweest voor de keuken met de mededeling dat alleen het blok zou worden vervangen maar de versleten en gebroken tegels worden niet vervangen. Er zou een medewerker van Ymere contact met mij opnemen maar dat is nooit meer gebeurd. De stopcontact hangt los uit de muur en moet ik elektrisch punt doen waarbij ik niet eens over kan stappen op elektrisch koken.
- Badkamer: in 2018 heb ik een nieuwe stortbark voor het toilet gekregen. De monteur die deze kwam vervangen, moest gelijk een badkamerinspectie doen. Hij heeft de badkamer in de toen nog redelijke staat direct afgekeurd. Een medewerker van Ymere zou contact opnemen maar die is nooit meer gebeurd. Inmiddels is het zover dat er scheuren in het graniet springen wat duidt op verzakking of lekkage. Daarnaast moet ik mijn houder van de douche met tyraps aan de leidingen vastmaken zodat er nog enige stabiliteit is. Wasbak heb ik van ellende zelf een keer vervangen maar de kranen zijn inmiddels ook aan vervanging toe. Ik heb geen normaal stopcontact in de badkamer wat anno 2020 toch een minimale vereiste is.
- Vocht-/schimmelplekken op de muur. Aan de kant van de korte Marnixstraat ontstaan er vlekken van een witte waas dat duidt op schimmelvorming.

3. Achterstallig onderhoud aan het pand: het pand Haarlemmerplein 29 staat er zeer slecht bij door het zeer slecht onderhouden houtwerk. De verf op de houten rand van het winkelpand is al zo verweerd dat het kale hout zichtbaar is. Dit geldt ook voor de houten vensters van mijn appartement. Binnen in het trappenhuis komt het stucwerk van de muur, verf van de trapleuningen is toe aan een herstel, trappen zijn versleten, zeil op de overloop is versleten, enz, enz.

Volgens mij heb ik als huurder verplichtingen maar heeft Ymere als verhuurder zeker ook verplichtingen. Als mijn tekortkoming afzet tegen de nalatigheid van Ymere in de vorm van achterstalling onderhoud aan mijn appartement en aan het pand dan slaat de balans echt in het negatieve door naar Ymere.

Ik zie uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

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

GEDAAGDE

AFSCHRIFT

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 8244712 CV EXPL 19-26665
vonnis van: 14 september 2020
fno.: 485

vonnis van de kantonrechter

I n z a k e

de stichting stichting Ymere
gevestigd te Amsterdam
eiseres
nader te noemen: verhuurder
gemachtigde: van der Hoeden/Mulder, gerechtsdeurwaarders

t e g e n

C.R.A. Bulo
wonende te Amsterdam
gedaagde
nader te noemen: huurder
procederend in persoon

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

- dagvaarding van 24 december 2020 met producties;
- de conclusie van antwoord;
- instructievonnis met dagbepaling comparitie.

De comparitie heeft plaatsgevonden op 11 februari 2020. Voor verhuurder is verschenen mr. J.L.L. Boudewijn. Huurder is ter zitting in persoon verschenen. Voorafgaand aan de comparitie heeft de gemachtigde van verhuurder nog een productie (actuele specificatie) ingediend. Huurder heeft daarop schriftelijk gereageerd. Partijen zijn gehoord en hebben vragen van de kantonrechter beantwoord.

Vervolgens zijn ingediend:
- een conclusie van repliek met producties.
- een conclusie van dupliek met producties.
- een akte uitlating producties van verhuurder.

Ten slotte is vonnis bepaald.

GRONDEN VAN DE BESLISSING

1. Feiten

Als enerzijds gesteld en anderzijds erkend of niet (voldoende) weersproken, alsmede op grond van de overgelegde en in zoverre niet bestreden inhoud van de bewijsstukken, staat in dit geding het volgende vast:

1.1. Huurder huurt de woning aan het adres Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam van verhuurder. De huur bedraagt € 525,38 per maand en is bij vooruitbetaling verschuldigd.

1.2. Er is een achterstand ontstaan in de huurbetalingen.

1.3. Huurder is bij brief van 3 januari 2020 door de gemachtigde van verhuurder aangemaand om de op dat moment bestaande achterstand en de rente te voldoen binnen 14 dagen vanaf de dag nadat de brief bij huurder is bezorgd, bij gebreke waarvan huurder ook buitengerechtelijke incassokosten verschuldigd wordt.

Vordering en verweer

2. Verhuurder vordert, na eiswijziging, veroordeling van huurder tot betaling van € 3,59 aan huurachterstand tot en met 31 maart 2020, € 92,07 aan buitengerechtelijke kosten. Ook vordert verhuurder veroordeling van huurder in de proceskosten.

3. Verhuurder stelt daartoe, kort gezegd, dat huurder tekort is geschoten in de nakoming van de betalingsverplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst. Omdat betaling ook na aanmaningen uitbleef, zag verhuurder zich genoodzaakt haar vordering ter incasso uit handen te geven. De daarmee gemoeide kosten vordert zij eveneens van huurder.

4. Huurder voert verweer tegen de vordering. De verweren worden voor zover nodig hieronder opgenomen en beoordeeld.

Beoordeling

5. Bij repliek heeft verhuurder een actuele specificatie van de huurachterstand overgelegd. Deze eindigt met een huurachterstand van € 3,59 tot en met 31 maart 2020. Huurder heeft de aldus becijferde huurachterstand niet betwist. Huurder heeft wel gesteld dat verhuurder in gebreke is gebleven met het verhelpen van een aantal gebreken aan het gehuurde. Huurder heeft echter geen (tegen)vordering als bedoeld in artikel 7:207 BW heeft ingesteld zodat een mogelijke aanspraak op huurvermindering ter zake van gebreken als bedoeld in art. 7:204 lid 2 BW niet aan de orde is. Hij beroept zich (kennelijk) wel bij wijze van verweer op een opschortingsrecht. Dit beroep kan alleen worden gehonoreerd voor zover dat beroep betrekking heeft op een periode waarin verhuurder op de hoogte was (althans behoorde te zijn) van de daaraan ten grondslag gelegde gebreken. Verhuurder heeft gesteld dat zij pas tijdens de comparitie bekend is geworden met de door huurder gestelde gebreken. Huurder heeft niet onderbouwd dat hij deze gebreken eerder bij verhuurder heeft gemeld. Nu de gestelde gebreken pas in de loop van deze procedure aan verhuurder zijn gemeld, faalt het beroep op een opschortingsrecht. Het vooroverwogene leidt ertoe dat de vordering tot betaling van de huurachterstand wordt toegewezen.

6. Huurder heeft niet betwist dat hij gedurende langere tijd de huur steeds te laat heeft betaald. Dit vindt ook steun in de door verhuurder overgelegde specificaties van de huurachterstand. Verhuurder mocht verlangen dat huurder de huurpenningen vooruitbetaalde en behoefde geen genoegen ten nemen met structureel te late betaling. Uit de overgelegde specificaties volgt dat ten tijde van de verzending van de onder 1.3 genoemde brief, waarvan huurder de ontvangst niet heeft bestreden, een huurachterstand bestond. Huurder heeft deze achterstand niet binnen veertiendagen na ontvangst van deze brief voldaan. Huurder is aldus de buitengerechtelijke kosten verschuldigd geworden. De gevorderde buitengerechtelijke kosten zijn derhalve toewijsbaar.
7. Nu huurder ondanks herhaalde aanmaning met betaling van de verschuldigde buitengerechtelijke kosten in gebreke is gebleven en bovendien ten tijde van het uitbrengen van de dagvaarding een huurachterstand bestond, was verhuurder gerechtigd hem in rechte te betrekken teneinde betaling daarvan te verkrijgen. Huurder wordt derhalve in de proceskosten veroordeeld.

BESLISSING

De kantonrechter:

I. veroordeelt huurder om aan verhuurder te voldoen (het restant van):
- de in totaal verschuldigde hoofdsom van € 3,59 aan huurachterstand tot en met 31 maart 2020, vermeerderd met de wettelijke rente vanaf 23 december 2019 tot de voldoening;
- € 92,07 ter zake van buitengerechtelijke kosten;

II. veroordeelt huurder tot betaling van de proceskosten aan de zijde van verhuurder, tot de uitspraak van dit vonnis begroot op:

griffierechten	€ 499,00
explootkosten	€ 103,06
salaris gemachtigde	€ 240,00
totaal	€ 842,06

een en ander voor zover verschuldigd inclusief btw;

III. veroordeelt huurder tot betaling van een bedrag van € 60,00 aan nasalaris (althans het restant daarvan), te verhogen met een bedrag van € 68,00 onder de voorwaarde dat betekening van het vonnis heeft plaatsgevonden en huurder niet binnen 14 dagen na aanschrijving aan het vonnis heeft voldaan, een en ander voor zover van toepassing, inclusief btw;

IV. verklaart de veroordelingen uitvoerbaar bij voorraad;

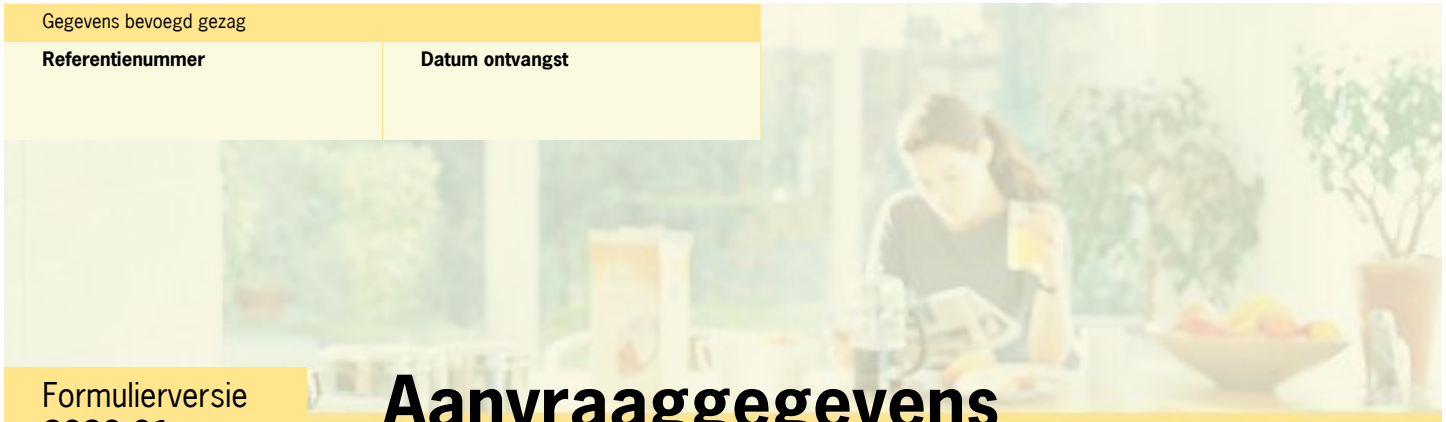
V. wijst het meer of anders gevorderde af.

Dit vonnis is gewezen door mr. M.V. Ulrici, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 14 september 2020 in tegenwoordigheid van de griffier.

Voor afschrift conform
De griffier van de rechtbank Amsterdam

Gegevens bevoegd gezag

Referentienummer	**Datum ontvangst**



Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	5504867
Aanvraagnaam	Onderhoud Korte Marnixstraat 1-3-5-7 Amsterdam
Uw referentiecode	191104
Ingediend op	08-10-2020
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Onderhoud en renovatie gevels, kozijnen en dakbedekkingen Korte Marnixstraat 1-3-5-7 Amsterdam
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Rapportage van het Geluidsburo
Bijlagen n.v.t. of al bekend	rest

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Amsterdam
Bezoekadres:	U kunt uw uitgeprinte aanvraag per post of aan de balie bij uw stadsdeel indienen. Kijk voor informatie op www.amsterdam.nl/omgevingsvergunning
Postadres:	Voor vragen kunt u contact opnemen met Antwoord, via onderstaand telefoonnummer of mailadres. U kunt uw aanvraag echter niet per mail indienen
Telefoonnummer:	14 020
Contactformulier:	https://www.amsterdam.nl/contact
Website:	www.amsterdam.nl/omgevingsvergunning

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- Bouwen

Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen

- Bouwen

Bijlagen

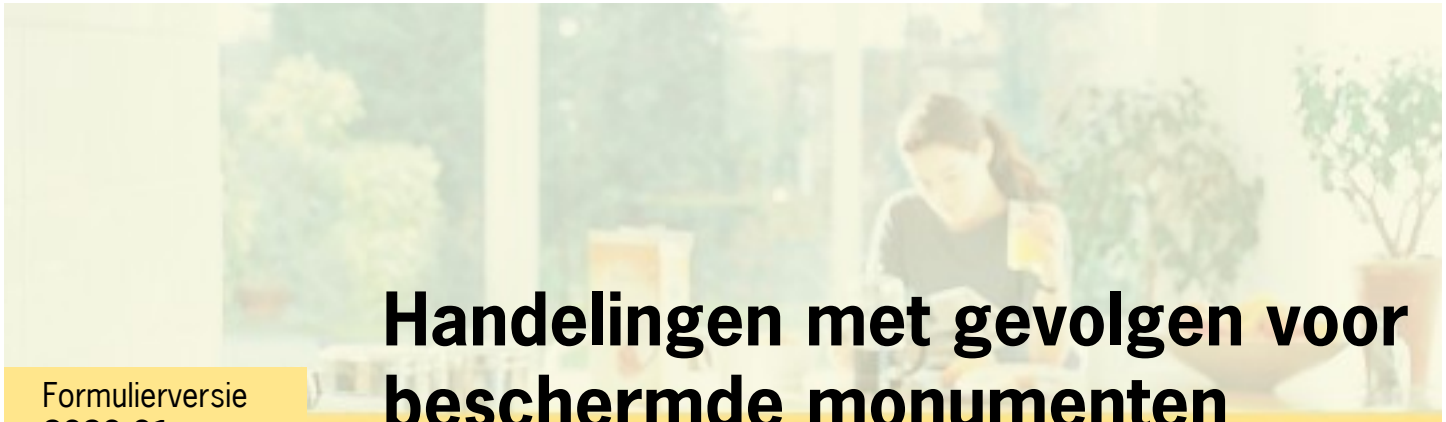


Formulierversie
2020.01

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Amsterdam
Kadastrale gemeente	Amsterdam
Kadastrale sectie	L
Kadastraal perceelnummer	5978
Bouwplannaam	-
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☑ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Kadastrale perceelnummers 5978, 5979, 5980 en 5981



Formulierversie
2020.01

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

Waar gaat het om?	☐ Rijksmonument ☐ Provinciaal monument ☑ Gemeentelijk monument
Om welk soort gemeentelijk monument gaat het?	☑ (Gebouwd) monument ☐ Aangelegd monument ☐ Archeologisch monument
Wat is het monumentnummer?	Monumentnummer 211019, 211020, 211021, 211023
Wat is de naam van het monument?	-
Gaat u het monument geheel of gedeeltelijk slopen?	☐ Geheel slopen ☐ Gedeeltelijk slopen ☑ Niet slopen
Is er sprake van een functiewijziging van het monument?	☐ Ja ☑ Nee

2 Ingreep aan het monument

Aan welke onderdelen van het monument gaat u werkzaamheden uitvoeren?	☑ Daken en goten ☑ Kozijnen, ramen en deuren ☐ Gevels ☐ Casco en constructie ☐ Binnenwerk, interieurs ☐ Buitenwerk (bouwwerken) ☐ Orgel ☐ Bijzondere onderdelen (algemeen) ☐ Bijzondere onderdelen aan molens, gemalen en/of sluizen ☐ Dijken, dijklichamen ☐ Tuinen en parken ☐ Archeologisch monument ☐ Anders
Welke werkzaamheden gaat u aan de daken en goten uitvoeren?	☑ Vervanging conform bestaand ☑ Verandering ☐ Onderhoud met wijziging ☐ (Gedeeltelijk) slopen
Welke werkzaamheden gaat u aan de kozijnen, ramen en deuren uitvoeren?	☑ Vervanging conform bestaand ☑ Verandering ☑ Onderhoud met wijziging ☐ (Gedeeltelijk) slopen



Formulierversie
2020.01

Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
- ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen
- ☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

We gaan de bestaande inhaak kozijnen verwijderen, oude kozijnen blijven zitten en we gaan de bitumen dakshingles verwijderen voor nieuwe natuurleien.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
- ☑ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking	Natuur leien	Blauw/zwart grijs

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

De houten kozijnen ramen en deuren worden in andere kleuren geschilderd als bestaand. zie bijlage kleurhistorisch onderzoek.

4 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee



Formulierversie
2020.01

Bouwen

Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	We gaan de bestaande inhaak kozijnen verwijderen, oude kozijnen blijven zitten en hier komen nieuwe draairamen met geluidsisolerend glas in.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.	De houten kozijnen ramen en deuren worden in andere kleuren geschilderd als bestaand. zie bijlage kleurhistorisch onderzoek.

4 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.	☐ Ja ☑ Nee



Formulierversie
2020.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
191104_BS-SET_2020--10-08_pdf	191104_BS-SET_-2020-10-08-.pdf	Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	2020-10-08	In behandeling
191104_BA-SET_2020--10-08_pdf	191104_BA-SET_-2020-10-08-.pdf	Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	2020-10-08	In behandeling
Kl hist ond. Ko Marnixstr_1-7_2020--09-10	191004 Kleurhistorisch onderzoek Korte Marnixstraat 1-7 Amsterdam 2020-09-10.docx.pdf	Anders Welstand Gegevens overige wijzigingen monument	2020-10-08	In behandeling
Rap. asbestinventarisatie_03-03-2020	1906180A00_rapport_asbestinventarisatie_03-03-2020 00_00_00.pdf	Anders	2020-10-08	In behandeling
Activiteitenlijst_2_0_20-20-10-08	1511 - Activiteitenlijst 2.0-omgeveingsvergunning 2020-10-08.pdf	Anders Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	2020-10-08	In behandeling
kozijn_overzicht_werkzaamheden	kozijn overzicht werkzaamheden.pdf	Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	2020-10-08	In behandeling
dekkingswijze_natuurleien_Maasdekking	dekkingswijze natuurleien_Maasdekking.pdf	Anders Welstand Gegevens overige wijzigingen monument	2020-10-08	In behandeling
Samaca_55_standaard_Natuurleien	Samaca 55 standaard Natuurleien.jpg	Anders Welstand Gegevens overige wijzigingen monument	2020-10-08	In behandeling
Specificatie_bouwkosten__2020--10-08_pdf	Specificatie bouwkosten_ 2020-10-08.pdf	Anders	2020-10-08	In behandeling
191104_Documenten_lijst_BA_2020-10-08	191104 Documenten lijst BA 2020-10-08.pdf	Anders	2020-10-08	In behandeling

Gmail

Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>

Betreft melding: 651146

1 bericht

noreply@meldingen.amsterdam.nl <noreply@meldingen.amsterdam.nl> 24 september 2020 om 17:18
Aan: cecilbulo@gmail.com

Uw melding is afgesloten

Meldingnummer SIA-651146

Wat hebben wij kunnen doen met uw melding?

Uw melding is doorgestuurd naar de afdeling Bouw, de heer D. Mantel. Meldingen worden geanalyseerd en op basis daarvan wordt de inzet bepaald. De bouwinspecteur kan hierover contact met u opnemen. Mocht u zelf contact op willen nemen met bovengenoemde inspecteur, dan kunt u bellen met 020-2563586. Of via de mail naar ProcesunitTH@centrum.amsterdam.nl

In de terugkoppeling van uw melding staat afgehandeld. Dit is een systeemmelding. Voor ons is de melding niet afgehandeld maar in behandeling bij de desbetreffende afdeling of inspecteur.

Bent u tevreden met de afhandeling van uw melding?

Ja, ik ben tevreden.
Nee, ik ben niet tevreden.

Informatie over uw melding
Gemeld op: *24 september 2020 14:48*
Locatie: *Haarlemmerplein 29-2 1013HP Amsterdam*
Categorie: *Bouw- / sloopoverlast*

Uw omschrijving:
Er zijn hier sinds 2017 ernstige gebreken in het huis. Er is een lekkende muur in huis. Hierdoor komen stopcontacten los, vloerplanken beginnen te rotten, pleisterwerk komt los, en er is veel schimmel aanwezig in het huis, wat natuurlijk ook geen gezonde leefsituatie is en leidt tot gezondheidsklachten. Ymere is op de hoogte maar wil de problemen niet volledig oplossen en werken niet actief mee aan een oplossing, ze laten veel van de gebreken veroorzaakt door de lekkage door Meneer Bulo zelf oplossen. Meneer Bulo wil graag dat er een bouw inspecteur komt kijken om de situatie te beoordelen. Graag zo snel mogelijk.

Meer weten?
Als u vragen heeft over deze melding, dan kunt u voor meldingen in Amsterdam bellen met 14020 (op werkdagen tussen 08:00 en 18:00 uur). Voor meldingen in Weesp kunt u bellen met (0294) 491 391 (op werkdagen tussen 8.30 en 17:00 uur). Geef dan ook het nummer van uw melding: **SIA-651146.**

Met vriendelijke groet,
Gemeente Amsterdam

huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Rapport van onderzoek

Verzoek
Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken

Woonruimte
Haarlemmerplein 29 2
1013HP AMSTERDAM
Hierna te noemen: woonruimte

Huurder
C.R.A. Bulo

Verhuurder
Ymere afdeling Woonservices



ALGEMENE INFORMATIE

Datum ingang huurovereenkomst	: 4 mei 1996
Datum aanzegging gebreken	: 2 november 2020
Datum ontvangst verzoekschrift	: 8 januari 2021
Eerdere uitspraken (laatste 3 jaar)	: Nee
Aard van de woonruimte	: Zelfstandige woning
Woonvorm	: Meergezinshuis 2e verdieping
Bouwjaar/bouwperiode	: 1905
Monument	: Nee
Betaalde huurprijs	: € 545,31 per maand
Rapporteur	: P. Pronk
Datum onderzoek	: 22 februari 2021
Gesproken met	: Huurder C.R.A. Bulo

Doel van het onderzoek
Het onderzoek omvat een inspectie naar de door huurder gemelde onderhoudsklachten, waarbij alleen de klachten onderzocht worden die zijn opgenomen in de aanzegging onderhoudsgebreken. Klachten die niet schriftelijk aan de verhuurder zijn gemeld, worden niet onderzocht.

Doel van het rapport
Dit rapport is opgesteld door de Dienst van de Huurcommissie. Tijdens de hoorzitting worden de partijen in de gelegenheid gesteld om op het rapport te reageren. De Huurcommissie zal aan de hand van dit rapport beoordelen of er sprake is van gebreken die in het gebrekenboek van de Huurcommissie zijn opgenomen of daarmee zijn gelijk te stellen.
Het gebrekenboek is te vinden op www.huurcommissie.nl/gebrekenboek

Hoe leest u dit rapport
De huurder heeft in de gebrekenmelding de klachten schriftelijk gemeld aan de verhuurder.
De onderzoeker heeft zijn bevindingen per klacht beschreven en gerelateerd aan het gebrekenboek. Per gebrek zal in het rapport aangegeven worden of deze volgens het gebrekenboek als een gebrek gekwalificeerd kan worden.

huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Algemene conclusie
Volgens de bevindingen van de rapporteur kent de woonruimte ernstige gebreken in de Categorie C. Dit kan leiden tot een tijdelijke verlaging tot 40% van de geldende huurprijs.

BEVINDINGEN ONDERZOEKER
Huurder heeft de verhuurder verzocht een (aantal) gebreken of tekortkomingen in of aan de woonruimte op te heffen.

Klacht 1 (woonkamer)
a. De ramen richting Haarlemmerplein zijn moeilijk te openen, zitten vast door scheefstand. De draai/kiephendels zijn defect.
b. De vloer in de woonkamer en keuken hellen als gevolg van scheefstand.
c. Sporen van vocht op de binnenmuur in de woonkamer door vochtdoorslag van de buitengevel.
d. Kozijnen richting Korte Marnixstraat schilderwerk slecht en houtrot.
e. Ramen in de erker lekken bij harde regen.

<u>Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd</u>
a. Door verzakking klemt het linker draai/kiepraam aan de onderzijde waardoor deze moet enige moeite open en dicht gaat. Het rechter en middelste draai/kiepraam klemmen in ernstige mate en het sluitwerk hiervan is versleten/defect waardoor de ramen niet meer open kunnen.

   De klacht is te kwalificeren onder een gebrek in de categorie C sub D7 en D4.
   (CD7) *De deur of het raam klemt zo ernstig dat het niet meer door middel van het aanwezige sluitwerk gesloten kan worden.*
   (CD4) *Het hang- en sluitwerk functioneert niet meer door een technisch gebrek.*

b. De houten vloer in de woonkamer met open keuken vertoont een scheefstand die kleiner is dan 15 mm per strekkende meter.

c. De voorzetwand in de woonkamer is over een oppervlakte van ca. 2 m² wit uitgeslagen. Dit wordt mogelijk veroorzaakt door inwerking van condens en/of vochtdoorslag van de zijgevel (Korte Marnixstraat).





d. Het buitenschilderwerk van de kozijnen in de zijgevel (Korte Marnixstraat) is grotendeel gebladderd en/of verveloos waardoor de onderdorpels verweerd zijn en scheuren vertonen.

huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

e. Er bevinden zich droge sporen van vocht op de vensterbank en de borstwering van de erker in de woonkamer, hetgeen mogelijk is veroorzaakt door inregen van de erkerramen. Het "vaste" raam in de erker vertoont met de onderdorpel een spienaad van 2 tot 6 mm. Volgens de huurder lekken de ramen alleen bij hevige en harde wind. Tijdens het onderzoek was het droog weer.





Klacht 2 (keuken)

a. Het aanrechtblad zit los.
b. Vochtsporen op de muur naast het keukenblok door lekkage van de naastgelegen doucheruimte.

<u>Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd</u>

a. Het rvs-aanrechtblad ligt los op de onderkasten. Er treedt geen lekkage op lekkage.\
b. Het wandtegelwerk naast het keukenblok is over een oppervlakte van ca. 0,5 m² losgekomen van de ondergrond en staat enigszins bol. De houten vloer naast het keukenblok is over een oppervlakte van 15 x 40 cm vochtig. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door vochtdoorslag vanuit de naastgelegen doucheruimte. De granito douchevloer en het wandtegelwerk is gescheurd.

De klacht is te kwalificeren onder een gebrek in de categorie C sub Nb2.
(CNb2) *De vloer en/of wand van de badruimte is onvoldoende waterdicht afgewerkt waardoor lekkage of vochtdoorslag van deze ruimte naar een andere ruimte plaatsvindt.*



Keukenwand en vloer.



Doucheruimte.

huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Klacht 3 (doucheruimte)
a. Muur doucheruimte vertoont op diverse plaatsen scheuren.
b. Onvoldoende mogelijkheid tot ventilatie waardoor het verfwerk gaat bladderen.

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd
a. De binnenwanden in de doucheruimte vertonen onderling en ter plaatse van de aansluiting met het plafond krimp/zettingsscheuren.
b. Het sauswerk op de wand boven het tegelwerk in de doucheruimte is plaatselijk gebladderd waardoor de gipsplaat zichtbaar is, hetgeen waarschijnlijk is veroorzaakt door inwerking van spatwater.



Klacht 4 (trappenhuis)
a. Het witwerk van de muren bladdert plaatselijk.

Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd
a. Het stuc/pleisterwerk van de muur in het gemeenschappelijk trappenhuis ontbreekt over een oppervlakte van ca. 1 m².



huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Klacht 5 (zolderkamer)
a. Binnenmuur grenzend aan het trappenhuis vertoont een scheur.
b. De muur is over de gehele oppervlakte vochtig, hetgeen wordt veroorzaakt door vochtdoorslag.

<u>Tijdens het onderzoek is het volgende geconstateerd</u>
a. De binnenmuur in de zolder(slaap)kamer vertoont een scheur over een lengte van 80 cm met een breedte van 2 mm.



b. Er bevinden zich sporen van vocht op de muur in de zolder(slaap)kamer over een oppervlakte van 60 x 60 cm (0,36 m²) en 50 x 40 cm (0,20 m²). Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door vochtdoorslag van de achtergevel welke boven het dak uitsteekt van het naastgelegen pand aan de Korte Marnixstraat. Tijdens het onderzoek zijn ter plaatse van de vochtplekken diverse metingen met de vochtmeter (Testo 616) uitgevoerd. Uit deze meting is gebleken dat het steenachtige constructiedeel als zeer vochtig tot nat gekwalificeerd moet worden.

De klacht is te kwalificeren onder een gebrek in de categorie C sub 9.
(C9) *Er is sprake van ernstige vocht- of schimmelplekken als gevolg van optrekkend of doorslaand vocht.*





huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

C.R.A. Bulo
Elandsgracht 70
1016TX Amsterdam

Zaaknummer
246780

Uw kenmerk
n.v.t.

Woonruimte
Haarlemmerplein 29 2
1013 HP AMSTERDAM

Bijlagen(n)
Uitspraak

Datum: 16 maart 2021
Onderwerp: Uitspraak

Geachte heer Bulo,

De voorzitter van de Huurcommissie heeft het verzoek behandeld over de woonruimte Haarlemmerplein 29 2 in AMSTERDAM. Bij deze brief ontvangt u de uitspraak. De uitspraak is ook naar de wederpartij gestuurd.

De Huurcommissie heeft uw verzoek schriftelijk behandeld. Deze snellere procedure kan als geen twijfel bestaat over de afhandeling van een geschil, ook als u eerder uw voorkeur had aangegeven voor een hoorzitting of als uw zaak op zitting was ingepland. Dat spaart tijd en geeft u direct duidelijkheid.

De uitspraak van de voorzitter is tot stand gekomen op basis van de informatie die de Huurcommissie heeft over uw zaak. In de uitspraak staat welke beslissing de Huurcommissie heeft genomen en wie de leges moet betalen.

Bent u het niet eens met de uitspraak?
Dan kunt u de Huurcommissie vragen opnieuw naar de zaak te kijken. Dit doet u binnen drie weken na de verzenddatum van de uitspraak. Gebruik hiervoor het formulier 'Verzet tegen een uitspraak van de voorzitter' op onze website.

U kunt ook naar de kantonrechter. Dat moet binnen 8 weken na de verzenddatum van de uitspraak. Aan een procedure bij de kantonrechter zijn kosten verbonden.

Leges betalen
Bent u de indiener van het verzoek en heeft u ongelijk gekregen? Dan krijgt u uw voorschot voor de leges niet terug. Bent u niet de indiener van het verzoek en heeft de verzoeker gelijk gekregen? Dan moet u de leges betalen. Voor de betaling ontvangt u een brief van het Centraal Justitieel Incasso Bureau (CJIB).

Laag inkomen? Mogelijk geen leges betalen
Heeft u een inkomen op bijstandsniveau? Dan hoeft u de leges soms niet te betalen. Kijk op www.huurcommissie.nl/kosten voor de voorwaarden en het formulier 'Verzoek om vrijstelling leges'. Dien het formulier in binnen vier weken na de verzenddatum van de brief van het CJIB. U ontvangt binnen vier weken een beslissing op uw verzoek.

huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Zaaknummer
246780

Heeft u vragen?
Kijk op onze website: www.huurcommissie.nl of bel ons gratis telefoonnummer 0800 – 488 72 43. Wij zijn bereikbaar op werkdagen tussen 9:00 en 17:00 uur.

Het bestuur van de Huurcommissie,
namens deze:



mr. M.E. Coffeng
Directeur Dienst van de Huurcommissie

huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Zaaknummer
246780

Uitspraak

van de voorzitter van de Huurcommissie

Verzoek
Huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken (art. 7:257 BW)

Verzonden op
16 maart 2021

Verzonden aan
huurder en verhuurder

Woonruimte
Haarlemmerplein 29 2
1013 HP AMSTERDAM
Hierna te noemen: de woonruimte

Verzoeker
C.R.A. Bulo
Hierna te noemen: de huurder

Wederpartij
Ymere afdeling Woonservices
Hierna te noemen: de verhuurder

Kern van de uitspraak

- Het verzoek van huurder is redelijk.
- Vanwege ernstige gebreken in de woonruimte wordt de huurprijs van € 545,31 per maand vanaf 1 januari 2021 tijdelijk verlaagd tot € 218,12 per maand.

Verloop van de procedure

Verzoek van de huurder

De Huurcommissie heeft op 8 januari 2021 een verzoek van de huurder ontvangen. Daarin vraagt de huurder of de huurprijs voor zijn woonruimte tijdelijk kan worden verlaagd vanwege de vermindering van het woongenot door ernstige onderhoudsgebreken. Op 2 november 2020 heeft de huurder in een brief aan de verhuurder laten weten dat de woonruimte gebreken heeft.

Onderzoek door de Huurcommissie

De Huurcommissie heeft op 22 februari 2021 een voorbereidend onderzoek in de woonruimte laten uitvoeren. Van dit onderzoek is een rapport opgemaakt. Dit rapport wordt ter informatie, als bijlage, bij deze uitspraak meegestuurd.

Correspondentie

De Huurcommissie heeft van huurder de volgende documenten ontvangen:

- verzoekschrift
- huurovereenkomst
- gebrekenmelding
- reactie verhuurder

De Huurcommissie heeft van verhuurder geen documenten ontvangen.

huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Beoordeling

De voorzitter beoordeelt of de woonruimte ernstige gebreken heeft. Alleen als de gebreken het woongenot ernstig verstoren of de bruikbaarheid van de woonruimte ernstig belemmeren, kan de voorzitter de huur tijdelijk verlagen.

Huurprijs

De voorzitter gaat uit van de geldende huurprijs op 31 december 2020. Op die datum was de huurprijs € 545,31 per maand.

Onderhoud en gebreken

Volgens het rapport van onderzoek heeft de woonruimte de volgende ernstige gebreken:

1. Door verzakking klemt het linker draai-/kiepraam aan de onderzijde, waardoor deze met enige moeite open en dicht gaat. Het rechter en het middelste draai-/kiepraam klemmen in ernstige mate en het sluitwerk hiervan is versleten/defect, waardoor de ramen niet meer open kunnen. Dit is een gebrek in categorie C (nummers D4 en D7);
2. Het rvs-aanrechtblad ligt los op de onderkasten. Het wandtegelwerk naast het keukenblok is over een oppervlakte van ca. 0,5 m² losgekomen van de ondergrond en staat enigszins bol. De houten vloer naast het keukenblok is over een oppervlakte van 15 x 40 cm vochtig, als gevolg van vochtdoorslag vanuit de naastgelegen doucheruimte. De granito douchevloer en het wandtegelwerk zijn gescheurd. Dit is een gebrek in de categorie C (nummer Nb2);
3. Er bevinden zich sporen van vocht op de muur in de zolder(slaap)kamer over een oppervlakte van 60 x 60 cm (0,36 m²) en 50 x 40 cm (0,20 m²), als gevolg van vochtdoorslag van de achtergevel welke boven het dak uitsteekt van het naastgelegen pand. Dit is een gebrek in de categorie C (nummer 9).

De voorzitter heeft geen reden om af te wijken van het rapport van onderzoek.

Bij een gebrek in de categorie C kan de voorzitter de huurprijs tijdelijk verlagen tot 40% van de geldende huurprijs.

De overige gebreken zijn niet dermate ernstig dat hiervoor een tijdelijke huurverlaging gerechtvaardigd is.

Tijdelijke verlaging

De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd tot 40% van de geldende huurprijs. De huurder betaalt dus € 218,12 per maand.

Begin en einde van de tijdelijke huurverlaging

De verlaging van de huurprijs gaat in op de eerste van de maand nadat de huurder de gebreken bij de verhuurder heeft gemeld. De verlaging gaat daarom in op 1 januari 2021.

De huurverlaging geldt totdat de gebreken zijn hersteld. Vanaf de eerste van de maand nadat de gebreken zijn hersteld, moet de huurder weer de huurprijs van € 545,31 per maand betalen. Zolang de gebreken niet zijn hersteld, mag de verhuurder de huurprijs niet verhogen.

Als de huurder en de verhuurder het er niet over eens zijn of, en wanneer, de gebreken zijn hersteld, kan de verhuurder de Huurcommissie vragen een uitspraak te doen hierover.

huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Conclusie

Uit het bovenstaande volgt dat het verzoek van de huurder kennelijk redelijk is. De huurprijs wordt tijdelijk verlaagd. Op grond van art. 20 lid 1 onderdeel a Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte doet de voorzitter direct uitspraak als het voorgelegde verzoek kennelijk redelijk is.

Beoordeling van de leges

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. In dit geval heeft de woonruimte gebreken die ernstig zijn en het woongenot schaden. De voorzitter verlaagt tijdelijk de huurprijs. Daarom stelt de voorzitter de verhuurder in het ongelijk. Dit betekent dat de verhuurder de leges moet betalen.

Volgens de wet betaalt een verhuurder € 300,00 leges en een huurder betaalt € 25,00.

Beslissing

- Het verzoek van huurder is redelijk.
- De woonruimte heeft op 1 januari 2021 de volgende ernstige gebreken:

1. Door verzakking klemt het linker draai-/kiepraam aan de onderzijde, waardoor deze met enige moeite open en dicht gaat. Het rechter en het middelste draai-/kiepraam klemmen in ernstige mate en het sluitwerk hiervan is versleten/defect, waardoor de ramen niet meer open kunnen. Dit is een gebrek in categorie C (nummers D4 en D7);
2. Het rvs-aanrechtblad ligt los op de onderkasten. Het wandtegelwerk naast het keukenblok is over een oppervlakte van ca. 0,5 m² losgekomen van de ondergrond en staat enigszins bol. De houten vloer naast het keukenblok is over een oppervlakte van 15 x 40 cm vochtig, als gevolg van vochtdoorslag vanuit de naastgelegen doucheruimte. De granito douchevloer en het wandtegelwerk zijn gescheurd. Dit is een gebrek in de categorie C (nummer Nb2);
3. Er bevinden zich sporen van vocht op de muur in de zolder(slaap)kamer over een oppervlakte van 60 x 60 cm (0,36 m²) en 50 x 40 cm (0,20 m²), als gevolg van vochtdoorslag van de achtergevel welke boven het dak uitsteekt van het naastgelegen pand. Dit is een gebrek in de categorie C (nummer 9).

- De geldende huurprijs van € 545,31 per maand wordt vanaf 1 januari 2021 tijdelijk verlaagd tot € 218,12 per maand.

Volgens de wet worden de huurder en de verhuurder geacht overeengekomen te zijn wat in deze uitspraak is vastgesteld, tenzij een van hen binnen drie weken na verzending van deze uitspraak een verzetschrift indient bij de Huurcommissie.

Bent u het niet eens met deze beslissing? Dan kunt u binnen drie weken na de verzenddatum van deze uitspraak een verzetschrift indienen. In de begeleidende brief leest u hoe u dit kunt doen.

Legesveroordeling

- De verhuurder moet € 300,00 betalen.
- De huurder krijgt het betaalde legesvoorschot van € 25,00 terug.

Den Haag, 15 maart 2021

De voorzitter van de Huurcommissie,

huurcommissie

Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Zaaknummer
246780



dr. J.W.A. van Dijk

Concept planning werkzaamheden

27-8-2021 vrijdag (gehele dag)

Het leveren en plaatsen van een Dixi toilet t.b.v. de vaklieden. **Dixi**

30-8 en 31-8-2021 maandag en dinsdag (gehele dag)

Het afdekken van de gehele woning met Floorcover, tevens voor de badkamer en de keuken plaatjes hard board aanbrengen ter bescherming inclusief de achter gebleven meubels afdekken met folie. **Multidiensten**
Het plaatsen van een stofschot voor de badkamer.
Het plaatsen van een stof afzuiging t.b.v. het slopen van de badkamer.
Het verwijderen en afvoeren van de badkamerdeur.
Het slopen en afvoeren van de voorzetwand tussen de keuken en de badkamer i.v.m. lekkage vanuit de badkamer.
Het slopen en afvoeren van alle wandtegels inclusief de granito vloer.

30-8 en 31-8-2021 maandag en dinsdag (gehele dag)

Het slopen en afvoeren van het bestaande keukenblok. **KBK**
Bovenkasten demonteren en bewaren voor her gebruik (zijn van de bewoner zelf).
Het slopen en afvoeren van aangetaste houten vloerdelen in de keuken.
Het leveren en aanbrengen van nieuwe houten vloerdelen.

30-8-2021 maandag (gehele dag)

Het afsluiten van de koud en warm water t.b.v. het slopen en afvoeren van de keuken en badkamer. **Butter**
Tevens het realiseren van een tappunt voor de tegelzetter en de stukadoor.
Het verwijderen van alle opbouwleidingen in de badkamer inclusief sanitair en radiator.
Tevens demonteren van de radiator in de keuken.

30-8-2021 maandag (7:30 t/m 9:30 uur)

Het veiligstellen van het elektra in de badkamer en in de keuken. **Van Dalsem**

1-9 en 2-9-2021 woensdag en donderdag (gehele dag)

Het leveren en aanbrengen van een nieuwe metalstud wand t.b.v. de keuken en de badkamer incl. achterhout. **KBK / Butter**
Het sluiten van de wanden in de keuken en de badkamer tevens wand in de keuken afwerken.

2-9-2021 donderdag (7:30 t/m 11:00 uur)

Het aanbrengen van nieuw leidingwerk t.b.v. de keuken en de badkamer. **Van Dalsem**

3-9-2021 vrijdag (gehele dag)

Het stukadoren van de wanden in de badkamer t.b.v. het aanbrengen van nieuwe wandtegels. **VAB**

6-9-2021 maandag (gehele dag)
Het nalopen en aanpassen van de houten vloer in de badkamer, incl. het leveren en aanbrengen van een beton vloer in de badkamer op Lewis platen incl. aanpassen doucheput. **KBK/Butter**

7-9-2021 dinsdag (gehele dag)
Het aanbrengen van nieuwe wandtegels in de badkamer en in de keuken. **Stubowa**

8-9-2021 woensdag (7:30 t/m 9:00 uur)
Het leveren en aanbrengen van een aarding mat in de badkamer. **Van Dalsem**

8-9-2021 woensdag (gehele dag)
Het aanbrengen van nieuwe vloertegels in de badkamer (in de specie). **Stubowa**

9-9-2021 donderdag (gehele dag)
Het leveren en plaatsen van een nieuwe keuken 1500mm inclusief nieuw blad en het terug plaatsen van de bestaande bovenkasten. **KBK**

10-9-2021 vrijdag (gehele dag)
Het afmonteren van het leidingwerk en sanitair in de badkamer en de keuken. **Butter**

9-9-2021 donderdag (gehele dag)
Het afdekken met Floorcover van de zolderkamer en het afhakken van het gescheurde stukwerk op de wand links achter de zolder deur.
Het afdekken met Floorcover van het trappenhuis en het verwijderen van het loszittende stukwerk op de wand. **Multidiensten**

10-9-2021 vrijdag (gehele dag)
Het stukadoren van de wand in de zolderkamer inclusief de wand in het hoofdtrappenhuis. **VAB**

10-9-2021 vrijdag (14:00 t/m 16:00 uur)
Het verwijderen van de Floorcover op zolder en in het trappenhuis, tevens het trappenhuis en de zolderkamer schoonmaken. **Multidiensten**

10-9-2021 vrijdag (7:30 t/m 13:30 uur)
Het afmonteren van het elektra werk in de keuken en in de badkamer.
Het verwijderen van de wcd uit de voorzetwand in de woonkamer inclusief het vastzetten van diverse losse wcd in de woonkamer.
Vervolgens het controleren van de bestaande elektrische installatie. **Van Dalsem**

9-9-2021 donderdag (gehele dag)

Het controleren en gangbaar maken van de Nordan ramen in de woonkamer inclusief het lekvrij maken van de draai-ramen van de erker.	**Deli service**

13-9-2021 maandag (7:30 t/m 11:00 uur)

Het sausen van de wanden en het plafond in de badkamer en de wand in de keuken.	**Ramakers.**

14-9-2021 dinsdag (7:30 t/m 10:00 uur)

Het af kitten van de tegel aansluitingen in de badkamer en keuken	**De kitverwerker**

13-9 en 14-9-2021 maandag / dinsdag (gehele dag)

Het verwijderen en afvoeren van de voorzetwand in de woonkamer. Het bestaande metselwerk aan de binnenzijde controleren op lekkage waardoor mogelijk de schimmelklachten zijn ontstaan. Het verwijderen van mogelijk aanwezig schimmelvorming.	**KBK / Multidiensten**

15-9 en 16-9-2021 woensdag / donderdag (gehele dag)

Het aanvoeren en weer opbouwen van een nieuwe geisoleerde voorzetwand in de woonkamer. Inclusief timmeringen rondom de ramen en brede plint langs de wand. inclusief nieuwe wcd aanbrengen in de wand.	**KBK / Van Dalsem**

17-9-2021 vrijdag (7:30 t/m 14:30 uur)

Het afwerken van de naden van de nieuwe voorzetwand in de woonkamer. Het sausen van de wand op zolder inclusief de wand in het trappenhuis.	**Ramakers.**

20-9-2021 maandag (gehele dag)

Het sausen van de nieuwe voorzetwand inclusief schilder werk van de timmeringen en plinten langs de wand.	**Ramakers.**

21-9-2021 dinsdag (gehele dag)

Floorcover opruimen en de gehele woning schoon maken.	**Multidiensten**

Met vriendelijke groet,

Marc Smit
Projectbegeleider Specialistisch Onderhoud
06-20518234

Bezoekadres: Morseweg 1, 1131 PE Volendam
Postadres: Postbus 15, 1130 AA Volendam
0299-367322
kbkbouwgroep.nl

Onze openingstijden zijn van maandag t/m vrijdag van 8:00 tot 17:00 uur

Print deze mail alleen als het ECHT moet.

Gmail

Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>

RE: Informatie t.b.v. voorstel groot onderdhoud Haarlemmerplein 29 II

1 bericht

Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl> 16 juli 2021 om 14:23
Aan: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>
Cc: "Mantel, Dirk" <D.Mantel@amsterdam.nl>, "huco-6wekenmeldingen@kbkbouwgroep.nl" <huco-6wekenmeldingen@kbkbouwgroep.nl>

Beste meneer C. Bulo,

U mail heb ik ontvangen. Ik neem dit op met onze Jurist. Volgende week ontvangt u een reactie op de mail.

Met vriendelijke groet,

Ymere

Carin Avedisian

Vastgoed Regisseur

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

Vragen?

T 088 080 61 52

M 06 11 37 16 51

c.avedisian@ymere.nl

WhatsApp 06 11 37 16 51

www.ymere.nl

08.00-16.30

ma-di-wo-do-vrij (afwezig vrijdag oneven weken)

Van: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>
Verzonden: donderdag 15 juli 2021 12:33
Aan: Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>
CC: Mantel, Dirk <D.Mantel@amsterdam.nl>; huco-6wekenmeldingen@kbkbouwgroep.nl
Onderwerp: Re: Informatie t.b.v. voorstel groot onderdhoud Haarlemmerplein 29 II

Beste mevrouw Avedisian,

U schrijft exact wat er aan de hand is. U bent verbaasd dat ik juridisch advies vraag en u begrijpt het niet zo goed. Ik zal het nogmaals een keer voor u uitleggen in de hoop dat het kwartje dan wel valt. Dat alles wordt vertraagd neem ik voor lief.

U zult naar uw idee uw uiterste best doen de dwangsom te voorkomen en het voor Ymere in goede banen te leiden, met zo min mogelijk kosten, zo goed goed mogelijk en volgens de planning van Ymere. Nogmaals, ik ben niet geholpen met het voorstel van Ymere en zo goed mogelijk is niet goed genoeg. Het voorstel is onvolledig, klopt bouwkundig niet en houdt totaal geen rekening met mij als huurder. Binnen de gebreken aanpakken en buiten niets doen aan de lekkages is water naar de zee dragen. De houding van: "We zien wel wat wij aantreffen wanneer voorzetwanden worden verwijderd" zijn niet geruststellend met een strakke planning van 3 weken. Net zoals de planmatige werkzaamheden zijn die gepland in 2022 want deze toezegging heb ik in 2018, 2019, 2020 gekregen en deze zijn nooit uitgevoerd, in 2021 wordt er ook niets gedaan. Ymere neemt met dit voorstel meerdere risico's en gokt dat het binnen de gestelde termijn is aan te pakken en geen bijzonderheden tegenkomst. Mijn onderbuurman heeft dezelfde problemen en dat duidt erop dat er meer aan de hand is met het pand. Hoe het voor 2022 eruit ziet en wat de consequenties voor de bewoners van dit pand zijn, is ook onduidelijk.

Dit voorstel is niet in overleg met mij tot stand gekomen en Ymere vindt het de normaalste zaak dat ik mij voor een x periode uit mijn huis moet en een dagelijkse vergoeding van € 20,- per dag accepteer. Ik heb ook rechten als huurder als er sprake is van groot onderhoud en die zal ik bij alle volgende plannen juridisch laten toetsen door stichting Woon.

In het voorstel van Ymere worden slechts 4 van de 11 punten, die volgens de Mantel niet voldoen aan het bouwbesluit, aangepakt. Inmiddels heb ik de leidinggevende van de heer Mantel gesproken over de keuzes die de heer Mantel heeft gemaakt. Dit naar aanleiding van het laatste gesprek dat ik voor zijn vakantie met de heer Mantel heb gehad. Naar aanleiding van dit gesprek zult u een schrijven ontvangen van de gemeente Amsterdam.

Ik hoop dat u het nu begrijpt. Ik zie uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet

C. Bulo

Op di 13 jul. 2021 om 16:33 schreef Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>:

> Beste meneer C. Bulo,
>
> Bedankt voor u reactie. Het verbaasd mij enorm dat u nu Stichting Woon om advies vraagt. Natuurlijk bent u daar vrij in. Maar begrijp ik het niet goed. U vertelde lang onderweg te zijn om onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd te krijgen. Hebben we samen met u en meneer D. Mantel getracht zo goed mogelijk en spoedig de werkzaamheden uit te voeren. Helaas geeft u aan het voorstel niet te accepteren. Vandaar mijn reactie.
>
> U begrijpt dat dit consequenties heeft voor de planning. Wij kunnen het voorgestelde start in week 35 op maandag 30-08-2021 niet meer realiseren.
>
> Tevens wil ik u erop wijzen dat uitstel gevolgen heeft op de vervolgschade aan mogelijk de balken maar ook voor u leefsituatie.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> Ymere

Carin Avedisian

Vastgoed Regisseur

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

Vragen?

T 088 080 61 52

M 06 11 37 16 51

c.avedisian@ymere.nl

WhatsApp 06 11 37 16 51

www.ymere.nl

08.00-16.30

ma-di-wo-do-vrij (afwezig vrijdag oneven weken)

Van: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>
Verzonden: maandag 12 juli 2021 18:01
Aan: Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>
Onderwerp: Re: Informatie t.b.v. voorstel groot onderdhoud Haarlemmerplein 29 II

Dag mevrouw Avedisian,

Ik kan mij niet vinden in het voorstel u uit naam van Ymere heeft gedaan.

Naar aanleiding van dit voorstel heb Stichting Woon om advies gevraagd en ben ik in afwachting van een antwoord van de leidinggevende van de heer Mantel.

Zodra ik meer duidelijkheid heb, hoort u van mij.

Met vriendelijke groet,

C. Bulo

Op di 6 jul. 2021 16:47 schreef Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>:

> Beste meneer C. Bulo,
>
> Op maandag 28 juni '21 heb ik telefonisch contact met u gehad om de uit te voeren werkzaamheden in de woning af te stemmen. Helaas verliep het gesprek naar mijn idee niet prettig. In het telefoongesprek heb ik daarom aangegeven nogmaals in contact te treden met dhr. Dirk Mantel. Ik heb er voor gekozen u de tijd te geven om over de situatie na te denken. Ook is mijn reactie naar u toe iets vertraagd. De reden dat ik u later mail dan is afgesproken is omdat ik in deze mail op de hoogte wil brengen van alle zaken omtrent de werkzaamheden in uw woning.

Uit te voeren werkzaamheden door KBK

Ymere heeft KBK de opdracht gegeven de werkzaamheden zoals opgenomen in de brief (zie bijlage 1) uit te voeren.

Hiervoor is een verwachte planning gemaakt (zie bijlage 2). De werkzaamheden starten in week 35 op maandag 30-08-2021 en zullen tot dinsdag 21-09-2021 duren. De woning zal daarna bezemschoon aan u worden opgeleverd. Indien de werkzaamheden om wat voor reden dan ook, vertraging oplopen, wordt u hierover tijdig geïnformeerd.

Dringende werkzaamheden

Ymere heeft u in juni 2020 verzocht om medewerking te verlenen om de gebreken in de woning te verhelpen. Helaas is daarvoor geen overeenstemming bereikt.
Dringende werkzaamheden zijn werkzaamheden die niet tot het einde van de huurovereenkomst kunnen wachten, ik wil u verwijzen naar artikel 7:220 lid 1.

Verlaten woonruimte in verband met dringende werkzaamheden

Omdat u in verband met de werkzaamheden de woning tijdelijk moet verlaten, is Ymere verplicht om uw huur stop te zetten. Ymere is niet verplicht om vervangende woonruimte aan te bieden. Daarnaast biedt Ymere uit coulance en begrip voor uw situatie ook nog een dagelijkse vergoeding aan voor eten (€10,- per dag) en douchen (€10,- per dag). Dit zijn wij echter niet verplicht.

Inboedel

In uw e-mail van 2 juli jl. vraagt u waar u met uw spullen naar toe moet.
Ymere zal voorafgaande de werkzaamheden, verhuisdozen leveren. Breekbare en waardevolle spullen pakt u zelf in. Deze kunnen in de woning blijven staan of op zolder. De grotere inboedel zoals de koelkast, tv, bankstel etc kunnen in de woning blijven staan en worden afgedekt. De keuken en badkamer dienen leeg te zijn voorafgaande aan de werkzaamheden.

Planmatig onderhoud

In 2022 staat er planmatig onderhoud gepland. Het gevel/metselwerk aan de buitenzijde zal worden hersteld. Daarnaast zal ook het dak worden aangepakt. Deze werkzaamheden worden niet naar voren gehaald omdat niet van Ymere kan worden verwacht dat wij onredelijke uitgaven gaan doen. Om deze reden zal de huurkorting die door de huurcommissie is bepaald, doorlopen tot het moment dat de woning na de planmatige werkzaamheden wordt opgeleverd.

Als laatste wil ik aangeven dat wij uiterlijk maandag 12-7-2021 een akkoord op de werkzaamheden moeten geven aan KBK om de planning te kunnen bepalen.

Ik hoop u zo voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Ymere

Carin Avedisian

Vastgoed Regisseur

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

Vragen?

T 088 080 61 52

M 06 11 37 16 51

c.avedisian@ymere.nl

WhatsApp 06 11 37 16 51

www.ymere.nl

08.00-16.30

ma-di-wo-do-vrij (afwezig vrijdag oneven weken)

Van: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>
Verzonden: vrijdag 2 juli 2021 11:51
Aan: Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>
CC: Mantel, Dirk <D.Mantel@amsterdam.nl>; m.smit@kbkbouwgroep.nl; Huisman, Dennis <D.Huisman@ymere.nl>
Onderwerp: Re: Informatie t.b.v. voorstel groot onderdhoud Haarlemmerplein 29 II

Dag mevrouw Avedisian,

Afgelopen maandag hebben wij elkaar gesproken over de onderhoudswerkzaamheden in mijn woning.

U heeft aangegeven dat de werkzaamheden 3 maximaal 4 weken gaan duren en Ymere alleen de gebreken aan de binnenkant zal verhelpen. Dus de lekkage op het dak, de muur in mijn slaapkamer en en van de wand in de woonkamer worden niet van buiten aangepakt. Dit betekent dat de komende natte periodes ik met hetzelfde vochtklachten blijf zitten. Ik heb aangeven dat dit niet de juiste oplossing is voor mij. Ik heb ook mijn twijfels over de duur van de werkzaamheden want als KBK iets tegenkomt dan zal het langer duren. Met name omdat bij mijn onderbuurman dezelfde klachten/ gebreken aan het ligt komen in zijn badkamer, keuken, lekkage op zolder en zwarte schimmel in zijn zolderkamer.

We hebben besproken dat ik gedurende de werkzaamheden niet de woning kan blijven wonen omdat deze te klein is. U heeft gevraagd of een alternatieve verblijfplaats heb waar ik gedurende de werkzaamheden kan wonen met een huurstop op de huidige woning. Ik heb geen alternatief en wat verwacht Ymere waar ik met mijn spullen naartoe moet. Met de opstelling van Ymere in de afgelopen periode waarbij jullie voor de rechter voet bij stuk hebben dat jullie aan de onderhoudswerkzaamheden hebben voldaan, verwacht ik een andere houding van Ymere. Eentje waar zij de probleemdrager zijn voor het achterstallig onderhoud en zelf met oplossingen komen en de bal bij mij neerleggen.

U heeft allerlei redenen opgeworpen waarom Ymere voor deze aanpak kiest zoals de gierzwaluw, vergunningen, budgetten en wat niet meer. Ik heb u verteld dat een deel van deze klachten in 2017 al bij Ymere neergelegd, de gierzwaluw is er al 25 jaar en sinds vorig jaar januari is Ymere op de hoogte van alle klachten. Ymere heeft ruim de tijd gehad om te anticiperen vergunningen aan te vragen. De huur korting is geen reden geweest om in november te handelen. De steun van de gemeente Amsterdam heeft jullie doen bewegen.

U heeft afgelopen maandag aangegeven dat u intern moet overleggen en mij maandag aan het einde van de dag zou bellen. Tot op heden heb ik nog geen contact met u gehad en heb vanochtend tevergeefs contact met u

proberen te krijgen.

Nogmaals hierbij mij dringende verzoek om met een oplossing te komen. Mijn gezondheid wordt ernstig beïnvloed door deze woonsituatie, ik ervaar uitermate veel stress van deze situatie en de strijd die ik moet leveren en van woongenot/-plezier is al helemaal geen sprake.

Graag zie ik uw reactie tegemoet en verwacht ik maandag een voorstel. Desnoods met verschillende opties waar ik uit kan kiezen want ik wil uit deze embarmelijke situatie. Ik wil wil een gezonde woonsituatie waar ik de komende 25 jaar weer met plezier kan wonen.

Groet,

C. Bulo

Op vr 25 jun. 2021 09:47 schreef Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>:

> Beste meneer C. Bulo,
>
> Vanmorgen heb ik u geprobeerd te bellen. Helaas kreeg ik geen contact.
>
> Wilt zo vriendelijk zijn om mij te bellen voor afstemming over de werkzaamheden. Ik ben bereikbaar op telefoon 088 080 61 52.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> Ymere
>
> Carin Avedisian
>
> Vastgoed Regisseur
>
> Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen
>
> Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam
>
> **Vragen?**
>
> T 088 080 61 52
>
> c.avedisian@ymere.nl
>
> www.ymere.nl
>
> 08.00-16.30
>
> ma-di-wo-do-vrij (afwezig vrijdag oneven weken)
>
> ---
>
> **Van:** Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>
> **Verzonden:** donderdag 24 juni 2021 09:14
> **Aan:** Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>

CC: Mantel, Dirk <D.Mantel@amsterdam.nl>; m.smit@kbkbouwgroep.nl; Huisman, Dennis <D.Huisman@ymere.nl>
Onderwerp: RE: Informatie t.b.v. voorstel groot onderdhoud Haarlemmerplein 29 II

Beste meneer C. Bulo,

U mail van 22 juni heb ik ontvangen. Hierbij mijn reactie.

Wij hebben op donderdag 17 juni jl. een begroting ontvangen van KBK voor de werkzaamheden zoals wij gezamenlijk hebben opgenomen tijdens ons bezoek op de woning d.d. 21 april '21. De opname is bevestigd naar u meneer C. Bulo en meneer Dirk Mantel (Bouw inspecteur, Gemeente A'dam). De opname brief is gedeeld en besproken met KBK.

Hoe nu verder

Mijn collega Dennis Huisman heeft de begroting in behandeling. Hij zal hiervoor een opdracht verstrekken aan KBK.

U vraagt wat het voor u betekent op welke termijn de werkzaamheden plaats vinden en wat het alternatief is als u niet in de woning kan blijven wonen. Dhr. Dennis Huisman zal vooraf u benaderen om de vragen te beantwoorden. Waarna KBK binnen twee weken na opdrachtvertrekking contact opneemt met u om samen een afspraak en planning te maken voor uitvoering.

Wel wil ik nogmaals benadrukken dat de werkzaamheden welke direct van binnenuit uitgevoerd kunnen worden, zoals wij op locatie gezamenlijk hebben afgesproken (bevestigd zie bijlage brief) uitsluitend worden opgenomen voor herstel door KBK.

Het gevel/ metselwerk aan de buitenzijde van de woning zal volgend jaar tijdens het planmatig onderhoud hersteld worden.

In verwachting u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Ymere

Carin Avedisian

Vastgoed Regisseur

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

Vragen?

T 088 080 61 52

c.avedisian@ymere.nl

www.ymere.nl

08.00-16.30

ma-di-wo-do-vrij (afwezig vrijdag oneven weken)

Van: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 22 juni 2021 14:41
Aan: Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>
CC: Brons, Merel <m.brons@ymere.nl>; Mantel, Dirk <D.Mantel@amsterdam.nl>; m.smit@kbkbouwgroep.nl
Onderwerp: Re: Informatie t.b.v. voorstel groot onderdhoud Haarlemmerplein 29 II

Beste mevrouw Avedisian,

Op woensdag 2 juni is de heer Smit van KBK langs geweest wederom een opname te doen waarbij de heer Mantel van de gemeente Amsterdam ook aanwezig was.

Met de heer Smit is toen afgesproken dat er binnen twee weken een plan van aanpak naar toegestuurd zou worden. Deze twee weken waren vorige week woensdag 16 juni verstreken. Tot op heden heb ik nog niet van Ymere gehoord.

Graag ontvang ik uiterlijk donderdag 22 juni 2021 een plan van aanpak hoe alle gebreken worden verholpen die zowel de gemeente Amsterdam als de huurcommissie hebben geconstateerd. Tevens verwacht ik in dit plan van aanpak wat het voor mij betekent als bewoner, op welke termijn het plaats gaat vinden en wat het alternatief is als ik niet in mijn woning kan blijven wonen.

Ik zie uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

C. Bulo

Op ma 31 mei 2021 om 15:34 schreef Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>:

> Dag mevrouw Avedisian,
>
> Citaat mevrouw Brons uit email d.d. 21 mei 2021: "Dinsdag zal ik contact met u opnemen. In dit gesprek zal ik aangeven hoe de werkzaamheden nu verder worden opgepakt. **Het was mij namelijk niet bekend dat er een huurkorting op uw adres liep vanwege de gebreken genoemd in de brief. Mijn excuus voor de verwarring.".**
>
> Aangezien dus níet iedereen ervan op de hoogte is van de huurkorting en mevrouw Brons geen contact heeft opgenomen om aan te geven hoe de werkzaamheden verder worden opgepakt, blijkt dat er dus onvoldoende is afgestemd binnen Ymere. Dus nogmaals mijn verzoek deze beide dossier samen te voegen in een brief zoals opgesteld op 30 april door mevrouw Brons zodat alles op 1 lijst staat en ik daar een akkoord op kan geven. Belangrijkste is dat dat alles op de lijst van gebreken staat die de heer Smit van KBK komt opnemen (?) zodat we het over dezelfde gebreken hebben.

Ik zie de lijst tegemoet.

Met vriendelijke groet,

C. Bulo

Op ma 31 mei 2021 om 15:02 schreef Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>:

> Beste meneer Cecil Bulo,
>
> Bedankt voor u mail. Ik wil u vertellen dat wij zeker de hebben afgestemd. Ymere op de hoogte is van de huurkorting welke u ontvangt voor de gebreken zoals dat is beoordeeld door de Huurcommissie.
>
> Wij hebben u woning bezocht samen met dhr. Dirk Mantel. Op basis van het bezoek heeft Ymere met in achtneming van het gepland planmatig onderhoud voor u complex u geïnformeerd over welke werkzaamheden door de Co-maker (KBK) opgepakt worden constructief of dermate te herstellen voor nood tot aan start van het planmatig. De brief d.d 30 april '21 is ook gedeeld met KBK. Zij zijn dan ook op de hoogte van onze afspraken met u.
>
> Ik blijf aangehaakt bij het dossier.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> Ymere
>
> Carin Avedisian
>
> Vastgoed Regisseur
>
> Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen
>
> Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam
>
> **Vragen?**
>
> T 088 080 61 52
>
> M 06 11 37 16 51
>
> c.avedisian@ymere.nl
>
> WhatsApp 06 11 37 16 51
>
> www.ymere.nl
>
> 08.00-16.30
>
> ma-di-wo-do-vrij (afwezig vrijdag oneven weken)

Van: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>
Verzonden: maandag 31 mei 2021 11:27
Aan: Brons, Merel <m.brons@ymere.nl>; Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>
CC: Mantel, Dirk <D.Mantel@amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Informatie t.b.v. voorstel groot onderdhoud Haarlemmerplein 29 II

Beste mevrouw Brons en Avedisian,

Inmiddels verbaast het mij niet meer dat binnen Ymere de ene afdeling zoals Vastgoedmanagement niet weet wat er op een andere afdeling plaatsvindt. Zo blijkt dat mevrouw Brons niet op de hoogte was van een huurkorting. De hele vorige week heb ik in spanning op het telefoontje van mevrouw Brons gewacht maar tevergeefs. Afgelopen vrijdag blijkt dat meneer Smit van KBK weer boven komt drijven en hij degene is die het een en ander komt opnemen.

Afgelopen vrijdag heb ik een afspraak gemaakt met de heer Smit van KBK. Hij komt a.s. woensdag om 10 uur (wederom) een opname doen. Heel bijzonder want de heer Smit werkt in opdracht van de heer Huisman van afdeling X. De heer Smit heeft op 18 november jl. een hele uitgebreide opname gedaan en met dit rapport is door Ymere totaal niets gedaan en de reden daarvan is mij een raadsel. Maar goed, ik zal braaf meedoen aan deze poppenkast en ben zeer benieuwd wat er na woensdag gaat gebeuren met de informatie van de heer Smit.

Om te voorkomen dat de heer Smit KBK met een onvolledige opdracht komt, is nogmaals mijn verzoek de gebreken die zijn geconstateerd door Bouw- en Woontoezicht én door de Huurcommissie samen te voegen. Deze ontvang ik graag voor woensdag 10 uur zodat er geen ruis kan ontstaan over de gebreken die verholpen moeten worden. Dus de brief die mevrouw Brons heeft opgesteld op 30 april 2021 graag aanvullen met punten uit het onderzoek van de Huurcommissie.

De heer Mantel van de gemeente Amsterdam zal a.s. woensdag aanwezig zijn bij de afspraak.

Met vriendelijke groet,

C. Bulo

Met vriendelijke groet,

Op vr 21 mei 2021 om 15:39 schreef Brons, Merel <m.brons@ymere.nl>:

> Beste meneer Bulo,
>
> Bedankt voor uw mail.

Dinsdag zal ik contact met u opnemen. In dit gesprek zal ik aangeven hoe de werkzaamheden nu verder worden opgepakt. Het was mij namelijk niet bekend dat er een huurkorting op uw adres liep vanwege de gebreken genoemd in de brief. Mijn excuus voor de verwarring.

Met vriendelijke groet,

Merel Brons

Accountmanager Vastgoedservice

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

Vragen?

T: 0652413976

vastgoedvragen@ymere.nl

werkdagen: maandag t/m vrijdag, behalve woensdag

Van: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>
Verzonden: donderdag 20 mei 2021 13:12
Aan: Brons, Merel <m.brons@ymere.nl>
Onderwerp: Fwd: Informatie t.b.v. voorstel groot onderdhoud Haarlemmerplein 29 II

Dag mevrouw Brons,

Deze email heb ik gisteren verstuurd.

Na overleg met de heer Mantel aan u het verzoek de KBK opname op maandag 31 mei of dinsdag 1 juni 2021 te plannen na 10.00.

Ik zie de afspraakbevestiging graag voor het weekend tegemoet.

Groet,

C. Bulo

-------- Forwarded message -------
Van: **Cecil Bulo** <cecilbulo@gmail.com>
Date: wo 19 mei 2021 18:07
Subject: Re: Informatie t.b.v. voorstel groot onderdhoud Haarlemmerplein 29 II
To: Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>

Cc: Brons, Merel <m.brons@ymere.nl>, Mantel, Dirk <D.Mantel@amsterdam.nl>, Dudink, Rene <r.dudink@ymere.nl>

Dag mevrouw Avedisian,

Echt ongekend amateuristisch hoe Ymere omgaat met zijn huurders. Voor de derde keer dezelfde organisatie langssturen voor een zogenaamde offerte die opgesteld moet worden. En waarschijnlijk weer een andere functionaris die weer opnieuw gaat beginnen. Dit is meer een kwestie van de boel vertragen, werkverschaffen en dwarsliggen en nog meer frustreren. Alle punten die heer Schermer en de heer Smit hebben genoteerd, zullen nu weer worden genoteerd. Ik ben benieuwd wat Ymere weer níet met deze informatie gaat doen.

Maar goed.... Mevrouw Brons kan voor a.s. dinsdag tot 15.00 uur, woensdag de hele dag, donderdag tot 14.00 uur en vrijdag de hele dag een afspraak plannen met KBK. Voorkeur bij mij gaat uit naar de dinsdag of de woensdag.

Ik zie de afspraak tegemoet.

C. Bulo

Op wo 19 mei 2021 om 17:05 schreef Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>:

> Beste meneer Cecil Bulo,
>
> Hartelijk dank voor u reactie. Ik begrijp heel goed dat er diverse partijen bij u zijn geweest. Dat het veel is en overlast geeft. Tijdens ons laatste bezoek heb ik de situatie kunnen waarnemen en foto's van gemaakt. Op basis van alle stukken kan ik de Co-maker KBK enkel in hoofdlijnen aangeven wat zij kunnen doen. Echter is het belangrijk dat de benoemde punten opgenomen, gemeten en in een offerte worden ogenomen. Op basis hiervan kunnen we een Plan van Aanpak met u afstemmen.
>
> Helaas is het echt noodzakelijk dat KBK nogmaals bij u komt. Hierna kunnen we ook, u terechte vragen in de mail d.d. 12 mei '21 duidelijk antwoorden.
>
> Daarom vraag ik u ook om spoedig contact met mw. Merel Brons te nemen om een afspraak te kunnen maken.
>
> Als u nodig vindt om dhr. Dirk Mantel bij deze afspraak uit te nodigen is dat natuurlijk uw keuze.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> Ymere
>
> Carin Avedisian

Vastgoed Regisseur

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

Vragen?

T 088 080 61 52

M 06 11 37 16 51

c.avedisian@ymere.nl

WhatsApp 06 11 37 16 51

www.ymere.nl

08.00-16.30

ma-di-wo-do-vrij (afwezig vrijdag oneven weken)

Van: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>
Verzonden: woensdag 12 mei 2021 20:16
Aan: Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>
CC: Mantel, Dirk <D.Mantel@amsterdam.nl>; Dudink, Rene <r.dudink@ymere.nl>
Onderwerp: Re: Informatie t.b.v. voorstel groot onderdhoud Haarlemmerplein 29 II

Beste mevrouw Avedisian,

Naar aanleiding van uw email en de meegezonden brief heb ik de volgende opmerkingen.

In deze brief staan alleen de punten opgesomd die betrekking hebben op de inspectie van Bouw- en Woontoezicht van de gemeente Amsterdam door de heer Mantel. Naast deze inspectie heeft er ook een inspectie plaatsgevonden door de huurcommissie wat heeft geleid tot een aanpassing van de maandelijkse huur. Het rapport van de huurcommissie heb ik aan deze email toegevoegd. Graag zie ik de gebreken van beide inspecties in één voorstel tegemoet.

In door u meegezonden brief staat bij een aantal punten dat er nadere inspectie nodig is of onderzocht moet worden wat de oplossing is. Ik herinner u er aan dat KBK reeds twee maal een onderzoek/opname in opdracht van Ymere heeft gedaan:

- in opdracht van mevrouw Brons heeft op 25 mei 2020 de heer Schermer van KBK een rapportage van de gebreken opgesteld. De heer Schermer heeft van mevrouw Brons de opdracht gekregen om maar deel gebreken te verhelpen en daar ben ik niet mee akkoord gegaan.
- op 18 november 2020 heeft de heer Smit van KBK een uitgebreide gebrekeninventarisatie gedaan in opdracht van de heer Dennis Huisman van Ymere naar aanleiding van het rapport van de Huurcommissie. De heer Smit heeft foto's gemaakt en heeft zelfs in de dakgoot gestaan en de gebreken gerapporteerd. Na uitblijven van een reactie van de heer Smit heb ik contact met hem gehad en vertelde hij mij dat Ymere de opdracht volledig heeft teruggetrokken zonder opgaaf van reden.

Met andere woorden weet Ymere wat er moet gebeuren om alle gebreken te verhelpen en is er wat mij betreft geen verder onderzoek of inspectie nodig. Ik heb van beide heren van KBK

gehoord wat zij Ymere hebben geadviseerd over de omvang van het herstel. Zij hebben zij mij beide verteld dat Ymere de adviezen niet heeft overgenomen om het appartement in zijn geheel te herstellen.

Wellicht dat u deze twee rapporten kunt gebruiken om te bepalen:

- hoe de uitvoering van deze werkzaamheden eruit komt te zien?
- wanneer worden deze werkzaamheden uitgevoerd?
- hoelang duren deze werkzaamheden duren?
- wat betekent dit voor mij als bewoner?
- kan ik in de woning blijven wonen?
- als ik eruit moet wat zijn dan de alternatieven?

Indien u ervoor kiest om KBK voor de derde keer een gebrekeninventarisatie uit te laten voeren dan zal ik de heer Mantel vragen om op de afspraak aanwezig te zijn. Hiermee voorkom ik dat er achteraf door Ymere wederom twijfel gezaaid wordt over de inventarisatie die is gedaan door KBK en het bijbehorende advies.

Ik zie uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Cecil Bulo

Op di 11 mei 2021 om 15:39 schreef Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>:

> Beste meneer Dirk Mantel,
>
> Ook wij zijn van mening dat de werkzaamheden op korte termijn moeten plaats vinden. Hiervoor zijn in afwachting op bericht van meneer Cecil Bulo. om een concreet planning af te kunnen.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> Ymere
>
> Carin Avedisian
>
> Vastgoed Regisseur
>
> Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen
>
> Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

Vragen?

T 088 080 61 52

M 06 11 37 16 51

c.avedisian@ymere.nl

WhatsApp 06 11 37 16 51

www.ymere.nl

08.00-16.30

ma-di-wo-do-vrij (afwezig vrijdag oneven weken)

Van: Mantel, Dirk <D.Mantel@amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 11 mei 2021 15:14
Aan: Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>; cecilbulo@gmail.com; Dudink, Rene <r.dudink@ymere.nl>
Onderwerp: Re: Informatie t.b.v. voorstel groot onderdhoud Haarlemmerplein 29 II

Geachte mevrouw Carin,

Ik heb u brief gelezen .

De twee belangrijkste vragen die ik heb zijn.

Wanneer (op welke termijn)worden de werkzaamheden uitgevoerd?

En wat betekend dit voor de huurder?

Het zou natuurlijk mooi zijn als er op korte termijn werkzaamheden worden uit gevoerd.

Ik hoor graag van u.

Met vriendelijke groet

Dirk Mantel

Met vriendelijke groet,

Dhr. D. Mantel

Bouwinspecteur

Stadsdeel Centrum

Gemeente Amsterdam

0613543997

D.mantel@amsterdam.nl

Amstel 1, 1011 PN Amsterdam

www.amsterdam.nl

Werkdagen: ma,di,wo en do

Van: Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>
Verzonden: Tuesday, May 4, 2021 5:19:09 PM
Aan: d.mantel@amsterdam.nl <d.mantel@amsterdam.nl>; cecilbulo@gmail.com <cecilbulo@gmail.com>; Dudink, Rene <r.dudink@ymere.nl>
Onderwerp: FW: Informatie t.b.v. voorstel groot onderdhoud Haarlemmerplein 29 II

Beste meneer Cecil Bulo,

Hartelijk dank voor de documentatie. Deze heb ik na ons bezoek ook opgevraagd intern bij Ymere.

Op 21 april 2021 waren wij (Rene Dudink en ik) samen met meneer Dirk Mantel (gemeente A'dam) op u woning betreft onderhoudspunten. Met u afgesproken om met 14 werkdagen met een voorstel te komen. Vandaar de mail.

Bij ons bezoek verteleden wij u dat Ymere het complex voorbereid voor planmatig onderhoud welke in 2022 wordt uitgevoerd. dat was ook de reden dat onze projectleider Rene Dudink aanwezig was.

Wij hebben alle punten opgesomd in bijgevoegde brief. Tevens is opgenomen hoe wij de opgenomen gebreken willen aanpakken in overleg met u. Bij akkoord maken wij graag een afspraak met u.

Hiernaast wil kort reageren op de rechtszaak welke u benoemd in de mail. Ik begrijp dat het u frustreert natuurlijk. Dit betreft een incasso dossier welke via de deurwaarde bij het uitblijven van een reactie of betaling van huur achterstand is ontstaan. Dit staat los van het onderhoudsproces. Helaas kan ik vanuit het onderhoud hier niets in betekenen.

In verwachting u voldoende te hebben geïnformeerd.

Vragen? Heeft u nog vragen dan mag u mij natuurlijk benaderen.

Met vriendelijke groet,

Ymere

Carin Avedisian

Vastgoed Regisseur

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

Vragen?

T 088 080 61 52

c.avedisian@ymere.nl

www.ymere.nl

08.00-16.30

ma-di-wo-do-vrij (afwezig vrijdag oneven weken)

Van: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>
Verzonden: maandag 26 april 2021 12:25
Aan: Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>
Onderwerp: Informatie t.b.v. voorstel groot onderdhoud Haarlemmerplein 29 II

Beste mevrouw Avedisian,

Hierbij ontvangt u de communicatie tussen mij en mevrouw Brons van Vastgoed Service Management. Tevens ontvangt u een email uit 2017 waarin Ymere toezeggingen heeft gedaan voor groot onderhoud en mijn klacht d.d. 5 februari 2020 waar Ymere nooit een gedegen antwoord op heeft gegeven. Ik vind het dan ook schandalig dat u zonder kennis van dit dossier bent verschenen op onze afspraak. Om vertraging te voorkomen ben ik bereid u deze informatie te voorzien.

Ymere heeft samen met Van der Hoeden Mulder (VdH|M) mij voor de rechter gesleept voor € 92,07 incassokosten en een huurachterstand. Er was geen sprake van een huurachterstand maar van niet op tijd betalen van de huur. Ik ben in reconventie gegaan omdat ik dacht dat ik een zaak had tegen Ymere gezien het achterstallige onderhoud. Ymere en VdH|M hebben belastende informatie achtergehouden die door de heer Schermer van KBK op 25 mei 2020 aan mevrouw Brons was gerapporteerd. Tevens hebben Ymere en VdH|M gelogen over over het verhelpen van gebreken die in 2017 zijn gemeld. Mede hierdoor heb ik deze zaak verloren met het gevolg dat de alle gerechtelijke kosten van ca € 1.100,- door mij betaald moeten worden. Sinds de melding van de gebreken op 5 januari 2020 heeft Ymere mij alleen maar tegengewerkt en op een schandalige manier de gerechtsdeurwaarder Van der Hoeden Mulder laten bepalen wanneer er iets gedaan dient te worden met de mijn klachten. Over dit proces heb ik klachten ingediend bij de Hoge Raad over de oneerlijke rechtsgang en bij de Tuchtraad voor gerechtsdeurwaarders over de rol van Van der Hoeden Mulder.

Op 18 november 2020 heeft de heer Smit van KBK een gebrekeninventarisatie gedaan naar aanleiding van een melding van de huurcommissie. Ymere heeft niets gedaan met deze inventarisatie gedaan en heeft vervolgens niets naar mij gecommuniceerd. De heer Smit vertelde mij dat Ymere alle deze opdracht heeft stilgelegd zonder opgaaf van reden. Naast de heren Schermer en Smit van KBK hebben ook de consulent van stichting Woon, de inspecteur van de Huurcommissie en de heer Mantel van de gemeente Amsterdam geconstateerd dat er sprake is van achterstallig onderhoud.

Gelukkig hebben stichting Woon, de huurcommissie en gemeente Amsterdam mij wel serieus genomen en de ernst van mijn ziekmakende woonsituatie ingezien. Ymere weet dondersgoed wat de staat van dit pand en de fundering is en komt niet verder dan te communiceren dat er onderzoek gedaan wordt. Ymere houdt mij al vanaf 2017 aan het lijntje, heeft heeft mij in 2020 getergd en gedaan alsof ik gek ben. Ik heb meerdere keren aan de bel getrokken. Ymere heeft mij alle keren in mijn hemd laten staan. Ymere is pas in beweging gekomen na het voornemen voor het opleggen van een dwangsom van € 32.600 door de gemeente Amsterdam. Ik vind Ymere hierdoor een onbetrouwbare partij die huurdersbelangen en het woongenot niet centraal stelt maar de budgetten en de ander intern (financieel) geneuzel. Dus een huurder die 25 jaar huurt, moet dus deze strijd aangaan om zijn woongenot op een normaal niveau te krijgen.

Ik zie een gedegen voorstel voor groot onderhoud van mijn appartement inclusief mijn slaapkamer op zolder tegemoet. Ik verwacht dat klachten die door mij, de huurcommissie en door de gemeente Amsterdam zijn geconstateerd worden opgelost. Ik ben bereid mee te werken en mij flexibel op te stellen zolang het een voorstel toekomstbestendig is, ik met respect word behandeld, recht doet aan het feit dat ik 25 jaar huurder ben en het voldoet aan de verplichtingen die Ymere als verhuurder heeft richting zijn huurder.

Ik zie uw voorstel uiterlijk 4 mei tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Cecil Bulo

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel Centrum

Amsterdam

Postbus

Amsterdam
Telefoon 14020

Retouradres: Postbus , Amsterdam

Aangetekend en per gewone post verzonden
Stichting Ymere
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam

Datum	16-7-2021
Kenmerk	Z2021-C004661
Behandeld door	D. Mantel, Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, 06 13543997
Bijlage	Lijst van voorzieningen Haarlemmerplein 29 -2

Onderwerp **Besluit opleggen last onder dwangsom Haarlemmerplein 29 in Amsterdam**

Geachte directie,

Een toezichthouder van stadsdeel Centrum controleerde op 3 maart 2021 bij het adres Haarlemmerplein 29-2. Tijdens deze controle stelde onze toezichthouder vast dat het onderhoud aan het pand niet voldoet aan de eisen voor bestaande bouw.

Welke regels zijn overtreden
U bent in overtreding omdat u

- De woning op het adres Haarlemmerplein 29-2 in Amsterdam in een staat brengt, laat komen of houdt die niet voldoet aan de artikelen van het Bouwbesluit 2012, zoals vermeld in bij dit besluit bijbehorende voorzieningenlijst. Daardoor handelt u in strijd met artikel 1b lid 2 Woningwet. Volgens dit artikel is het verboden een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften.

Wat is ons besluit
Wij hebben besloten om op te treden tegen de hierboven genoemde overtreding. Dit doen wij op basis van het genoemde artikel in dit besluit.

Wij zien u als overtreder omdat u eigenaar van het Haarlemmerplein 29-2 bent.

U, Stichting Ymere, krijgt daarom de last opgelegd om het onderhoud zoals aangegeven in de voorzieningenlijst behorende bij dit besluit uit te voeren op het adres Haarlemmerplein 29 in Amsterdam. Dit moet u doen binnen een termijn van 8 weken na dagtekening van dit besluit.

Wat gebeurt er als u het besluit (de last) niet uitvoert
U moet op tijd en volledig deze last uitvoeren. Anders moet u een dwangsom betalen van € 32.600,-- ineens.

Betalen van een dwangsom betekent niet dat de illegale situatie mag blijven bestaan. Wij mogen u opnieuw een last onder dwangsom opleggen. Wij mogen dan ook een hogere dwangsom opleggen. Ook kunnen wij besluiten bestuursdwang te gebruiken. Dan maken wij een einde aan de overtredingen. De kosten daarvan moet u dan betalen.

Waarop is de hoogte van de dwangsom gebaseerd
De hoogte van de dwangsom baseren we op ons Handhavingsbeleid Wabo 2e helft 2017 - 2018. Volgens ons is de dwangsom in redelijke verhouding tot de zwaarte van de overtreding. En van wat we willen bereiken met het opleggen van de dwangsom.

Wat gebeurt er als u de dwangsom niet betaalt
U moet een dwangsom betalen, anders vorderen wij de dwangsom in. Dat betekent dat wij het bedrag alsnog bij u innen. Daar schakelen we een incassobureau voor in als dat nodig is. Alle extra kosten brengen wij ook bij u in rekening.

Vergunning
De voorzieningen zoals in de bijlage omschreven staan zijn herstelwerkzaamheden en deze kunnen zonder omgevingsvergunning uitgevoerd worden.

Uw zienswijze (reactie)
In onze brief van 16 maart 2021 kreeg u de kans om een zienswijze te geven op ons voornemen over een last onder dwangsom.

U gaf geen zienswijze.

Waarom wij optreden tegen overtredingen
Bij overtredingen moeten wij handhaven. Wij kunnen alleen afzien van handhaven als:

- er een goede kans is dat u toch nog een vergunning kunt krijgen. Wij gaven eerder al aan dat dit in uw geval niet kan.

of

- handhaven onevenredig is tot de te dienen belangen. Wij zijn nog nagegaan of we bij u om deze reden zouden moeten afzien van handhaven. In uw geval is dat niet aan de orde omdat het niet voldoen aan de eisen voor bestaande bouw niet onevenredig is.

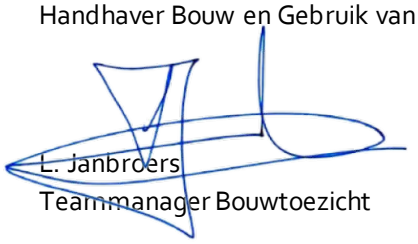
Voor wie geldt dit besluit nog meer
Volgens artikel 5.18 van de Wabo geldt dit besluit ook voor rechtsopvolgers. Dat betekent dat als u het bouwwerk verkoopt of als iemand anders het gaat gebruiken, dat die persoon verplicht is dit besluit uit te voeren.

Wat zijn onze bevoegdheden om handhavend op te treden
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam mag optreden tegen overtredingen. Dit staat in artikel 125 Gemeentewet. Wij mogen een last onder dwangsom opleggen in plaats van een last onder bestuursdwang. Dit staat in artikel 5:32, lid 1, van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 5.17 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalt dat een besluit kan inhouden dat het bouwen, gebruiken, of slopen van een (deel van een) bouwwerk wordt gestaakt. Of dat we voorzieningen voorschrijven met inbegrip van het slopen van een (deel van een) het bouwwerk.

Meer informatie
Heeft u vragen? Neem dan contact op met D. Mantel op via telefoonnummer 06 13543997.
U kunt ook contact opnemen met J. Jarmoc via telefoonnummer 06-22736556.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
Handhaver Bouw en Gebruik van Stadsdeel Centrum,



L. Janbroers
Teammanager Bouwtoezicht

BEZWAARCLAUSULE

Bezwaar maken tegen dit besluit
Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:
- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt.
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/ onder het tabblad 'Contact'.

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:
- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

VOORZIENINGENLIJST HAARLEMMERPLEIN 29-2

A) VOORGEVEL

1. de toegangsdeur tot het woongebouw is niet zelfsluitend en moet zelfsluitend worden gemaakt (art. BB 6.51 (best. bouw afdeling 6.11));
   ramen
2. de ramen zijn onvoldoende gangbaar en sluitend en bieden derhalve onvoldoende mogelijkheden voor het snel kunnen afvoeren van sterk verontreinigde binnenlucht, de ramen dienen voldoende gangbaar en sluitend te worden gemaakt.
   (art.BB 3.46 (best. bouw, afdeling 3.7));
3. de natuursteen dorpel bij linker raam 2de verdieping is gescheurd en moeten worden hersteld. (art. WW 1a);

B) DAK

1. het boeiboord van het dak is in slechte staat en dient te worden hersteld
   (art.BB 3.25 (best. bouw, afdeling 3.5));

C) LINKER BOUWMUUR

1. het metselwerk van de linkerbouwmuur aan binnenzijde vertoont scheuren ter hoogte van 4de verdieping en dient te worden hersteld. (art.BB 2.6 (best. Bouw, afdeling 2.1));

D) TRAPPENHUIS EN OVERLOOP

1. het schilder- en stucwerk van het trappenhuis is in slechte staat en moet worden hersteld.
   (art. WW 1a);

E) ALGEMEEN

1. de elektrische installatie voor het gehele pand voldoet niet aan de NEN 1010 en dient in overeenstemming te worden gebracht met de voorschriften van het Bouwbesluit.
   (art.BB 6.8 (best. bouw, afdeling 6.2));

F) VERDIEPINGEN

1. in de linker bouwmuur bevindt zich een scheur ter plaatse van de voorgevel en bij de aansluiting met het plafond. Deze scheuren dienen te worden hersteld.
   (art.BB 2.6 (best. bouw, afdeling 2.1));
2. het stucwerk van het badkamer en slaapkamer in slechte staat en moet worden hersteld.
   (art. WW 1a);
3. de tussenmuur van de keuken en badkamer is gescheurd en moet worden hersteld.
   (art. WW 1a);
4. de rechtergevel vertoont sporen van vocht ter plaatse van woonkamer op de 2de verdieping en de lekkage dient te worden hersteld.
   (art.BB 3.25 (best. bouw, afdeling 3.5));
   badkamer
5. de tegelbekleding en de vloer in de badkamer is in slechte staat en biedt onvoldoende weerstand tegen vocht van binnen. Het tegelwerk en de vloer dienen hersteld en daar waar nodig vervangen te worden. (art.BB 3.25 (best. bouw, afdeling 3.5));

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

Stichting Ymere
T.a.v. de heer E. Gerritsen - Voorzitter directieraad Ymere
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam

Amsterdam, 4 augustus 2021

Onderwerp: noodkreet!

Geachte heer Gerritsen,

U bent mijn laatste strohalm en uit nood wend ik mij tot u als bestuurder van de Stichting Ymere, eindverantwoordelijke voor het gevoerde beleid van Ymere en het functioneren van uw medewerkers. Ymere en ik, huurder sinds 1 mei 1996 van Haarlemmerplein 29 II, staan op zeer gespannen voet en aan de vooravond van een gerechtelijke procedure waarbij Ymere mij beticht van het niet nakomen van de huurovereenkomst en van de wet op grond van art. 7:220 lid 1 BW.

De reden dat ik mij tot u wend, is dat ik u op de hoogte wil stellen van het gevecht dat ik geruime tijd aan het voeren ben met Ymere. Na deze brief heeft u inzage over het handelen van de medewerkers van Ymere, de keuzes die zij maken over het onderhoud van het pand en mijn woning en hoe de samenwerkingspartners zich hierbij opstellen. Tevens hoop ik over te brengen wat de consequenties voor mij zijn en en wat voor effect het heeft op mijn gezondheid. Ik hoop dat u op basis van deze inzichten kijkt hoe het handelen van uw medewerkers past bij de strategie van Ymere en op basis daarvan de juiste bestuurlijke keuzes maakt.

Voorgeschiedenis
Op 24 augustus 2017 heb ik een aantal gebreken gemeld bij Ymere (bijlage I). Naar aanleiding van deze gebreken is er een monteur langsgekomen die een aantal gebreken heeft verholpen. Hij heeft tevens de badkamer afgekeurd en daarna is er een radiostilte geweest. Tevens heeft Ymere gecommuniceerd dat er in 2018 groot onderhoud zou plaatsvinden. In 2018 ben ik ziek worden waardoor ik geen energie had om de staat van mijn woning aanhangig te maken. Deze periode heeft ook geleid tot een gat in mijn inkomsten en heeft mijn persoonlijke leven op z'n kop gestaan. In overzicht 2 (bijlage II) heb ik alle data, situaties op chronologische volgorde vermeld met een toelichting van de situatie of hoe ik het persoonlijk heb ervaren.

Op 24 december 2019 ben ik door Ymere gedagvaard voor huurachterstand die is begeleid door Deurwaarderskantoor Van der Hoeden|Mulder (VdH|M). In principe ging het niet om een huurachterstand maar om openstaande incassokosten ad. € 92,07 en was er sprake van dat ik niet op tijd mijn huur betaalde. Met andere woorden betaalde ik niet voor de eerste van de maand maar lopende de maand.

Op 5 februari 2020 heb ik n.a.v de dagvaarding een klacht ingediend bij Ymere over de afwikkeling van de huurachterstand, achterstallig onderhoud van mijn woning en van het pand. Ymere heeft hier nooit officieel op gereageerd. De genoemde punten van achterstallig onderhoud zijn nagenoeg dezelfde punten als in 2017

Ik heb ervoor gekozen om deze zaak aan te gaan omdat ik van mening was dat ik een sterke zaak had met het achterstallig onderhoud. Naar mijn mening was Ymere in gebreke omdat zij het

achterstallig onderhoud niet aanpakte. Ik heb besloten mijzelf te vertegenwoordigen en dat is een naïeve keuze geweest, gezien de opstelling van Ymere en VdH|M gedurende het proces dat heeft geduurd tot 14 september 2020.

Op 11 februari 2020 is deze zaak voor de rechter gekomen en heeft de rechter mijn klachten in reconventie genomen omdat ik deze klachten in 2017 reeds had gemeld. Op 25 mei 2020 is er een inspecteur van KBK, in opdracht van mevrouw Brons, een gebreken inventarisatie komen doen in mijn woning. Ymere en VdH|M hebben, voor hen waarschijnlijk zeer nadelige, uitkomsten van deze inspectie voor de rechter verzwegen en niet meegenomen in het laatste verweer dat zij konden opvoeren. Als voorbeeld heb ik de interne communicatie (bijlage VIII) tussen VdH|M en Ymere meegestuurd waaruit niet te achterhalen is wat er met de klachten is gedaan. Naar de rechtbank hebben zij gecommuniceerd dat alle klachten zijn verholpen. Door de opstelling van VdH|M, het door Ymere achterhouden van voor hen belastende informatie, de komst van corona en dat ik onvoldoende kon bewijzen dat er sprake was van achterstallig onderhoud heb ik deze zaak verloren en zijn de gerechtelijke kosten ad € 1.100,- op mij verhaald. Voor deze kosten heb ik een betalingsregeling afgesproken met VdH|M.

Ymere heeft zich bij de rechtbank opgesteld als ideale verhuurder die zijn panden goed onderhoudt en alle verantwoordelijkheid bij mij als huurder legt. Dit verlies heb ik moeten slikken maar voelt tot op de dag van vandaag als zeer onterecht. Het beeld dat ik heb van Ymere is zo ontzettend vertroebeld waardoor ik jullie ben gaan beschouwen als onbetrouwbare partij die er alles aan doet om zich aan de verantwoordelijkheden van verhuurder te onttrekken.

Omdat de staat van mijn woning en het pand met grote schreden achteruit bleef gaan ben ik genoodzaakt geweest een nieuw traject op te starten. Hierbij heb ik een onafhankelijk oordeel gevraagd van Stichting Woon, de Huurcommissie en heb ik de gemeente Amsterdam benaderd die mij heeft doorverwezen naar de afdeling Bouwtoezicht en de Toezichthouder Bouwinspectie de heer Mantel.

Huurkorting
Stichting Woon heeft op 30 oktober 2020 een inventarisatie gedaan en mij begeleid richting de Huurcommissie. Na aankondiging van stichting Woon heeft Ymere de heer Smit van KBK Bouwgroep op 18 november 2020 langsgestuurd die een gebrekeninventarisatie heeft gedaan. Ymere heeft niets met deze inventarisatie gedaan en heeft vervolgens niets naar mij gecommuniceerd. De heer Smit vertelde mij dat Ymere deze opdracht heeft stil gelegd zonder opgaaf van reden.

De inspecteur van de huurcommissie heeft een inventarisatie (bijlage III) op 22 februari 2021 gedaan wat heeft geleid tot een huurkorting van € 327,19 met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2021. Deze korting geldt totdat alle gebreken zijn opgelost. Ymere is niet tegen deze huurkorting in bezwaar gegaan. Het te verrekenen bedrag van ca € 900,- heeft Ymere zonder overleg verrekend met de gerechtelijke kosten die openstonden bij VdH|M. Dit terwijl ik met dit vrijgekomen bedrag ook mijn huurtoeslag moest terugbetalen. Ymere en VdH|M hebben zonder overleg, dus eenzijdig bepaald, dat deze gerechtelijke kosten onder de noemer huurachterstand vallen en dit bedrag in één keer ingehouden.

Gemeente Amsterdam en dwangsom
De heer Mantel heeft in oktober een korte inspectie gedaan en heeft op 8 oktober 2020 contact met mevrouw Brons opgenomen en heb ik een onderhoudsvoorstel ontvangen van mevrouw Brons waar maar een deel van de klachten werd aangepakt. In dit voorstel werden de schimmel op de muur en het afbrokkelende stukwerk weggezet als achterstallig verfonderhoud waar ik als huurder zelf verantwoordelijk voor ben. Het verzoek om een medewerker van Ymere langs te sturen werd door de dezelfde medewerkster afgewezen omdat dit niet past bij de werkwijze van Ymere.

Omdat Ymere de opdracht van de heer Smit, naar aanleiding van de huurcommissie, zonder opgaaf van reden heeft teruggetrokken en het proces weer stil lag, heb ik de gemeente Amsterdam verzocht een uitgebreide inspectie te doen. In december 2020 heeft dit geleid tot een bezoek van 2 toezichthouders van de afdeling Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam. Zij hebben geconstateerd dat het pand aan het Haarlemmerplein 29 bouwkundige gebreken heeft en hebben zij

hiervan een voorzieningenlijst opgesteld. Uit deze inspectie blijkt bijvoorbeeld dat de elektra in het hele pand niet voldoet aan de NEN 1010 norm en dat de stopcontacten die uit de muur komen dus niet bij mijn verantwoordelijkheid van huurder hoort. Op 16 maart 2021 hebben zij een voornemen tot het opleggen van een dwangsom aan Ymere gestuurd.

Naar aanleiding van dit voornemen zijn mevrouw C. Avesedian (Vastgoedregisseur) en een collega projectleider 21 april jl. langs gekomen om de staat van de woning te beoordelen. Direct bij binnenkomst meldde mevrouw Avesedian dat Ymere door budgetten en projectplanning beperktonderhoud zal uitvoeren. Het grote onderhoud staat gepland voor medio 2022. Aangezien ik deze toezeggingen sinds 2017 jaarlijks van Ymere schriftelijk heb gekregen en deze beloftes nooit zijn nagekomen, heb ik aangegeven dat ik haar niet geloof. Zeker met de ervaring en de manier hoe Ymere zich tijdens en sinds de rechtszaak heeft opgesteld, heb ik aangegeven dat mijn flexibiliteit en geduld op is. Het resultaat van het bezoek heeft geleid tot een overzicht d.d. 30 april 2021 van de gebreken die Ymere zal aanpakken. Deze lijst bestaat uit punten die Ymere van belang acht en is niet een opsomming van de punten uit de gebrekenlijst van de Huurcommissie en de voorzieningenlijst van de gemeente Amsterdam. Ymere heeft bewust gekozen om een aantal gebreken/punten buiten schot te laten.

Om te kunnen beoordelen wat er dient te gebeuren en wat de kosten zullen zijn heeft Ymere wederom meneer Smit van KBK langsgestuurd op 25 mei jl.. Tijdens dit bezoek was de toezichthouder van de gemeente Amsterdam ook aanwezig en die heeft te kennen gegeven dat alle punten die genoemd zijn in de voorzieningenlijst door Ymere opgelost dienen te worden. De heer Smit heeft deze voorzieningenlijst van mij ontvangen en zou het bespreken met Ymere.

Er hebben nog verschillende telefonische gesprekken plaatsgevonden en zijn er verschillende e-mails verstuurd om tot een plan te komen (bijlage IV). 6 juli jl. heb ik van mevrouw Avedisian een concept planning werkzaamheden ontvangen. In deze planning worden alleen de gebreken in de woning aangepakt in een zeer strakke planning. Tevens heeft mevrouw Avedisian te kennen gegeven dat de gebreken aan de buitenkant van het pand niet worden aangepakt omdat deze medio 2022 op de planning staan. Met andere woorden wordt aan de binnenkant aan symptoombestrijding gedaan en de symptomen, zoals lekkages op het dak, lekkende buitenmuren en gescheurde natuurstenen dorpel boven de voordeur, worden niet aangepakt (bijlage V) Dit betekent dat de vochtproblemen in mijn huis dus niet worden verholpen en ik nog een heel jaar en 3 natte seizoenen in een vochtig en lekkend huis moet leven. Volgens het voorstel van Ymere moet ik minimaal 3 weken mijn huis uit zonder vervangende woonruimte, mijn spullen moeten in huis blijven staan en de vergoeding die Ymere stelt is € 20,- per dag.

Ik ben niet akkoord gegaan met dit voorstel en dat heb ik ook onderbouwd naar mevrouw Avedisian. Tevens heb ik de gemeente Amsterdam op de hoogte gesteld van het voorstel en aangezien Ymere 4 van de 11 punten uit de voorzieningenlijst wil verhelpen, heeft de gemeente besloten om de dwangsom ad. € 32.600,- (bijlage VI) op te leggen. Het blijkt dat Ymere ook niet in bezwaar is gegaan tegen het voornemen tot opleggen van de dwangsom d.d. 16 maart 2021.

Huidige situatie

Als antwoord van mevrouw Avedisian heb ik een aangetekende brief (bijlage VII) ontvangen van CERTA Advocaten waarin zij mij dwingen mee te werken aan het groot onderhoud. Daarin stellen zij dat ik niet mee wil werken aan het groot onderhoud en dat zij in opdracht van Ymere een procedure tegen mij starten. Dit is naar aanleiding van het besluit van de gemeente Amsterdam tot het opleggen van een dwangsom.

Ik heb telefonisch contact gezocht met mevouw L. Hennink, advocaat, die vertelde mij dat Ymere onverbiddelijk is en zij een procedure op zal starten als ik niet uiterlijk dinsdag 3 augustus 2021 te 12.00 uur schriftelijk bevestig dat ik medewerking verleen aan de genoemde werkzaamheden en de huurwoning voor de duur van de werkzaamheden aan de aannemer oplever. Ymere past hier een slikken of stikkenbeleid toe waarbij ik als huurder met de rug tegen de muur sta. Of ik moet een schikkingsvoorstel indienen. In de aanloop tot deze afwijzing heb ik meerdere opties gevraagd om een keuze uit te kunnen maken, zoals vervangende woonruimte en opslag voor mijn spullen. Ymere heeft hier geen gehoor aan gegeven en volledig vanuit eigen belang gehandeld. Met mij als huurder wordt

totaal geen rekening gehouden en wordt er van mij verwacht dat ik in een tentje voor mijn deur ga slapen. Ik heb van mevrouw Hennink begrepen dat Ymere ook een bestuursrechtelijke procedure opstart tegen het opleggen van de dwangsom.

Nota bene hebben mijn buren dezelfde klachten als het gaat om lekkages op de bovenste verdieping en heeft de onderbuurman ook klachten in de badkamer die verholpen dienen te worden. Ook hierbij zegt Ymere niets hier aan te doen omdat werkzaamheden aan de buitenkant medio volgend jaar staan gepland. Met een beetje pech komt Ymere tot het inzicht dat deze renovatie niet in bewoonde staat kan plaatsvinden. Wat betekent dat ik nog een keer mijn huis tijdelijk zal moeten verlaten en dat voor de tweede keer in een jaar.

Ik ben echt verbijsterd dat Ymere zo omgaat met een woning die is gekenmerkt als beschermd stadsgezicht en zijn huurders zo aan hun lot overlaat. Ymere vindt het dus de normaalste zaak van de wereld dat muren en daken van haar vastgoed niet waterdicht zijn wat leidt tot gezondheidsklachten van de bewoners, vochtige huizen en schimmel op de muren. Met het uitstellen van het groot onderhoud aan de buitenkant tot medio 2022 zullen wij als bewoners van het pand nog een heel jaar te kampen hebben met lekkages.

Houding van Ymere

Deze situatie had wat mij betreft beslecht kunnen worden als de medewerkers van Ymere überhaupt hadden geluisterd naar mijn klachten en deze serieus hadden genomen. Hoe kan het zijn dat sinds 2017 en februari 2020 Ymere zich zo star opstelt en mij als huurder alleen van zich heeft afgedreven. In hoeverre zijn zij zich bewust van het feit dat Ymere haar bestaansrecht verleent aan het verhuren en onderhouden van sociale huurwoningen.

Ik zie dat Ymere sinds 2016 een nieuwe ondernemingsstrategie heeft geformuleerd. Ymere heeft in deze strategie de mond vol van voornemens die ik in de periode 2017 - 2021 totaal niet heb mogen ervaren. Op pagina 8 heeft u het over de volgende punten:

- Beter benutten van sociale woningen
- Meer aandacht voor de staat van onze woningen
- Verbondenheid met huurders en stakeholders vergroten
- Nieuwe balans voor het verdienmodel

Dit wil Ymere bereiken met 7 strategieën waar ik u graag wil wijzen op de volgende :

1. Actief matchen van vraag en aanbod, van huur en inkomen.
2. Prijs-kwaliteit hangt samen met locatie.
3. Meer aandacht voor het onderhoud van de woning.
4. Samenwerken aan onze wijken.
5. Nieuwe vormen van verbinding.
6. Duurzaam denken en doen.
7. Een wendbare en effciënte organisatie.

Deze strategie wordt afgesloten met het volgende citaat: "We zijn een goede buur, we zijn er voor de huurder, we maken het waar. Zo doen we dat. We zijn een maatschappelijke onderneming en dienen een publiek doel. We zijn er voor onze huidige huurders, onze toekomstige huurders en voor de samenleving als geheel."

Op geen van deze punten heb ik ervaren dat de medewerkers van Ymere en haar partners de strategie van Ymere 2016+ uitdragen en uitvoeren. Mijn klachten, de huurkorting en de opgelegde dwangsom zijn niet uit de lucht komen vallen. Ymere is al geruime tijd op de hoogte van de staat van het pand. De manier waarop de medewerkers verwaarlozing van het pand en mijn woning hebben ingeschat en mij onvoldoende serieus hebben genomen hebben geleid tot deze status quo. Ymere maakt keuzes op basis van haar interne beleid en houdt totaal geen rekening met de staat van het pand en mijn woongenot. Nee, zij kiest ervoor om het meest gehavende pand van het blok als laatste aan te pakken. De medewerkers kiezen ervoor om 'beleid' op eigen wijze uit te voeren wat totaal niet overeenkomt met de belofte die Ymere doet in haar eigen strategie.

Ymere gaat liever de juridische strijd aan met zijn bewoners en besteed inkomsten voortkomend uit huurpenningen liever aan dure advocaten. Een professionele woningcorporatie met goed functionerende medewerkers zal dit geld liever investeren in het herstellen van het vervallen/verwaarloosde vastgoed en in een goede overgangs- en compensatieregelingen met zijn bewoners. Bij Ymere maken zij duidelijk andere keuzes met alle gevolgen van dien voor de bewoners en het vastgoed.

Volgens mij bent u als voorzitter van de directie de aangewezen persoon die kan beoordelen of Ymere en de medewerkers conform de strategie, waarden & normen en procedures hebben gehandeld en of deze opstelling past bij de organisatie die Ymere wilt zijn. Bij deze verzoek ik u om mijn situatie tegen het licht te houden en intern te bespreken zodat er een gepaste oplossing komt. Ik ben zeer bereid om mee te werken aan de juiste oplossing als er ook rekening gehouden wordt met mijn situatie en de zaken worden overlegd in plaats van opgelegd.

Ik zie uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

C.R.A. Bulo

Bijlage:

I. Overzicht gebreken 2017 - 2020
II. Overzicht communicatie Ymere vs. Bulo 2017 - 2021
III. Rapport Wooncommissie
IV. Communicatie met mevrouw C. Avedisian
V. Overzicht voorzieningenlijst gemeente Amsterdam
VI. Gemeente Amsterdam - Besluit opleggen dwangsom.
VII. Aangetekende brief CERTA-advocaten
VIII. Interne communicatie VdH|M en Ymere

Gmail Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>

RE: Concept inhoudelijke reactie Haarlemmerplein 29-2+MC

1 bericht

Gerritsen, Erik <e.gerritsen@ymere.nl> 19 augustus 2021 om 16:41
Aan: "cecilbulo@gmail.com" <cecilbulo@gmail.com>
Cc: "Cazemier, Marjolein" <m.cazemier@ymere.nl>, "Louwerens, Dory" <D.Louwerens@ymere.nl>, "Brink, Brendan" <b.brink@ymere.nl>, "Willemse, Renate" <r.willemse@ymere.nl>, "Avedisian, Carin" <C.Avedisian@ymere.nl>

Geachte heer Bulo,

In uw mail lees ik uw frustratie over de onderhoudstoestand van uw woning, complex en de gang van zaken. Natuurlijk is het erg vervelend dat het onderhoud niet eerder is opgepakt. We staan achter het plan om de werkzaamheden gefaseerd aan te pakken: aanpak werkzaamheden aan de binnenzijde van uw woning zo spoedig mogelijk en volgend jaar het groot-onderhoud aan de buitenzijde aan het gehele complex. Het groot-onderhoud (gevel, dak en daarmee ook uw zolderverdieping) kunnen we niet vervroegen, omdat het de nodige voorbereidingstijd met zich meebrengt. Er moeten diverse vergunningen worden aangevraagd en bouwvoorbereidingen worden getroffen. Uiteraard willen we ook de andere bewoners van het complex goed informeren en meenemen in de aanpak van het groot-onderhoud. Wel zal de aannemer een aantal maatregelen treffen aan de binnenzijde van uw woning, zodat de grootste vochtproblemen tijdelijk tot aanvang van het groot-onderhoud worden opgelost.

U ziet erg op tegen de overlast. Dat begrijp ik. De collega (mevr. Avedisian) die op de hoogte is van de werkzaamheden die op korte termijn kunnen worden uitgevoerd, is volgende week weer terug van vakantie. Zij zal in de loop van volgende week een afspraak met u maken om de werkzaamheden met u door te nemen en bespreken hoe de overlast zoveel mogelijk kan worden beperkt. Dit is maatwerk dat samen met u moet worden besproken. Als de werkzaamheden redelijkerwijs niet in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd, kunnen wij u tijdens de verbouwing een logeerwoning aanbieden. Ik hoop dat u openstaat voor het persoonlijk gesprek met mevrouw Avedisian over de aanpak van uw woning.

Met vriendelijke groet,

Erik Gerritsen

Voorzitter Directieraad Ymere

Jollemanhof 21, 1019 GW Amsterdam

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

e.gerritsen@ymere.nl

Tel: 0653251485

@egerrit

www.ymere.nl

Buiten werktijden mailen mag, maar hoeft niet. Beantwoord deze mail op een voor jou geschikt moment.

Van: Cecil Bulo <crabulo@ziggo.nl>
Verzonden: maandag 16 augustus 2021 14:54

Aan: Gerritsen, Erik <e.gerritsen@ymere.nl>; cecilbulo@gmail.com
CC: Cazemier, Marjolein <m.cazemier@ymere.nl>; Louwerens, Dory <D.Louwerens@ymere.nl>; Brink, Brendan <b.brink@ymere.nl>; Willemse, Renate <r.willemse@ymere.nl>
Onderwerp: RE: Concept inhoudelijke reactie Haarlemmerplein 29-2+MC

Dag meneer Gerritsen,

Dit is een inactief emailadres van mij en dat is de reden dat ik uw email tot nu toe niet heb gelezen. Mijn actieve email adres is cecilbulo@gmail.com en graag deze gebruiken in toekomstige correspondentie.

Ik ben echt met stomheid geslagen dat u van iets wilt leren maar ondertussen wel de druk opvoert. Met dit concept schrijven dwingt u mij alsnog akkoord te gaan met dit voorstel. Uw medewerkers blijven hetzelfde doen tot wat zij tot nu hebben gedaan en wat heeft geleidt tot deze voor mij vreselijke situatie. Ymere doet voorkomen dat zij dit allemaal in gang hebben gezet en ik word weggezet als huurder die niet mee wil werken. Als ik niets had gedaan en niet door had gezet dan had Ymere tot op van vandaag niets gedaan aan deze situatie. Een voornemen tot dwangsom brengt Ymere in beweging. Is dit de lerende houding/organisatie die u voor Ymere voor ogen heeft?

Dus u erkent dat ik mij gedurende periode van 3 weken, of misschien wel langer, mijn huis uit moet zonder vervangende woonruimte, mijn spullen onbeheerd in mijn huis moet laten staan en dit tegen vergoeding van € 20,- per dag. En als dit achter de rug is, zijn de problemen niet opgelost omdat het dak zal blijven lekken en de buitenmuren vocht door zullen blijven laten. Ik zie het voorstel als symptoombestrijding en Ymere kiest ervoor om een 7-tal constateringen van de gemeente Amsterdam niet aan te pakken en ook de punten van de huurcommissie te negeren. Na onderhoud in mijn appartement zullen de lekkages blijven aan de zijmuren en op het dak, het vocht zal niet verdwijnen, de elektra zal door het hele pand afgekeurd blijven, enz.

Inmiddels staat de dwangsom die gemeente heeft opgelegd, los van mijn medewerking of niet. Op deze manier botviert Ymere de dwangsom op mij als bewoner terwijl Ymere zelf keuzes maakt die hebben geleid tot deze situatie en een dwangsom. 25 jaar niets doen aan een pand uit 1920, 4 jaar lang het negeren van signalen van de bewoners, niet alle punten aanpakken ter voorkoming van de dwangsom en een eigen koers blijven varen, hebben geleid hiertoe geleid. Inmiddels hebben ook mijn buren gebreken gemeld zonder dat Ymere daar adequaat naar handelt. Een impressie van de situatie bij mijn buren ziet u in de meegezonden foto's. Ymere wil dit nog minimaal een jaar in stand houden terwijl de komende 3 natte seizoenen nog meer schade zullen aanrichten. Dit is natuurlijk ondergeschikt want alle pijlen zijn gericht op de huur Bulo die tegen Ymere is ingegaan en dat wordt niet gepikt.

Ik ben zeer bereid mee te werken als Ymere bereid is om in gesprek met mij te gaan en een goede oplossing biedt die ook voor mij als bewoner hout snijdt. Dit voorstel van Ymere klopt bouwtechnisch niet, doet geen recht aan mijn situatie als huurder, ik word niet gehoord en ben roep in de woestijn. Met andere woorden Ymere maakt (mis)gebruik van de wet, de ervaring van uw medewerkers om huurders angst aan te jagen, zwaar onder druk te zetten om mee te gaan in eenzijdige voorstellen, (tijdelijke) op straat te zetten en na de verbouwing alsnog in een ongezonde situatie te laten wonen. Ymere maakt zijn eigen beloftes, zoals gesteld in zijn haar strategie, niet waar.

Ik heb hoge verwachtingen van u als directeur, volgens mij kunt u hier de juiste keuzes in maken en ook het proces intern vertragen tot er meer duidelijkheid is. Hoe komen wij uit deze impasse en voorkomen we een juridische strijd?

Ik zie uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Cecil Bulo

06-51518953

Van: Gerritsen, Erik [mailto:e.gerritsen@ymere.nl]
Verzonden: donderdag 12 augustus 2021 17:54
Aan: crabulo@ziggo.nl
CC: Cazemier, Marjolein; Louwerens, Dory; Brink, Brendan; Willemse, Renate
Onderwerp: Concept inhoudelijke reactie Haarlemmerplein 29-2+MC

Geachte heer Bulo, ik heb uw noodkreet in goede orde ontvangen. Ik ben bezig om persoonlijk goed te begrijpen wat hier allemaal speelt en hoe deze situatie zo juridisch is geworden. Ik wil er ook graag van leren. En ik wil uiteraard proberen of het nog mogelijk is om er zonder tijd vretende en kostbare juridische procedures met elkaar uit te komen. Ik ben stevig gehandicapt vanwege de vakantieperiode. Daardoor is het voor mij niet op heel korte termijn mogelijk om alle betrokken medewerkers te bevragen. Probleem is wel dat Ymere snel moet handelen om een dwangsom van de gemeente te voorkomen. Ymere wil graag aan de eisen van de gemeente voldoen. Daarvoor is uw medewerking nodig. Als u niet meewerkt kunnen we niet anders dan hiervoor naar de rechter gaan. Vandaar dat ik op dit moment niet anders kan dan u vragen op dit punt mee te werken. Ik voeg de concept inhoudelijke reactie van mijn mensen bij die ik u formeel per post zal laten doen toekomen begin volgende week. Tenminste als dat nog nodig is. Want ik hoop dat u op dit punt alsnog mee wilt werken. Het voorkomt een rechtszaak die met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid ten gunste van Ymere zal uitpakken en alleen maar tot verdere onnodige escalatie leidt. Ik beloof u dat , zodra alle betrokken collega's terug zijn, ik mij persoonlijk van alle ins and outs op de hoogte zal laten stellen om te bezien of we eventuele resterende geschilpunten alsnog met elkaar in goed overleg kunnen oplossen.

Kortom ik hoop dat u, in het licht van het bovenstaande, alsnog wilt meewerken aan de acties die Ymere moet ondernemen op korte termijn een dwangsom te voorkomen.

Met vriendelijke groet,

Erik Gerritsen

Directievoorzitter Ymere.

Cecil Bulo

Van: Gerritsen, Erik [e.gerritsen@ymere.nl]
Verzonden: donderdag 12 augustus 2021 17:54
Aan: crabulo@ziggo.nl
CC: Cazemier, Marjolein; Louwerens, Dory; Brink, Brendan; Willemse, Renate
Onderwerp: Concept inhoudelijke reactie Haarlemmerplein 29-2+MC
Bijlagen: Concept inhoudelijke reactie Haarlemmerplein 29-2+MC.pdf

Geachte heer Bulo, ik heb uw noodkreet in goede orde ontvangen. Ik ben bezig om persoonlijk goed te begrijpen wat hier allemaal speelt en hoe deze situatie zo juridisch is geworden. Ik wil er ook graag van leren. En ik wil uiteraard proberen of het nog mogelijk is om er zonder tijd vretende en kostbare juridische procedures met elkaar uit te komen. Ik ben stevig gehandicapt vanwege de vakantieperiode. Daardoor is het voor mij niet op heel korte termijn mogelijk om alle betrokken medewerkers te bevragen. Probleem is wel dat Ymere snel moet handelen om een dwangsom van de gemeente te voorkomen. Ymere wil graag aan de eisen van de gemeente voldoen. Daarvoor is uw medewerking nodig. Als u niet meewerkt kunnen we niet anders dan hiervoor naar de rechter gaan. Vandaar dat ik op dit moment niet anders kan dan u vragen op dit punt mee te werken. Ik voeg de concept inhoudelijke reactie van mijn mensen bij die ik u formeel per post zal laten doen toekomen begin volgende week. Tenminste als dat nog nodig is. Want ik hoop dat u op dit punt alsnog mee wilt werken. Het voorkomt een rechtszaak die met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid ten gunste van Ymere zal uitpakken en alleen maar tot verdere onnodige escalatie leidt. Ik beloof u dat , zodra alle betrokken collega's terug zijn, ik mij persoonlijk van alle ins and outs op de hoogte zal laten stellen om te bezien of we eventuele resterende geschilpunten alsnog met elkaar in goed overleg kunnen oplossen.

Kortom ik hoop dat u, in het licht van het bovenstaande, alsnog wilt meewerken aan de acties die Ymere moet ondernemen op korte termijn een dwangsom te voorkomen.

Met vriendelijke groet,

Erik Gerritsen
Directievoorzitter Ymere.

CERTA advocaten

Keizersgracht 620
1017 ER Amsterdam

Brediusweg 20
1401 AG Bussum

info@certa.nl
www.certa.nl

T +31 (0)20 521 6699
F +31 (0)20 521 6690

Stichting Beheer Derdengelden
Certa Advocaten
ABN AMRO Bank
IBAN: NL19ABNA0240348370
BIC: ABNANL2A

PER AANGETEKENDE EN GEWONE POST
De heer C.R.A. Bulo
Haarlemmerplein 29-2E
1013 HP AMSTERDAM
Per e-mail vooruit aan: cecilbulo@gmail.com

Amsterdam, 27 juli 2021

Telefoon: +31 (0)20 219 25 19
Fax: +31 (0)20 521 66 90
E-mailadres: hennink@certa.nl
Inzake: Ymere / Haarlemmerplein 29-2E (Bulo, C.R.A.)
Referentie: LH/11590/2021/2303

Geachte heer Bulo,

Stichting Ymere heeft mij in bovengenoemde zaak gevraagd haar belangen te behartigen. Namens cliënte bericht ik u als volgt.

U huurt sinds 4 mei 1996 van cliënte de woning met het adres Haarlemmerplein 29-2E te Amsterdam (hierna: "het gehuurde"). U komt uw verplichtingen uit hoofde van de huurovereenkomst en de wet niet na. Ik licht dat als volgt toe.

Dringend onderhoud
Op 16 juli 2021 heeft cliënte van de gemeente Amsterdam het besluit tot het opleggen van een last onder dwangsom ontvangen. Cliënte dient binnen een termijn van acht weken na voornoemde datum dringend onderhoud aan het gehuurde te (laten) verrichten. De voorzieningenlijst met het dringend onderhoud is als **bijlage 1** aan deze brief gehecht. De projectleider van Ymere heeft samen met een medewerker van de gemeente het gehuurde doorlopen en een lijst gemaakt van de specifieke werkzaamheden die verricht moeten worden. U was hierbij aanwezig. Cliënte heeft u bij brief van 30 april 2021 op de hoogte gesteld van de werkzaamheden en de conceptplanning overgelegd. De werkzaamheden worden in onbewoonde staat uitgevoerd en nemen circa drie weken in beslag. De brief wordt volledigheidshalve als **bijlage 2** aangehecht. Cliënte heeft u verzocht om uw medewerking te verlenen. U weigert dit tot op heden.

Certa Advocaten B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Op al onze overeenkomsten en/of rechtsbetrekkingen zijn uitsluitend van toepassing de Algemene Voorwaarden van Certa Advocaten B.V., zoals gedeponeerd bij de kamer van koophandel onder nummer 34342484. Voor de algemene voorwaarden verwijzen wij ook naar onze website certa.nl. Iedere aansprakelijkheid van Certa Advocaten B.V. beperkt zich tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

Op grond van art. 7:220 lid 1 BW bent u verplicht om uw medewerking te verlenen aan de uitvoering van dringende werkzaamheden. De termijn van de dwangsom loopt onverminderd door. Cliënte heeft mij gevraagd op grond hiervan een procedure tegen u te beginnen. Bij de rechter zal cliënte nakoming van uw gedoogplicht als huurder vorderen. Als u evenwel niet meewerkt, vordert cliënte tijdelijke ontruiming. Daarnaast zal cliënte aanspraak maken op de buitengerechtelijke kosten ten bedrage van EUR 462,50 en proceskosten. Cliënte zal de schade die zij lijdt door het uitstel van de werkzaamheden tevens op u verhalen.

Sommatie

Om een procedure te voorkomen wordt u hierbij nog eenmaal in de gelegenheid gesteld om **uiterlijk op dinsdag 3 augustus 2021 te 12:00 uur** schriftelijk te bevestigen dat u uw medewerking zult verlenen aan bovengenoemde werkzaamheden en de huurwoning voor de duur van de werkzaamheden aan de aannemer oplevert. Als u van het schikkingsvoorstel gebruik maakt, is cliënte bereid af te zien van een gerechtelijke procedure en zal geen aanspraak worden gemaakt op de hiervoor genoemde kosten. Indien u niet bereid bent uw medewerking te verlenen aan het noodzakelijk onderhoud, zal ik namens cliënte zonder nadere aankondiging een procedure starten. In dat kader ontvang ik graag **uiterlijk op dinsdag 3 augustus 2021 te 12:00 uur** uw verhinderdata voor de komende zes weken, bij gebreke waarvan ik ervan uitga dat u geen verhinderdata hebt.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet. Ik behoud mij namens cliënte alle rechten en weren voor.

Met vriendelijke groet,

L. Hennink
Certa Advocaten B.V.
Advocaat

Gemeente
Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aangetekend en per gewone post verzonden

Certa Advocaten
T.a.v. dhr. W. Altenaar
Keizersgracht 620
1017 ER Amsterdam

08 SEP. 2021

Datum	
Ons kenmerk	Z2021-C004461
Uw kenmerk	WA/11590/2021/4255
Behandeld door	J. Jarmoc, VTH, 06-22736556, j.jarmoc@amsterdam.nl
Kopie aan	
Bijlage	
Onderwerp	**Besluit verlengen begunstigingstermijn last onder dwangsom Haarlemmerplein 29-2 in Amsterdam**

Geachte heer Altenaar,

Op 16 juli 2021 hebben wij aan uw cliënt, Stichting Ymere, een last onder dwangsom opgelegd. Uw cliënt dient het onderhoud zoals aangegeven in de voorzieningenlijst behorende bij de last onder dwangsom op het adres Haarlemmerplein 29-2 uit te voeren binnen een termijn van 8 weken na verzending van de last onder dwangsom.

Indien niet aan de last wordt voldaan moet uw client een dwangsom van € 32.600,- ineens betalen.

Verzoek om verlenging van de begunstigingstermijn

Op 2 augustus 2021 heeft u een bezwaarschrift en een verzoek om verlenging van de begunstigingstermijn ingediend. U geeft aan dat de te verrichte werkzaamheden in twee delen kunnen worden verdeeld. Werkzaamheden binnen in de woning (deel I) en werkzaamheden aan de buitenkant van de woning (deel II). U geeft aan dat uw cliënt sinds november 2020 de huurder van de woning probeert in te laten stemmen met onderhoud aan de woning. Gelet op de werkzaamheden die in de woning moeten worden verricht is het noodzakelijk dat de huurder tijdelijk de woning verlaat. In april 2021 heeft uw cliënt samen met Bouwtoezicht een opname in de woning verricht. Op 30 april heeft uw cliënt de huurder over de werkzaamheden geïnformeerd. Begin juli heeft uw cliënt aan de huurder aangegeven dat de onderhoudswerkzaamheden op 30 augustus zullen worden gestart door een aannemer. Uiterlijk op 12 juli moest de huurder akkoord gaan met de werkzaamheden. De huurder heeft hier niet mee ingestemd. Eind juli heeft uw cliënt

de huurder gesommeerd om uiterlijk op 3 augustus medewerking te verlenen aan de onderhoudswerkzaamheden. U heeft niet van de huurder vernomen zodat er nu een dagvaarding wordt opgesteld voor een kort geding bij de rechtbank.

U heeft in een telefoongesprek op 19 augustus 2021 verder aangegeven dat verwacht wordt dat het vonnis in de kort geding zaak in oktober bekend wordt. U gaat zich inspannen dat uw client de werkzaamheden in de woning meteen zal aanvangen zodat deze eind december 2021 afgerond zullen zijn. Tevens heeft u in het gesprek desgevraagd aangegeven dat de huurder tijdens de werkzaamheden deel I, de werkzaamheden die in de woning plaatsvinden, niet in de woning kan blijven. De huurder dient zelf elders een onderkomen te vinden. Uw cliënt zal wel aan de huurder een vergoeding hiervoor aanbieden. Tijdens de werkzaamheden deel II, de werkzaamheden aan de buitenant van de woning , kan de huurder in de woning verblijven.

U geeft voorts aan dat deel twee van de werkzaamheden; de werkzaamheden aan de buitenkant van de woning, door u cliënt zijn beraamt in het derde kwartaal van 2022. Deze werkzaamheden zijn door uw cliënt al ingepland. Het hele pand zal dan meegenomen worden. Dit gaat om de werkzaamheden genoemd in de voorzieningenlijst onder A3, B1, C1 en F1. Daar het pand een gemeentelijk monument is, dient er voor deze werkzaamheden ook een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. En er dient een fora en fauna-onderzoek plaats te vinden gelet op het feit dat er een gierzwaluw in het boeideel genesteld is.

U verzoekt dan ook de begunstigingtermijn te verlengen mbt de werkzaamheden deel I, de werkzaamheden in de woning (de werkzaamheden genoemd in de voorzieningenlijst onder A1, A2, D1, E1, F2-F5) tot het einde van het vierde kwartaal van 2021. En u verzoekt om de werkzaamheden mbt deel II, dus de werkzaamheden buiten de woning (de werkzaamheden genoemd in de voorzieningenlijst onder A3, B1, C1 en F1) te verlengen tot het einde van de derde kwartaal van 2022.

Op 8 september hebben wij stukken met betrekking tot de planning van de werkzaamheden deel II, de werkzaamheden buiten de woning, ontvangen. De werkzaamheden zijn gepland in maart tot en met begin mei 2022.

Onze reactie

Uit correspondentie van uw cliënt met de huurder, die u bij uw bezwaarschrif heeft overgelegd, blijkt dat uw cliënt meer werkzaamheden in de woning gaat uitvoeren dan aangegeven op de voorzieningenlijst behorende bij de last onder dwangsom. Gelet hierop alsmede op het vorenstaande menen wij dat de werkzaamheden deel I niet uitgevoerd kunnen worden zolang de huurder in de woning aanwezig is. Daar uw cliënt, gezien de houding van de huurder, de werkzaamheden op dit moment niet kan aanvangen, zijn wij bereid om de begunstigingstermijn voor de te verrichten werkzaamheden deel I, dus de werkzaamheden in de woning, te verlengen. Wij willen u wel meegeven dat wij uw cliënt met klem verzoeken deze werkzaamheden zo spoedig als mogelijk uit te voeren opdat de huurder weer snel in zijn woning kan terug keren.

Met betrekking tot de werkzaamheden deel II, de werkzaamheden buiten de woning, merken wij op dat u deze werkzaamheden planmatig aan het hele pand wilt uitvoeren. Wij zien daarin geen

bezwaar. Wij vezoeken uw cliënt echter ook om de eventuele aanvragen die uw cliënt hiervoor nodig heeft zo spoedig mogelijk aan te vragen zodat de werkzaamheden daadwerkelijk vanaf maart 2022 uitgevoerd kunnen worden. Later wachten met deze werkzaamheden zou anders uiteindelijk ook weer invloed kunnen hebben op de werkzaamheden die dan al in de woning zijn verricht.

Ons besluit

Gezien het bovenstaande verlengen wij de begunstigingstermijn van de last onder dwangsom inzake de Haarlemmerplein 29-II van 16 juli 2021 als volgt;

- De begunstigingstermijn voor de werkzaamheden in de woning (de werkzaamheden genoemd in de voorzieningenlijst onder A1, A2, D1, E1, F2-F5) tot 31 december 2021;
- De begunstigingstermijn voor de werkzaamheden buiten de woning (de werkzaamheden genoemd in de voorzieningenlijst onder A3, B1, C1 en F1) tot 16 mei 2022.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,

T.Tashta
Teammanager

BEZWAARCLAUSULE

Bezwaar maken tegen dit besluit
Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt.
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/ onder het tabblad 'Contact'.

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

VTH

Gemeente Amsterdam
Postbus 90395
1006BJ AMSTERDAM
THE NETHERLANDS

Frankering betaald

postnl

R Aangetekend

D-A-1

Certa Advocaten
T.a.v. de heer W. Altenaar
Keizersgracht 620
1017ER AMSTERDAM

3SBZMN7665326

Recommandé

NL

3SBZMN7665326

P2202

Gemeente Amsterdam

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Amsterdam

Nr. 329718

14 december 2020

Verlenging beslistermijn omgevingsvergunning Korte Marnixstraat 1-3-5-7 1013HT Amsterdam,

Korte Marnixstraat 1-3-5-7, 1013HT Amsterdam voor het het repareren en vervangen van de kozijnen en het vernieuwen van het dak van het gemeentelijke monument , verzonden op 10-12-2020, Dossiernummer Z2020-C017565

Door dit besluit is de beslistermijn met zes weken verlengd.

Gmail **Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>**

RE: Onderzoek ombudsman

1 bericht

Ramlal, Munish <munish@ombudsmanmetropool.nl> 26 juli 2022 om 17:49
Aan: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>

Beste Cecil,

Dankjewel voor deze toevoeging.

Ik neem dit mee.

Hartelijke groet

Munish Ramlal

Ombudsman Metropool Amsterdam

Afspraak maken? Bel of mail Linda Teders, secretaresse

06 – 82 16 23 13

secretariaat@ombudsmanmetropool.nl

Van: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 26 juli 2022 17:37
Aan: Ramlal, Munish <munish@ombudsmanmetropool.nl>
Onderwerp: Re: Onderzoek ombudsman

Beste Munish,

Bedankt voor de bevestiging van onze afspraken die zijn voortgekomen uit het gesprek d.d. 21 juli jl. waarin wij mijn situatie aan het Haarlemmerplein 2 II en de rol van de gemeente Amsterdam hebben besproken.

Ik ben het eens met jouw keuze om te toetsen aan Betrouwbaarheid. Immers heeft de gemeente Amsterdam zich niet aan zijn eigen termijnen gehouden, de spelregels onderweg veranderd en hebben zij de funderingsproblematiek buiten iedere besluit en weging gehouden.

Echter mis ik één onderwerp. Aan het einde van het gesprek heb ik een aantal aantekeningen gemaakt en als ik deze naast jouw bevestiging leg dan ontbreekt het punt communicatie naar Cecil Bulo. Als ik dit onderwerp tegen het behoorlijkheidswijzer aan houd dan ontbreekt er één punt waarop je in je onderzoek ook een toetsing op kan doen, te weten Open en duidelijk.

Tijdens ons gesprek heb ik aangegeven dat de gemeente Amsterdam alleen met mij communiceerde naar aanleiding van mijn klachten. Alle besluiten die gemeente Amsterdam nam en hun overwegingen werden niet met mij gecommuniceerd. Ik werd niet automatisch geïnformeerd, er werden geen vragen aan mij gesteld en kreeg ik mondjesmaat informatie nadat ik een klacht had ingediend of om een status van het proces had gevraagd. Tot op de dag van vandaag heeft niemand mij kunnen uitleggen waarom de gemeente Amsterdam, van de heer Mantel tot aan Femke Halsema, mij de rug heeft toegekeerd. Mijn verzoek aan jou is om de communicatie van de gemeente Amsterdam richting mij mee te nemen in jouw onderzoek op basis van de kernwaarde Open en duidelijk.

Ik houd jou op de hoogte van de ontwikkelingen mocht je vragen hebben dan hoor ik van jou.

Met vriendelijke groet,

Cecil Bulo

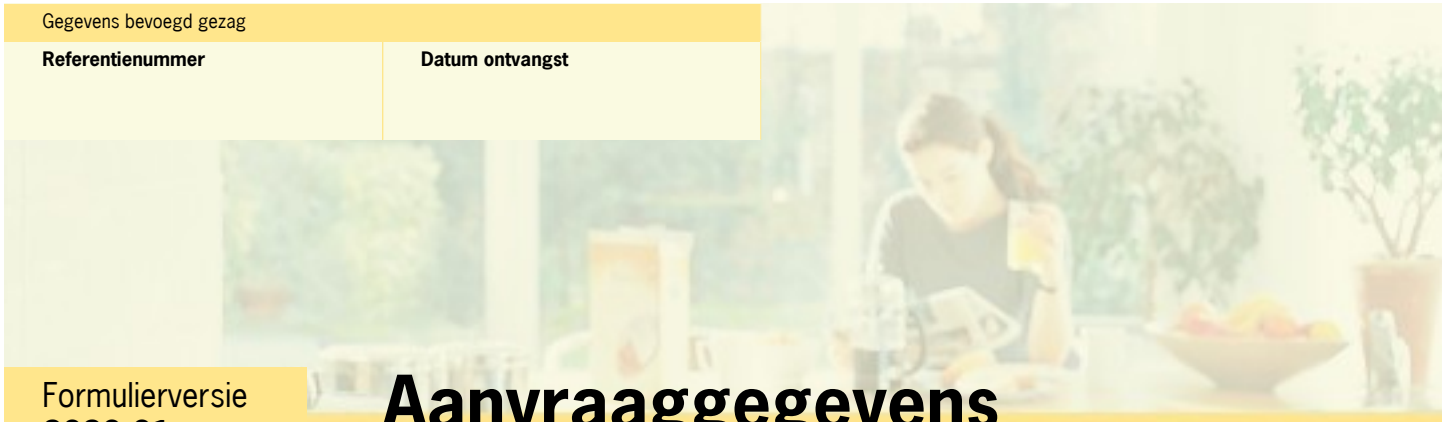
Op vr 22 jul. 2022 om 23:19 schreef Ramlal, Munish <munish@ombudsmanmetropool.nl>:

> Geachte heer Bulo, beste Cecil,
>
> Bedankt voor ons gesprek gisteren en de mondelinge toelichting op de klacht. Zoals afgesproken, neem ik de klacht in onderzoek. Wat ik wil nagaan, is of de gemeente Amsterdam behoorlijk heeft gehandeld richting jou als bewoner. Daarbij zal ik
>
> a. informatie opvragen bij de gemeente die ik nodig heb om in beeld te krijgen hoe de contacten in de tijd verlopen zijn. Een feitenverzameling dus. Daarbij heb je al veel voorwerk gedaan. Onderdeel van deze stap is het evt. horen van personen waarvan ik denk dat het nodig is in mijn onderzoek.
> b. b) hierna zal ik aan de hand van behoorlijkheidsnormen het gedrag van de gemeente toetsen. Daarbij spits ik het onderzoek toe op 'betrouwbaarheid', gelet op de klacht. De vraag is daarbij of de gemeente zich richting jou als bewoner betrouwbaar heeft gehandeld. Zie voor het toetsingskader hier: https://www.nationaleombudsman.nl/folders-en-brochures/behoorlijkheidswijzer Dit zijn normen die nationaal en internationaal ('principles of fairness') gebruikt worden door ombudsmaninstituten.
> c. c) mijn bevindingen en aanbevelingen opschrijven in een rapportbrief.
>
> Als er gedurende mijn onderzoek relevante ontwikkelingen zijn, zoals in de andere wegen die je qua rechtsbescherming bewandelt, houd me dan op de hoogte door me te bellen. (mijn secretaresse Linda Teders kan ook helpen, indien nodig, om iets in de agenda te krijgen) Als ik vragen heb, dan neem ik met jou contact. (ik heb jouw nummer)
>
> In de tussentijd wens ik je het allerbeste toe.
>
> Hartelijke groet
>
> **Munish Ramlal**
>
> Ombudsman Metropool Amsterdam
>
> **Afspraak maken? Bel of mail Linda Teders, secretaresse**
>
> **06 – 82 16 23 13**
>
> secretariaat@ombudsmanmetropool.nl
>
> De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u

Gegevens bevoegd gezag

Referentienummer	**Datum ontvangst**



Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	5504867
Aanvraagnaam	Onderhoud Korte Marnixstraat 1-3-5-7 Amsterdam
Uw referentiecode	191104
Ingediend op	08-10-2020
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Onderhoud en renovatie gevels, kozijnen en dakbedekkingen Korte Marnixstraat 1-3-5-7 Amsterdam
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	Rapportage van het Geluidsburo
Bijlagen n.v.t. of al bekend	rest

Bevoegd gezag

Naam:	Gemeente Amsterdam
Bezoekadres:	U kunt uw uitgeprinte aanvraag per post of aan de balie bij uw stadsdeel indienen. Kijk voor informatie op www.amsterdam.nl/omgevingsvergunning
Postadres:	Voor vragen kunt u contact opnemen met Antwoord, via onderstaand telefoonnummer of mailadres. U kunt uw aanvraag echter niet per mail indienen
Telefoonnummer:	14 020
Contactformulier:	https://www.amsterdam.nl/contact
Website:	www.amsterdam.nl/omgevingsvergunning

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

- Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten
- Bouwen

Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen

- Bouwen

Bijlagen

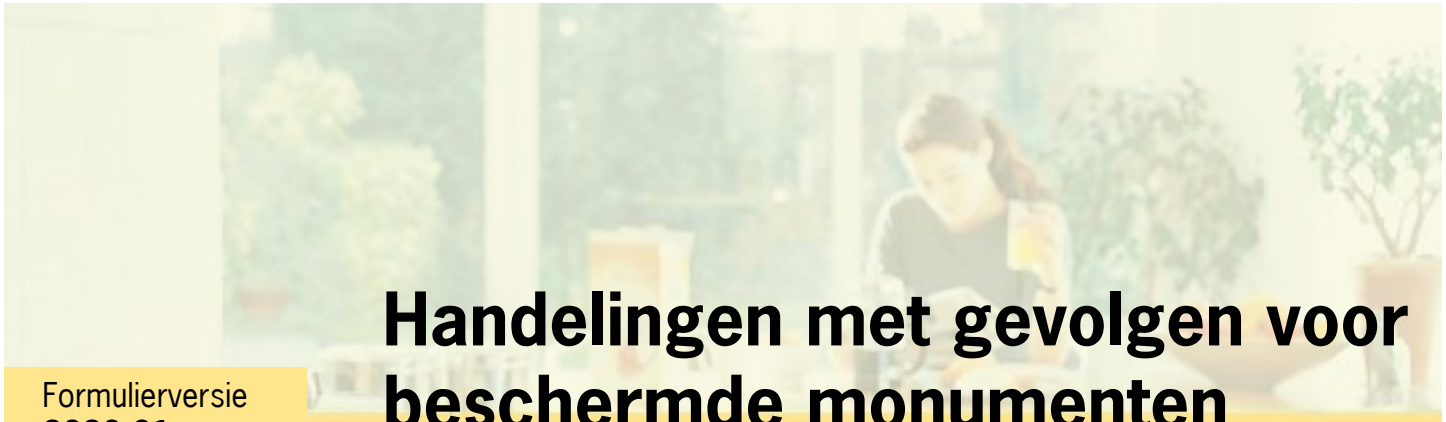


Formulierversie
2020.01

Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	Amsterdam
Kadastrale gemeente	Amsterdam
Kadastrale sectie	L
Kadastraal perceelnummer	5978
Bouwplannaam	-
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☑ Ja ☐ Nee
Specificatie locatie	Kadastrale perceelnummers 5978, 5979, 5980 en 5981



Formulierversie
2020.01

Handelingen met gevolgen voor beschermde monumenten

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 Monument slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen

Waar gaat het om?	☐ Rijksmonument ☐ Provinciaal monument ☑ Gemeentelijk monument
Om welk soort gemeentelijk monument gaat het?	☑ (Gebouwd) monument ☐ Aangelegd monument ☐ Archeologisch monument
Wat is het monumentnummer?	Monumentnummer 211019, 211020, 211021, 211023
Wat is de naam van het monument?	-
Gaat u het monument geheel of gedeeltelijk slopen?	☐ Geheel slopen ☐ Gedeeltelijk slopen ☑ Niet slopen
Is er sprake van een functiewijziging van het monument?	☐ Ja ☑ Nee

2 Ingreep aan het monument

Aan welke onderdelen van het monument gaat u werkzaamheden uitvoeren?	☑ Daken en goten ☑ Kozijnen, ramen en deuren ☐ Gevels ☐ Casco en constructie ☐ Binnenwerk, interieurs ☐ Buitenwerk (bouwwerken) ☐ Orgel ☐ Bijzondere onderdelen (algemeen) ☐ Bijzondere onderdelen aan molens, gemalen en/of sluizen ☐ Dijken, dijklichamen ☐ Tuinen en parken ☐ Archeologisch monument ☐ Anders
Welke werkzaamheden gaat u aan de daken en goten uitvoeren?	☑ Vervanging conform bestaand ☑ Verandering ☐ Onderhoud met wijziging ☐ (Gedeeltelijk) slopen
Welke werkzaamheden gaat u aan de kozijnen, ramen en deuren uitvoeren?	☑ Vervanging conform bestaand ☑ Verandering ☑ Onderhoud met wijziging ☐ (Gedeeltelijk) slopen



Formulierversie
2020.01

Bouwen

Monument onderhouden, restaureren, veranderen of slopen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
- ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen
- ☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

We gaan de bestaande inhaak kozijnen verwijderen, oude kozijnen blijven zitten en we gaan de bitumen dakshingles verwijderen voor nieuwe natuurleien.

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
- ☑ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Hoofdgebouw

3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking	Natuur leien	Blauw/zwart grijs

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

De houten kozijnen ramen en deuren worden in andere kleuren geschilderd als bestaand. zie bijlage kleurhistorisch onderzoek.

4 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.

- ☐ Ja
- ☑ Nee



Formulierversie
2020.01

Bouwen

Nieuw kozijn plaatsen of bestaand kozijn of gevelpaneel veranderen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?	☐ Het wordt geheel vervangen ☑ Het wordt gedeeltelijk vervangen ☐ Het wordt nieuw geplaatst
Eventuele toelichting	We gaan de bestaande inhaak kozijnen verwijderen, oude kozijnen blijven zitten en hier komen nieuwe draairamen met geluidsisolerend glas in.
Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?	☐ Ja ☑ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?	Hoofdgebouw

3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.	De houten kozijnen ramen en deuren worden in andere kleuren geschilderd als bestaand. zie bijlage kleurhistorisch onderzoek.

4 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/ stadsbouwmeester.	☐ Ja ☑ Nee



Formulierversie
2020.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
191104_BS-SET_2020--10-08_pdf	191104_BS-SET_-2020-10-08-.pdf	Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	2020-10-08	In behandeling
191104_BA-SET_2020--10-08_pdf	191104_BA-SET_-2020-10-08-.pdf	Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	2020-10-08	In behandeling
Kl hist ond. Ko Marnixstr_1-7_2020--09-10	191004 Kleurhistorisch onderzoek Korte Marnixstraat 1-7 Amsterdam 2020-09-10.docx.pdf	Anders Welstand Gegevens overige wijzigingen monument	2020-10-08	In behandeling
Rap. asbestinventarisatie_03-03-2020	1906180A00_rapport_asbestinventarisatie_03-03-2020 00_00_00.pdf	Anders	2020-10-08	In behandeling
Activiteitenlijst_2_0_20-20-10-08	1511 - Activiteitenlijst 2.0-omgeveingsvergunning 2020-10-08.pdf	Anders Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	2020-10-08	In behandeling
kozijn_overzicht_werkzaamheden	kozijn overzicht werkzaamheden.pdf	Welstand Gegevens overige wijzigingen monument Gegevens wijzigen monument door bouwen	2020-10-08	In behandeling
dekkingswijze_natuurleien_Maasdekking	dekkingswijze natuurleien_Maasdekking.pdf	Anders Welstand Gegevens overige wijzigingen monument	2020-10-08	In behandeling
Samaca_55_standaard_Natuurleien	Samaca 55 standaard Natuurleien.jpg	Anders Welstand Gegevens overige wijzigingen monument	2020-10-08	In behandeling
Specificatie_bouwkosten__2020--10-08_pdf	Specificatie bouwkosten_ 2020-10-08.pdf	Anders	2020-10-08	In behandeling
191104_Documenten_lijst_BA_2020-10-08	191104 Documenten lijst BA 2020-10-08.pdf	Anders	2020-10-08	In behandeling

Gmail

Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>

FW: Status quo

2 berichten

Jarmoc, Joanna <J.Jarmoc@amsterdam.nl> 20 augustus 2021 om 15:45
Aan: "cecilbulo@gmail.com" <cecilbulo@gmail.com>
Cc: "Janbroers, Lucas" <L.Janbroers@amsterdam.nl>, "Mantel, Dirk" <D.Mantel@amsterdam.nl>

Geachte heer Bulo

De heer Janbroers heeft mij verzocht om op uw email te reageren.

Zodra wij het besluit hebben genomen op het verzoek van Ymere om de begunstigingstermijn te verlengen, zullen wij u deze tevens doen toekomen. Met het besluit komt de dwangsom niet te vervallen, Ymere zal alleen extra tijd krijgen om aan de last te kunnen voldoen. De reden hiervan is dat Ymere op dit moment de werkzaamheden niet kan uitvoeren daar de woning leeg moet zijn om de werkzaamheden goed te kunnen uitvoeren. Wij hebben begrepen dat u de woning niet wilt verlaten. Ymere zal op korte termijn een kort gedingprocedure bij de rechtbank starten zodat de rechter er een uitspraak over kan doen.

Verwacht wordt dat het besluit aankomende week wordt genomen. Wij zullen u op de hoogte houden.

Met vriendelijke groet,

Joanna Jarmoc

Senior Juridisch Medewerker

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving

Stadsdeel Centrum

Gemeente Amsterdam

tel. 020-256 4861, mobiel; 06-22736556

j.jarmoc@amsterdam.nl

www.amsterdam.nl

Amstel 1, 1011 PN, Amsterdam

Postbus 202, 1000 AE, Amsterdam

Verzonden: vrijdag 20 augustus 2021 12:47
Aan: Janbroers, Lucas <L.Janbroers@amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Status quo

Geachte heer Janbroers,

Naar aanleiding van mijn email heeft u telefonisch contact met mij gezocht.

In dit gesprek heeft u aangegeven dat Ymere uitstel van de gemeente Amsterdam heeft gekregen op basis van hun zienswijze. Tevens heeft u aangegeven dat ik het onderhoud van Ymere zoals zij dat hebben voorgesteld moet accepteren. De gemeente Amsterdam kan niets meer voor mij doen.

Graag zie ik een officieel schrijven van u tegemoet waarin u uw overwegingen aan mij bevestigt en wat de reden is dat de dwangsom voor Ymere is komen te vervallen. Ik heb dit schrijven nodig t.b.v. van mijn dossier.

Ik heb al aangegevn dat ik niet begrijp hoe deze draai van de gemeente Amsterdam tot stand gekomen. Ik sta tegen een witte muur. Ik heb mijn ernstige twijfels over de gang van zaken en ik zal hier dan ook een melding doen bij de ombudsman van de gemeente Amsterdam.

Ik zie uw schrijven tegemoet.

Met vriendelijke groet,

C. Bulo

Het was voor mij een enorm emotioneel gesprek

Op vr 20 aug. 2021 om 08:41 schreef Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>:

> Beste heer Janbroers,

Wij hebben in julijl. contact met elkaar gehad naar aanleiding van mijn situatie op het Haarlemmerplein 29 II, de samenwerking met de heer Mantel en de daaruit voorgekomen opgelegde dwangsom aan Ymere. Ik heb een kopie van deze brief ontvangen.

Op dit moment tast ik een beetje in het duister want ik weet niet wat ik nog van de gemeente Amsterdam kan verwachten naar aanleiding van de oplegde dwangsom. Ondertussen zet Ymere mij onder druk en moet ik akkoord gaan met het onderhoud aan de binnenkant zoals zij dat hebben voorgesteld en het komende jaar niets doen aan de buitenkant. Ondertussen dreigen zij mij voor de voorzieningenrechter te dagen op basis van artikel art. 7:220 lid 1 BW. waarmee zij mij verplichten om mee te werken aan dringende werkzaamheden.

Ik kan mij niet vinden in het voorstel van Ymere omdat zij niets aan de buitenkant doen tot medio 2022 dus de vochtproblemen zullen blijven bestaan en met de komende seizoenen alleen maar erger worden. Inmiddels zijn de zolderkamers van mij buren ook zo lek als een mandje en is er sprake van ernstige zwarte schimmelvorming. Met de dreigingen van Ymere sta ik aan de vooravond van een juridisch gevecht waar ik niet op zit te wachten. Als dit juridische steekspel doorgaat wil ik wel weten waar ik aan toe ben.

Ik heb drie vragen:

- Kan ik nog wat van de gemeente Amsterdam verwachten en is de heer Mantel nog mijn aanspreekpunt?
- Staan de oplegde dwangsom en mijn individuele situatie los van elkaar of zijn deze onlosmakelijk aan elkaar verbonden.
- Wordt de zaak versterkt als de gebreken van mijn buren en de ondernemer op de beganegrond worden meegenomen zodat de het gaat om de staat van het gehele pand?

Graag zie ik uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

C. Bulo.

06-51518953

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com> 23 augustus 2021 om 10:41
Concept Aan: "Jarmoc, Joanna" <J.Jarmoc@amsterdam.nl>
Cc: "Janbroers, Lucas" <L.Janbroers@amsterdam.nl>, "Mantel, Dirk" <D.Mantel@amsterdam.nl>

Beste meneer/mevrouw Jarmoc,

Ik zie het tegemoet.

En biza
Met vriendelijke groet,

BULO i&a

Cecil Bulo
interim manager/adviseur

+31 (0)6-51518953
www.bulointerimadvies.nl
info@bulointerimadvies.nl

interim- &advies

Op vr 20 aug. 2021 om 15:48 schreef Jarmoc, Joanna <J.Jarmoc@amsterdam.nl>:
[Tekst uit oorspronkelijke bericht is verborgen]

de Rechtspraak

Rechtbank Amsterdam

mr. M.J. Kikkert
Postbus 11232
1001 GE AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht
teams kanton

bezoekadres
Parnassusweg 280, 1076 AV
Amsterdam

correspondentieadres
Postbus 70515, 1007 KM
Amsterdam

telefoon: (088) 36 17000

fax: 088-3610311

Openingstijden griffie
08:30 - 17:00 uur

www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden. Wilt u slechts één zaak in uw brief behandelen.

Contactpersoon	mw. A. Himmich
Doorkiesnummer(s)	(088) 36 11389
Datum	12 oktober 2021
Ons Kenmerk	9411455 KK EXPL 21-612
Uw Kenmerk	
Bijlage(n)	
Partijen	Ymere vs Bulo

DIT WORDT U ZONDER VERDER BEGELEIDENDE

BRIEF TOEGEZONDEN

De naam van de rechter die de zaak behandelt kan telefonisch bij de contactpersoon worden opgevraagd.

Uw persoonsgegevens en indien van toepassing die van uw cliënt worden voor zover nodig, ten behoeve van een goede procesvoering verwerkt in een registratiesysteem van het gerecht.

Met het openbaar vervoer kunt u ons goed bereiken. Plan uw reis via http://www.ovreisinfo.nl of bel met 0900-9292 (€ 0,90 p/m). AI03

GEDAAGDE

AFSCHRIFT

vonnis

RECHTBANK AMSTERDAM

Afdeling privaatrecht

zaaknummer: 9411455 KK EXPL 21-612
vonnis van: 12 oktober 2021
fno.: 836

vonnis van de kantonrechter **kort geding**

I n z a k e

Stichting Ymere
gevestigd te Amsterdam
eiseres
nader te noemen: Ymere
gemachtigde: mr. L. Hennink

t e g e n

C.R.A. Bulo
wonende te Amsterdam
gedaagde
nader te noemen: Bulo
gemachtigde: mr. M.J. Kikkert

VERLOOP VAN DE PROCEDURE

Bij dagvaarding van 31 augustus 2021 met producties, heeft Ymere een voorziening gevorderd.

Ter terechtzitting van 28 september 2021 heeft een mondelinge behandeling plaatsgevonden. Voorafgaand aan de zitting heeft Ymere aanvullende producties in het geding gebracht. Bulo heeft ook een productie overgelegd.
Namens Ymere verscheen mw. C. Avedisian, vastgoedregisseur bij Ymere met de gemachtigde. Bulo verscheen in persoon met gemachtigde.
Partijen hebben hun standpunt mondeling toegelicht, Ymere aan de hand van een pleitnotitie. Bulo heeft ter zitting een verklaring voorgedragen en een afschrift daarvan overgelegd. Na debat is vonnis gevraagd en is een datum voor vonnis bepaald

GRONDEN VAN DE BESLISSING

Uitgangspunten

1. Als uitgangspunt geldt het volgende:

1.1. Bulo huurt sinds 4 mei 1996 van Ymere de woning aan het Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam.
1.2. Het gehuurde vertoont achterstallig onderhoud aan de binnen- en buitenkant en voldoet niet aan de eisen van het Bouwbesluit.
1.3. De gemeente Amsterdam heeft op 16 juli 2021 aan Ymere een last onder dwangsom opgelegd. Dat besluit is aangepast op 8 september 21. Ymere is opgedragen uiterlijk op 31 december 2021 werkzaamheden aan met name de binnenzijde van het gehuurde te verrichten en uiterlijk op 16 mei 2022 diverse werkzaamheden aan de buitenkant.
1.4. Ymere heeft een planning met betrekking tot de uit te voeren werkzaamheden aan het gehuurde gemaakt. Die planning houdt in dat van 15 oktober 2021 tot en met 8 november 2021 werkzaamheden aan de binnenzijde van het gehuurde worden uitgevoerd. Het buitenwerk aan met name dak en gevel is begin 2022 gepland, tegelijk met het groot onderhoud aan andere woningen.

Vordering

2. Ymere vordert dat – samengevat – bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad, Bulo wordt veroordeeld tot tijdelijke ontruiming van het gehuurde teneinde dringende onderhoudswerkzaamheden aan het gehuurde te kunnen uitvoeren, op straffe van een dwangsom en met veroordeling van Bulo in de buitengerechtelijke kosten en de kosten van deze procedure.

Verweer

3. Bulo verweert zich tegen de vordering. Hij voert aan dat Ymere vier jaar lang niets aan het achterstallig onderhoud van het gehuurde heeft gedaan. Bulo heeft daarom in september 2020 Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam ingeschakeld. Ook is de Huurcommissie in februari 2021 langsgekomen, hetgeen heeft geleid tot een korting op de huur van € 327,- per maand. Onder druk komt Ymere nu eindelijk in beweging. Bulo heeft bezwaren tegen de planning van de werkzaamheden die Ymere heeft gemaakt omdat de werkzaamheden niet in één keer worden uitgevoerd. Bulo moet nu twee keer werkzaamheden dulden en vermoedelijk twee keer zijn huis uit. Ook worden in de planning niet alle onderhoudsgebreken meegenomen. Het heeft daarnaast geen zin onderhoudsgebreken aan de binnenkant op te lossen, zoals schimmel op de muren, als de lekkage aan de buitenkant doorgaat.

4. Op de stellingen van partijen wordt hierna voor zoveel nodig ingegaan.

Beoordeling

5. Voorshands is voldoende aannemelijk dat het gehuurde ernstige onderhoudsgebreken heeft die dringend moeten worden aangepakt. De kantonrechter is het met Bulo eens is dat het efficiënt is, en tevens veel minder bezwaarlijk voor Bulo, als alle werkzaamheden in, aan en buiten het gehuurde in één keer worden uitgevoerd. Bulo wacht al lang op de reparaties/renovatie en heeft veel druk moeten zetten om Ymere in beweging te krijgen. Ymere is bezien tegen deze achtergrond verplicht om zorgvuldig met de woonbelangen van Bulo om te gaan. Daar staat het volgende tegenover.
Duidelijk is dat de situatie als bedoeld in artikel 7:220 lid 1 BW zich in dit geval voordoet, te weten er moeten dringende werkzaamheden worden uitgevoerd die niet zonder nadeel kunnen worden uitgesteld. Ymere heeft aannemelijk gemaakt dat langer wachten de schade steeds groter maakt. Met name de lekkage in de badkamer is verontrustend. Dat de opsplitsing van binnen- en buitenwerk bouwtechnisch niet deugt, zoals Bulo aanvoert heeft hij niet met een rapport van een aannemer of andere deskundige onderbouwd, en is ook overigens niet aannemelijk. Daar komt bij dat Ymere de last onder dwangsom van de gemeente moeten nakomen, die inhoudt dat de inwendige werkzaamheden uiterlijk op 31 december 2021 moeten zijn verricht. Het buitenwerk kan nog niet worden uitgevoerd omdat de benodigde vergunningen naar verwachting niet op korte termijn zullen worden afgegeven. Het gehuurde bevindt zich in een monument.
Alle belangen afwegende valt de beslissing uit in het voordeel van Ymere.

6. De vordering tot tijdelijke ontruiming zal gelet op het voorgaande worden toegewezen met de bepaling dat Bulo - met verhuishulp en kostenvergoeding zoals door Ymere is toegezegd - binnen 24 uur het gehuurde dient te verlaten zodra de tijdelijke woonruimte is aangeboden op straffe van een dwangsom, die wordt gemaximeerd op € 2.500,-

7. Duidelijk is dat Ymere pas na dagvaarding heeft toegezegd tijdelijke huisvesting voor Bulo te zullen regelen, en de kosten van verhuizing en opslag voor haar rekening te zullen nemen. Het was gelet op de achtergrond en de geschiedenis van deze zaak redelijke geweest als Ymere Bulo dit direct had aangeboden. Om deze reden wordt de vordering van Ymere met betrekking tot de buitengerechtelijke kosten afgewezen, en zullen de proceskosten worden gecompenseerd.

BESLISSING

De kantonrechter:

I. veroordeelt Bulo om binnen 24 uur na betekening van dit vonnis voor de duur van de in de planning omschreven dringende onderhoudswerkzaamheden - zoals omschreven in productie 13 van Ymere - het gehuurde met al het zijne en de zijnen leeg en ontruimd ter beschikking te stellen aan Ymere onder verbeurte van een dwangsom van € 250,- per dag of gedeelte daarvan dat Bulo deze veroordeling niet nakomt, tot een maximum van € 2.500,- is bereikt,

welke ontruiming zo nodig door de deurwaarder bewerkstelligd kan worden conform het bepaalde in artikel 555 e.v. jo. 444 Rv;

II. verklaart de beslissing uitvoerbaar bij voorraad;

III. compenseert de proceskosten, in die zin dat partijen ieder de eigen kosten dragen;

IV. wijst af hetgeen meer of anders is gevorderd.

Deze uitspraak is gewezen door mr. M.W. van der Veen, kantonrechter, en in het openbaar uitgesproken op 12 oktober 2021 in tegenwoordigheid van de griffier.

Voor afschrift conform
De griffier van de Rechtbank Amsterdam

Renovatie van woonruimte; wanneer moet de verhuurder verhuiskosten van huurder vergoeden?

cassatieblog.nl/huurrecht/renovatie-van-woonruimte-wanneer-moet-de-verhuurder-verhuiskosten-van-huurder-vergoeden/

Mirella Peletier



HR 22 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:726

De Hoge Raad beantwoordt prejudiciële vragen over bijdrage door verhuurder verhuiskosten van huurder bij renovatie woonruimte (art. 7:220 BW) en geeft enkele richtlijnen ter beantwoording van de vraag wanneer de verhuurder een bijdrage in de verhuiskosten van de huurder verschuldigd is.

Renovatie woonruimte

Art. 7:220 BW regelt de gevolgen van het uitvoeren door de verhuurder van dringende werkzaamheden aan, dan wel renovatie van het gehuurde. De regeling bevat onder meer een gedoogplicht terzake dergelijke werkzaamheden aan de zijde van de huurder.

Voor zover sprake is van renovatie van woonruimte (zie art. 7:233 BW) die verhuizing noodzakelijk maakt, bevatten de leden 5-7 van artikel 7:220 BW een regeling voor een bijdrage door de verhuurder in de vergoeding van de daarmee samenhangende verhuis- en inrichtingskosten van de huurder. Deze leden zijn ingevoerd met ingang van 27 februari 2010 en geïnspireerd door een soortgelijke regeling die uitsluitend gold voor sociale verhuurders op grond van artikel 11g Besluit beheer sociale-huursector (oud), hierna: Bbsh (oud). De regeling van artikel 7:220 lid 5-7 BW geldt voor alle verhuurders van woonruimte.

De hoogte van de minimumbijdrage van de verhuurder in de verhuis- en inrichtingskosten van huurders van (onder meer) een zelfstandige woning (zie art. 7:234 BW) wordt jaarlijks vastgesteld bij ministeriële regeling. Zie artikel 7:220 lid 6 BW. Met ingang van 2 maart 2016 bedraagt de minimumbijdrage € 5.892,-. Het speekt voor zich dat de regeling in artikel 7:220 lid 5-7 BW met name bij complexgewijze renovatie voor de verhuurder een aanzienlijke kostenpost kan vormen.

In de onderhavige zaak, waarin sprake was van renovatiewerkzaamheden door de verhuurder nadat deze daartoe door een groep huurders was aangespoord, zijn een aantal vragen rondom deze verhuiskostenvergoeding gerezen. Het Hof Arnhem-

Leeuwarden legde deze vragen, die zowel in de sleutel stonden van het op de casus toepasselijke artikel 11g Bbhs (oud) , als in de sleutel van het thans geldende artikel 7:220 BW, als prejudiciële vragen voor aan de Hoge Raad.

De Hoge Raad

Uit de beantwoording van die vragen door de Hoge Raad valt het volgende af te leiden.

De Hoge Raad wijdt allereerst een aantal algemene beschouwingen aan de begrippen ‘renovatie’ en ‘dringende werkzaamheden’:

> “3.4.2 Art. 7:220 lid 2, derde zin, BW – welke bepaling ook reeds gold toen het Bbsh (oud) nog van kracht was – bepaalt dat onder renovatie wordt verstaan “zowel sloop met vervangende nieuwbouw als gedeeltelijke vernieuwing door verandering of toevoeging”. Hieruit moet worden afgeleid dat renovatie in de hier bedoelde zin geacht wordt te leiden tot een toename van het woongenot, als gevolg van de vervangende nieuwbouw dan wel als gevolg van de gedeeltelijke vernieuwing van de bestaande woning door middel van een (fysieke) verandering of toevoeging. Hiermee strookt dat blijkens de parlementaire geschiedenis geen sprake is van renovatie in de hier bedoelde zin indien slechts de aan de huurder geboden service wordt uitgebreid (vgl. Parl. Gesch. Huurrecht, p. 328 (Kamerstukken II 2000-2001, 26 089, nr. 19, p. 26)).
>
> Het begrip dringende werkzaamheden in art. 7:220 lid 1 BW ziet blijkens de parlementaire geschiedenis op werkzaamheden die bij uitstel tot extra kosten of tot schade of nadeel zouden kunnen leiden (vgl. Parl. Gesch. Huurrecht, p. 321, 324 en 333 (Kamerstukken II 1997-1998, 28 089, nr. 3, p. 30, Kamerstukken II 1999-2000, 28 089, nr. 6, p. 22, en Kamerstukken II 2000-2001, 26 089, nr. 19, p. 29)).
>
> Anders dan bij renovatie als bedoeld in art. 7:220 lid 2, derde zin, BW, zijn dringende werkzaamheden op de voet van art. 7:220 lid 1 BW dus niet steeds gericht op een toename van het woongenot (…).”

Vervolgens overweegt de Hoge Raad dat de vraag, of in een concreet geval sprake is van renovatie, dan wel van dringende werkzaamheden, dan wel van samenloop van beide, een beoordeling vergt van de omstandigheden van dat geval. Zie rov. 3.4.2, slot. Het maken van dit onderscheid is derhalve bij uitstek een taak van de feitenrechter.

Daaraan voegt de Hoge Raad toe dat een verhuiskostenvergoeding slechts verschuldigd is bij renovatie die verhuizing noodzakelijk maakt. Indien in een concreet geval renovatie wordt gecombineerd met dringende werkzaamheden of andere onderhoudswerkzaamheden (‘groot onderhoud’) is de verhuiskostenvergoeding slechts verschuldigd indien de voor de renovatie nodige werkzaamheden het noodzakelijk maken dat de huurder verhuist. Ook hier verwijst de Hoge Raad naar de wetgeschiedenis. Zie rov. 3.4.3.

In het verlengde hiervan overweegt de Hoge Raad voorts nog dat voor de beantwoording van de vraag of in een concreet geval een verhuiskostenvergoeding verschuldigd is, niet van belang is of de renovatie wordt uitgevoerd naar aanleiding van een daartoe strekkend initiatief van de huurder, maar uitsluitend of sprake is van renovatie en of die renovatie verhuizing noodzakelijk maakt. Zie rov. 3.5.

Ten slotte oordeelt de Hoge Raad dat zowel de oude regeling in art. 11 Bbhs als de regeling in art. 7:220 lid 5-7 BW dwingendrechtelijk van aard zijn. Dat is in de praktijk van belang omdat de wettelijke regeling terzake renovatie veronderstelt dat de verhuurder die tot renovatie van het gehuurde wenst over te gaan, daartoe een redelijk voorstel doet aan de huurder. Zie artikel 7:220 lid 2 en – met betrekking tot complexgewijze renovatie – lid 3 BW. Renovatie vormt in beginsel immers een inbreuk op het door de verhuurder te verschaffen woongenot van de huurder. Bij de beantwoording van de vraag, of een dergelijke voorstel tot renovatie redelijk is, speelt onder meer de mate waarin het voorstel voorziet in de financiële gevolgen van de renovatie voor de huurder een rol. Doorgaans bevat een voorstel tot renovatie dan ook een schadevergoedingscomponent. Uit de uitspraak van de Hoge Raad in deze zaak volgt dat, ook indien een redelijk voorstel een dergelijke component bevat, daarmee de verschuldigdheid van de wettelijke bijdrage in de verhuis- en inrichtingskosten als bedoel in de leden 5-7 van artikel 7:220 BW als zodanig niet van de baan is.

Cassatietechnisch

Behalve voor het huurrecht is de zaak ook interessant vanuit het perspectief van de cassatiespecialist.

Doel van de prejudiciële procedure, zoals vormgegeven in artikel 392–394 BW is om binnen een relatief kort tijdsbestek duidelijkheid te kunnen verkrijgen van de hoogste civiele rechter omtrent een vraag die noodzakelijk is voor de beslechting van het voorliggende geschil én rechtstreeks van belang is voor andere geschillen die gegrond zijn op een soortgelijk feitencomplex of waarin dezelfde vraag speelt. Blijkens de wettekst (zie artikel 392 lid 1 Rv) moet het gaan om een rechtsvraag.

Of in deze zaak aan al deze voorwaarden was voldaan, kan worden betwijfeld. Reden waarom A-G Spier aanvankelijk volstond met een korte conclusie, waarvan de strekking was dat de gestelde – behoorlijk gedetailleerde en deels feitelijke – vragen de reikwijdte van artikel 392 Rv te buiten gaan.

De Hoge Raad heeft – na een aanvullende conclusie van A-G Spier – de vragen niettemin beantwoord, zij het op een wijze die bepaald losstaat van de inhoud van de gestelde vragen. De Hoge Raad lijkt met de voorwaarden van artikel 392 Rv derhalve pragmatisch om te gaan. Dat kan ook uit andere zaken waarin prejudiciële vragen werden beantwoord worden afgeleid. Zie in dit verband bijvoorbeeld HR 9 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3011 , CB 2015- 146 en de noot van Wortmann (§ 11) onder dit arrest in NJ 2015/465.

Overheid.nl
Lokale wet- en regelgeving

Beleidsregels over het onderzoek en handhaving van de voorschriften over bestaande funderingen

Geldend van 24-11-2021 t/m heden

Intitulé

Beleidsregels over het onderzoek en handhaving van de voorschriften over bestaande funderingen

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikelen 1a en 1b van de Woningwet en hoofdstuk 5 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) besluit de volgende regeling vast te stellen:

Beleidsregels over het onderzoek en handhaving van de voorschriften over bestaande funderingen

Hoofdstuk 1 Inleiding

Binnen de gemeente Amsterdam wordt geregeld geconstateerd dat de fundering van een pand gebreken vertoont. In enkele gevallen is hier sprake van ernstige gebreken, met de bijbehorende risico's voor de gebruikers.

Dit soort gebreken probeert de gemeente in overleg met de eigenaren van het pand op te laten lossen. Het uitvoeren van funderingsherstel is een ingrijpende gebeurtenis voor de bewoners/ bedrijven op de begane grond. Daarnaast is het een zeer kostbare aangelegenheid voor een eigenaar, die uiteraard ook de bewoner kan zijn. De kosten voor het funderingsonderzoek worden gedragen door de gemeente, maar de kosten van het herstel van gebreken aan het pand zijn voor de eigenaar hiervan. Als het niet lukt om de fundering in overleg met de eigenaar te laten herstellen, kan de gemeente op basis van de wet in het uiterste geval een 'aanschrijvingsprocedure' opstarten. Hierbij kan de eigenaar worden gedwongen om de gebreken aan zijn pand binnen een redelijke termijn te verhelpen.

De manier waarop de gemeente met dit soort situaties omgaat wordt vastgelegd in beleid. In het op 19 september 2017 vastgestelde 'Handhavingsbeleid Wabo' zijn algemene strategieën opgenomen over de omgang met kwalitatief gebrekkige panden. Een specifiek op dit onderwerp toegespitst beleidsdocument ontbreekt tot dusver. De beoordeling of een pand potentiele funderingsgebreken vertoont, gebeurt op dit moment op basis van een deskundige inschatting van een medewerker van de gemeente. Het is voor een eigenaar van een pand nu dus niet (vooraf) duidelijk op basis waarvan de gemeente besluit een funderingsonderzoek uit te voeren. Daarmee kan het idee ontstaan dat de gemeente willekeurig handelt.

Dit probleem wordt opgelost door het vaststellen van de 'Beleidsregels kwaliteit bestaande funderingen'. In de 'Beleidsregels kwaliteit bestaande funderingen' zijn criteria voor het gemeentelijk handelen opgenomen. Criteria om te bepalen wanneer besloten wordt een casco- funderingsonderzoek te gaan uitvoeren, hoe zo'n onderzoek plaatsvindt en of de eigenaar maatregelen dient te treffen. Het doel van dit beleidsdocument is om een helder en gedetailleerd kader geschapen voor eigenaren, gebruikers en andere belanghebbenden bij een pand met een gebrekkige fundering.

Hoofdstuk 2 Uitgangspunten van het beleid

Onderzoek naar de fundering en het casco van panden

1. Een casco- funderingsonderzoek kan worden uitgevoerd als het vermoeden bestaat dat fundering van een pand niet voldoet aan de voorschriften.

2. Een vermoeden kan o.a. onderbouwd worden, als sprake is van constructieve schade (scheurvorming) en één van de onderstaande vier criteria:

   a. Het pand heeft een scheefstand van meer dan 1:75 (1,33 cm per meter) of het pand helt achterover zonder duidelijke oorzaak;

   b. Het pand zakt meer dan 2 mm per jaar, waarbij de zakkingsnelheid 1,5 mm per jaar groter is dan bij vergelijkbare panden in de directe omgeving;

   c. Het pand zakt meer dan 3 mm per jaar; of

   d. De verschilzakkingsnelheid tussen de linker en rechter bouwmuur of de voor- en achterzijde is groter dan 1,5 mm per jaar.

3. Casco- funderingsonderzoeken kunnen worden uitgevoerd bij alle panden in Amsterdam. Gezien de risico's ligt de focus bij panden gefundeerd op houten palen of gefundeerd op staal.

Uitvoering van het casco- funderingsonderzoek

1. De uitvoering van het casco- funderingsonderzoek vindt in beginsel plaats in overleg met eigenaar, bewoners en gebruikers.

2. Als er geen medewerking wordt verleend aan uitvoering van het onderzoek kan een handhavingsbesluit worden genomen.

3. De volgende elementen kunnen (afhankelijk van beschikbaarheid en noodzakelijkheid) onderdeel uitmaken van een casco-funderingsonderzoek:

   - Archiefonderzoek
   - Visuele inspectie (zowel de buitenzijde als de binnenzijde)
   - Scheefstandmetingen (gevel- en vloerwaterpassing)
   - Zettingsmetingen (meetbouten en satellietgegevens)
   - Onderzoek naar de grondwaterstanden (peilfilters) en een
   - Funderingsinspectie

4. Bij de uitvoering van een funderingsinspectie, wordt met betrekking tot de locatie daarvan rekening gehouden met de belangen van de eigenaar, bewoner en/of gebruiker en de representativiteit van de onderzoeklocatie.

5. Doel van het onderzoek is dat de staat van het casco van het pand wordt beoordeeld, niet de algehele bouwkundige staat.

6. Bij de beoordeling van de stabiliteit wordt rekening gehouden met de feitelijke situatie.

Beoordeling en te nemen maatregelen

1. Bij een geconstateerd gebrek aan de fundering wordt overgegaan tot het nemen van een handhavingsbesluit. Het heeft de voorkeur als het gebrek in overleg en op vrijwillige basis door de eigenaar binnen een redelijke termijn wordt opgeheven.

2. Als de fundering niet voldoet aan de voorschriften kan worden overgegaan tot het nemen van een handhavingsbesluit, als in samenhang met de resultaten van het casco- funderingsonderzoek blijkt dat sprake is van acuut gevaar.

3. Bij een gerechtvaardigd vermoeden van een gebrek aan de fundering vanwege een zeer grote zetting of ernstige constructieve schade, kan worden overgegaan tot een handhavingsbesluit. Het heeft de voorkeur als het gebrek in overleg op vrijwillige basis door de eigenaar binnen een redelijke termijn wordt opgeheven.

4. Een handhavingsbesluit heeft tot doel dat de gebreken aan de fundering van een pand worden opgeheven (funderingsherstel) en dat het casco voldoet aan de voorschriften.

Hoofdstuk 3 Uitwerking van de uitgangspunten van het beleid

Het onderzoek naar het casco en de fundering van panden

Het bepalen of een pand of de gehele bouweenheid een fundering heeft met een vermoeden van een gebrek is niet eenduidig te bepalen. De meeste panden in Amsterdam met een hele slechte fundering, zoals gebroken kespen, palen door het funderingshout heen, zwaar aangetaste palen (meestal als gevolg van droogstand) of een extreem grote zakkingsnelheid (vaak als gevolg van negatieve kleef), zijn ondertussen wel gesloopt of hebben funderingsherstel ondergaan. Dit is het resultaat van het besluit van de gemeente Amsterdam om al in de jaren tachtig van de vorige eeuw te starten met funderings-onderzoeken. Dit betekent niet dat er geen panden meer zijn met een slechte fundering. Houtaantasting van het funderingshout is een doorgaand proces, waarbij ook de problematiek van de verdroging (lagere grondwaterstanden) en bacteriële aantasting kan meespelen.

Ten tijde van de eerdere funderingsonderzoeken golden criteria van scheefstand en scheurvorming, later ook zakkingsnelheid na het plaatsen van meetbouten, om in te schatten wat de staat van de fundering zou kunnen zijn. Panden met een scheefstand groter dan 1 op 50, een zakkingsnelheid van meer dan 4 mm per jaar en/of vele ernstige scheuren, werden normaliter, zonder het uitvoeren van een funderingsinspectie, in Kwaliteitsklasse IV gewaardeerd, vervolgens gesloopt of er werd een funderingsherstel uitgevoerd.

Door al deze onderzoeken, later ook voor splitsingsvergunning waarvan de eis geldt dat aannemelijk moest worden gemaakt dat de fundering binnen 25 jaar geen voorzieningen behoeft (Kwaliteitsklasse II), is kennis opgebouwd naar de relatie tussen criteria en de staat van de fundering zelf. Veel van die kennis is toen gebruikt bij de onderzoeken voor de Noord/Zuidlijn, wat vervolgens weer leidde tot aanscherping van de criteria.

Deze ervaring wordt nu gebruikt om op basis van criteria in te schatten dat het vermoeden bestaat dat sprake zal zijn van gebrek. In de beleidsregel worden de volgende vier criteria genoemd:

a. Het pand heeft een scheefstand van meer dan 1:75 (1,33 cm per meter) of het pand helt achterover zonder duidelijke oorzaak.

b. Het pand zakt meer dan 2 mm per jaar, waarbij de zakkingsnelheid groter is dan 1,5 mm per jaar dan bij vergelijkbare panden in de directe omgeving.

c. Het pand zakt meer dan 3 mm per jaar.

d. De verschilzakkingsnelheid tussen de linker en rechter bouwmuur of tussen de voorkant en achterkant is groter dan 1,5 mm per jaar.

Daarnaast zal een pand ook constructieve schade - meestal in de vorm scheurvorming - moeten hebben, die te herleiden is naar een mogelijk gebrek in de fundering. Het gaat hierbij om constructieve scheuren (trappetjes) en niet om thermische scheuren, bijvoorbeeld als gevolg van roestvorming van een latei balk. Een gebrek dat uiteraard wel moet worden hersteld. Met name herstelde scheuren die weer open staan kunnen aanleiding zijn, te vermoeden dat sprake is van een gebrek in de fundering.

In de meeste gevallen zal een pand dat aan één van de bovenstaande vier criteria voldoet ook constructieve schade hebben. Echter panden die al sinds jaren (of eeuwen) scheef staan of alleen gelijkmatig zakken, zonder dat ze schade hebben, hebben lang niet altijd een gebrek. Om die reden behoeven deze panden in principe niet onderzocht te worden, waarbij er altijd uitzondering blijven.

Ad a: Een overschrijding van een scheefstand van 1:75 hoeft geen vermoeden van een gebrek te betekenen, als het pand een scharnierpand is. Een scharnierpand is een pand dat is ingebalkt in een pand of bouweenheid dat eerder is gebouwd. Een pand dat naar achteren helt – hoe weinig ook - is al snel verdacht, omdat de meeste panden in Amsterdam iets naar voren hellen. De reden is het hogere straatpeil ten opzichte van het tuinpeil, waardoor de negatieve kleef aan de voorkant groter dan aan de achterkant. In de binnenstad zijn soms de voorgevel schuin naar voren (op de vlucht) gebouwd. Een uitzondering van het verdacht zijn van een naar achter hellend pand, is als dat pand op een (voormalige) dijk is gebouwd.

Ad b: Een overschrijding van een zakkingsnelheid van meer dan 2 mm per jaar, zeker als dat voor de gehele bouweenheid wordt gemeten, duidt lang niet altijd op een gebrek. Vaak is de zetting van de eerste zandlaag de oorzaak. Daarom is het van belang de zakkingsnelheid te vergelijken met vergelijkbare panden en bouweenheden in de omgeving. In de beleidsregel is hiervoor 1,5 mm per jaar als richting aangehouden dat er sprake zou kunnen zijn van een gebrek. Een toenemende zakkingsnelheid (in de tijd), kan ook aanleiding zijn een pand te gaan onderzoeken.

Ad c: Gezien de ervaring van de uitgevoerde funderingsonderzoeken geeft een overschrijding van meer dan 3 mm per jaar voldoende aanleiding tot een casco- funderingsonderzoek over te gaan.

Ad d: Kans op schade is het grootst als een pand ongelijkmatig zakt, daardoor nog schever gaat staan, of schranken, waardoor het casco kapot wordt gedrukt. Gezien de ervaringen van de uitgevoerde funderingsonderzoeken hiervoor een criteria van 1,5 mm per jaar gesteld.

Zakkingsnelheden kunnen worden bepaald op basis van meetboutgegevens opgenomen in het Meetboutennet. De meetgegevens moeten van recente datum zijn en gemeten over een periode van minimaal 2 jaar. Verder kan ook gebruik worden gemaakt van satellietgegevens (InSAR-data), die geschikt zijn om mogelijke funderingsproblemen op te sporen. Deze satellietgegevens zijn – omdat er nog geen lokale optimalisatie is toegepast – onvoldoende betrouwbaar om verschilzakkingen binnen een pand en met de belendende panden voldoende in beeld te brengen.

De verwachting is dat in nabije toekomst betrouwbare satellietdata kan worden gegenereerd. Er zit echter wel onnauwkeurigheid in de plaatsbepaling van een meetpunt. De daadwerkelijke locatie van de zetting kan enkele meters afwijken t.o.v. de aangegeven plek op de kaart. Dit kan tot gevolg hebben dat een punt in werkelijkheid op het aangrenzende pand ligt. Om die reden kunnen satellietgegevens nog slechts gebruikt worden om te bepalen of een pand meer dan 3 mm per jaar zakt. Dit betekent dat als er geen meetboutgegevens zijn, niet bepaald kan worden of een pand aan één van de criteria onder b of d voldoet.

Als op grond van deze criteria besloten wordt over te gaan tot het uitvoeren van casco- funderingsonderzoek, zal – indien het pand onderdeel uitmaakt van een bouweenheid – dit onderzoek zich in principe uitstrekken tot de gehele bouweenheid, soms inclusief de fundering van de belendende panden waarin is ingebalkt.

De uitvoering van het casco- funderingsonderzoek

Zodra besloten is funderingsonderzoek uit te voeren, wordt de eigenaar op de hoogte gesteld. In een gesprek wordt toegelicht welke onderzoeken worden uitgevoerd. De intentie is niet méér onderzoek uit te voeren dan noodzakelijk. De keuzes hangen af van de staat van het pand en de beschikbaarheid van gegevens in het archief, zoals bouwtekeningen, resultaten van eerdere onderzoeken, meetbout- satellietgegevens (InSAR-data).

In NEN 8707 staat in de hoofdstukken 4 (Onderzoek), 5 (Fundering op staal) en 6 (Fundering op palen) beschreven welke onderzoeken plaats vinden. In deze beleidsregels, wordt de lijn gevolgd van NEN 8707, waarbij specifiek voor Amsterdam wordt aangegeven hoe die onderzoeken dienen te worden uitgevoerd en de bevindingen moeten worden beoordeeld. Hierbij is gebruik gemaakt van waarderingen uit de Richtlijnen F3O, waarin ook uitgebreid beschreven staat hoe onderzoeken worden uitgevoerd.

Het casco- funderingsonderzoek kan de volgende onderdelen bevatten:

- Uitvoeren van archiefonderzoek, met als doel een beeld te verkrijgen van de geschiedenis van pand of de bouweenheid. Indien het archief compleet is, zal het archiefonderzoek de volgende gegevens opleveren: oprichtingstekeningen, palenplan, type fundering, inheidiepte van de palen, aanlegniveau (hoogstgelegen) funderingshout, eventueel lengte oplangers, heistaat, aanlegniveau begane grond vloer (vloerpeil), constructieve verbouwingen (doorbraken, kelders, aanbouwen, (dak)opbouwen of wijzigingen van de fundering). Verder – indien noodzakelijk – gegevens over belendingen en gemeenschappelijke bouwdelen, eerdere onderzoeken en inspecties. Tenslotte eventueel historische gegevens zoals ophogingen.
- Uitvoeren van een visuele inspectie aan de buitenkant (ook indien noodzakelijk van de panden van dezelfde bouweenheid), waarbij scheurvorming (onderscheid constructief of thermisch) en eventueel bol staan van metselwerk.

Scheuren	**Benaming**
Haarscheuren	Zeer klein

0,5 tot 1 mm	Klein
1 tot 3 mm	Matig
Meer dan 3 mm	Groot

- Een inspectie binnen, bij voorkeur op alle bouwlagen, waarbij ook het casco zoals lateien, balkonbalken en uitgevoerde verbouwingen. Tevens zal de stabiliteit (ook wel genoemd standzekerheid) worden beschouwd. Hierbij zal rekening worden gehouden met de feitelijke situatie: ontleend een pand stabiliteit aan de belendende panden en is daarmee sprake van een stabiele situatie?
- Uitvoeren van een lintvoegwaterpassing, waarbij ook de twee belendende panden aan beide zijden, tenzij deze panden onderdeel zijn van een andere bouweenheid.
- Uitvoeren van een vloerwaterpassing, bij voorkeur op de eerste verdieping, omdat begane grondvloeren soms niet meer origineel zijn of zijn uitgevlakt.

Rotatie	Schade typering	Benaming
< 1:300	Geen	Nihil
1:300 tot 1:200	Architectonisch	Klein
1:200 tot 1:100	Architectonisch	Matig
1:100 tot 1:75	Constructief	Groot
>1:75	Constructief	Zeer groot

- Uitvoeren van een loodmeting, als sprake van voor- of achteroverhellen van de gevel.
- Uitvoeren van een peilmaatmeting van het vloerpeil van de begane grondvloer, mits nog origineel en niet uitgevlakt.
- Opvragen van zettingsgegevens. Deze zettingsmetingen kunnen worden gehaald uit meetbouten, die in een groot deel van panden van voor 1945 zijn aangebracht. Voor een betrouwbare meting dient een meetbout de afgelopen 2 jaar minimaal om het half jaar te zijn gemeten. Tegenwoordig zijn satellietgegevens (InSAR-data) beschikbaar, voor panden in de gehele stad, die zijn gemeten vanaf 2009. Dit betekent dus ook bij panden waar tot nu toe geen of nauwelijks meetboutgegevens ter beschikking waren, zoals panden van na 1945. Deze satellietgegevens zijn te gebruiken, bij voorkeur als aanvulling op de meetboutgegevens.

Zakking (mm per jaar)	Benaming
Minder dan 0,5	Nihil
0,5 tot 2	Klein

2 tot 3	Matig
3 tot 4	Groot
Meer dan 4	Zeer groot

- Het laten uitvoeren van een sondering met kleefmeting ter plaatse van het pand, indien noodzakelijk voor een berekening van het paaldraagvermogen en er nog geen sondering ter beschikking is, die maximaal 25 meter vanaf de rand van het pand is gemaakt.
- Opvragen van actuele grondwaterstandsgegevens (niet ouder dan een half jaar) en historische gegevens, uit de in Amsterdam aanwezige peilbuizen, om op basis daarvan de grondwaterdekking (gecumuleerde droogstand over een aantal jaren) van het funderingshout te beoordelen.

Grondwaterdekking in mm	**Benaming**
meer dan 200 mm	Voldoende
50 tot 200 mm	Klein
Minder dan 50 mm	Onvoldoende

- Het uitvoeren van een funderingsinspectie als dat noodzakelijk is voor het casco- funderingsonderzoek en nog niet een representatieve funderingsinspectie is uitgevoerd in de directe omgeving, bijvoorbeeld van een pand van dezelfde bouweenheid. De plaats van de funderingsinspectie is afhankelijk van de hiervoor uitgevoerde onderzoeken, de mogelijkheden waar hij kan worden uitgevoerd en de wensen van de eigenaar. Voor beoordeling van de fundering, met name de houtaantasting, kan gebruik gemaakt worden van de F3O Richtlijn Houten Paalfunderingen onder gebouwen.

Beoordeling en te nemen maatregelen

Juridisch gezien voldoet de fundering van een gebouw niet aan het niveau bestaande bouw van het Bouwbesluit 2012, afdeling 2.1.1 als de sterkte van één van de funderingsonderdelen niet voldoet aan het afkeurniveau. Dit afkeurniveau staat omschreven in NEN 8700, waarmee in samenhang met de NEN-EN 1990 serie (Eurocode) wordt berekend wat de rekenkundige sterkte is van de funderingsonderdelen. Hierbij dient de belasting op de fundering te worden berekend, waarbij veiligheidsfactoren voor afkeurniveau (bestaande bouw) behorend bij de van toepassing zijnde gevolgklasse (NEN 8700, Bijlage B) dienen te worden toegepast. Deze veiligheidsfactoren zijn lager dan voor niveau nieuwbouw.

Bij de berekening van de sterkte dient de situatie van de fundering – ten tijde van de funderingsinspectie - te worden beschouwd, zoals de paalkopafmeting, afhankelijk van de houtaantasting, alsmede de situering (tussenafstand en plaats t.o.v. de kespen) van de palen. Voor het bepalen van het geotechnisch paaldraagvermogen wordt gebruik gemaakt van een sondering. Al hoewel vaak niet meer bekend is hoe diep de palen zijn geheid, mag aangenomen worden dat de palen minimaal 0,50 meter (twee tochten) in een draagkrachtige zandlaag staan. In Amsterdam is dat eerste zandlaag, die op ongeveer NAP – 12 meter ligt. Als de eerste zandlaag van slechte kwaliteit is (relatief lage conuswaardes), zal een paal ook draagvermogen ontlenen aan de bovenliggende (klei- en veen-)lagen. Dit heet positieve kleef. Als een pand een bepaalde mate van zakking ondergaat, zal een deel van deze positieve kleef in de berekening worden meegenomen, om te bepalen of er sprake is van een evenwichtsdraagvermogen, met voldoende veiligheid. Paalklassenfactoren staan in bijlage G van de NEN 8707. De tapsheid van de houten paal dient te worden ingeschat, eventueel gebruik makend van de F30 Richtlijn Houten Paalfunderingen onder gebouwen of anders mag worden uitgegaan van een afname van de paalomtrek van 25 mm per strekkende meter paal.

Een rekenkundige toetsing van het funderingshout wordt uitgevoerd, als sprake is van ernstige houtaantasting. Voor de rekenmethode, zie de ‘F30 Richtlijn Houten Paalfunderingen onder gebouwen’ waarbij de bepaling van de zachte schil bepaald wordt op basis van de Pilodyn (inslaghamer). Bij de toets van de houtspanningen van

het niet aangetaste hout van de palen en funderingshout behoeft geen rekening te worden gehouden met verdere aantasting in de tijd.

Bovengenoemde berekeningen hoeven niet te worden uitgevoerd als uit de funderingsinspectie een ernstig gebrek blijkt, gebroken kespen, palen staan naast de bouwmuur of volledig verdwenen funderingshout waardoor palen direct onder het metselwerk staan. Een ander gebrek zijn spaarbogen die ingezakt zijn. Bij een gebrek kan zondermeer worden overgegaan tot een handhavingsbesluit.

Als sprake is van een ernstige constructie scheurvorming, zeker als herstelde scheuren weer open staan, kan zonder het uitvoeren van een funderingsinspectie ook worden overgegaan tot een handhavingsbesluit. Een scheefstand van meer dan 1:50 of een zakkingsnelheid van meer dan 4 mm per jaar kan ook aanleiding hiervoor zijn. Als er wat betreft zakkinggegevens alleen satellietgegevens (InSAR-data) beschikbaar zijn, is het trekken van conclusies louter op deze satellietgegevens af te raden. De reden is de onzekerheid van de puntlocaties waar gemeten wordt. Satellietdata kunnen wel een indicatie geven voor panden waar een verhoogd risico is op funderingsgebrek en waartoe dan een casco- funderingsonderzoek voor nodig is, om dit gebrek aan te tonen.

Als geen sprake is van een gebrek en uit de eerdergenoemde rekenkundige toetsen blijkt dat de rekenkundige sterkte kleiner is dan de rekenkundige belasting, is het aan een constructeur om de beslissing te nemen om al dan over te gaan tot een handhavingsbesluit. Deze constructeur, beoordeelt de resultaten van het casco-funderingsonderzoek in samenhang of sprake is van een acuut gevaar.

Bovenstaande samenvattend, leidt het beoordelen van de fundering tot één van de volgende drie conclusies:

1. Er is geen sprake van een gebrek en de fundering voldoet aan alle uitgevoerde rekenkundige toetsen.
2. Er is sprake van één of meerdere ernstige gebreken (of het vermoeden daaraan) aan de fundering.
3. Er is geen sprake van een ernstig gebrek, echter de fundering voldoet niet aan minimaal één van de rekenkundige toetsen.

Ad 1: De fundering voldoet aan het afkeurniveau volgens NEN 8700 en daardoor ook aan afdeling 2.1.1. van het Bouwbesluit 2012. Een handhavingsbesluit op grond van artikel 1b van de Woningwet is niet mogelijk. De fundering wordt niet in Kwaliteitsklasse IV gewaardeerd. Of een waardering mogelijk is in een hogere kwaliteitsklasse (II of III) valt buiten de doelstelling van deze beleidsregels.

Ad 2: Er is sprake van een onvoldoende functionerende fundering die aan vervanging toe is. De fundering voldoet niet meer aan het afkeurniveau volgens NEN 8700, waardoor het bouwwerk niet meer voldoet aan het niveau bestaande bouw van het Bouwbesluit 2012. Er kan worden overgegaan tot een handhavingsbesluit voor het vervangen van de fundering (funderingsherstel). Het wel of niet voldoen aan de rekenkundige toetsen doet niet meer ter zake. Echter de overige resultaten van het casco- funderingsonderzoek worden bij de motivatie wel meegenomen. De fundering krijgt een waardering in Kwaliteitsklasse IV, hetgeen betekent dat wordt overgegaan tot een handhavingsbesluit, dat de fundering binnen een jaar vervangen dient te worden.

Ad 3: De fundering voldoet niet aan één van de rekenkundige toetsen. Als dit alleen de geotechnische toets betreft, hetgeen dus al sinds de oprichting zo is, zou gesteld kunnen worden dat zo'n fundering zijn sterkte ondertussen wel bewezen heeft. Het is aan de constructeur of het pand gewaardeerd wordt in Kwaliteitsklasse IV. Hierbij dienen de resultaten van het casco- funderingsonderzoek in samenhang te worden bekeken. Als besloten om over te gaan tot een handhavingsbesluit, dient de fundering binnen een jaar vervangen te worden, waarbij in een enkel geval aanvullend draagvermogen voldoende kan zijn.

Als een pand niet in Kwaliteitsklasse IV wordt gewaardeerd en dus niet wordt overgaan tot een handhavingsbesluit voor funderingsherstel, kan worden geadviseerd het pand in observatie te houden, om eventueel later over te gaan tot een handhavingsbesluit. Bij deze observatie kan gebruik worden gemaakt van zettinggegevens (meetbouten of satellietmetingen).

Hoofdstuk 4 Rol en bevoegdheden van de gemeente

De Woningwet biedt de gemeente een goed gevulde gereedschapskist met bestuurlijk- juridische instrumenten om de eigenaar of verhuurder van een gebouw ertoe te zetten de kwaliteit op voldoende peil te krijgen en te houden. Tegelijkertijd biedt deze wet de eigenaar bescherming tegen al te grote inbreuken op het

eigendomsrecht. Deze beleidsregel ziet toe op hoe naar de funderingen van bestaande woningen wordt gekeken.

Wettelijke bevoegdheden

Kader voor deze beleidsregel zijn de hieronder beschreven wettelijke bevoegdheden.

De Woningwet kent drie bepalingen aangaande de staat van een bestaand bouwwerk:

- artikel 1a, op grond waarvan de eigenaar van een bouwwerk er zorg voor dient te dragen dat er geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
- artikel 1b, op grond waarvan het verboden is een bestaand bouwwerk in een zodanige staat te brengen of te houden dat het niet voldoet aan het niveau bestaande bouw van het Bouwbesluit 2012. Als een bouwwerk hieraan niet voldoet is de eigenaar tevens in overtreding, volgens de Wet economische delicten.
- artikel 13 op grond waarvan de gemeente een verplichting kan opleggen om, in aanvulling op de voorschriften over bestaande bouw extra voorzieningen te treffen, in het geval die voorzieningen naar het oordeel van de gemeente “noodzakelijk” zijn. Dat kan tot aan in het Bouwbesluit 2012 voorgeschreven kwaliteitsniveau voor nieuwbouw.

De bestuurlijke handhaving door het bevoegd gezag is geregeld in artikel 92 van de Woningwet, waarbij voor de uitvoering wordt verwezen naar de Wabo hoofdstuk 5. Hier staat in artikel 5.2 dat het bevoegd gezag (uitgevoerd door het bouw- en woningtoezicht) tot taak heeft zorg te dragen voor de bestuursrechtelijke handhaving van de op grond van betrokken wetten geldende voorschriften en daarbij gegevens die met het oog op de uitoefening van de taak te verzamelen en te registreren.

Funderingen

Voor het in stand houden van een bestaand pand is de fundering cruciaal. Meestal is de fundering niet zichtbaar, worden tekortkomingen pas duidelijk als die hun weerslag vinden in andere delen van het pand. Om een tekortkoming in een fundering aan te tonen en dus toe te zien op de wettelijke vereisten, is vaak nader en intensief onderzoek nodig, in de vorm van een casco-funderingsonderzoek. Het uitvoeren van casco-funderingsonderzoek is vaak arbeidsintensief en/of kostbaar en leidt regelmatig tot tijdelijke overlast voor de gebruiker van een pand en de directe omgeving.

Als funderingsherstel op initiatief van een eigenaar wordt uitgevoerd is dat meestal omdat een pand zichtbare verzakkingen en schade heeft, bij een grootschalige renovatie met bijvoorbeeld het aanleggen van een kelder of bij splitsing of vernieuwbouw. Echter als het initiatief van een casco- funderingsonderzoek komt van de gemeente, met als risico dat uiteindelijk funderingsherstel noodzakelijk is, zitten eigenaren hier niet altijd op te wachten.

Het uitvoeren van funderingsherstel is een ingrijpende gebeurtenis voor de bewoners op de begane grond. Het is daarnaast een zeer kostbare aangelegenheid voor een eigenaar, die uiteraard ook de bewoner kan zijn. Indien er een bedrijf of winkel op de begane grond zit, is vaak sprake van inkomstenderving.

Om te voorkomen dat er casco- funderingsonderzoeken plaatsvinden zonder dat een pand daartoe een concrete aanleiding geeft, zijn in deze beleidsregel criteria opgenomen, om te bepalen wanneer besloten wordt een casco- funderingsonderzoek te gaan uitvoeren, hoe zo’n onderzoek plaatsvindt en welke criteria gelden om te bepalen of een eigenaar maatregelen dient te treffen. Bij deze criteria wordt ook rekening gehouden met de geschiedenis van het pand (bewezen sterkte).

Daartoe is gebruik gemaakt van de:

1. NEN 8707 (Beoordeling van de constructieve veiligheid van een bestaand bouwwerk bij verbouw en afkeur – Geotechnische constructies). Deze norm is aangewezen in het Bouwbesluit 2012.
2. Landelijke Richtlijnen F3O: Richtlijn Houten Paalfunderingen onder gebouwen uit 2016 en F3O: Onderzoek en beoordeling van funderingen op staal (ondiepe funderingen) uit 2012; en
3. Maatwerk (voormalig beleid van Stadsdeel Centrum) en (beleids-)rapporten en ervaringen ten tijde van funderingsonderzoeken uitgevoerd vanaf de jaren tachtig van de vorige eeuw.

Artikel 1

Deze regeling treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.

Artikel 2

Deze regeling wordt aangehaald als Beleidsregels kwaliteit bestaande funderingen.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de vergadering van 16 november 2021.

De burgemeester

Femke Halsema

De gemeentesecretaris

Peter Teesink

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl

De staat van de fundering

Gemeente Amsterdam

Door de jaren heen kunnen funderingen slechter worden. Dat kan zorgen voor het verzakken van uw huis. Daarom moet u als huiseigenaar weten wat de staat van de fundering is.

Het is goed om te weten wat voor soort fundering er onder uw huis zit en op welke signalen van funderingsaantasting u moet letten.

Signalen waar u op moet letten

U weet wat voor fundering er onder uw woning zit. Wat nu?

Signalen die aan kunnen geven dat er iets mis kan zijn:

- Klemmende deuren of ramen.
- Scheuren bij kozijnen, in de gevel, in de draagmuren of tussenmuren.
- Scheve vloeren en muren.
- Buurpanden waar funderingsproblemen zijn.

Dit soort signalen moet u in de gaten houden. Bekijk de scheurenwijzer om na te gaan of deze scheur een aanwijzing is voor een funderingsgebrek:

Monitoren van scheuren

Daarnaast is het aan te raden scheuren te monitoren. Dit kunt u doen door:

- Scheuren elk halfjaar te fotograferen.
- Een potloodstreepje te zetten aan het einde van de scheur om zo na te gaan of deze verder scheurt.
- De breedte van de scheur op te meten om na te gaan of deze verder open gaat staan.





Als blijkt dat de scheuren steeds groter worden is het belangrijk dat u de fundering laat onderzoeken door een deskundige. Op die manier kunt u op tijd een plan maken voor herstel en de financiering.

Geen signalen? Toch even checken

Let op: funderingsproblemen zijn niet altijd zichtbaar. Het is verstandig om in ieder geval archiefonderzoek te doen, ook als er geen signalen zijn dat er iets mis is. Als u weet wat voor fundering er onder uw woning zit en of daar nog werkzaamheden aan zijn uitgevoerd kunt u beter rekening houden met eventuele (herstel)werkzaamheden en de daarmee samenhangende kosten.

Aanbouw /opbouw plaatsen, een kelder aanleggen

Een aanbouw of opbouw belast uw fundering extra. U moet weten of de fundering dat kan dragen. In dat soort gevallen is het extra belangrijk dat de fundering goed wordt gecheckt en eventueel wordt hersteld. Houd uw buren ook op de hoogte van de plannen, zodat zij weten wat ze kunnen verwachten.

Oorzaken funderingsproblemen

Lees meer over over funderingsproblemen: algemene informatie funderingen.

Gmail **Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>**

Fwd: Ymere / Haarlemmerplein (de heer Bulo) [CERTA-11590]

1 bericht

Marieke Kikkert <m.kikkert@spuistraat10.nl> 16 november 2021 om 09:08
Aan: Lisanne Hennink <hennink@certa.nl>

Geachte collega,

Cliënt heeft nog een aantal punten met betrekking tot de gebreken.

Er zijn een aantal gebreken die niet op de lijst staan die het beste ook direct aangepakt zouden kunnen worden tijdens de verbouwing. Het gaat om het volgende

• de linker muur aan de haarlemmerpleinkant is niet geïsoleerd en het zou handig zijn als daar ook isolatie en een gipsplaat tegenaan wordt geplaatst.

• een aantal vloerdelen in de woonkamer en de slaapkamer zitten los en deze moeten weer goed bevestigd worden. De vloerbedekking wordt helemaal weg gehaald zodat zij alles kunnen controleren.

• de wand aan de haarlemmerpleinkant vertoont achter de verwarming ook vochtplekken en het verzoek is om deze ook te voorzien van nieuwe isolatie en gipsplaten.

• in de keuken zit nu een gasaansluiting maar cliënt wil graag elektrisch gaan koken en i.p.v. een gasaansluiting wil ik een twee-weg contactdoos zodat hij een kookplaat kan aansluiten.

• de CV- en verwarming installatie volledig na laten kijken en schoonmaken.

• het verzoek is om een afwasmachine aansluiting met afvoer en waterkraan in de keuken te maken zodat er een afwasmachine kan komen.

Tevens zou cliënt graag weten wanneer hij te horen krijgt of het onderhoud volgens planning zal verlopen indien na het strippen van de woning blijkt dat er meer aan de hand is dan verwacht.

Tot slot is de vraag wat de mogelijkheden zijn voor eenvergoeding voor alle extra kosten die nodig zijn om de woning opnieuw in te richten en te verven.

In afwachting van uw reactie,

Met vriendelijke groet,

Mw. mr. M.J. Kikkert
Spuistraat 10 Advocaten

Van: Lisanne Hennink <hennink@certa.nl>
Verzonden: Friday, November 12, 2021 2:22:24 PM
Aan: Marieke Kikkert <m.kikkert@spuistraat10.nl>
Onderwerp: RE: Ymere / Haarlemmerplein (de heer Bulo) [CERTA-11590]

Geachte collega,

In bovengenoemde zaak bericht ik u graag als volgt.

Cliënte heeft zojuist telefonisch contact gehad met de heer Bulo om een afspraak in te plannen voor de sleuteloverdracht en het ondertekenen van de huurovereenkomst voor de logeerwoning. De heer Bulo gaf aan toch geen gebruik te willen te maken van de logeerwoning. Dat verbaasde cliënte zeer. Cliënte heeft de logeerwoning al langere tijd voor uw cliënt gereserveerd. Deze woningen zijn erg schaars. Hierbij verzoek ik uw cliënt om **uiterlijk a.s. maandag 15 november 2021 te 12:00 uur** schriftelijk mede te delen of hij wenst zijn intrek in de logeerwoning te nemen of afziet van deze mogelijkheid. Bij een afwijzende reactie *of* bij gebreke van een tijdige reactie, zal cliënte de logeerwoning aan een derde in gebruik geven. Dit betekent dat uw cliënt gedurende deze periode geen huurpenningen verschuldigd zal zijn en een vergoeding van EUR 20,= per dag ontvangt. Indien uw cliënt gebruik wenst te maken van de logeerwoning, zal er nog het een en ander geregeld moeten worden. Cliënte spreekt op dat moment graag op 19 november 2021 met uw cliënt af om de huurovereenkomst voor de logeerwoning te ondertekenen en de sleutels over te dragen.

Daarnaast bevestig ik hierbij de gemaakte afspraken tussen Dolmans en uw cliënt:

- Op dinsdag 16 november 2021 rond 7:45/8:00 uur zullen de verhuisdozen, verpakkingen etc. worden geleverd;

- Op vrijdag 19 november 2021 wordt vanaf 7:45/8:00 uur de inboedel verhuisd naar de opslag in Badhoevedorp.

Indien de heer Bulo zijn medewerking onverhoopt niet verleend, staat de ontruiming gepland op 23 november 2021. Cliënte zal samen met de aannemer op 22 november 2021 de woning opnemen. De start van de werkzaamheden zelf staat gepland op vrijdag 26 november 2021.

Ik verneem graag spoedig uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Lisanne Hennink
Advocaat

CERTA advocaten

Certa Advocaten B.V.
Keizersgracht 620
1017 ER Amsterdam

T: +31 (0)20 219 25 19
F: +31 (0)20 521 66 90
M: +31 (0)6 15 64 02 56
W: www.certa.nl

Dit bericht bevat vertrouwelijke gegevens en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien dit bericht niet de juiste geadresseerde(n) heeft bereikt verzoeken wij u ons dit direct te melden en dit bericht te vernietigen zonder van de inhoud hiervan kennis te nemen.

Certa Advocaten B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Op al onze overeenkomsten en/of rechtsbetrekkingen zijn uitsluitend van toepassing de Algemene Voorwaarden van Certa Advocaten B.V., zoals gedeponeerd bij de kamer van koophandel onder nummer 34342484. Voor de algemene voorwaarden verwijzen wij ook naar onze website certa.nl. Iedere aansprakelijkheid van Certa Advocaten B.V. beperkt zich tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

Van: Marieke Kikkert <m.kikkert@spuistraat10.nl>
Verzonden: maandag 25 oktober 2021 14:51
Aan: Lisanne Hennink <hennink@certa.nl>
Onderwerp: RE: Ymere / Haarlemmerplein (de heer Bulo)

Geachte collega,

Cliënt zal zijn medewerking verlenen aan de werkzaamheden en tijdelijke uithuizing.

Met vriendelijke groet,

Mw. mr. M.J. Kikkert

Spuistraat 10 Advocaten

Van: Lisanne Hennink
Verzonden: maandag 25 oktober 2021 13:49
Aan: Marieke Kikkert
Onderwerp: RE: Ymere / Haarlemmerplein (de heer Bulo) [CERTA-11590]

Geachte collega,

Naar aanleiding van uw voicemail probeerde ik u zojuist te bereiken, maar helaas zonder resultaat. Naar aanleiding van uw vragen bericht ik u graag als volgt.

Het bedrijf Dolmans zal verhuisdozen bij uw cliënt aanleveren. Hier kunnen door uw cliënt kleine spullen in worden gedaan. Kasten en dergelijke moeten leeg zijn. Het grote meubilair en de ingepakte dozen worden vervolgens door Dolmans in de verhuiswagen gedaan en opgeslagen. Het is wel van belang dat uw cliënt zijn waardevolle spullen niet in de verhuisdozen doet (geld, sieraden, laptops e.d. mogen niet mee naar de opslag). Daarnaast dient uw cliënt de goederen voor dagelijks gebruik (kleding, verzorgingsproducten e.d.) zelf mee te nemen naar de logeerwoning. Dolmans zal – nadat uw cliënt heeft medegedeeld (tijdelijk) te verhuizen naar de logeerwoning – de verhuisdozen zo snel mogelijk aan uw cliënt ter beschikking stellen, zodat de goederen tussen 18 en 22 november 2021 kunnen worden opgeslagen. Er is geen andere logeerwoning beschikbaar. De logeerwoning aan de Ingelandenweg 40 (tweede etage) te Amsterdam is op dit moment voor uw cliënt gereserveerd.

Ik verneem graag nog de reactie van uw cliënt op mijn e-mail van 13 oktober 2021. Indien u nog aanvullende vragen hebt, hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

Lisanne Hennink
Advocaat

CERTA advocaten

Certa Advocaten B.V.
Keizersgracht 620
1017 ER Amsterdam

T: +31 (0)20 219 25 19
F: +31 (0)20 521 66 90
M: +31 (0)6 15 64 02 56
W: www.certa.nl

Dit bericht bevat vertrouwelijke gegevens en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien dit bericht niet de juiste geadresseerde(n) heeft bereikt verzoeken wij u ons dit direct te melden en dit bericht te vernietigen zonder van de inhoud hiervan kennis te nemen.

Certa Advocaten B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Op al onze overeenkomsten en/of rechtsbetrekkingen zijn uitsluitend van toepassing de Algemene Voorwaarden van Certa Advocaten B.V., zoals gedeponeerd bij de kamer van koophandel onder nummer 34342484. Voor de algemene voorwaarden verwijzen wij ook naar onze website certa.nl. Iedere aansprakelijkheid van Certa Advocaten B.V. beperkt zich tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

Van: Marieke Kikkert <m.kikkert@spuistraat10.nl>
Verzonden: woensdag 20 oktober 2021 11:15
Aan: Lisanne Hennink <hennink@certa.nl>
Onderwerp: Re: Ymere / Haarlemmerplein (de heer Bulo)

Geachte collega,

Ik ben nog niet in de gelegenheid geweest tot overleg met cliënt, wegens een korte vakantie. Ik zal u zsm berichten.

Wel had ik de vraag hoe de verhuizing van de inboedel er concreet uitziet. Cliënt kan niet zelf sjouwen.

Met vriendelijke groet,

M.J. Kikkert

Spuistraat 10 Advocaten

> Op 20 okt. 2021 om 11:06 heeft Lisanne Hennink <hennink@certa.nl> het volgende geschreven:
>
> Geachte collega,
>
> Tot op heden heb ik nog geen reactie op onderstaande e-mail ontvangen. Mede in het belang van het maken van nadere afspraken (o.a. over het ter beschikking stellen van de logeerwoning) verneem ik graag spoedig of uw cliënt bereid is vrijwillig zijn medewerking te verlenen.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Lisanne Hennink
Advocaat

CERTA advocaten

Certa Advocaten B.V.
Keizersgracht 620
1017 ER Amsterdam

T: +31 (0)20 219 25 19
F: +31 (0)20 521 66 90
M: +31 (0)6 15 64 02 56
W: www.certa.nl

Dit bericht bevat vertrouwelijke gegevens en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien dit bericht niet de juiste geadresseerde(n) heeft bereikt verzoeken wij u ons dit direct te melden en dit bericht te vernietigen zonder van de inhoud hiervan kennis te nemen.

Certa Advocaten B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Op al onze overeenkomsten en/of rechtsbetrekkingen zijn uitsluitend van toepassing de Algemene Voorwaarden van Certa Advocaten B.V., zoals gedeponeerd bij de kamer van koophandel onder nummer 34342484. Voor de algemene voorwaarden verwijzen wij ook naar onze website certa.nl. Iedere aansprakelijkheid van Certa Advocaten B.V. beperkt zich tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

Van: Lisanne Hennink
Verzonden: woensdag 13 oktober 2021 18:02
Aan: 'Marieke Kikkert' <m.kikkert@spuistraat10.nl>
Onderwerp: Ymere / Haarlemmerplein (de heer Bulo) [CERTA-11590]
Urgentie: Hoog

Geachte collega,

In bovengenoemde zaak ontvingen wij vandaag het vonnis van de rechtbank Amsterdam d.d. 12 oktober 2021. In het vonnis wordt de heer Bulo kort gezegd veroordeeld om binnen 24 uur na betekening zijn medewerking te verlenen, onder verbeurte van een dwangsom. Indien de heer Bulo zijn medewerking niet verleent, zal de deurwaarder worden verzocht om de tijdelijke ontruiming te bewerkstelligen.

Cliënte heeft voor de heer Bulo een logeerwoning aan de Ingelandenweg 40 (tweede etage) te Amsterdam gereserveerd. Het betreft een vierkamerwoning. Omdat de tijdspanne tussen het vonnis en de planning van de aannemer zeer kort was en nog onduidelijk is of de heer Bulo vrijwillig zijn medewerking zal verlenen, heeft cliënte KBK verzocht om de werkzaamheden later in te plannen. Dit betekent dat de heer Bulo wordt verzocht om tussen 18 en 22 november 2021 zijn intrek in de logeerwoning te nemen. Cliënte zal – zoals toegezegd – een opslag voor de spullen van de heer Bulo ter beschikking stellen. Hiervoor worden verhuisdozen aan de heer Bulo verstrekt. De werkzaamheden vangen officieel aan op 26 november 2021 en duren naar verwachting tot 20 december 2021.

Omdat de termijn gaat lopen vanaf datum betekening vonnis, zal het vonnis aan uw cliënt betekend worden. Ik verneem graag of de heer Bulo bereid is vrijwillig zijn medewerking aan de werkzaamheden te verlenen.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Lisanne Hennink
Advocaat

CERTA advocaten

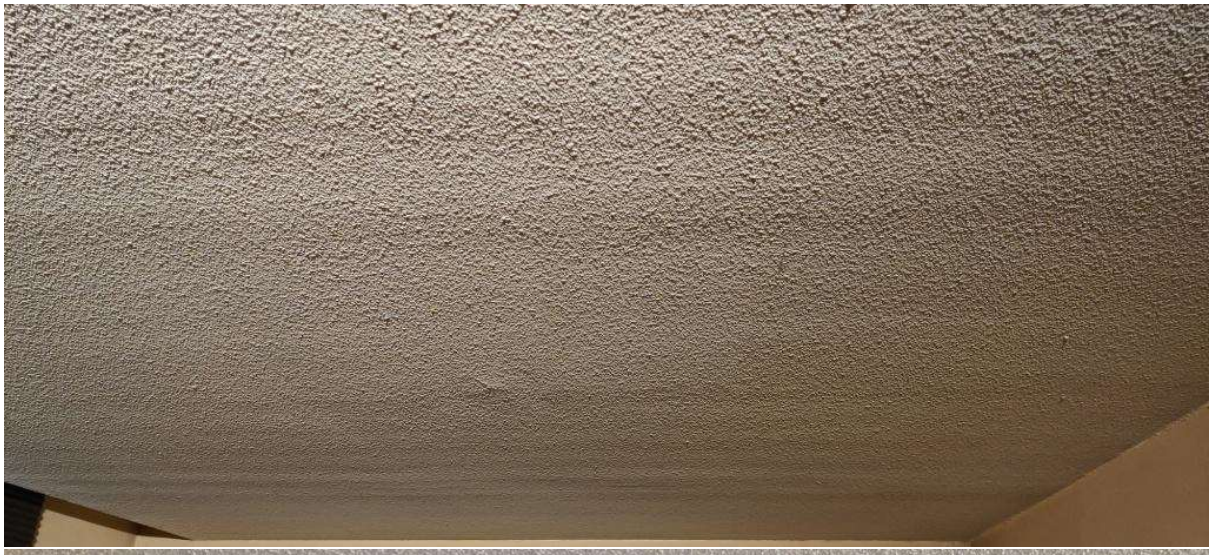
Certa Advocaten B.V.
Keizersgracht 620
1017 ER Amsterdam

T: +31 (0)20 219 25 19
F: +31 (0)20 521 66 90
M: +31 (0)6 15 64 02 56
W: www.certa.nl

Dit bericht bevat vertrouwelijke gegevens en is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien dit bericht niet de juiste geadresseerde(n) heeft bereikt verzoeken wij u ons dit direct te melden en dit bericht te vernietigen zonder van de inhoud hiervan kennis te nemen.

Certa Advocaten B.V. is een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. Op al onze overeenkomsten en/of rechtsbetrekkingen zijn uitsluitend van toepassing de Algemene Voorwaarden van Certa Advocaten B.V., zoals gedeponeerd bij de kamer van koophandel onder nummer 34342484. Voor de algemene voorwaarden verwijzen wij ook naar onze website certa.nl. Iedere aansprakelijkheid van Certa Advocaten B.V. beperkt zich tot het bedrag dat in het desbetreffende geval onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.

Deze gebreken heb ik ontdekt vlak voor de verhuizing onder gerechtelijke macht. Deze gebreken heb ik gemeld via de advocaat. Er sprake van een verzakking en golvend plafond verzaakt door beweging van het pand en van waarschijnlijk te zware vloerbedekking van de bovenburen, te weten ondervloer matten met een laminaatvloer. Daar zie je in mijn appartement de gevolgen van.







Overzicht van foto’s zoals de woning was bij de oplevering. Dit is de reden dat ik de woning bij de oplevering niet heb geaccepteerd want dit zijn ernstige gebreken die zijn ontstaan door verzakkingen nadat de huurcommissie en gemeente Asmterdam een inspectie hadden gedaan. En deze zijn door het snelle onderhoud en slechte kwaliteit ontstaan.





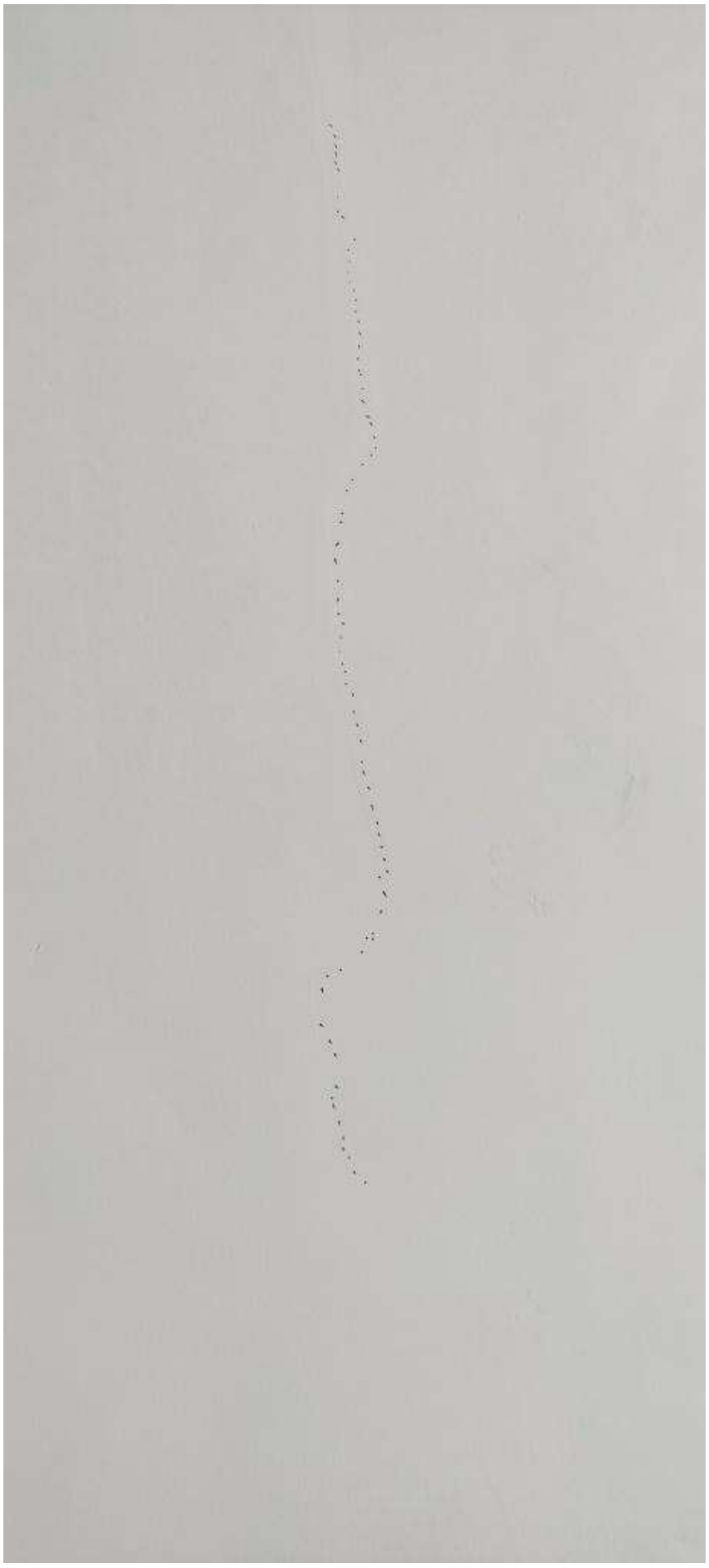




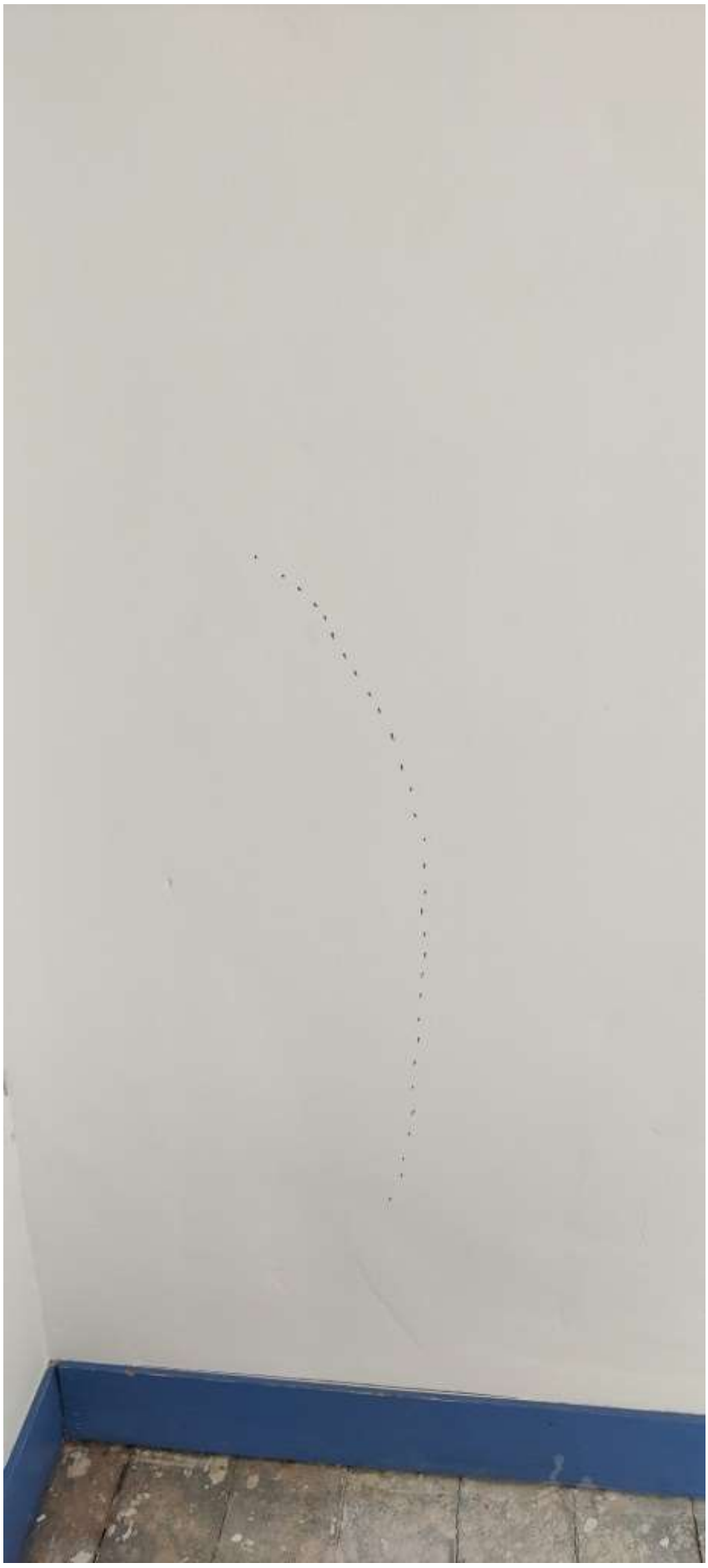


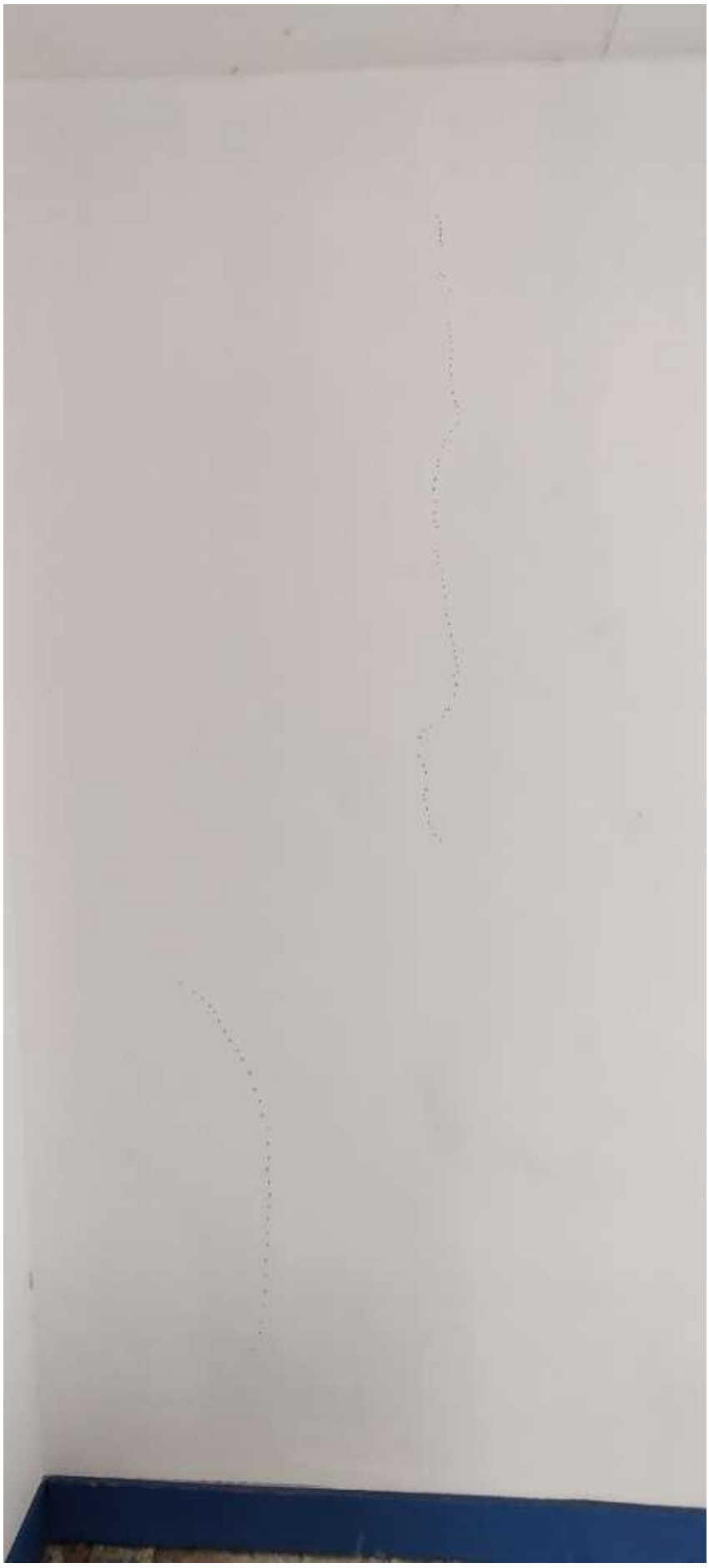


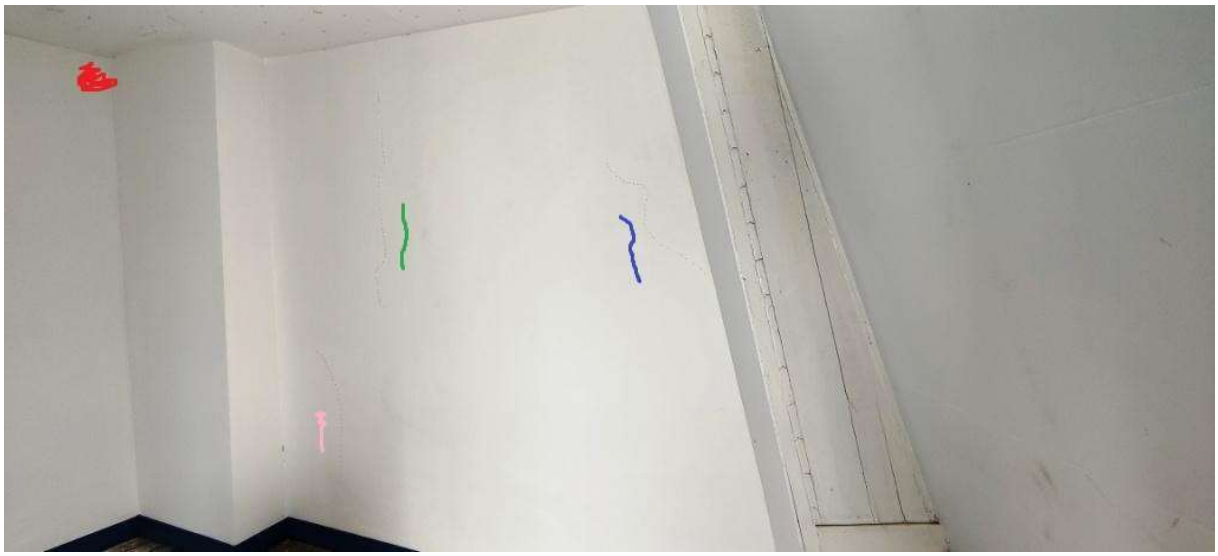
















Dit is de staat van de muur die op de lijst van de gemeente Amsterdam en de Huurcie stonden. Deze muur is aangepakt maar de andere muren is niet mee gedaan. De muur is geëgaliseerd en er zijn dubbele gipsplaten tegen bevestigd. Er is geen isolatiemateriaal gebruikt.

Deze foto’s zijn op 19 januari 2023 gemaakt.

Tussendeur	

Meterkast	

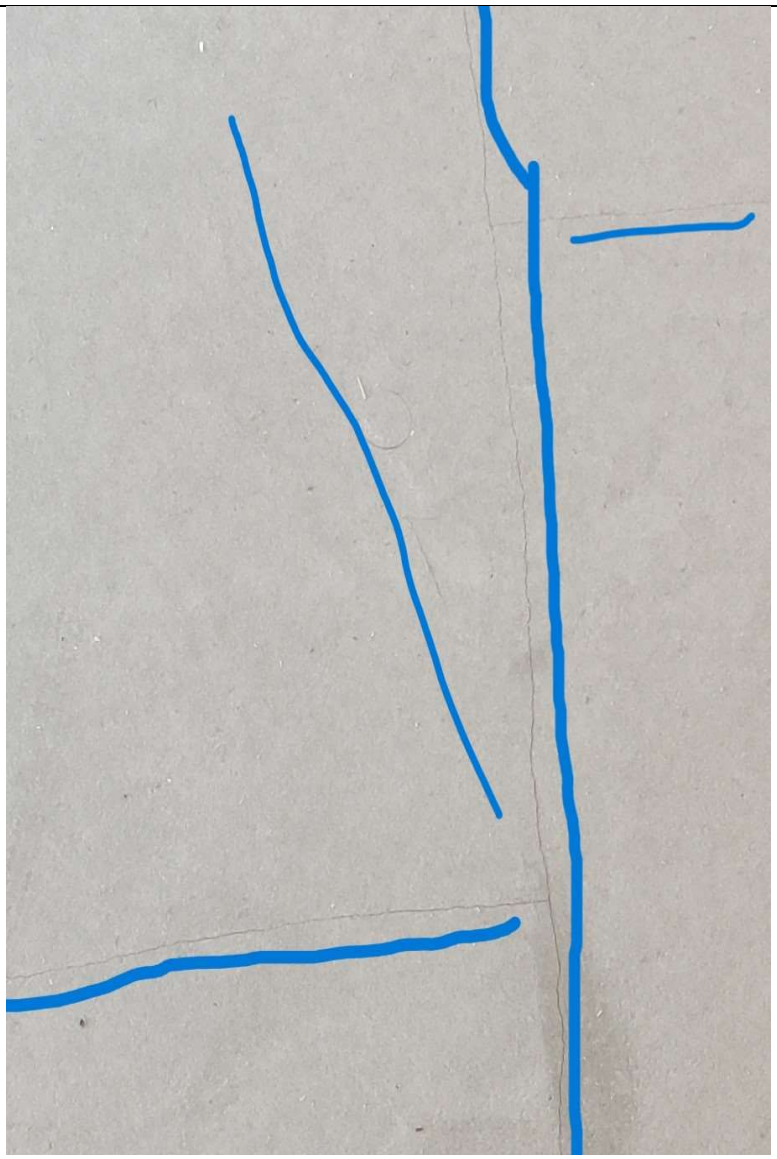
Hoekprofiel het gangetje	

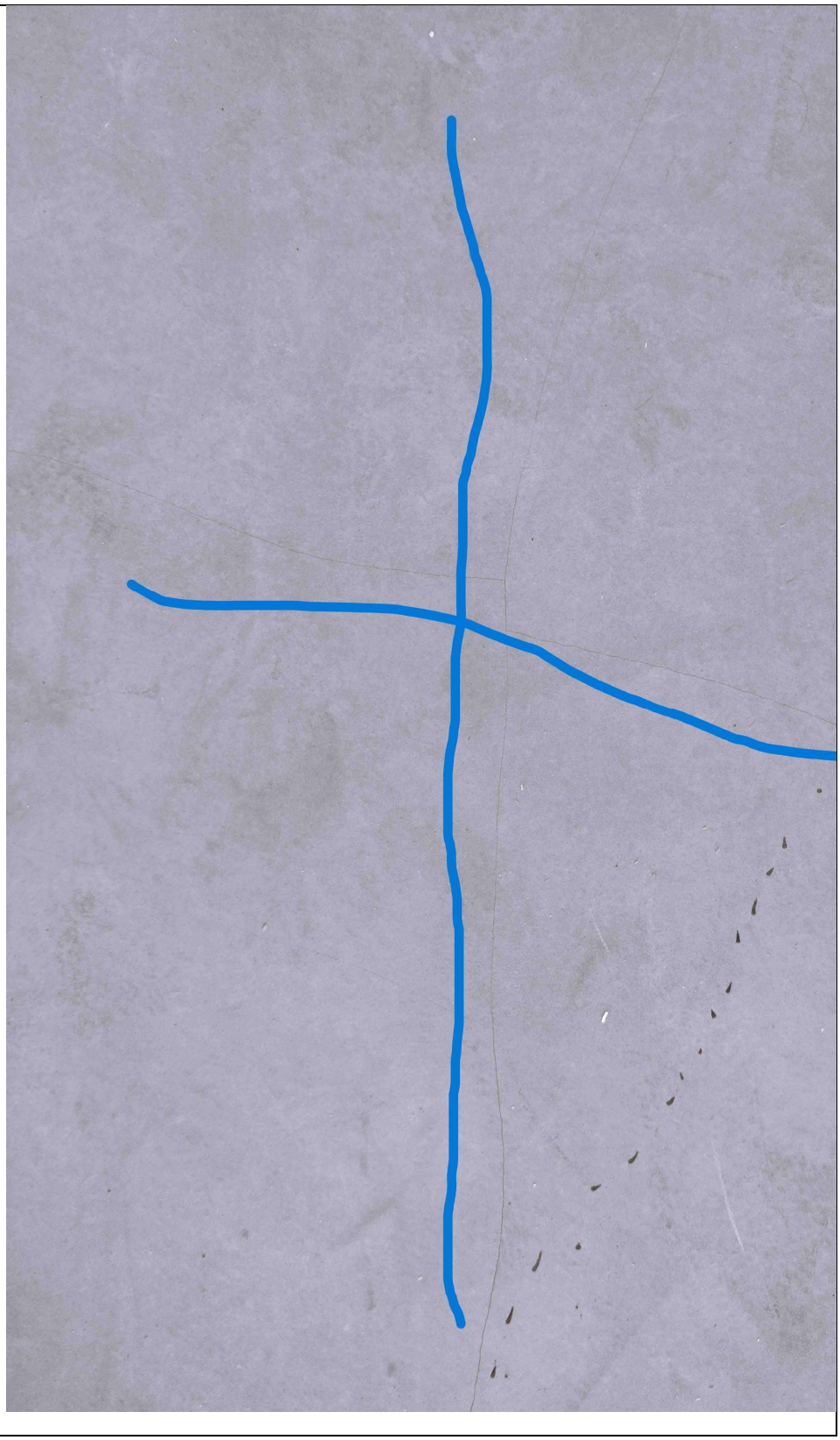
Isolatie-rubber van het raam	

Lekkage bij het erker-raam **rechts**	

Lekkage erker-raam links	

Lekkage erker-raam midden	

Scheuren in de vloer van de keuken ontstaan door zonder dat er op is gelopen maar door beweging van het pand.	



Stippellijn is scheur die er een jaar geleden al was en de andere scheuren zijn ontstaan in de afgelopen maanden.





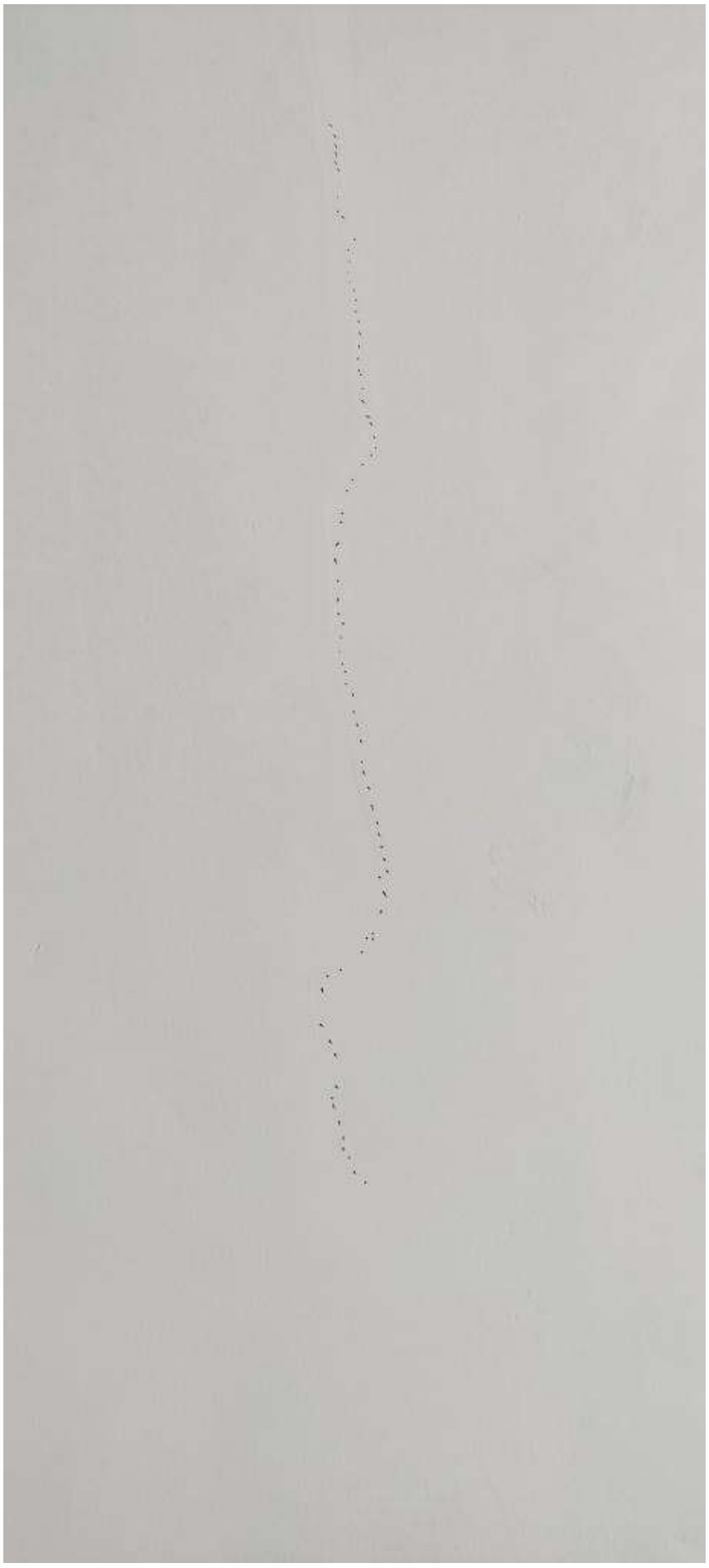




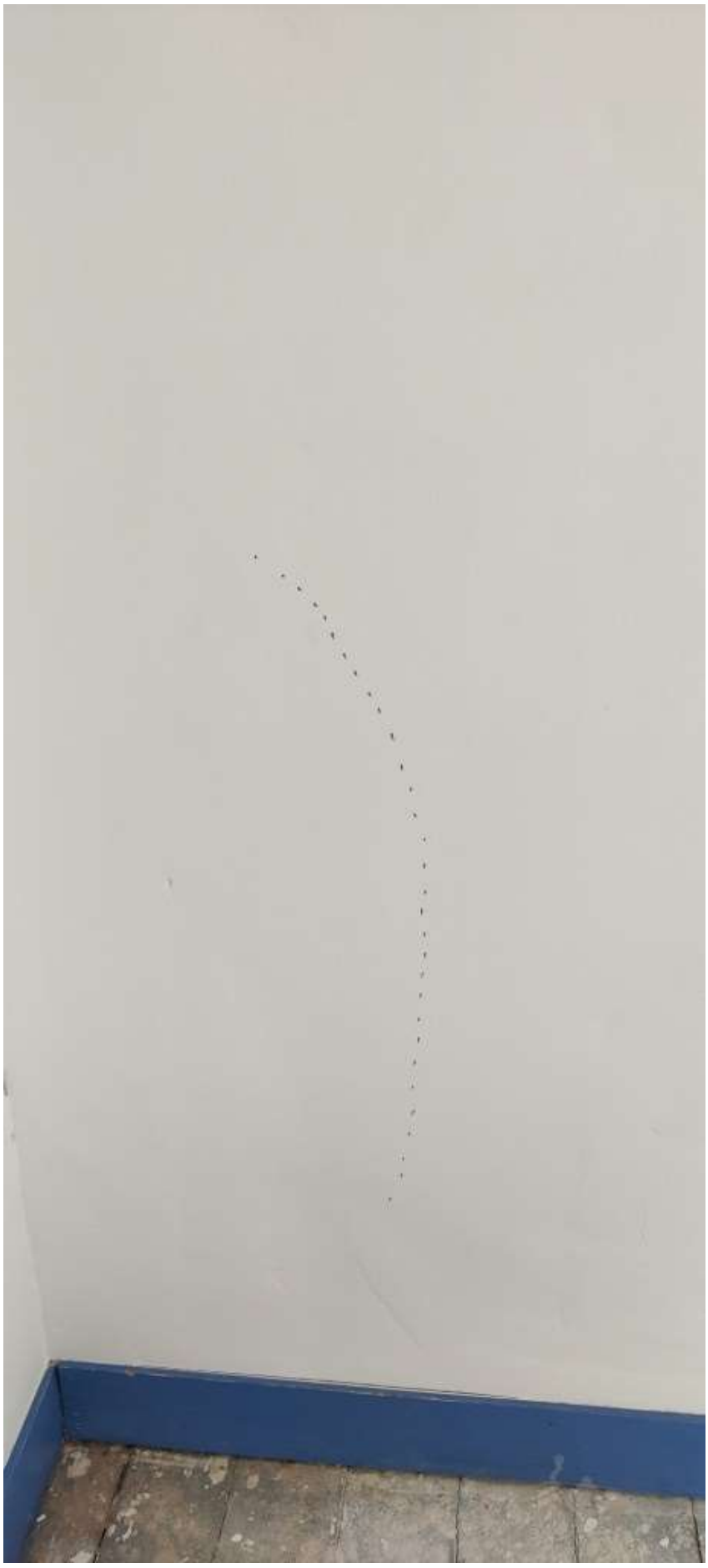


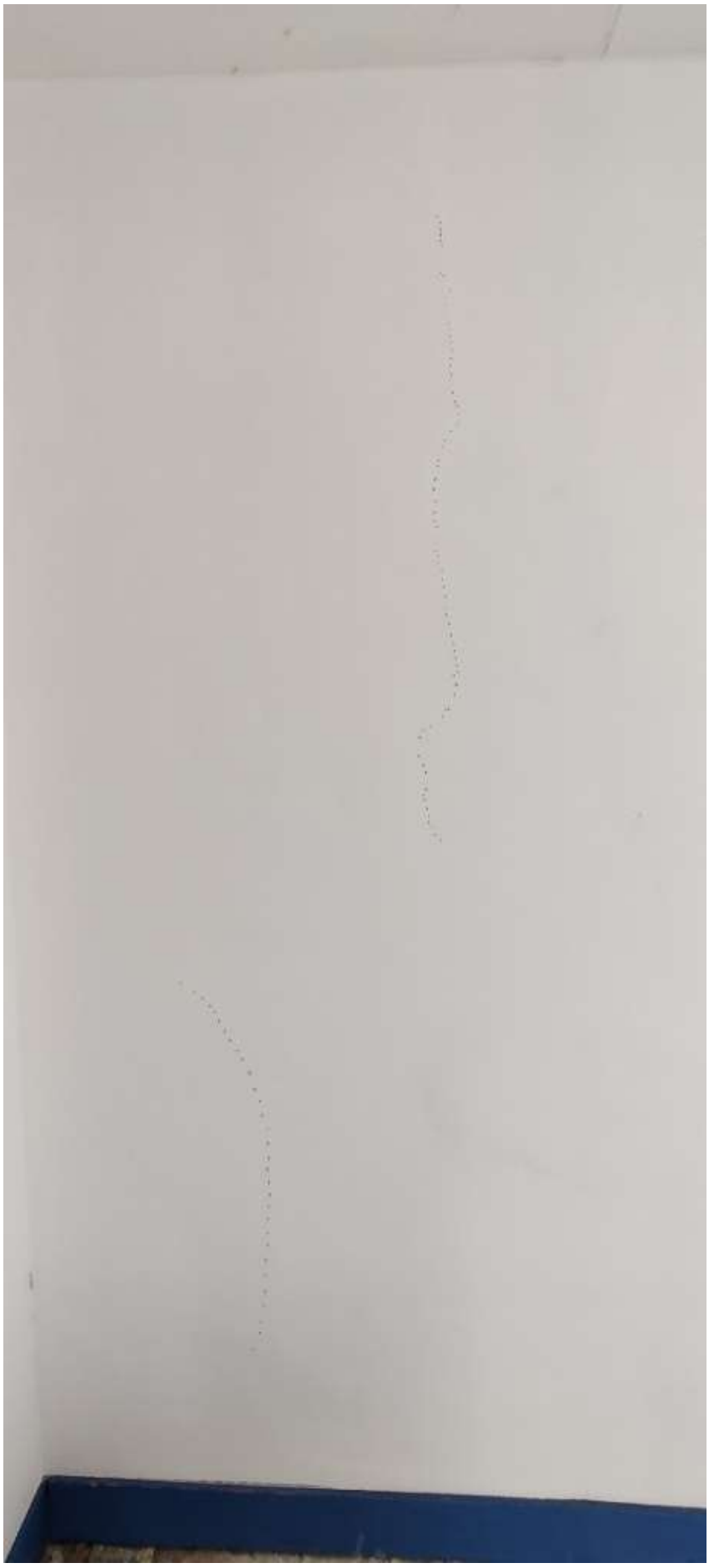


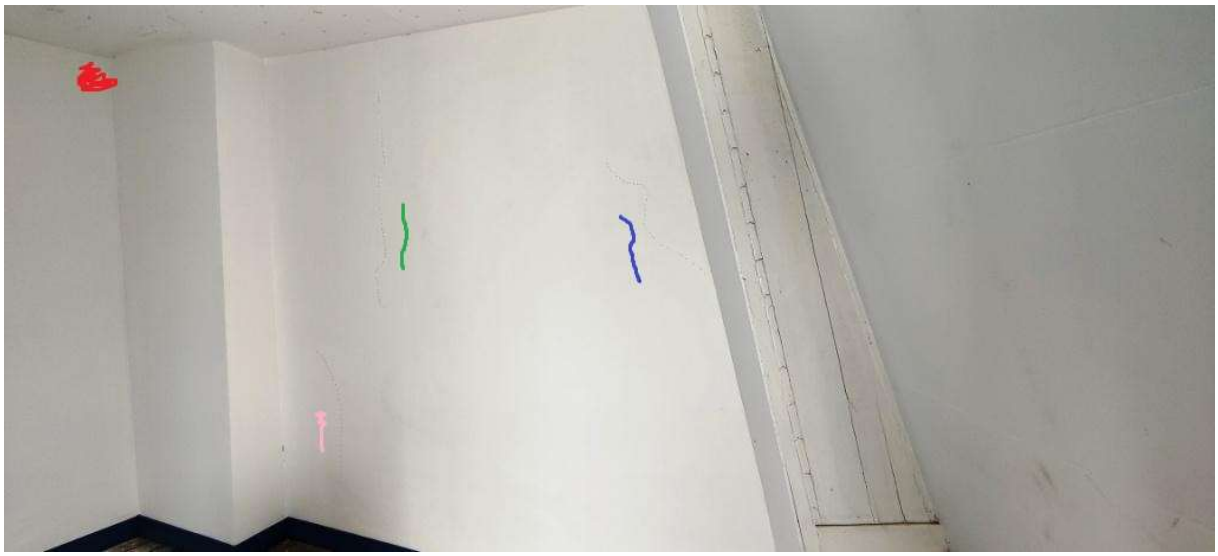
















Dit is de staat van de muur die op de lijst van de gemeente Amsterdam en de Huurcie stonden. Deze muur is aangepakt maar de andere muren is niet mee gedaan. De muur is geëgaliseerd en er zijn dubbele gipsplaten tegen bevestigd. Er is geen isolatiemateriaal gebruikt.

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,



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.

Gmail **Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>**

Ymere: klacht van de heer Bulo

1 bericht

Meurs, Bart van <b.van.meurs@ymere.nl> 4 februari 2022 om 15:29
Aan: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>

Dag meneer Bulo, Cecil,

In het verlengde van mijn mail van 22 december 2021 weet onze raad van commissarissen dat Ymere uw klacht heel serieus neemt. We hebben hiervoor een aparte klachtenprocedure en er is een onafhankelijke klachtenprocedure. Uw klacht is in behandeling genomen. Dit maakt dat de raad niet inhoudelijk ingaat op uw klacht.

Met vriendelijke groet,

Bart van Meurs

Secretaris raad van commissarissen

Vragen?

M 06 20 95 99 40

b.van.meurs@ymere.nl

www.ymere.nl

Van: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>
Verzonden: woensdag 2 februari 2022 15:25
Aan: Meurs, Bart van <b.van.meurs@ymere.nl>
CC: Gerritsen, Erik <e.gerritsen@ymere.nl>
Onderwerp: Re: Ymere: klacht van de heer Bulo

Dag Bart,

Een week geleden heb ik jou een email gestuurd met het verzoek mij in te lichten over wanneer ik een reactie van de RvC kan verwachten.

Op 24 november 2021 heb ik een brief aan Lankhorst geschreven en tot op de dag van vandaag heb ik nog geen reactie ontvangen. Het is inmiddels 11 weken en tot heden heb ik niets gehoord van de heer Lankhorst of van een lid RvC.

Geen antwoord is ook een antwoord maar dat wil dan wel bevestigd willen hebben. Dus als je mij kunt informeren of de RvC mij gaat antwoorden of niet dan stel ik dat zeer op prijs.

Met vriendelijke groet,

Cecil Bulo

Op wo 26 jan. 2022 om 11:31 schreef Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>:

> Dag Bart,
>
> Ik ben nog steeds in afwachting van een antwoord van de RvC.
>
> Kun je mij duidelijk geven wanneer ik een antwoord kan verwachten van de RvC. Ik heb deze nodig om de volgende stap te maken want de beantwoording door Ymere op mijn klacht is om te huilen en ben ik genoodzaakt naar de geschillencommissie te stappen.
>
> Het antwoord van de RvC heb ik ook nodig voor de volledigheid van mijn dossier.
>
> Ik zie je reactie tegemoet.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> Cecil Bulo
>
> Op do 23 dec. 2021 om 09:42 schreef Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>:
>
> > Beste Bart,
> >
> > Bedankt voor de ontvangstbevestiging.
> >
> > Desondanks dat mijn situatie een de aandacht heeft van de directie en dat jullie hebben vernomen dat mijn klacht in behandeling is genomen, verwacht ik wel een antwoord van de RvC.
> >
> > Ik heb hen met een reden aangeschreven en verwacht dat zij dit serieus nemen want zij zijn immers de werkgever van de directie die eindverantwoordelijke is voor het functioneren van de medewerkers van Ymere en de keuzes die zij maken. Als de directie zijn werk naar behoren had gedaan dan was mijn situatie niet zo verlopen en had ik de feestdagen in mijn eigen gerenoveerde of een andere permanente woning gevierd.
> >
> > Ik zie de reactie van de RvC tegemoet.

Met vriendelijke groet,

C. Bulo

Op wo 22 dec. 2021 om 17:03 schreef Meurs, Bart van <b.van.meurs@ymere.nl>:

> Beste meneer Bulo,
>
> Hierbij bevestig ik dat onderstaande e-mail is ontvangen door Gertjan Lankhorst. Hij heeft begrepen dat deze de aandacht heeft van onze directie en uw klacht via de reguliere kanalen in behandeling is genomen.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> Bart van Meurs
>
> Secretaris raad van commissarissen
>
> **Vragen?**
>
> M 06 20 95 99 40
>
> b.van.meurs@ymere.nl
>
> www.ymere.nl

Van: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>
Verzonden: donderdag, december 16, 2021 10:24 PM
Aan: raadvancommissarissen@ymere.nl; Lankhorst, Gertjan; Deth, Louise van; Elsinga, Marja; Graaf, Kelly de; Santokhi, Rishi; Veldhoen, Gala
CC: Gerritsen, Erik
Onderwerp: Fwd: Werkwijze Ymere

Geachte commissarissen,

Op 24 november heb ik deze email aan de heer Lankhorst gestuurd. Tot mijn spijt heb ik tot op heden nog geen antwoord van hem mogen ontvangen. Met deze hernieuwde poging hoop ik dat de werkwijze van Ymere wel onder uw aandacht komt. Aangezien de RvC van Ymere onbereikbaar is en er geen contactgegevens bekend zijn, heb ik zelf de emailadressen bedacht. In de cc heb ik de heer Gerritsen meegenomen zodat hij, bij goed fatsoen, deze email aan u kan doorsturen.

Sinds 24 november jl is de situatie niet verbeterd en wordt er volgende week een half onderhouden huis opgeleverd. Want mijn ingediende verzoeken zijn allemaal geweigerd omdat deze niet op een lijstje staan. Deze gebreken zijn tijdens mijn verhuizing zichtbaar geworden en Ymere laat voor wat het is. Een woning waar ik 25 jaar in heb gewoond, na een gevecht van 4 jaar waarbij ik onder rechtelijke dwang mee heb moeten werken, waarbij Ymere de mazen van de wet misbruikt, liegt bij de rechtbank en de gemeente Amsterdam, al mijn spullen heb moeten inpakken, wekenlang ontheemd heb gevoeld met ernstige impact op mijn gezondheid is het resultaat dat ik straks terug moet naar een huis dat half onderhouden is. Van groot onderhoud is dus totaal geen sprake. Ymere weigert de vloerdelen te bevestigen en de wanden (opnieuw) te isoleren. En op de koop toe weigert Ymere mij enigszins financieel te compenseren. Dit terwijl er bij elke herinrichting kosten gemaakt moeten worden.

Volgende week wordt de woning volgens Ymere opgeleverd en wordt van mij verwacht dat ik deze accepteer terwijl niet alle gebreken zijn verholpen, het plafond de komende maanden nog meer kan verzakken en er niet voldoende is geïsoleerd. Dus met andere woorden: huurder blijf de komende 10 jaar alsnog maar € 110,- aan stookkosten betalen want Ymere maakt het geen moer uit. Energieneutraal bestaat bij Ymere dus niet. U bent degene die als werkgever van de heer Gerritsen en zijn directeuren hier een draai aan kan geven zodat het uitputten, onderdrukken en pesten van mij, huurde die 25 jaar huurt bij Ymere, stopt.

Ik zie uw reactie uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

C. Bulo

-------- Forwarded message --------
Van: **Cecil Bulo** <cecilbulo@gmail.com>
Date: wo 24 nov. 2021 om 12:59
Subject: Werkwijze Ymere
To: <g.lankhorst@ymere.nl>

Geachte heer Lankhorst,

Via deze weg wil ik u op de hoogte stellen van de werkwijze van Ymere. In de bijgevoegde brief kunt u lezen waarom ik mij tot u richt en de raad van commissarissen.

Met vriendelijke groet,

Cecil Bulo

Gmail **Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>**

RE: Haarlemmerplein 29H

1 bericht

VergunningenBouw SDC <VergunningenBouw.SDC@amsterdam.nl> 16 januari 2023 om 12:33
Aan: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>

Geachte heer/ mevrouw Bulo,

Ik heb even in ons systeem gekeken en helaas heb ik geen aanvraag omgevingsvergunning kunnen vinden voor het adres Haarlemmerplein 29 hs, I, II en III.

In 2020- 2021 is er een toezichtzaak gestart over gebreken op dit adres. Echter was dat een last onder dwangsom en geen aanvraag.

In de bijlage hieronder treft u de stukken van Z2020-C017565.

Klik hier om bijlagen te downloaden.

Met vriendelijke groet,

Mw Sibel Gürsoy - Bekdemir

medewerker Vergunningen

stadsdeel Centrum

Gemeente Amsterdam

Amstel 1, 1011 PN Amsterdam

amsterdam.nl

Van: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>
Verzonden: maandag 16 januari 2023 10:43
Aan: VergunningenBouw SDC <VergunningenBouw.SDC@amsterdam.nl>
Onderwerp: Re: Haarlemmerplein 29H

Beste Valerie,

Ik ben bewoner van Haarlemmerplein II en korte Marnixstraat 1 is mijn buurpand. Ik ben op zoek naar:

- informatie over verleende en afgewezen vergunningen die zijn aangevraagd sinds 2000 voor het pand Haarlemmerplein 29 hs, I, II en III sinds 2010. Er is in 2020 in opdracht van Ymere door KBK een funderingsonderzoek gedaan voor dit pand. Om deze graafwerkzaamheden te mogen uitvoeren dient er volgens mij een vergunning aangevraagd te worden.
- informatie over de aangevraagde vergunning (zie bijlage) met dossiernummer Z2020-C017565. Graag ontvang ik over deze vergunningsaanvraag het antwoord van de gemeente Amsterdam.

Ik zie je reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Cecil Bulo

Op do 12 jan. 2023 om 16:18 schreef VergunningenBouw SDC <VergunningenBouw.SDC@amsterdam.nl>:

> Wij hebben geen aanvraag lopen op dit adres. Gaat het enkel om de begane grond? Of misschien dat u aan kunt geven waar u precies naar op zoek bent dan kunnen wij u wellicht verder helpen.
>
> Met vriendelijke groet,
>
> **Valerie Monsanto**
>
> Afdeling VTH, Medewerker Vergunningen
>
> Stadsdeel Centrum
>
> **Gemeente Amsterdam**
>
> Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
>
> www.amsterdam.nl
>
> Werkdagen: ma, di, woe en do
>
> Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
>
> amsterdam.nl/proclaimer
>
> **Van:** Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>
> **Verzonden:** donderdag 12 januari 2023 15:18
> **Aan:** VergunningenBouw SDC <VergunningenBouw.SDC@amsterdam.nl>
> **Onderwerp:** Re: Haarlemmerplein 29H

Beste Valarie,

Bedankt voor je snelle reactie.

Zijn er wel vergunningen aangevraagd?

Ik zie jouw reactie tegemoet

C. Bulo

Op do 12 jan. 2023 om 14:24 schreef VergunningenBouw SDC <VergunningenBouw.SDC@amsterdam.nl>:

> Geachte heer Bulo,
>
> Wij hebben geen vergunningen na 2010 verleend voor het opgegeven adres
>
> Met vriendelijke groet,
>
> **Valerie Monsanto**
> Afdeling VTH, Medewerker Vergunningen
> Stadsdeel Centrum
> **Gemeente Amsterdam**
> Amstel 1, 1011 PN Amsterdam
> www.amsterdam.nl
> Werkdagen: ma, di, woe en do
>
> Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
> amsterdam.nl/proclaimer
>
> De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet

> voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

Attachments.html
11K

Gemeente
Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aangetekend en per gewone post verzonden

Certa Advocaten
T.a.v. dhr. W. Altenaar
Keizersgracht 620
1017 ER Amsterdam

Datum	28-12-2021
Ons kenmerk	Z2021-C004461
Uw kenmerk	WA/11590/2021/4255
Behandeld door	J. Jarmoc, VTH, 06-22736556, j.jarmoc@amsterdam.nl
Kopie aan	
Bijlage	
Onderwerp	**Besluit verlengen begunstigingstermijn last onder dwangsom Haarlemmerplein 29-2 in Amsterdam**

Geachte heer Altenaar,

Op 16 juli 2021 hebben wij aan uw cliënt, Stichting Ymere, een last onder dwangsom opgelegd. Uw cliënt dient het onderhoud zoals aangegeven in de voorzieningenlijst behorende bij de last onder dwangsom op het adres Haarlemmerplein 29-2 uit te voeren binnen een termijn van 8 weken na verzending van de last onder dwangsom. Indien niet aan de last wordt voldaan moet uw client een dwangsom van € 32.600,- ineens betalen.

Op 8 september 2021 hebben wij de begunstigigstermijn verlengd. De begunstigingstermijn voor de werkzaamheden in de woning (de werkzaamheden genoemd in de voorzieningenlijst onder A1, A2, D1, E1, F2-F5) is verlengd tot 31 december 2021. De begunstigingstermijn voor de werkzaamheden buiten de woning (de werkzaamheden genoemd in de voorzieningenlijst onder A3, B1, C1 en F1) is verlengd tot 16 mei 2022.

Controle
Op 21 december 2021 heeft de toezichthouder een controle in de woning verricht. De toezichthouder heeft geconstateerd dat de werkzaamheden genoemd in de voorzieningenlijst onder A1, A2,D1, E1 F2 tot en met F5 zijn verricht met uitzondering van één raam. Het hang- en sluitwerk van dit raam voldoet nog niet. Het raam is thans dicht en kan niet geopend worden. Uw cliënt heeft aangegeven dat de onderdelen voor dit raam slecht te verkrijgen zijn. Uw cliënt

verwacht de onderdelen in februari 2022 te verkrijgen zodat zij dit raam kunnen meenemen als de werkzaamheden aan de buitenkant van de woning worden opgepakt.

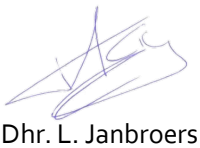
Verzoek om uitstel begunstigingstermijn
Op 27 december 2021 heeft uw cliënt ons verzocht om de begunstigingstermijn voor dit raam, dus voor het onderdeel A2 van de voozrieningenlijst behorende bij de last onder dwangsom, te verlengen. Dit raam kan niet goed gangbaar gemaakt worden. De timmerman heeft de draaikiepramen weer gangbaar gemaakt behalve één raam die kan alleen maar kan kiepen. Dit raam wordt tijdens de werkzaamheden aan de buitengevel meegenomen.

Onze reactie
Gelet op het bovenstaande alsmede het feit dat u de rest van de werkzaamheden in de woning wel heeft uitgevoerd, zijn wij bereid de begnstigingstremijn voor dit onderdeel te verlengen.

Besluit
Wij verlengen de begunstigingstermijn voor de werkzaamheden in de woning (de werkzaamheden genoemd in de voorzieningenlijst onder A2) tot 16 mei 2022.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,
i.o



Dhr. L. Janbroers
Teammanager Bouwtoezicht

BEZWAARCLAUSULE

Bezwaar maken tegen dit besluit
Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:
- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt.
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/ onder het tabblad 'Contact'.

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:
- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

Klacht Ymere van Cecil Bulo - huurder Haarlemmerplein 29 II te Amsterdam

Ik huur van Ymere sinds 1 mei 1996 een appartement aan het Haarlemmerplein 29 II. In 21 jaar heb ik nooit een beroep gedaan op onderhoud van Ymere. In augustus 2017 heb ik de eerste gebreken gemeld en vanaf toen is de ellende begonnen met Ymere. Ik dien deze klacht in omdat ik mij besef dat ik eerst de klachtenprocedure moet doorlopen voor ik een stap naar de geschillencommissie en een klacht kan indienen bij de koepelorganisatie Eades.

De ellende bestond en bestaat uit het achterstallig onderhoud, doen van loze beloftes, alles downsizen, 2 x liegen voor de rechter, ambtenaren beinvloeden, mij als huurder onder druk zetten, pesten en uitknijpen. In plaats dat Ymere goede afspraken met mij maakt, blijven zij hun eigen koers varen waarbij er geen rekening gehouden wordt met mij als huurder. Ymere heeft een arrogante houding en vindt dat zij boven de wet staan, van CEO tot de contactpersonen, denken alleen aan het behalen van hun eigen interne doelstellingen. Zij en besteden liever geld aan twee dure advocaten die de mazen in de wet weten te vinden dan dan het bieden van verzachtende en financiële tegemoetkoming aan een huurder die 25 jaar huurt bij Ymere.

Er is al veel de revue gepasseerd en niemand binnen Ymere neemt de verantwoordelijkheid voor de ellende die mij wordt aangedaan. Maar ik zal het spel meespelen zodat ik alle wegen heb bewandeld die nodig zijn zodat ik daarna de werkwijze van Ymere aan de grote klok kan hangen. Want een huurder die 25 jaar huurt wordt niet met respect behandeld maar die klaarblijkelijk gepest, onderdrukt en als een crimineel behandeld worden. Op deze wijze wordt de huurder uitgeput, kapot gemaakt en hoopt Ymere dat de huurder zal vertrekken en de woning tegen een hogere huurprijs verhuurt kan worden.

Klacht:

1. 21 jaar geen onderhoud aan een monumentale woning in de verzakkende binnenstad uitvoeren en als de gebreken daar zijn wordt de huurder gedwongen om stichting Woon, de Huurcommissie en de gemeente Amsterdam om ondersteuning te vragen omdat Ymere zelf niet in beweging komt. Ymere komt pas in beweging als er door de gemeente Amsterdam een dwangsom is opgelegd.
2. Geen rekening houden met de impact die het handelen van Ymere heeft op mij als huurder, mijn woongenot en gezondheid die na 25 jaar huren uit zijn vertrouwde omgeving wordt gedwongen en daarnaast ¾ jaar met interne/externe verbouwingen wordt geconfronteerd. Het beleid van Ymere voor de huurder kostenverhogend, heeft raciale trekken en heeft invloed op de gezondheid van de huurder door continu de druk op te voeren. Dit werkt stressverhogend en heeft 24/7 effect op mij terwijl waarschijnlijk 70% van de medewerkers vertrekt naar hun koopwoning die is gefinancierd met onder ander de huur die ik 25 jaar heb betaald. Ik voel mij behandeld als een crimineel, een hond en een achterlijke Bartje.
3. Bewust het pand aan het Haarlemmerplein niet meenemen in het onderhoud dat plaatsvindt op de korte Marnixstraat omdat daar voor mij als huurder rechten aan ontleend kunnen worden. Met gevolg dat gebreken en lekkages door Ymere worden genegeerd. Alleen maar omwille het behalen van de interne en persoonlijke targets van de medewerkers van Ymere. Dus huurdersbelang in ondergeschikt aan de ego's en bonussen van de medewerkers.
4. Ymere communiceert al sinds 2017 niet meer met mij als huurder waardoor de huurder/verhuurder -relatie op spanning is komen te staan. Daar waar er wel contact is, bijvoorbeeld met Vastgoed Servicemanagement worden de gemelde gebreken gedownsized of in de schoenen van mij als huurder geschoven. Daarnaast wordt er gedreigd dat de kosten van de reparaties voor de huurder komen om welke reden dan ook. Communicatie loopt via gerechtdeurwaarders, aannemers en advocaten.
5. Rechtzaken winnen door:
    - 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.
    - leugens te verkondigen dat alle onderhoud en gebreken die in 2017 zijn gemeld zijn verholpen. Dit onder begeleiding van Van der Hoeden Mulder die het alleen te doen was

om zijn € 92,07 aan incassokosten te krijgen. Betichten van achterstallige huur terwijl de huur na de eerste van de maand werd betaald.
    - te liegen over instortingsgevaar terwijl daar geen onderzoek naar is gedaan en daarmee de rechter overtuigen, wetende dat ik als huurder geen onafhankelijk onderzoek ad. € 1.500,- kan betalen.
6. Een oneerbaar verbouwingsvoorstel doen zonder vervangende woonruimte, geen opslag van spullen, geen financiële tegemoetkoming voor herinrichting, een vergoeding van € 20,- voor een bad en maaltijd. En het ontwijken van een volledige renovatie. Wetende dat ik, maar geen enkele huurder, dit voorstel zal accepteren en op deze wijze een slinkse , vuile, kapotmakende en huurderondermijnend juridisch traject gestart kan worden waarbij direct gedreigd wordt met gedwongen uitplaatsing.
7. Ymere biedt mij vervangende woonruimte aan in de Aker terwijl er ook woningen dichter bij het H'plein beschikbaar zijn. 10 km verder een woning aanbieden, riekt naar huurdertje pesten en kunnen zeggen dat zij zich aan het verzoek hebben gehouden, wetende dat dit totaal niet bij mij als huurder past.
8. Invloed uitoefenen bij de gemeente Amsterdam, leugens verkondigen bij de gemeente Amsterdam over mijn weerstand tegen het groot onderhoud, inzetten van 2 dure advocaten in plaats van afspraken maken met mij als huurder die na 25 jaar wordt ontworteld van zijn woonsituatie zonder dat daar enige tegemoetkoming tegenover staat. De huur van sociale woningbouw gaat dus niet naar de woningen en compensaties van huurders maar naar dure advocaten en dat alleen maar om te winnen. Schandalig! Wetende dat een huurder het moet doen met een pro deo advocaat die beperkte ondersteuning kan bieden. Hiermee werkt Ymere mee aan de ongelijkheid in de maatschappij.
9. Ymere houdt zich niet aan zijn eigen planning van het grote onderhoud van 3 weken. De verbouwing heeft 4 weken geduurd en biedt geen excuses aan maar doet alsof dit de normaalste zaak van de wereld is.
10. Overdracht van de sleutel wordt vooraf aan de onderhoudswerkzaamheden via de verhuizers gedaan, ik word verboden bij de nulmeting te zijn en heb totaal geen stem of wordt gehoord in mijn behoeftes die ik heb voor de woning. Ik ben totaal uitgesloten en ik heb noodgedwongen mijn punten op muren en deuren moet schrijven. De overdracht van de sleutel bij opleveren van de woning wordt zonder overleg voor mij bepaald.
11. Gemelde gebreken en verzoeken van mij huurder worden niet meegenomen in het groot onderhoud zoals loszittende vloerdelen, een verzakkend plafond, (her)isoleren van muren, keuken toekomstbestendig maken zoals elektriciteit ipv gas en de ruimte tussen keukenblok en muur 60 cm ipv 58.
12. Zonder overleg voor mij bepalen dat ik de oplevering van de woning zal accepteren en wanneer de verhuizing plaatsvindt. Ymer blijft mij als huurder onder druk zetten en jaagt mij op kosten onder begeleiding van een dure advocaat. Ik moet een half onderhouden woning accepteren en er gedreigd wordt met afleveren van mijn opgeslagen spullen. Als ik hier niet aan voldoe dan komen de kosten voor de opslag voor mijn rekening. Met andere woorden: Ymere weet dat dit een niet haalbare is en zij daarmee de vergoeding die zij met mij hebben afgesproken zullen inzetten voor de kosten van opslag.
13. Door het opleveren van een half onderhouden woning word ik als huurder weer gedwongen weer een beroep te doen op de inspecteur van Bouwtoezicht, stichting Woon en de huurcommissie. Zolang deze gebreken niet zijn verholpen zal ik de woning niet accepteren en stel ik Ymere verantwoordelijk voor de vertraging en het mij onthouden van een gerenoveerde woning die voldoet aan het bouwbesluit 2012 van de gemeente Amsterdam
14. Geen enkel echelon van RvC, CEO, directie tot aan de operatie, voert hun taak naar behoren uit die aan woningcorporaties zijn toegewezen door de overheid. 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. Sterker nog, de CEO E. Gerritsen is volledig op de hoogte en werkt mee aan het onderdrukken van mij als huurder.

15. Ymere houdt zich niet aan zijn eigen beloftes die zij communiceren op hun eigen website. Allemaal commercieel gelul en in mijn situaties is niets van datgene geboden. Huurdertje pesten is het doel op zich geweest om mij te ontwrichten.

Floraweg 200, Amsterdam
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam
Telefoon 088 000 89 00
KvK nr. 41212857
www.ymere.nl

C. Bulo
Haarlemmerplein 29-2
1013 HP Amsterdam

Datum 13 januari 2022
Contractnummer HC10002208
Afdeling Klachten en Procesverbetering
Contactpersoon Brendan Brink
Telefoon 088 0008900

Onderwerp uw klachtenbrief

Beste meneer Bulo,

Op 22 december informeerde ik u over de ontvangst van uw klachtenbrief. Per e-mail gaf ik u aan dat ik navraag zou doen bij betrokken bedrijfsonderdelen en dat ik u daarna zou informeren. Daarover gaat deze brief.

In uw brief hebt u een opsomming gedaan van uw klachten. Uw nummering zal ik hieronder aanhouden om uw klachten en opmerkingen te behandelen. Voorafgaand aan de opsomming geeft u aan dat u zich respectloos behandeld voelt, dat u wordt gepest, onderdrukt en als crimineel wordt behandeld, met als doel om uit te putten en kapot te maken in de hoop dat u vertrekt en de woning tegen een hogere huurprijs kan worden verhuurd. Ik wil allereerst benadrukken dat een dergelijke doelstelling bij Ymere niet aan de orde is en dat Ymere zich in dit beeld niet herkent.

Ymere richt zich op het bouwen, verhuren en beheren van kwalitatief goede woonruimte met een betaalbare huur voor mensen met een smalle beurs of die om andere redenen moeite ondervinden op de woningmarkt. Dit maakt dat de beheerportefeuille zowel qua huizen als haar bewoners, zeer divers is en Ymere ziet er dan ook een grote uitdaging in om het bezit in conditie te houden en om de huurders tevreden te stellen. Door middel van het plannen van grootonderhoud dat veelal wordt geclusterd om daarmee inkoopvoordeel te behalen, lukt het om veel onderhoud uit te voeren met beperkte middelen. Soms ontstaan er periodes waarin de planning door onvoorziene omstandigheden moet worden bijgesteld, zo hebben we in de afgelopen jaren te maken gehad met een financiële crisis, de invoering van een verhuurdersheffing en de gevolgen van een pandemie, maar ook onvoorziene kostbare projecten die voorrang kregen, zoals bijvoorbeeld het onderzoeken en vervangen van loden waterleidingen en bouwactiviteiten als gevolg van verzakkingen van de kadewanden. Dit soort onvoorziene situaties maakt dat Ymere soms de aandacht moet leggen op andere zaken dan eerder

waren voorgenomen en soms zaken op een andere manier moet aanpakken, dan eerder was gepland.

Dan volgt hieronder een reactie op de door u genummerde klachten;

1. De door u ingeschakelde diensten hebben duidelijk omschreven welke werkzaamheden moeten worden uitgevoerd, hierover is geen discussie. Ymere heeft een planning gemaakt om de werkzaamheden in twee fasen uit te voeren. Eerst op woningniveau, later dit jaar op complexniveau.
2. Ymere heeft geprobeerd om de werkzaamheden op zodanige wijze met u en de uitvoerende aannemer af te stemmen dat u in de woning kon blijven en meent ruimschoots tegemoet te zijn gekomen aan uw verzoek om een tijdelijk logeeradres beschikbaar te stellen dan wel andere middelen beschikbaar heeft gesteld om de hinder die u als gevolg van de uitvoering van de werkzaamheden ondervond te beperken.
3. Het is Ymere niet duidelijk welke rechten u wilt ontlenen aan werkzaamheden op de Korte Marnixstraat en wat de relatie is tot de omschreven targets en bonussen.
4. Sinds 2020 heeft de afdeling Vastgoed met u afspraken geprobeerd te maken over de uitvoer van onderhoudswerkzaamheden. Hierbij ondervonden zij onvoldoende medewerking om de werkzaamheden gefaseerd uit te voeren. De combinatie van het enerzijds niet willen meewerken aan de uitvoer van werkzaamheden en het anderzijds afdwingen van de uitvoer van werkzaamheden door middel van een huurcommissieprocedure en een gemeentelijke aanschrijving, hebben er uiteindelijk toe geleid dat Ymere genoodzaakt was om u medewerking bij de rechter af te dwingen.
5. De gerechtelijke procedure had slechts één belang en dat was om de uitvoer van de voorgenomen werkzaamheden ook daadwerkelijk uit te laten voeren. Uw opmerkingen en belangen zijn door de rechter gewogen en meegenomen in de uitspraak .
6. Ymere heeft ervaring met het verbouwen van woningen in bewoonde toestand heeft een voorstel gedaan om dit in bewoonde toestand te doen met een vergoeding om buitenshuis te eten/douchen, of door een logeerwoning aan te bieden In overleg is besloten dat een logeerwoning de beste oplossing was in dit geval.
7. Wij hebben u een passende logeerwoning aangeboden. Binnen een overspannen woningmarkt was dit de mogelijkheid die Ymere u op zo een korte termijn kon bieden.
8. In overleg is besloten om u gebruik te laten maken van een logeerwoning..
9. De werkzaamheden zijn uitgevoerd binnen het tijdsbestek dat vooraf werd gecommuniceerd.
10. Om te voorkomen dat er onduidelijkheden zouden ontstaan over welke werkzaamheden er in deze fase werden uitgevoerd, is er voor gekozen om hierover te corresponderen met uw advocaat. Overigens is het ook gebruikelijk dat zodra een partij een advocaat inschakelt de verdere communicatie met de advocaat geschiet.
11. In deze fase is duidelijk aangegeven welke zaken werden uitgevoerd aan de binnenzijde van de woning. Deze zijn uitgevoerd en opgeleverd. Zoals

bekend volgt er nog een volgende fase waarin er complexmatige werkzaamheden worden uitgevoerd. Voor overige reparaties kunt u een reparatieverzoek indienen en zal Ymere indien nodig een monteur of andere bouwkundige sturen om de noodzakelijke reparaties uit te voeren.

12. Ymere heeft afspraken gemaakt met uw advocaat over de gefaseerde uitvoer van de werkzaamheden. De werkzaamheden die voor deze fase stonden gepland zijn gecontroleerd en opgeleverd. Overige punten komen in de volgende fase aan bod.
13. Zoals hierboven aangegeven, is de gefaseerde uitvoering van de werkzaamheden afgestemd met de gemeente
14. Ymere is zich bewust van haar taken en probeert die naar behoren uit te voeren. De wijze waarop u uw ervaringen kenbaar heeft gemaakt zullen wij gebruiken om te reflecteren op onze dienstverlening om na te gaan of en zo ja hoe wij dit in de toekomst beter zouden kunnen doen.
15. Wij betreuren het ten zeerste dat u zich de situatie zo erg aantrekt en wij hopen dat er voor de resterende werkzaamheden die gepland staan op een beter wijze met elkaar kunnen communiceren, met als doel dat u de komende jaren naar tevredenheid blijft wonen op het Haarlemmerplein. Als u de behoefte voelt om in een persoonlijk gesprek op een van onze kantoren te bespreken wat wij over en weer van de situatie kunnen leren, dan staan wij ervoor open om een afspraak met u te maken.

Met vriendelijke groet,

Brendan Brink
Consulent Klachten en Procesverbetering

Aan De heer C.R.A. Bulo
Haarlemmerplein 29 II
1013 HP Amsterdam

Datum 3 maart 2022
Dossiernummer 22/04
Contactpersoon Marja Leek
Telefoon 06-27 04 01 12
E-mail geschillenadviescommissie@ymere.nl
Onderwerp Uw geschil met Ymere over uw onbewoonbare woning na groot onderhoud

Geachte heer Bulo,

U heeft een geschil met Ymere. U heeft hierover een email met bijlagen aan de commissie gestuurd, die ik op 27 januari 2022 heb ontvangen. U vraagt de commissie om een uitspraak. Het geschil heb ik als volgt omschreven:

Inleiding
Verzoeker heeft een geschil met Ymere over het opleveren van een onbewoonbare woning in december 2021. Het traject dat uiteindelijk geleid heeft tot deze oplevering is in 2017 gestart door meldingen van verzoeker van verschillende gebreken. In maart 2021 heeft verzoeker uiteindelijk via de Huurcommissie een huurkorting vanaf 1 januari 2021 ontvangen.
In juli 2021 heeft Ymere verzoeker een concept voorstel groot onderhoud gedaan waarbij alleen de binnenkant van de woning wordt aangepakt en niet de oorzaken aan de buitenkant. Na melding bij de gemeente Amsterdam heeft de gemeente Ymere een dwangsom opgelegd op 16 juli 2021. Ymere moest binnen 8 weken het dringende onderhoud aan de woning van verzoeker verrichten en heeft samen met een medewerker van de gemeente een lijst gemaakt van de specifieke werkzaamheden die verricht moeten worden. De werkzaamheden zouden 3 weken duren en zouden in bewoonde staat worden uitgevoerd. Verzoeker wilde hier niet aan meewerken omdat hij de binnen- en buitenwerkzaamheden tegelijkertijd wilde laten uitvoeren. In reactie hierop is Ymere een gerechtelijke procedure gestart om de medewerking van verzoeker van deze dringende werkzaamheden af te dwingen. Ymere is door de rechter in het gelijk gesteld.
Verzoeker heeft kort voor de zitting van Ymere een vervangende woning toegewezen gekregen. Deze woning lag echter 10 kilometer verderop. Hierover is geen overleg geweest met verzoeker en verzoeker heeft de vervangende woning niet geaccepteerd. In plaats daarvan is hij tijdelijk bij zijn moeder ingetrokken.
Zijn huisraad is naar een tijdelijke opslag verhuisd.

Via zijn advocaat heeft verzoeker een aantal andere gebreken doorgegeven aan Ymere met het verzoek deze mee te nemen bij de uitvoer van de geplande, dringende werkzaamheden. Ymere heeft deze werkzaamheden niet meegenomen met het verweer dat deze niet op de lijst vermeld stonden.

Verzoeker heeft de volgende klachten:

Onbewoonbare woning
Op 20 december 2021 zijn de werkzaamheden door Ymere afgerond. Verzoeker geeft aan dat dit een week later dan gepland is en dat de woning nog steeds onbewoonbaar is omdat:

- *Een deel van de woning is gerenoveerd en een deel niet.*
- *Ramen kunnen nog steeds niet open of kunnen niet veilig worden afgesloten. Voor de woning van verzoeker staan steigers waardoor de woning eenvoudig te betreden is.*
- *Er zijn 2 verschillende vloeren in de woning: beton in de keuken en loszittende vloerdelen in de rest van de woning. Beton kan niet worden gestort op houten vloerdelen*
- *De afwerking is slecht gedaan.*
- *Op de zolder bevinden zich losliggende en gescheurde planken, houtrot in kozijnen en is er sprake van achterstallig onderhoud.*
- *De betonnen muur in de keuken heeft scheuren.*
- *Ymere heeft alleen de zaken die op de lijst vermeld stonden aangepakt en de woning niet volledig aangepakt zodat er de komende 10-15 jaar geen onderhoud meer nodig is.*

Ymere houdt onvoldoende rekening met haar huurders
Ymere gaat niet in gesprek met haar huurders over het woongenot en zaken die moeten worden aangepakt. Omdat de woningmarkt ontzettend krap is, kunnen huurders vaak geen kant op en zijn zij afhankelijk van Ymere.

Ymere is verantwoordelijk voor het slechte onderhoud
Verzoeker geeft aan dat huurder gebreken moet melden bij Ymere en dat Ymere niets doet aan planmatig onderhoud. Ymere was al sinds 2017 op de hoogte van de klachten maar heeft vervolgens de renovatie niet ingepland waardoor verzoeker genoodzaakt was Stichting Woon, de huurcommissie en Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam in te schakelen.
Daarnaast is er, doordat Ymere de buitenwerkzaamheden losgemaakt heeft van de binnenwerkzaamheden, geen sprake geweest van renovatie maar van onderhoud waardoor verzoeker rechten als huurder verloren heeft, zoals bijvoorbeeld het recht op vervangende woonruimte met een bijbehorende onkostenvergoeding.
Verzoeker vindt dat hij recht heeft op een hogere vergoeding van € 20,00 per dag voor een douche en een maaltijd en zou ook graag de herinrichtingskosten, compensatie gerechtelijke kosten en een compensatie voor het leed willen ontvangen.

Reglement geschillenadviescommissie
De commissie wijst u op artikel 5 van het reglement waarin wordt aangegeven dat de commissie geen klachten in behandeling kan nemen die door verzoeker of Ymere reeds zijn voorgelegd aan een rechter, huurcommissie, arbiter, mediator of een andere onafhankelijke instantie of waarin door een van de instanties als bedoeld in dit lid al een uitspraak is gedaan.

Bescherming persoonsgegevens
De Geschillenadviescommissie is onafhankelijk. Zij onderzoekt een geschil via hoor-en-wederhoor. Dat wil zeggen dat zij beide partijen om nadere informatie vraagt. Beide partijen krijgen (kopieën van) alle stukken die de commissie ontvangt. In verband met de bescherming van persoonsgegevens heeft u geen recht op kopieen of inzage van stukken, indien deze persoonsgegevens van derden bevatten en voor het verstrekken van die gegevens geen toestemming van de betrokkenen is verkregen. Indien hiervoor wel toestemming is verkregen, dan bent u verplicht tot geheimhouding van die gegevens.

Hoorzitting en schouw
De commissie nodigt beide partijen uit voor een hoorzitting. De hoorzitting is bedoeld om een toelichting te geven op de stukken en om een oplossing te vinden voor het geschil. Er dient rekening te worden gehouden met het feit dat de Geschillenadviescommissie de gevolgtrekking kan maken die zij geraden acht bij het niet aanwezig zijn bij de hoorzitting. De commissie kan ook besluiten een onderzoek ter plekke te houden. Dat noemen we een schouw. Dan komt er een afvaardiging van de commissie bij u thuis. Ook Ymere is vertegenwoordigd.

De hoorzitting is voorlopig gepland op **donderdag 21 april om 12:30 uur**.

De hoorzitting vindt in principe plaats in het kantoor van Ymere aan de Jollemanhof 21 te Amsterdam.
Het is op dit moment echter niet duidelijk welke Corona-maatregelen op dat moment gelden en het zou goed kunnen zijn dat de hoorzitting i.v.m. de maatregelen, digitaal via Microsoft Teams plaatsvindt. Mocht dat zo zijn, dan ontvangt u hiervoor een digitale uitnodiging.

Reactie Ymere
Uw brief met bijlagen stuur ik vandaag aan Ymere. Zij krijgt twee weken de tijd om hierop schriftelijk te reageren, met de mogelijkheid van een week verlenging. U krijgt die reactie vóór de hoorzitting (en/of schouw) toegestuurd. Tijdens de hoorzitting/schouw kunt u mondeling reageren op deze brief. De commissie probeert tijdens de hoorzitting tot een oplossing te komen.

Uitspraak van de commissie
Na de hoorzitting komt de commissie tot een uitspraak. Als de commissie vindt dat u gelijk heeft, verklaart zij uw klacht gegrond. Uw klacht kan naar het oordeel van de commissie ook ongegrond zijn. Dan vindt de commissie dus dat u geen gelijk heeft. Ook kunnen er gedeelten van uw klacht gegrond worden verklaard en andere gedeelten ongegrond.

Bepaalde maatregelen, zoals bijvoorbeeld schadevergoeding, kan de commissie niet opleggen. Haar taak is om Ymere te adviseren. Ze kan Ymere wel adviseren om een bepaalde maatregel te nemen. U ontvangt de beslissing van de commissie drie weken na de hoorzitting.

Besluit directieraad Ymere
De commissie verwoordt haar uitspraak in een advies aan de directieraad van Ymere. De directieraad besluit binnen een maand of zij het oordeel van de commissie overneemt. Zij stelt de geschilpartijen schriftelijk op de hoogte van haar besluit. Als de directieraad besluit het advies niet over te nemen, geeft zij hierop een toelichting.

Bel of mail mij als u vragen heeft.
Heeft u nog vragen? Ik beantwoord deze graag. U bereikt mij via (06-27 04 01 12) of geschillenadviescommissie@ymere.nl

Met vriendelijke groet,
namens de Geschillenadviescommissie Ymere



Marja Leek
secretaris

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

Geschillenadviescommissie Ymere
Postbus 519
1000 AM Amsterdam
geschillenadviescommissie@ymere.nl

Sassenheim, 27 januari 2022

Betreft: Haarlemmerplein 29 II

Geachte leden van de geschillencommissie,

Hierbij ontvangt u mijn klacht omdat ik sterk van mening verschil met Ymere en ik inmiddels in een impasse terecht ben gekomen. Ymere heeft 20 december 2021 een onbewoonbare woning opgeleverd na groot onderhoud, ben ik jaren in een heftige juridische strijd en is Ymere van mening dat zij naar behoren hebben gehandeld.

De werkelijkheid is dat ik al 4 jaar leef met het idee dat Ymere met haar beleid niet constructief is maar eerder destructief en huurdertje pesten als doel heeft. Dit in de hoop dat ik uitgeput raak, in elkaar stort en ervoor zal kiezen om te verhuizen. Helaas is het tegendeel waar want ik zit vol met energie en ben strijdvaardig, ga voor gerechtigheid, ik zal niet verhuizen omdat ik vind dat ik na 25 jaar huren bij Ymere ook rechten heb opgebouwd. Helaas denkt Ymere er anders over en moet ik langs de geschillencommissie Ymere voor ik een klacht bij de koepelorganisatie Aedes kan doen. Wellicht dat ik de geschillencommissie Ymere op andere gedachten kan krijgen.

Context
Op 19 december 2021 heb ik een klacht (bijlage 1) ingediend bij Ymere. In de beantwoording (bijlage 2) van deze klacht onttrekt Ymere zich van alle verantwoordelijkheden van een verhuurder en draait Ymere constant de situatie naar eigen hand. Inmiddels ben ik sinds 2017 bezig met Ymere, heb ik verschillende gebreken gemeld (bijlage 3) die door Ymere zijn gebagatelliseerd en heeft zij voor de rechter (bijlage 4) zelf verkondigd dat alle gebreken die in 2017 zijn gemeld waren verholpen. Omdat wij helaas in een land leven waar de rechterlijke macht aan de kant van de organisaties staat en ik geen onafhankelijk rapport van een bouwbureau kon overleggen ben ik in het ongelijkgesteld en heeft dit mij ca € 1.300,- gekost.

Aangezien mijn gebreken nog niet waren verholpen en Ymere haar ware gezicht heeft laten zien, ben ik genoodzaakt geweest om stichting Woon, de Huurcommissie en de gemeente Amsterdam in te schakelen. Op 16 maart heeft de huurcommissie een huurkorting van € 327,- (bijlage 5) opgelegd met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2021. De gemeente Amsterdam heeft op 16 maart 2021(bijlage 6) een voornemen tot dwangsom opgelegd waar Ymere 4 maanden lang niet op heeft gereageerd. Op 14 juli 2021 heeft Ymere mij een concept voorstel groot onderhoud (bijlage 7) gedaan voor groot onderhoud waarbij alleen de binnenkant van de woning aangepakt werd en niet de oorzaken aan de buitenkant, ik geen vervangende woonruimte kreeg, geen opslag voor mijn spullen en geen onkostenvergoeding. Dit heb ik gemeld bij de gemeente Amsterdam en op basis van dit voorstel heeft de gemeente op 16 juli 2021 (bijlage 8) Ymere de dwangsom opgelegd. Het antwoord van Ymere op het niet accepteren van het onderhoudsvoorstel en de opgelegde dwangsom was een dreigende brief, d.d. 27 juli 2021, met concept dagvaarding van CERTA-advocaten (bijlage 9) waarin zij aangaven mij gedwongen uit de woning te laten plaatsen op basis van art. 7:220 lid 1 BW omdat ik niet meewerkte aan groot onderhoud.

Omdat ik de situatie wilde de-escaleren heb ik de CEO van Ymere, de heer E. Gerritsen, aangeschreven (bijlage 10) in de hoop dat Ymere met gezond verstand met mijn zaak om zou gaan. Het antwoord (bijlage 11) van de heer Gerritsen was dat pas na het afronden van deze zaak hij naar het proces zou kijken maar dat eerst de opgelegde dwangsom moest oplossen. Hij heeft wel toegezegd dat er een logeerwoning aangeboden zou worden en zijn verzoek om het gesprek met mevrouw Avedisian voort te zetten. Daarbij heeft hij ook zijn invloed gebruikt bij zijn oude werkgever de gemeente Amsterdam waar hij tot 2015 gemeente-secretaris was. De gemeente Amsterdam heeft zich sindsdien tegen mij gekeerd en heeft de kant van Ymere gekozen (bijlage 12). Met behulp van een bestuursrechtadvocaat heeft Ymere uitstel gekregen van de dwangsomtermijn omdat de huurder niet mee wil werken aan groot onderhoud. Daarnaast heeft zij een civiele advocaat op mij afgestuurd. Dus in plaats van er met mij uit te komen en met alternatieven te komen heeft zij twee advocaten op mijn zaak gezet om haar zin door te drijven. Het gesprek met mevrouw Avedisian heeft nooit plaatsgevonden en was er zeken geen sprake van over.

Naarmate de zittingsdatum naderde kwam Ymere met een toezegging voor een vervangende woning en dat mijn bezittingen werden verhuisd naar een opslag. Ik ben naar de zitting op 28 september gegaan in de hoop de rechter te vragen dat Ymere de binnen- en buitenwerkzaamheden tegelijk plaats te laten vinden zodat dit tot zo min mogelijk overlast voor mij zou betekenen. Ymere heeft tijdens de zitting gezegd dat wachten met de binnenwerkzaamheden niet mogelijk is omdat er sprake is van instortingsgevaar. Ymere hoefde daar van de rechter geen bewijs voor aan te leveren en als ik kon bewijzen, met een bouwkundig advies rapport ad. € 1.500,-, dan zou de rechter het overwegen de werkzaamheden tegelijk plaats te laten vinden. Om binnen twee weken een bureau te vinden en € 1.500,- te besteden naast de mogelijke gerechtelijke kosten was een brug te ver voor mij. De rechter heeft het verzoek van Ymere mij gedwongen uit te zetten gehonoreerd. De gerechtelijke kosten waren voor de rekening van Ymere omdat zij pas met mij zijn gaan onderhandelen nadat de dagvaarding was verstuurd.

Ymere heeft een 4-kamerwoning opgelegd in de Aker 10 kilometer verderop en er was geen sprake van overleg (bijlage 13, pag 5). Op 19 november zijn mijn spullen naar de opslag verhuisd door een verhuisbedrijf en heb ik ervoor gekozen om niet naar de vervangende woning te gaan omdat ik mij in deze wijk volledig ongelukkig zou voelen en het gevoel dat Ymere een machtsmiddel in handen kreeg om mij te onderdrukken. Ik heb ervoor gekozen om naar mijn moeder te gaan.

Ik heb melding gemaakt van andere gebreken zoals loszittende vloerdelen, verzakkend plafond, verzadigde gipsplaten (bijlage 14) en vochtplekken, ongeïsoleerde muur (bijlage 15) en een aantal andere verzoeken (bijlage 15.1) die tijdens het onderhoud meegenomen konden worden. Dit is via mijn advocaat gegaan en Ymere weigerde gehoor te geven om alle andere gebreken aan te pakken (bijlage 16). Ymere weet dat werkzaamheden niet zijn af te dwingen en stond ik weer met lege handen. De reden die zij aanvoeren is dat deze gebreken niet op het lijstje staan en niet van te voren zijn afgesproken.
Op 20 december 2021, een week later dan de planning, heeft Ymere de woning opgeleverd maar nog steeds voor mij in een onbewoonbare staat want:

1. een deel van de woning is gerenoveerd en het andere deel van de woning hebben zij in oude staat gelaten (bijlage 17).
2. de ramen die niet open konden daarvan kan 1 nog steeds niet open en de tweede kan wel open maar niet veilig afgesloten worden. Door de steigers voor het onderhoud aan de buitengevel is mijn woning met een duw tegen het raam toegankelijk. Tevens is door deze slechte sluiting van de ramen de woning niet geluidsdicht en zal de warmte de woning uit rennen (bijlage 18).
3. ik heb twee verschillende vloeren, te weten een betonnen vloer in de keuken en oude vloer met loszittende vloerdelen in de rest van de woning (bijlage 19).
4. de afwerking van de woning is slecht.
5. in de zolderkamer liggen de planken los, zijn planken in de lengte gespleten, is het door lekkage beschadigde houtwerk niet vervangen en zit er houtrot in de kozijnen (bijlage 20).

Ik heb deze klachten gemeld bij Ymere in de hoop dat er een adequate oplossing voor mijn (on)woon(bare)situatie zou komen. Helaas is de houding van Ymere dat zij niets fout doet en het de gewoonste zaak van de wereld is dat zij op deze manier met een huurder omgaat die 25 jaar huurt bij Ymere, in die 25 jaar ruim een € 100.000,- aan huur heeft betaald en er 25 jaar geen onderhoud

heeft plaatsgevonden. Er worden allerlei redenen aangehaald door Ymere waardoor zij niet verantwoordelijk is voor mijn onbewoonbare woonsituatie. Volgens Ymere ligt het aan allerlei zaken die buiten haar invloed liggen en zij niet verantwoordelijk is voor de ontstane situatie.

Klacht

1. Ymere heeft een onbewoonbare woning opgeleverdAls je een huurder via de rechter dwingt mee te werken aan groot onderhoud en deze bewoner de woning leeg en bezemschoon achterlaat dan pak je als verhuurder toch de mogelijkheid om alle gebreken aan te pakken. Met andere woorden dat je in de woning alles aanpakt zodat er de komende 10-15 jaar geen onderhoud meer hoeft plaats te vinden. Nee, dit is niet het geval want Ymere doet alleen wat op het lijstje staat. De woning is onbewoonbaar omdat:
    a. doordat er in de keuken een betonnen vloer ligt en in de rest van de woning loszittende vloerdelen. Ten eerste is het de vraag of dit beton duurzaam is en geschikt is als vloer. Het antwoord daarop is NEE want het voldoet niet aan de eisen van beton storten op houten vloerdelen. Ten tweede is maar een deel van de woning gedaan waardoor het onmogelijk wordt om welke vorm van vloerbedekking te leggen. Een van de vele citaten van internet: "Kan een betonvloer op een houten vloer? Beton is ook een natuurproduct, maar heeft tegenovergestelde eigenschappen. Beton is hard en beweegt juist niet mee. Doordat een houten vloer altijd werkt en niet meegeeft is het niet mogelijk om beton direct op een houten vloer te storten. Wanneer dit wel gebeurt, is er kans op extreme scheurvorming." En zonder dat er in de woning is gewoond of op het beton is gelopen begint de vloer al te scheuren.
    b. ramen niet afgesloten kunnen worden. Met de steigers voor de deur is mijn woning heel simpel te betreden, is mijn woning niet geluidsdicht en dat is op het Haarlemmerplein een probleem in verband met de drukte en zal ik de komende tijd stoken voor de gemeente omdat warmte nog meer kan ontsnappen.
    c. er van één muur de gipsplaten zijn vervangen, schimmelvrij gemaakt en waterdicht. Althans, daar ga ik vanuit maar dit is voor mij niet te controleren want ik weet niet wat de aannemer wel of niet heeft gedaan. De andere muur stond niet op het lijstje maar daar is ook sprake van vochtdoorslag en lekkage van buiten en het isolatiemateriaal zal na 25 jaar ook vervangen moeten worden (zie bijlage 21) Daarnaast is er een ongeïsoleerde buitenmuur die in de winter heel erg koud is maar Ymere weigert dit probleem te verhelpen.
    d. in de zolderkamer ook sprake is van losliggende en gescheurde planken, houtrot in de kozijnen en achterstallig onderhoud. Ymere heeft alleen de problemen aangepakt zodat het er weer esthetisch uitziet maar dit is symptoombestrijding want de daadwerkelijke problemen zijn niet opgelost omdat ze niet op het lijstje stonden.
    e. de betonnen muur in de keuken heeft scheuren die door de verf heenkomen en dat is een voorbode van grotere scheuren achter het stucwerk. Dit is geconstateerd door mij na de oplevering van de woning en dient voor mij als bewijs dat ik de komende jaren te kampen krijg met andere gebreken door het verzakken van de woning en achterstallig onderhoud van de verhuurder.
2. Ymere is een bedrijf dat werkt volgens het machtsprincipe
    In de 25 jaar is er nooit iemand van Ymere met mij in gesprek gegaan over mijn woongenot en of er zaken aangepakt moesten worden. In de communicatie bagatelliseert Ymere de gebreken, verklaart mij voor gek en als het te heet onder de voeten wordt dan wordt direct gebruik gemaakt van juridische trajecten zonder met de bewoner in gesprek te gaan. Zij laat het 'vuile' werk oplossen door andere partijen zoals aannemers, deurwaarders en advocaten en is tijdens deze trajecten niet voor rede vatbaar. There is no other way then their way. En als je daar niet in meegaat wordt je kapot geprocedeerd, ontkent zij alles en zet de situatie naar de eigen hand. Met andere woorden: 'de slager keurt zijn eigen vlees' of 'de operatie is geslaagd maar de patiënt is overleden'.
3. Ymere is verantwoordelijk voor het slechte onderhoud van mijn woning en pand.
    Ymere werkt met een klick-systeem waarbij de huurder gebreken moet melden. Op deze wijze kan zij altijd spreken van onderhoud waar andere voorwaarden aan gekoppeld zijn. Dus 25 jaar niets doen aan onderhoud en de woning moedwillig laten verpauperen, heeft binnen Ymere de voorkeur in plaats van planmatig te onderhouden. Ymere doet voorkomen dat zij pas een aantal maanden op de hoogte was van gebreken maar dit wist zij al in 2017 toen ik de eerste klachten had gemeld. Ymere heeft ruim 4 jaar lang de tijd gehad om renovatie te plannen en te voorkomen

dat ik een beroep moest doen op partijen als stichting Woon, de Huurcommissie en Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam. Inmiddels worden nieuwe gebreken niet opgepakt zoals een plafond wat aan het verzakken is (bijlage 22.1). Ik ben dus genoodzaakt een nieuw traject te starten met stichting Woon en de Huurcommissie. De gemeente Amsterdam hoef ik niet meer op te rekenen omdat deze ook onder invloed van Ymere.

4. Ymere houdt geen rekening met de doelgroep sociale huurders
   Ymere stelt zich superieur op en houdt geen rekening met de huurders en maakt misbruik van haar positie. Ymere heeft een hele batterij aan stakeholders die haar ondersteunt bij het verstevigen van haar positie ten opzichte van de huurder. In deze krappe woningmarkt is Ymere in Amsterdam en omstreken een van de monopolisten. Een huurder kan geen kant op en is overgeleverd aan de wanpraktijken van Ymere. In plaats van een goed onderhouds- en doorstroom beleid te hebben, wordt in mijn geval mij continu het mes op de keel gezet. Dit terwijl ik alleen een woning vraag die voldoet aan de wooneisen anno 2022 en duurzamer is geïsoleerd zodat ik geen energierekening heb van € 110,- voor een woning van 30m^2. Ymere kiest ervoor om zich superieur op te stellen en de inkomsten uit huurpenningen te gebruiken voor dure advocaten in plaats van te investeren in tijdig onderhoud en goede regelingen met sociale huurders. Ymere is zich onvoldoende bewust van het feit dat zij haar bestaansrecht ontleent aan de sociale huurders zoals ik. Ik ben hun primaire klant en met mijn huur wordt haar inkomen betaald. Ymere biedt op de website allerlei mogelijkheden aan en verteld allemaal positieve verhalen. Deze leiden bij mij tot dwaling want in de werkelijkheid gedraagt Ymere zich als een pittbull die niet meer loslaat. Ik als huurder wordt gezien als prooi of inbreker en ik moet worden afgemaakt.
5. Ymere ontwijkt renovatie
   Ymere opereert door de mazen van de wet op te zoeken. Door woningen te verwaarlozen, zijn huurders genoodzaakt om de klachten te melden via het klick-systeem en is er volgens haar sprake van onderhoud. Een optelsom van meerdere gebreken maakt dat er sprake is van groot onderhoud en niet van renovatie. Deze meldingen hebben niet geleid tot een signaal bij Ymere dat zij wellicht een inventarisatie doet in het pand en in mijn woning. In mijn geval heeft zij mij en dit onderhoud genegeerd waardoor ik genoodzaakt was om andere partijen in te schakelen waardoor Ymere moest handelen. Daarbij heeft zij de gebreken waar de dwangsom op stond verholpen maar de rest van de woning niet. Door de buitenwerkzaamheden van de dwangsom los te trekken van de binnenwerkzaamheden heeft Ymere de "wet en regelgeving" ontweken en is er geen sprake meer van renovatie maar onderhoud. Met deze tactiek komen alle rechten van mij als huurder te vervallen, heb ik geen recht van spreken en krijg ik op de koop toe en half onderhouden huis terug. Hierdoor krijg ik geen vervangende woonruimte aangeboden met bijbehorende onkostenvergoeding.
6. Ymere is een partij waar de leugen regeert
   Ymere wringt zich in alle bochten om haar gelijk te halen en daarbij wordt er niet overlegd met de huurder, wordt er geen rekening gehouden met de impact van de situatie op de huurder, wordt de huurder onder druk gezet met juridische procedures en liegt zij dat het geschreven staat omwille van haar eigen doelstellingen te halen en de kosten zo laag mogelijk te houden. Bijvoorbeeld:
   a. Ymere heeft in april 2020 gelogen voor de rechtbank dat alle gemelde gebreken uit 2017 zijn verholpen en heeft zij voor hun belastende informatie achtergehouden voor de rechter. Op 25 mei 2020 (bijlage 22) is de aannemer KBK voor het eerst in mijn woning geweest en heeft toen al aangegeven dat de woning niet meer bewoonbaar is door de vele gebreken en verzakkingen.
   b. In 2021 heeft zij bij de gemeente Amsterdam gelogen over het feit dat ik niet mee wil werken aan het groot onderhoud terwijl hier geen sprake van is geweest maar was het onderhoudsvoorstel niet compleet en zaten er voor mij als huurder geen verzachtende afspraken in.
   c. Bij de rechtszitting in september 2021 heeft zij voor het eerst gesproken over instortingsgevaar terwijl zij hier nooit over heeft gecommuniceerd. Indien er sprake is van instortingsgevaar dan zou mijn onderbuurman ook op de hoogte gesteld moeten worden en dezelfde gebreken bij hem ook verholpen moeten worden. Dit is niet het geval geweest dus zal het instortingsgevaar niet met een korreltje zout maar met een kilo zout genomen moeten worden. Maar ze heeft haar doel wel bereikt.
   d. In december heeft zij wederom gelogen tegen de gemeente Amsterdam bij de controle op de gebreken van de dwangsom. Zij heeft gezegd dat zij op zoek moeten naar vervangend

sluitwerk van de ramen. Dit terwijl zij weet dat dit sluitwerk niet meer te vinden is op de markt want de fabrikant van deze ramen is failliet. Volgens de informatie van de aannemer KBK moeten deze onderdelen gehosseld worden bedrijven die in schroot handelen. Het gevolg is dat ik als huurder niet in mijn woning kan wonen omdat de ramen niet veilig afgesloten kunnen worden. Door de steigers die nu voor mijn woning staan is mijn woning direct te betreden. Op basis hiervan heeft Ymere uitstel tot 16 mei 2022 gekregen voor de begunstigingstermijn van de dwangsom (bijlage 23)

e. zij zet de aannemers aan tot onderhoudsvoorstellen die in eerste instantie niet kunnen. De aannemer meldt aan mij in december dat ik niet in de woning kan blijven wonen bij dit groot onderhoud. Vervolgens krijg ik een onderhoudsvoorstel waarbij er wel sprake is van onderhoud in bewoonde staat. Let wel, het gaat om het vervangen van een keuken, een badkamer, een muur van 9.85 meter, het stucen van alle muren in de slaapkamer en nog zegt de aannemer dat het in bewoonde staat kan. Ik kan niet anders concluderen dan dat Ymere en KBK onlosmakelijk aan elkaar zijn verbonden waarbij KBK een commercieel belang heeft om de klus binnen te halen en daardoor Ymere naar de mond praat ten nadele van mij als huurder.

7. Vergoeding
   Ik vind dat ik recht heb op een vergoeding die meer is dan € 20,- per dag voor een douche en een maaltijd. Ymere heeft mij verplicht de woning te verlaten waarbij ik mijn vloerbedekking moest verwijderen zodat de bouwvakkers niet gehinderd zouden worden en direct hun werk konden doen. Daarnaast kon ik alleen op deze manier aantonen dat er sprake is van loszittende vloerdelen. Daarnaast is de hele sfeer uit mijn woning en zal ik deze weer opnieuw moeten verven en bekleden. Ymere zegt dat dit niet is gevraagd aan mij dus dat er daarom geen vergoeding tegenover staat. En omdat ik de problemen heb gemeld is er sprake van onderhoud en niet van renovatie en daarom hoeft zij niets te vergoeden. Ik vind dat ik recht heb op een vergoeding voor herinrichting, een compensatie voor de rechterlijke kosten van de rechtszaak in 2020 en een compensatie voor het leed dat zij mij heeft aangedaan door mij volledig uit te putten en kapot te procederen. Ik heb door deze situatie chronische gezondheidsklachten opgelopen die zijn ontstaan door de stress die Ymere heeft veroorzaakt en de ongezonde woonsituatie met vochtproblemen en schimmels die tegen de muur aangroeiden.
8. Ymere heeft de afgelopen 4 jaar niets gedaan om mij tegemoet te komen
   Ymere heeft boter op haar hoofd en verklaart mij voor gek. In alle communicatie lees je hoe ruimhartig Ymere is en dat zij er alles aan doet om de situatie zo goed mogelijk te laten verlopen. Bijvoorbeeld punt 2 uit haar antwoord op mijn klacht waarin zij aangeeft mij ruimschoots tegemoet te zijn gekomen door een tijdelijk logeeradres beschikbaar te stellen. Correctie: dit heb ik moeten onderhandelen, daar zijn advocaten aan te pas gekomen, er is niets overlegd maar alleen opgelegd en is pas toegezegd vlak voor de rechtszitting. Ditzelfde geldt voor mijn spullen in de opslag krijgen en verhuisd worden door verhuizers. Eerst onder druk zetten, uitputten en op het laatste moment toezeggen zodat ze een wit voetje kan halen bij de rechter. Er is verre van sprake van ruimschoots toezeggen en coulance. Dus in plaats om met mij tot overeenstemming te komen wordt er een civiel- en bestuursrechtadvocaat op de zaak gezet, zet de CEO zijn oude netwerk in om de gemeente Amsterdam op de hand van Ymere te krijgen en op de koop toe wordt er half werk geleverd. Niemand binnen Ymere beseft zich wat de impact is voor mij als huurder die 25 jaar in een woning woont, 4 jaar aan het strijden is om weer in een gezonde woonsituatie te wonen en krijg ik de rekening omdat ik andere partijen heb betrokken.

Ik vraag de geschillencommissie een uitspraak te doen op deze klachten als onafhankelijke partij. Naast de meegestuurde documenten heb ik veel meer informatie. Indien de klachtencommissie meer informatie nodig heeft dan heb ik die beschikbaar.

Ik zie uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,



C.R.A. Bulo

Bijlage

1. Klacht aan Ymere d.d. 19 december 2021
2. Antwoord van Ymere op klacht 19/12/21
3. Melding gebreken d.d. 27 augustus 2017
4. Verklaring Ymere dat alle gebreken waren verholpen (volgt, liggen in de opslag)
5. Rapport Huurcie d.d. 16 maart 2021
6. Gem. Amsterdam voornemen tot opleggen dwangsom d.d. 16 maart 2021
7. Ymere - concept voorstel groot onderhoud d.d. 14 juli 2021
8. Gem. Amsterdam opleggen dwangsom d.d. 16 juli 2021
9. CERTA-advocaten - dreigende brief, d.d. 27 juli 2021, met concept dagvaarding
10. Brief aan CEO van Ymere, de heer E. Gerritsen d.d. 3 augustus 2021
11. CEO E. Gerritsen - antwoord op mijn brief
12. De gemeente Amsterdam - reactie van de gemeente na waarschijnlijke interventie CEO
13. Ymere - opleggen 4-kamerwoning in de Aker
14. Foto verzadigde gipsplaten
15. Foto ongeïsoleerde muur
16. CERTA-advocaat uit naam van Ymere - weigering om overige gebreken aan te pakken
17. Foto - tweedeling van woning oud/nieuw.
18. Foto - sluitwerk ramen
19. Foto - vloer beton en oude vloer
20. Foto - zolderkamer van beschadigde houtwerk en houtrot in de kozijnen
21. Foto - foto van wand zonder gipsplaat
22. Verslag van bezoek medewerker KBK d.d. 25 mei 2020
23. Gem. Amsterdam uitstel begunstigingstermijn van de dwangsom

Ymere

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

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

Datum 24 maart 2022
Uw kenmerk Dossiernummer 22/04
Contactpersoon C. Pettersson
Telefoon 088 0008900
E-mail c.pettersson@ymere.nl

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.

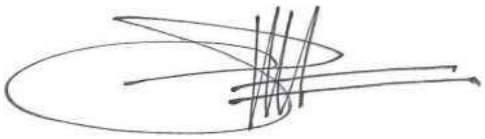
Naast het feit dat een deel van de klachten van meneer Bulo niet ontvankelijk zijn ziet Ymere ook niet in hoe het reageren op alle punten in de brief van meneer Bulo daadwerkelijk kan bijdragen aan een verbetering van de huidige situatie.
Mocht de commissie daar toch behoefte aan hebben dan geeft Ymere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

Gmail

Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>

Re: afspraak nav zitting GAC 21 april 2021

1 bericht

Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com> 2 mei 2022 om 21:06
Aan: Geschillenadviescommissie <geschillenadviescommissie@ymere.nl>

Beste Marja,

Naar aanleiding van de afgelopen hoorzitting wil ik graag het een en ander stellen. Aan jou het verzoek om dit aan de commissie kenbaar te maken. Ik schrijf deze frustratie van mij af zodat ik morgen tijdens de schouw niet mijn punt hoef te maken.

Ik heb een heel naar gevoel overgehouden aan deze hoorzitting. Ik heb het gevoel gehad dat ik degene was die het werk moest leveren en dat Ymere lekker achterover kon leunen. Er werden aan mij allerlei vragen gesteld om de situatie te beslechten terwijl de oplossing niet bij mij ligt. Ik ben 4,5 jaar bezig om tot een voor mij gezonde woonsituatie te komen maar tevergeefs is mij dat tot heden niet gelukt. Waarom? Omdat mijn huurbaas Ymere dermate destructief opstelt dat een oplossing onmogelijk lijkt. Voor de beeldvorming mail ik u nog een bijlage met de communicatie met mevrouw Avisedian. Daar ziet u het standpunt van Ymere waar ik nee op heb gezegd maar ook duidelijk verzoek voor een oplossing waar ik de komende 25 jaar mee kan leven. Dit is de oplossing die Ymere heeft geboden. Lees en huiver.....

Ik word weggezet als een moeilijke en onbetrouwbare huurder en daar ben ik klaar mee. In bijlage 13 op de tweede pagina staat de afspraak die tussen de advocaten is gecommuniceerd en is er afgesproken dat ik geen huurpenningen hoef te betalen zolang ik niet in de woning woon. Dat Ymere eenzijdig heeft besloten dat mijn woning bewoonbaar is, is voor eigen rekening. Er is afgesproken dat ik geen huur hoef te betalen zolang de woning in onderhoud is. Tot op dag van vandaag is de woning in onderhoud en ben ik geen huurpenningen verschuldigd aan Ymere. Dat zij er anders over denken ligt in de lijn der verwachtingen. Dus mijn verzoek aan de GAC is om hier rekening mee te houden in hun advies. Het is geen kwestie van weigeren maar een afspraak waar ik niet hoef te betalen zolang de woning in onderhoud is.

Dat de GAC ervoor kiest om alleen naar de toekomst te kijken zonder rekening te houden met het leed wat Ymere mij heeft aangedaan in de afgelopen jaren vind ik echt een gebrek aan empathisch vermogen. Elke dag dat ik niet in mijn eigen woning woon is een dag teveel. En met de houding van het GAC wordt voorbij gegaan aan dit feit. Ik leef al 25 in een voor mij veilige en bekende omgeving en daar ben ik door het wanstaltige beleid van Ymere de afgelopen 5,5 maanden aan onttrokken. En met de aanpak van het GAC om het verleden niet mee te nemen wordt daar onvoldoende rekening mee gehouden. Ik kan mij een legio van redenen bedenken waardoor de leden van de cie met hun koophuis dezelfde ellende kan overkomen en dakloos te worden en dat gun je niemand.

Ik ben een slachtoffer van het wanbeleid van Ymere waarbij alle schuld bij mij als huurder komt te liggen. Dat Ymere investeert in het voorkomen van een dwangsom door 2 advocaten op mijn casus te zetten en vervolgens half werk aflevert moet de GAC toch de wenkbrauwen doen optrekken. En dat er door Ymere geen alternatieven worden geboden, wordt ook als zoete koek geslikt. Althans zo is het op mij overgekomen.

Ik stuur bij deze nogmaals de afspraken over het betalen van de huurpenningen gedurende het onderhoud en de eerder genoemde gebreken op. Tevergeefs want deze waren bij de cie al bekend maar Ymere werd op de blauwe ogen geloofd en hadden de leden van de cie op dat moment niet de documenten paraat om de vermoorde onschuld van Ymere te pareren. .In bijlage 15.1 zijn de gebreken en extra verzoeken gemeld door mijn advocaat aan de advocaat van Ymere. Dit was de enige optie die ik had om het e.a. kenbaar te maken omdat ik niet welkom was bij de overdracht van de sleutels en van de nulmeting. Ik weiger dus geen huur te betalen en ben geen leugenaar over eerder gemelde gebreken. De GAC en ik hebben juist te maken met een partij die geen actieve herinneringen heeft bij de afgelopen twee jaar heeft de gemeente Amsterdam dusdanig beïnvloedt ten nadele van hun eigen huurder. It says all.....

Jullie hebben geen idee wat voor documenten ik heb moeten produceren om mijn ontheemde situatie over de bühne te krijgen. Helaas heb ik de pech dat we in een samenleving leven waar de burger, in mijn geval de huurder, alsmaar het bewijs moet aanleveren. Dit terwijl het niet over mijn eigen bezit gaat maar over het bezit van de woningcorporatie Ymere. Wanneer wordt er eens het verschil gemaakt en komt men eens op voor degene die ontheemd zijn en benadeelt door hun huurbaas. Dit is toch niet de eerste situatie voor het GAC waar Ymere slecht verhuurdersschap laat zien. Toon eens een keer lef en laat zien dat jullie echt een onafhankelijke GAC want jullie

houding tijdens de hoorzitting heb ik daar echt mijn twijfels bij. Mij aan het werk zetten met frustraties en boosheid tot gevolg terwijl Ymere de vermoorde onschuld speelt. En al schoffeer ik het instituut GAC met deze mijn instelling maar dan is het aan de cie om het tegendeel te bewijzen door mee te doen aan deze institutionele discriminatie.

ik zie de schouw morgen tegemoet en ik hoop dat de GAC deze email meeneemt in zijn overwegingen.

Groet,

Cecil Bulo

Verstuurd van mijn mobiele telefoon

Op za 30 apr. 2022 10:46 schreef Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>:

> Dag Marja,
>
> Ik zorg dat ik er ben.
>
> Groet,
>
> Cecil
>
> Op do 28 apr. 2022 om 12:11 schreef Geschillenadviescommissie <geschillenadviescommissie@ymere.nl>:
>
> > Geachte heer Bulo,
> >
> > De schouw heb ik kunnen plannen op 3 mei om 12:30 uur.
> >
> > Vanuit de geschillenadviescommissie zullen Victor Thöne en Nynke Sterenberg aansluiten en namens Ymere zullen Chris Pettersson en Rene Dudink aanwezig zijn.
> >
> > Met vriendelijke groet,
> >
> > Geschillenadviescommissie Ymere
> >
> > Marja Leek
> >
> > Secretaris
> >
> > **T** 06 27 04 01 12
> >
> > E geschillenadviescommissie@ymere.nl

Van: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>
Verzonden: donderdag 21 april 2022 16:38
Aan: Geschillenadviescommissie <geschillenadviescommissie@ymere.nl>
Onderwerp: Re: afspraak nav zitting GAC 21 april 2021

Dag Marja,

Ik kan 26 april en 3 en 6 mei.

28 april ben ik niet beschikbaar.

Ik zie de afspraak tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Cecil Bulo

Op do 21 apr. 2022 om 16:00 schreef Geschillenadviescommissie <geschillenadviescommissie@ymere.nl>:

> Geachte heer Bulo,
>
> Ik heb bij de commissie data geïnventariseerd waarop zij beschikbaar zijn voor de “schouw”. Kunt u mij laten weten of u op onderstaande data/tijden beschikbaar bent?
>
> Dinsdag 26 april tussen 10:30-13:00 uur
>
> Donderdag 28 april tussen 10:30-13:30 uur
>
> Dinsdag 3 mei tussen 10:30-17:00 uur

Vrijdag 6 mei tussen 10:30-17:00 uur

Ik heb dezelfde momenten bij Ymere neergelegd en ik hoop dat er een moment tussen zit waarop u en de medewerkers van Ymere beschikbaar zijn.

Vast dank voor uw spoedige reactie.

Met vriendelijke groet,

Geschillenadviescommissie Ymere

Marja Leek

Secretaris

T 06 27 04 01 12

E geschillenadviescommissie@ymere.nl

2 bijlagen

210826 Ymere verzoek contact en voorwaarden.pdf
1312K

210706 Ymere Informatie t.b.v voor groot onderhoud.pdf
886K

Advies van de Geschillenadviescommissie van Ymere,
dossiernummer 22 / 04
mr. N.B.F. Telders (voorzitter), mevrouw drs. N. Sterenberg en drs. V. Thöne (leden)
en mevrouw G.M. Leek (secretaris)

Geschil ontvangen op:	27 januari 2022
Ingediend door:	De heer C.R.A. Bulo Haarlemmerplein 29 II 1013 HP Amsterdam
Datum advies:	8 september 2022

1. Procesverloop

1.1.
De commissie beslist met inachtneming van haar reglement (www.ymere.nl/assets/bestanden-over-ymere/reglement-geschillenadviescommissie.pdf) en op basis van de volgende stukken:

- e-mail met bijlagen van de heer Bulo van 27 januari 2022;
- e-mail van de heer Bulo van 7 maart 2022;
- de brief met bijlagen van Ymere van 24 maart 2022;
- het schouwrapport van 3 mei 2022.

1.2.
Op 21 april 2022 vond een hoorzitting plaats in het kantoor van Ymere aan de Jollemanhof te Amsterdam. Hierbij waren aanwezig: de heer Bulo en namens Ymere: de heer C. Pettersson (regiomanager) en mevrouw C. Avedisian (vastgoedregisseur).

1.3
Tijdens de hoorzitting van 21 april is besloten een schouw te doen. Deze schouw heeft op 3 mei 2022 plaatsgevonden. Hierbij waren naast de heer Bulo, namens de commissie, de heer Thöne en mevrouw Sterenberg aanwezig. Namens Ymere was Chris Pettersson (regiomanager) aanwezig.

2. Omschrijving geschil

2.1 Algemeen
De heer Bulo heeft een geschil met Ymere over het opleveren van zijn woning in december 2021. Het traject dat uiteindelijk geleid heeft tot deze oplevering is in 2017 gestart door meldingen van de heer Bulo van verschillende gebreken.

2.2
Verschillende instanties zijn bij het geschil betrokken geweest en hebben daar een uitspraak in gedaan of actie ondernomen:

- In maart 2021 heeft de heer Bulo door een beslissing van de Huurcommissie een huurkorting vanaf 1 januari 2021.
- In maart 2021 heeft Ymere een voornemen tot opleggen van een dwangsom van de gemeente ontvangen en op 16 juli 2021 heeft de gemeente besloten de dwangsom op te leggen. Naar aanleiding hiervan heeft Ymere samen met een medewerker van de gemeente een lijst gemaakt van de specifieke werkzaamheden die uitgevoerd moesten worden. De werkzaamheden in de woning zouden drie weken duren en de heer Bulo kon tijdens de werkzaamheden in de woning blijven wonen.

- De heer Bulo wilde hieraan niet meewerken omdat hij de binnen- en buitenwerkzaamheden tegelijkertijd wilde laten uitvoeren. Ymere is in reactie daarop een gerechtelijke procedure gestart om zijn medewerking voor deze dringende werkzaamheden af te dwingen. In augustus 2021 is de heer Bulo in kort geding gedagvaard. Ymere is door de kort gedingrechter in het gelijk gesteld en de heer Bulo is – kort gezegd – veroordeeld om zijn medewerking te verlenen.

2.3
De heer Bulo heeft kort voor bovengenoemde zitting van Ymere een vervangende woning toegewezen gekregen. Hierover is geen overleg met hem geweest. De heer Bulo accepteerde de vervangende woning niet omdat deze 10 kilometer verder lag. In plaats daarvan is hij tijdelijk bij zijn moeder ingetrokken. Zijn huisraad is naar een tijdelijke opslag verhuisd.

2.4
Via zijn advocaat heeft de heer Bulo een aantal andere gebreken doorgegeven aan Ymere met het verzoek deze mee te nemen bij de uitvoer van de geplande, dringende werkzaamheden. Ymere heeft deze werkzaamheden niet meegenomen met het verweer dat deze niet op de lijst van de gemeente vermeld stonden.

2.5
De heer Bulo heeft naast het doorlopen van de klachtenprocedure ook de voorzitter van de directie en de raad van commissarissen aangeschreven met het verzoek de zaak te de-escaleren.

2.6
De heer Bulo dient - zakelijk weergegeven - de volgende klachten in bij de commissie:

Klacht 1 Onbewoonbare woning
2.7
Op 20 december 2021 zijn de werkzaamheden aan de woning afgerond. Dit is volgens de heer Bulo een week later dan gepland en volgens hem is de woning nog steeds onbewoonbaar omdat:

- Een deel van de woning is gerenoveerd en een deel niet;
- Ramen kunnen nog steeds niet open of kunnen niet veilig worden afgesloten;
- Voor de woning van de heer Bulo staan steigers waardoor de woning eenvoudig te betreden is;
- Er zijn twee verschillende vloeren in de woning: beton in de keuken en loszittende vloerdelen in de rest van de woning. Beton kan niet worden gestort op houten vloerdelen;
- De afwerking is slecht gedaan;
- Op de zolder bevinden zich losliggende en gescheurde planken, er is houtrot in kozijnen en is er sprake van achterstallig onderhoud;
- De betonnen muur in de keuken heeft scheuren;
- Ymere heeft in plaats van de woning volledig aan te pakken zodat er de komende 10-15 jaar geen onderhoud meer nodig is, alleen de zaken die op de lijst vermeld stonden aangepakt.

Klacht 2 Verantwoordelijkheid voor het slechte onderhoud van de woning
2.8
Huurders melden gebreken bij Ymere maar Ymere doet zelf niets aan planmatig onderhoud. Ymere is sinds 2017 op de hoogte van de klachten maar heeft vervolgens de renovatie niet ingepland waardoor de heer Bulo genoodzaakt was Stichting Woon, de huurcommissie en Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam in te schakelen.

Klacht 3 Ymere ontwijkt renovatie

2.9

Doordat Ymere de buitenwerkzaamheden losgemaakt heeft van de binnenwerk-zaamheden is er geen sprake geweest van renovatie maar van onderhoud. De heer Bulo heeft hierdoor rechten als huurder verloren, zoals bijvoorbeeld het recht op vervangende woonruimte met een bijbehorende onkostenvergoeding.
De heer Bulo vindt dat hij recht heeft op een hogere vergoeding dan € 20,00 per dag voor een douche en een maaltijd en zou ook graag de herinrichtingskosten, een compensatie voor gemaakte gerechtelijke kosten en een compensatie voor het leed willen ontvangen.

Klacht 4 Algemene klachten

2.10

De heer Bulo dient voorts een aantal algemene klachten in over Ymere:

- Ymere is een bedrijf dat werkt volgens het machtsprincipe en gaat niet met huurders in gesprek.
- Daarnaast zoekt Ymere de mazen van de wet op om ten nadele van huurders zaken te kunnen afdwingen in plaats van zich te houden aan de eigen governancecode.
- Ymere is een partij waar de leugen regeert en wringt zich in alle bochten om haar gelijk te halen. Er wordt daarbij niet overlegd en geen rekening gehouden met de huurder en de huurder wordt onder druk gezet met juridische procedures.
- Ymere houdt onvoldoende rekening met haar (sociale) huurders omdat zij niet in gesprek gaat met haar huurders over het woongenot en zaken die moeten worden aangepakt. Omdat de woningmarkt ontzettend krap is, kunnen huurders vaak geen kant op en zijn zij afhankelijk van Ymere.

3. De zitting

3.1

De klachten van de heer Bulo zijn uitgebreid besproken tijdens de mondelinge behandeling. In ieder geval wordt duidelijk dat partijen van mening verschillen over de omvang en ernst van de door de heer Bulo naar voren gebrachte gebreken. De heer Bulo vindt zijn woning onbewoonbaar, terwijl Ymere vindt dat de woning bewoonbaar én verhuurbaar is.

3.2

In samenspraak met partijen wordt een schouw van de woning gepland zodat de gebreken bekeken en beoordeeld kunnen worden. De heer Bulo heeft zijn twijfels over deze aanpak maar desondanks hij werkt mee.

4. Beoordeling

Algemeen

4.1

De commissie maakt de volgende algemene opmerkingen voordat de klachten afzonderlijk beoordeeld worden.

4.2
Partijen zijn al geruime tijd met elkaar in conflict. De commissie treft in het dossier gerechtelijke uitspraken, een beslissing van de huurcommissie en een aanschrijving van de gemeente Amsterdam aan. Volgens artikel 5 lid 1 onder i van het Reglement Geschillenadviescommissie van Ymere mag de commissie geen uitspraak meer doen over klachten waarover een rechter en/of de huurcommissie een uitspraak heeft gedaan. De commissie is daardoor beperkt in haar mogelijkheden om de aangedragen klachten te beoordelen.

Klacht 1 Onbewoonbare woning

4.3
De commissie heeft, in aanwezigheid van de heer Bulo en vertegenwoordigers van Ymere, in mei 2022 een schouw van de woning uitgevoerd. Partijen zijn tijdens de schouw in de gelegenheid gesteld om op- of aanmerkingen te maken over de toestand van de woning. De resultaten van de schouw zijn als bijlage met als titel: *"Rapportage schouw, Haarlemmerplein 29-II"* aangehecht aan het advies en maakt deel uit van deze beslissing.

4.4
De commissie stelt vast dat tijdens de schouw geen gebreken aan de woning zijn geconstateerd. De woning is dus bewoonbaar en niet onbewoonbaar, zoals de heer Bulo stelt in zijn eerste klacht.

4.5
De commissie oordeelt dat de eerste klacht van de heer Bulo ongegrond is.

Klacht 2 Verantwoordelijkheid voor het slechte onderhoud van de woning

4.6
Ymere is in zijn algemeenheid verantwoordelijk voor het verhuurders-onderhoud van de huurwoning van de heer Bulo. De commissie ziet dat de heer Bulo de afgelopen jaren diverse instanties, stichting Woon, de rechtbank, huurcommissie en de gemeente Amsterdam, inschakelde om onderhoudswerkzaamheden door Ymere af te dwingen.

4.7
Doordat de rechtbank en huurcommissie de onderhoudskwesties hebben behandeld, kan de commissie geen oordeel meer geven over de gedragingen van Ymere die tot deze procedures hebben geleid. De commissie verwijst naar artikel 5 lid 1 onder i. van het Reglement Geschillenadviescommissie van Ymere.

4.8
De commissie neemt de tweede klacht van de heer Bulo niet in behandeling.

Klacht 3 Ymere ontwijkt renovatie

4.9
Volgens de commissie is de kern van de derde klacht dat de heer Bulo onvoldoende financieel is gecompenseerd voor het gederfde woongenot door de werkzaamheden die Ymere heeft laten uitvoeren.

4.10
De commissie heeft oog voor de positie waarin de heer Bulo de afgelopen jaren verkeerde. Het is bepaald niet prettig dat partijen geschillen over het onderhoud hebben moeten uitvechten voor de rechtbank en de huurcommissie. Daarnaast is het niet prettig voor een huurder dat in en aan zijn huurwoning onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden en/of gebreken bestaan. Dat dit allemaal gebeurd is, betekent niet zonder meer dat de heer Bulo aanspraak heeft op financiële compensatie. In zijn algemeenheid moet een huurder werkzaamheden aan en in zijn woning toestaan. Pas onder bijzondere

omstandigheden bestaat een aanspraak op financiële compensatie. De commissie licht dit verder als volgt toe.

Vervangende woonruimte en onkostenvergoeding

4.11
De heer Bulo vindt dat hem ten onrechte geen vervangende woonruimte met een bijbehorende onkostenvergoeding is aangeboden omdat, volgens de heer Bulo, Ymere ten onrechte de werkzaamheden als *'onderhoud'* beschouwd en niet als *'renovatie'*.

4.12
Van renovatie is sprake wanneer de woning meer woongenot krijgt. De verhuurder mag in dat geval ook vaak de huur verhogen en de huurder kan, onder omstandigheden, aanspraak maken op een onkostenvergoeding.

4.13
De commissie kan niet vaststellen dat sprake is van een renovatie waardoor het woongenot wordt verhoogd. Veeleer is sprake van (groot)onderhoud, het verhelpen van de gebreken. Hierbij is het in juridisch opzicht niet relevant of het groot onderhoud moet plaatsvinden doordat onderhoud al jaren niet is uitgevoerd. Dit zorgt niet dat een aanspraak ontstaat op een onkostenvergoeding.

4.14
Voor het geval dat wel sprake is van renovatie, dan nog ontstaat niet automatisch een recht op de wettelijke vergoeding van verhuis- en inrichtingskosten. De Hoge Raad bepaalt in haar arrest van 1 april 2022 (ECLI:NL:HR:2022:493) dat de wettelijke vergoeding niet geldt indien de verhuurder een redelijk en passend aanbod aan huurder doet om tijdens de renovatie te verblijven in een ingerichte logeerwoning. De commissie constateert dat de Ymere, de heer Bulo een tijdelijke logeerwoning aanbood, maar dat de heer Bulo deze woning afwees. Het is dan ook goed mogelijk dat om deze reden het recht op een vergoeding is vervallen.

Dagvergoeding en herinrichtingskosten

4.15
De heer Bulo vindt dat hij recht heeft op een hogere dagvergoeding dan hij ontvangen (€ 20,- per dag) en recht heeft op herinrichtingskosten

4.16
De commissie kan, zonder nadere toelichting van de heer Bulo die ontbreekt, niet vaststellen dat recht op een hogere dagvergoeding bestaat. De heer Bulo onderbouwt met name niet waaruit zijn kosten bestaan die het bedrag van € 20,- per dag te boven gaan.

4.17
Ditzelfde geldt voor de herinrichtingskosten. De heer Bulo onderbouwt niet de hoogte van deze kosten. De commissie stelt overigens vast dat de herinrichtingskosten ten tijde van de schouw nog niet gemaakt kunnen zijn omdat de woning op dat moment nog leeg en niet-bewoond was.

Gerechtelijke kosten

4.18
De rechter beoordeelt in zijn vonnis of en in hoeverre sprake is van een vergoeding voor de gerechtelijke kosten. De commissie heeft geen rol in de beoordeling van een vergoeding voor gerechtelijke kosten.

Compensatie leed

4.19
De commissie ziet geen grond voor Ymere om het (woon)leed van de heer Bulo te vergoeden. Overigens, onderbouwt de heer Bulo deze schadepost niet.

4.20
De commissie beoordeelt de derde klacht als ongegrond.

Klacht 4 Algemene klachten
4.21
De overige klachten van de heer Bulo, zoals de commissie deze interpreteert, zijn algemeen en breed geformuleerd, richten zich op het algemene beleid van Ymere en lijken te zijn ingediend namens alle huurders van Ymere.

4.22
Een klacht over Ymere moet specifiek en voldoende onderbouwd zijn. Immers, Ymere moet zich kunnen verdedigen en de commissie moet voldoende weten waarover zij moet oordelen. Verder moet een klacht gaan over een gedraging van Ymere tegenover de klager zelf en niet over een groep (ongespecificeerde huurders). Artikel 5, lid 1, c. van het Reglement Geschillenadviescommissie van Ymere bepaalt dat een klacht niet in behandeling wordt genomen indien: *"Een klacht waaruit onvoldoende duidelijk wordt welk concreet handelen of nalaten Ymere wordt verweten".*

4.22
De commissie neemt, op grond van het bovenstaande, de vierde klacht van de heer Bulo niet in behandeling.

5. Advies

De commissie adviseert de Directieraad van Ymere op grond van artikel 9 lid 5 van het Reglement Geschillenadviescommissie Ymere vast te stellen dat Ymere juist heeft gehandeld bij de afhandeling van de eerste en derde klacht van de heer Bulo. De commissie neemt de tweede en vierde klacht niet in behandeling.

De beslissing wordt ondertekend door mr. J.P.C. Obbink omdat mr. N.B.F. Telders inmiddels geen lid meer is van de commissie.

Amsterdam, 8 september 2022



mr. J.P.C. Obbink
voorzitter

Artikel 9 lid 7 schrijft voor dat de directieraad van Ymere binnen één maand na ontvangst van dit advies zijn beslissing schriftelijk bekend maakt aan de indiener van het geschil en de commissie. De directieraad kan slechts wegens zwaarwegende redenen afwijken van het advies. Wanneer afgeweken wordt, moet dat schriftelijk worden gemotiveerd aan de indiener van het geschil en de commissie.

Commissie
GOVERNANCECODE
WONINGCORPORATIES

De heer C.R.A. Bulo

Haarlemmerplein 29 II

1013 HP Amsterdam

Verzonden per e-mail aan: cecilbulo@gmail.com

Datum: 17 juni 2022

Betreft: Uw verzoek aan de Commissie Governancecode

Kenmerk: 2022-B-28, K-2022-21

Geachte heer Bulo,

De Commissie Governancecode Woningcorporaties (hierna: de Commissie) heeft uw verzoek met bijlagen van 2 juni 2022 bestudeerd. U huurt een woning van Stichting Ymere en verzoekt de Commissie uitspraak te doen over uw woonsituatie. Uw klacht houdt in het kort in dat Ymere bij de aanpak van het noodzakelijke onderhoud aan uw woning geen rekening houdt met uw belangen. Wij begrijpen dat u zich bij de aanpak van onderhoudsklachten niet gehoord voelt door Ymere. De Commissie komt tot de bevinding dat zij uw klacht niet in behandeling kan nemen. Ik licht dit toe.

Uit de stukken blijkt dat u dezelfde klacht in januari 2022 heeft voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie van Ymere. De Geschillenadviescommissie heeft uw klacht in behandeling genomen, een hoorzitting en een schouw gehouden en zal medio juni 2022 uitspraak doen op uw klacht en een advies uitbrengen aan het bestuur van Ymere. Het bestuur van Ymere dient binnen vier weken een besluit te nemen of zij het advies overnemen. Het bestuur van Ymere kan alleen om zwaarwegende redenen afwijken van het advies van de Geschillenadviescommissie en dient een eventueel afwijkend besluit deugdelijk aan u te motiveren. U vindt dat de klachtenprocedure bij Ymere te lang duurt en wilt graag op korte termijn duidelijkheid. Daarom heeft u reeds nu dezelfde klacht aan de Commissie voorgelegd.

De Commissie is van mening dat de klacht zoals u die aan de Commissie voorlegt dezelfde is als de klacht die u bij de Geschillenadviescommissie heeft ingediend. De Commissie kan geen klacht behandelen die bij de Geschillenadviescommissie van Ymere is ingediend en waarover deze geschillencommissie een inhoudelijke uitspraak zal doen of al heeft gedaan. De Commissie biedt geen vorm van hoger beroep. Dat is bepaald in het reglement van de Commissie en daar kunnen wij voor u geen uitzondering op maken. Dat staat in bijgevoegde korte uitspraak.

adres: Koningin Julianaplein *10*
2595 AA Den Haag
telefoon: *088 233 37 15*
e-mail: commissiegovernancecode@aedes.nl

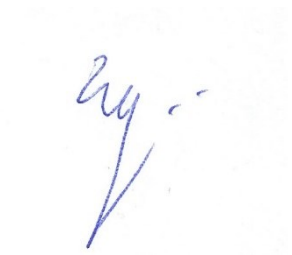
U heeft wel de mogelijkheid om uw klacht over gedragingen van Ymere voor te leggen aan de Huurcommissie, een zogenoemde 'klacht over gedrag verhuurder'. De Huurcommissie neemt uw klacht wel pas in behandeling nadat de procedure bij de Geschillenadviescommissie is afgerond. Alle informatie over deze procedure vind u op de website van de Huurcommissie.

Ik maak graag van de gelegenheid gebruik om uw verwachtingen over de procedure bij de Commissie bij te stellen. U kunt als belanghebbende een klacht indienen bij de Commissie over bepaalde gedragingen van de medewerkers, het bestuur of de toezichthouders van Ymere, maar niet over uw situatie als huurder als geheel. De Commissie is niet bevoegd om te oordelen over gebreken aan huurwoningen omdat de Code daarover geen bepalingen bevat. Hetzelfde geldt voor de vraag of Ymere zich houdt aan de wet- en regelgeving op het gebied van bouwen en onderhoud van (huur)woningen. De Commissie kan geen oordeel geven over de bouwkundige staat van de woning, over de wijze waarop de corporatie het onderhoud van de woning heeft aangepakt en over de vraag of Ymere zich daarbij aan de geldende wet- en regelgeving heeft gehouden. Voor een oordeel over deze onderwerpen zijn andere instanties bevoegd.

Voorts verwijs ik u voor informatie over de naleving, monitoring en handhaving van de Governancecode Woningcorporaties (hierna: de Code) u naar pagina 11 van de preambule bij de Code, die als tweede bijlage is bijgevoegd. De Commissie heeft alleen tot taak uitspraak te doen op klachten van belanghebbenden over het niet naleven van de Code door woningcorporaties. Als de Commissie een klacht gegrond verklaart is het vervolgens aan de besturen van de belangenorganisaties Aedes en de VTW om een besluit te nemen over eventuele maatregelen richting hun leden. Die maatregelen worden genomen in het kader van het lidmaatschap en kunnen bestaan uit een gesprek, een maatregel of in hun uiterste vorm uit het ontnemen van het lidmaatschap van Aedes (de corporatie) of de VTW (leden van de RvC).

Ik vertrouw u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Namens de Commissie Governancecode Woningcorporaties,



Mr. dr. E. Helder

Voorzitter

Bijlagen:

- Uitspraak Commissie Governancecode Woningcorporaties
- Governancecode Woningcorporaties 2020

adres: Koningin Julianaplein *10*
2595 AA Den Haag
telefoon: *088 233 37 15*
e-mail: commissiegovernancecode@aedes.nl

Commissie
GOVERNANCECODE
WONINGCORPORATIES

Commissie Governancecode Woningcorporaties

Uitspraak naar aanleiding van een klacht

Datum:	17 juni 2022
Kenmerk:	2022-U-08, K-2022-21
Klager:	De heer C.R.A. Bulo, wonende te Amsterdam
Corporatie:	Stichting Ymere gevestigd te Amsterdam (hierna: Ymere)

Klacht

Klager heeft een geschil met Ymere over de onderhoudstoestand van de woning die klager van Ymere huurt. Klager is van mening dat Ymere bij de aanpak van het woningonderhoud geen rekening houdt met zijn belangen en voelt zich bij de aanpak van onderhoudsklachten niet gehoord door Ymere. Klager heeft deze klacht in januari 2022 voorgelegd aan de Geschillenadviescommissie van Ymere. De Geschillenadviescommissie heeft de klacht in behandeling genomen, een hoorzitting en een schouw gehouden en zal medio juni 2022 uitspraak doen op de klacht. Klager vindt dat het te lang duurt voordat er duidelijkheid komt en legt op 2 juni 2022 dezelfde klacht aan de Commissie Governancecode voor.

Beoordeling ontvankelijkheid

Volgens het Reglement van de Commissie Governancecode Woningcorporaties kan de Commissie geen klacht behandelen die aan de externe klachtencommissie zoals bedoeld in artikel 12 lid 2 onder g van het Reglement is voorgelegd of waarover de externe klachtencommissie al uitspraak heeft gedaan. In geval van klager is dat de Geschillenadviescommissie van Ymere.

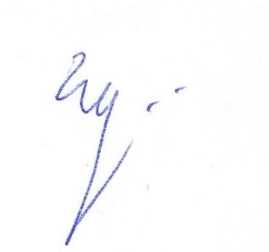
De Geschillenadviescommissie van Ymere heeft de klacht nog in behandeling en zal daar op korte termijn uitspraak over doen.

Dit betekent dat klager voor dezelfde klacht niet bij de Commissie terecht kan, ook niet nadat de Geschillenadviescommissie uitspraak heeft gedaan, omdat de Commissie geen vorm van hoger beroep biedt. De Commissie beoordeelt het verzoek om een uitspraak daarom als kennelijk niet-ontvankelijk.

Uitspraak

De klacht is kennelijk niet-ontvankelijk.

Namens de Commissie Governancecode Woningcorporaties



Mr. dr. E. Helder

Voorzitter

Afschrift aan: het bestuur van Stichting Ymere.

C.R.A. Bulo
Haarlemmerplein 29 II
1013 HP Amsterdam
cecilbulo@gmail.com
06-51518953

De Commissie Governancecode (DCG)
Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag

Amsterdam, 1 juni 2022

Betreft: Haarlemmerplein 29 II Amsterdam

Geachte leden van De Commissie Governancecode,

Naar aanleiding van mijn woonsituatie en de opstelling van Ymere richt ik mij tot uw commissie met het verzoek mijn situatie te toetsen aan de 5 principes van de Governancecode Woningcorparaties. Er loopt ook een zaak bij de Geschillenadviescommissie (GAC) van Ymere maar gezien het trage tempo, de uitspraken/opstelling van de voorzitter en de beperkte mogelijkheden binnen de klachtenregeling van Ymere doe ik een beroep op u om een uitspraak te doen over het handelen van de medewerkers, de CEO en de Rvc van Ymere.

Ik kies ervoor om u nu al te benaderen voordat er een uitspraak is gedaan door de GAC. Zij heeft mij op 17 mei jl. te kennen gegeven dat zij op 19 mei 2022 (bijlage 1) bij elkaar kwamen en mijn dossier op de agenda staat. Tevens heeft zij aangegeven dat zij 4 weken de tijd heeft om een advies te formuleren en in mijn geval meer tijd nodig heeft, gezien de complexiteit van mijn dossier. Daarna heeft Ymere nog een maand de tijd om te reageren en eventueel in beroep te gaan. Dit betekent dat ik in het voordeligste geval rond 15 juli a.s. een uitkomst heb en in het ergste geval kan het na 15 juli nog maanden duren. Aangezien ik in augustus 2017 (bijlage 2) mijn eerste gebreken heb gemeld en tot op de dag van vandaag nog in gevecht ben met Ymere wacht ik de GAC procedure niet af. Ik heb op 27 januari 2021 (bijlage 3) een klacht bij de GAC ingediend en krijg ik ruim 6 maanden later een advies dat Ymere alsnog in de wind kan slaan. Ik ben tegen die tijd dan ruim 8 maanden dakloos en beschik ik niet over een eigen woning. Als ik u tegen die tijd pas ga benaderen ben ik wellicht een jaar verder zonder een eigen woning.

Het is belangrijk dat u voor ogen houdt dat Ymere dus niet de enige partij is waar ik mee moet corresponderen. Er zijn weken dat ik er een dagtaak aan heb gehad met alle gevolgen van dien voor mijn eigen gezondheid en ZZP-schap. Ymere is verantwoordelijk voor mijn primaire levensbehoefte, te weten een dak boven mijn hoofd. Ik heb de afgelopen 5 jaar in een woning gewoond met lekkages, vochtplekken, houtrot, schimmels, kapotte ramen, tocht en een hoge energie rekening. Sinds 2016 heb ik gezondheidsklachten van het wonen in deze woning. Daar kwam in 2017 nog een ander medisch traject bij met een zware operatie en tweedelijns psychotherapie. Ik heb deze combinatie van medische, fysieke en psychische behandeling moeten ondergaan om een gezond leven te kunnen leiden.

Helaas is door het handelen van Ymere de ongezonde leef-/huisomstandigheden lang in stand gehouden, is het stressniveau tot ongekende hoogte geweest en ben ik letterlijk ontheemd. In 2020 heeft zich netelroos ontwikkeld dat veroorzaakt wordt door hoge mate van stress wat weer leidt tot slapeloosheid en vermoeidheid. Dit heeft gemaakt dat ik 2 jaar langer in therapie ben geweest zodat ik met deze situatie kon omgaan waar ik als crimineel uit mijn huis ben gezet en word afgeschilderd als een onbetrouwbare huurder. Ymere doet dit doelbewust zodat haar klanten wel 10 keer nadenken

voordat zij een stap nemen. Ymere is een angstgedreven organisatie en dat projecteren de medewerkers op de huurders. Zij zaaien met hun gedrag angst op de sociale woningmarkt waardoor zij hun monopolistische positie in stand kunnen houden.

Elk uur dat ik aan Ymere, de gemeente Amsterdam, de ombudsman, de GAC en de GCW heb moet besteden, kon ik niet besteden aan mijn eigen ZZP-schap. Dit in combinatie met 2,5 jaar op de schopstoel zitten in je eigen huis om vervolgens deze ruim een half jaar kwijt te zijn heeft een ongekend effect op mijn persoonlijke ontwikkeling. Voor hetzelfde geld had ik nu al 6 maanden in een wisselwoning met alleen een paar kleren en een tandenborstel gezeten. Dit is ook de reden dat ik de wisselwoning niet heb geaccepteerd zodat Ymere niet nog een troef in handen had om mij te onderdrukken. Ik heb ervoor gekozen om bij mijn 83-jarige moeder in Sassenheim te gaan wonen want het was wel duidelijk dat Ymere niet binnen 4 weken het onderhoud zou kunnen doen en dat is dan ook bewezen. Echter neemt dat niet weg dat mijn eigendommen reeds sinds 19 november 2021 in de opslag staan en ik onthand ben van bepaalde items zoals mijn zomerkleding.

De GAC heeft bij het in behandeling nemen van mijn klacht te kennen gegeven dat zij mijn klacht niet toetsen aan de governancecode van Aedes. Ik heb hen direct aangegeven dat ik hen zie als een tussenstation waar ik langs moet om mijn situatie voor te kunnen leggen aan de DCG. Tijdens de hoorzitting van de GAC is door de voorzitter letterlijk uitgesproken dat ik niet teveel moet verwachten van hen in de vorm van het GAC, geen hoge verwachtingen moet hebben van de toetsing aan de governancecode en procederen levert ook niet veel op. Dit werd gevolgd met de opmerking dat Ymere niet gedwongen kan worden voor het uitvoeren van werkzaamheden die de bewoner graag wil maar zij niet van belang acht.

Met deze uitspraken heeft zij een aantal dingen bij mij opgeroepen. Ten eerste heeft het bij mij een heel gevoelige snaar geraakt maar ook direct mijn erbarmelijk slechte positie als sociale huurder blootgelegd. Immers praten de pionnen die economisch afhankelijk zijn van Ymere haar naar de mond omdat het economische gevolgen heeft voor deze partijen. Hierbij staat geen enkele partij stil bij het belang van de huurder. Dit begint bij de eigen medewerkers die beschikken over een netwerk van pionnen die naar hun pijpen danst zoals de deurwaarders, advocaten, aannemers, de ambtenaren inclusief B&W van de gemeente Amsterdam een ook de rechterlijke macht in de vorm van rechters. Al deze partijen zijn mijn revue gepasseerd.

Ik wil graag dat mijn situatie wordt getoetst aan de 5 principes van de governancecode. Er zijn twee rechtszittingen geweest en volgens uw reglement mag u daar geen uitspraak over doen. Mijn verzoek is bij het lezen van de klacht de houding van Ymere mee te nemen, wie zij allemaal heeft ingezet en wat voor een leugens zij heeft verkondigd om telkens haar gelijk te krijgen. Wellicht een tip voor Aedes om ook eens deze regel onder de loep te nemen want woningcorporaties weten dat de letter van de wet zwaarder weegt bij de rechterlijke macht dan haar eigen beroepscode want die is ondergeschikt aan de wet. Dus wat doet Ymere? Zij begint meteen een rechtszaak om de huurder onder druk te zetten en haar gelijk te krijgen voordat de huurder een klacht kan indienen bij de klachtencommissie. Ymere, ondersteund door haar pionnen, weet de mazen in de wet uitermate goed te vinden ten nadele van haar huurders. In mijn geval heeft zij zich daarin vergaloppeerd en heeft zij haar ware vergiftigde aard laten zien die geen moer geeft om mijn belang als huurder.

Ik wil dat mijn situatie onder de loep wordt genomen door de DCG, er conclusies worden getrokken en er consequenties aan worden verbonden. De GAC heeft niet de middelen die u wel heeft. Zij geeft een advies dat mogelijk niet wordt opgevolgd door de directie van Ymere omdat het geen bindend advies is. Zij kan ook niet bepalen of er financiële gevolgen zijn en/of deze moeten worden gecompenseerd door Ymere. De CGW heeft ook de mogelijkheid om de bestuurder, de statutaire directie en RvC-leden ter verantwoording te roepen en ik hoop dan ook dat mijn situatie voldoende handvatten biedt. Mijn doel is om mijn situatie als voorbeeld te laten zien over hoe Ymere omgaat met haar huurders en hoe zij rageert als er tegenspraak komt. Ik ben geen don quijote die tegen de windmolens vecht maar een sociale huurder met een missie: het recht hebben om gezond en sociaal te wonen.

Ik zal per principe voorbeelden uit mijn situatie beschrijven en de documentatie bijvoegen:

Principe 1: Het belang van (toekomstige) huurders of bewoners staat voorop.
Leden van bestuur en RVC hanteren waarden en normen die passen bij de maatschappelijke opdracht

- **Onze waarden en normen passen bij onze maatschappelijke opdracht**: als de maatschappelijke opdracht is dat Ymere het mij als huurder zo lastig mogelijk maakt, kapot procedeert, niet serieus neemt een ongezonde woning de norm is en de huurders niet moeten klagen omdat ze toch een dak boven hun hoofd hebben, waarbij woongenot een luxe is dan houdt Ymere zich aan dit punt.

  Volgens mij is de maatschappelijke opdracht van een woningcorporatie 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. En als er sprake is van achterstallig onderhoud en dit door mij als huurder wordt gemeld, dient Ymere deze gebreken te verhelpen en te zorgen dat ik daar als huurder zo min mogelijk last van heb. Mocht de staat van de woning/pand dermate slecht zijn, is renoveren de enige oplossing. Exemplarisch voor de houding van Ymere was het antwoord op de vraag die de voorzitter van het GAC aan stelde stelde: "En als Ymere u een andere woning aanbiedt?". Alhoewel ik positief hier op had geantwoord was de reactie van Ymere dat een andere woning niet tot de mogelijkheden hoort omdat er geen woningen zijn. Dit is uiteraard een drogreden voor een woningcorporatie met 85.000 woningen in Amsterdam en die een aantal nieuwbouw projecten in het verschiet hebben staan. Dit is voor mij een bewijs dat waarden en normen sowieso niet op het netvlies van Ymere staan.
- **Wij staan voor het behalen van maatschappelijke resultaten:** wat zijn de maatschappelijke resultaten van Ymere? Een maatschappelijk resultaat zou moeten zijn dat zij bijdraagt aan het woongenot van de sociale huurder, zich verdiept in en rekening houdt met de doelgroep waar zij haar bestaansrecht aan ontleent, namelijk de sociale huurder. Deze laag binnen de Nederlandse samenleving heeft te maken met andere problematiek en een lager inkomen dan de Nederlander die in een koophuis woont. Zij heeft richting deze groep een maatschappelijke verantwoordelijkheid en ontkomt zij er niet aan om begrip te tonen voor de persoonlijke leefsituatie van de huurders.

  In mijn situatie heb ik nooit aan iemand van Ymere uit kunnen leggen dat 1 x te laat betalen van mijn huur in 2018 en de ontstane incassokosten voortkomen uit gezondheidheidsklachten die hebben geleid tot een zware operatie. Ik kreeg in die tijd geen contact met Ymere want mijn dossier lag bij Van der Hoeden|Mulder de gerechtsdeurwaarder die de incasso's deed voor Ymere. Bij Van der Hoeden|Mulder geldt één oplossing en dat is betalen. Empathie kennen zij niet want zij moet de klant Ymere te vriend houden want zij zijn daar afhankelijk van. Ik heb het gelaten voor wat het is en daar hebben Ymere en Van der Hoeden|Mulder gebruik van gemaakt door mij te dagvaarden voor achterstallig huur. Ik betaalde niet voor de eerste van de maand mijn huur; is voor letter van de wet meteen een huurachterstand. Ik kreeg het predikaat sleper (bijlage 4) en dat ik een gok heb genomen om deze zaak aan te gaan. Ik ben in reconventie gegaan omdat ik dacht dat ik een sterke zaak had. Ymere Ymere/Van der Hoeden|Mulder hebben gezegd dat zij gebreken hebben verholpen waardoor ik in het ongelijk ben gesteld. Ik heb onvoldoende bewezen dat er sprake was van achterstallig onderhoud met behulp van een bouwkundig advies van een onafhankelijk bureau ad. € 1.500,-. De letter van de wet heeft Ymere gelijk gegeven maar heeft daarbij totaal geen rekening gehouden met haar eigen beroepscode.
- **Wij staan voor een integere en open cultuur waarbinnen ruimte is voor reflectie en tegenspraak:** geen enkele medewerker binnen Ymere heeft in mijn situatie gereflecteerd. Niemand heeft de afgelopen 4,5 jaar empathie getoond en is met mij in gesprek gegaan. Ymere zet pionnen in bij contacten met mij als huurder. Ymere zet deze pionnen onder druk om hun adviezen aan te passen zodat wordt voldaan aan het resultaat dat Ymere voor ogen heeft in termen van financiën en termijnen. Mijn tegenspraak als huurder wordt door Ymere afgestraft met een uitputtingsslag voor mij waarbij zij voet bij stuk houdt en geen millimeter beweegt. Ymere heeft het verzoek van de rechter afgewezen om inzage te geven in rapport naar aanleiding van het funderingsonderzoek. Dit is te lezen in het verslag van de rechtszitting (bijlage 5) in september 2021 waar ik niet voor de kosten hoefde op te draaien omdat Ymere pas is gaan onderhandelen nadat zij de dagvaarding had gestuurd. Dit is te lezen in het vonnis (bijlage 6) U kunt tevens lezen dat de rechter het totaal geen probleem vindt dat ik als huurder 2 x mijn huis

moet verlaten in plaats van voorkeur te geven dat alles in een keer wordt gedaan. Toen wist Ymere ook al dat zij geen vergunning had gekregen van de gemeente Amsterdam voor een hele renovatie omdat eerst de fundering gedaan moet worden. Nee, het doel was om Bulo angst aan te jagen en alleen voor eigen gewin te gaan.

- **Het bestuur is eindverantwoordelijk voor deze cultuur en de RvC ziet hier op toe**: de heren Gerritsen - CEO Ymere en Lankhorst - Voorzitter RvC hebben allebei de mogelijkheid gehad om te de-escaleren of het gesprek met mij als huurder aan te gaan (bijlage 7, 8 & 9) Beide heren hebben zich conform de Ymere cultuur gedragen. De heer Gerritsen heeft een civiele en bestuursrechtadvocaat op mijn zaak gezet en heeft zijn invloed gepakt bij zijn oude werkgever de gemeente Amsterdam. Daar heeft hij tot 2015 als gemeentesecretaris gewerkt. De gemeente Amsterdam heeft met de invloed van de CEO en de bestuursrechtadvocaat naar de pijpen van Ymere gedanst en de civiele advocaat heeft de rechtszaak voor Ymere geleid. Dus ja zij zijn eindverantwoordelijke voor de onderdrukking en uitputting van mij als huurder wat kenmerkend is voor de cultuur binnen en werkwijze van Ymere.
- **Het bestuur en RvC vervullen in die integere en open cultuur een voorbeeldfunctie zowel voor hun eigen corporatie als voor de hele sector**: voorbeeldfunctie, integere en open cultuur zijn een rol en eigenschappen die binnen Ymere niet aanwezig is. Als zij die namelijk wel goed ingevuld had dan was zij in gesprek met mij gegaan, had zij de kaarten op tafel gelegd, was zij geen rechtzittingen begonnen, had zij niet gelogen bij de rechtbank om in het gelijk te worden gesteld door de rechters, had zij mijn woonsituatie centraal gezet in plaats van de bedrijfeconomische belangenen had zij voor een monumentaal pand al een onderhoudsplan gemaakt voordat het verzakt met alle gevolgen van dien voor mij als bewoner.

Principe 2: Omschrijft op welke manier het bestuur en de raad van commissarissen (hierna: RvC) aanspreekbaar zijn op resultaten en bepaalt dat zij actief verantwoording moeten afleggen.

Bestuur en RvC zijn aanspreekbaar en leggen actief verantwoording af.

- **Wij leggen onze maatschappelijke, operationele en financiële doelen vast:** in mijn geval had Ymere het pand Haarlemmerplein 29 te Amsterdam niet als prioriteit. Zij heeft sinds 2017 mij aan het lijntje gehouden en allerlei onderzoeken gedaan waar de uitkomsten niet werden gecommuniceerd. De huurkorting van de Huurcommissie is niet eens aangevochten en heeft haar niet in beweging gekregen. De dwangsom van de gemeente Amsterdam heeft een bezoek van medewerkers van Ymere afgedwongen. Toen zij in 2021 naar aanleiding van de dwangsom een inspectie kwamen doen zeiden zij meteen dat tot 2022 niets aan het pand ging gebeuren. Vervolgens krijgt Ymere geen vergunning van de gemeente Amsterdam voor het vervangen van de ramen en het isoleren van het pand wat niet met mij en mijn buren wordt gecommuniceerd. Ik moet er bij de hoorzitting van de GAC achter komen dat de gemeente Amsterdam heeft geëist dat eerste de fundering moet worden hersteld voordat er verzwaring aangebracht mag worden. Ymere loopt dus achter de feiten aan en werkt niet vanuit maatschappelijke en operationele doelen maar denkt alleen maar vanuit de financiën. Dit laatste doet zij over de ruggen van de bewoners zonder te communiceren en kiest ervoor om de informatie voor zich te houden. De macht van informatie en het toepassen van heers en verdeel maakt dat het heel erg moeilijk is om de doelen te achterhalen.

  Een ander voorbeeld van het níet vastleggen van doelen die onder dit principe vallen: ik heb in mijn situatie geen aanspraak op vergoedingen omdat er sprake is van onderhoud naar aanleiding van de door mij gemelde gebreken. Dus na 25 jaar niets aan de woning te hebben gedaan, zegt Ymere dat de gemelde gebreken op mijn initiatief worden verholpen. Omdat het gaat om een optelsom van zoveel losse gebreken is er sprake van groot onderhoud en niet van onderhoud. Als Ymere zelf het initiatief had genomen dan was er sprake geweest van renovatie en dan had ik recht gehad op een vervangende woning, verhuiskosten en onkostenvergoeding. Dit heeft Ymere verkondigd tijdens de rechtszitting in september 2021 toen de rechter vroeg waarom ik geen vergoedingen kreeg. Tevens vroeg de rechter of er lange termijn onderhoudsplannen zijn van het vastgoed van Ymere. Ook hier kon Ymere niet bevestigend op antwoorden want er werden binnen Ymere bedrijfseconomische besluiten genomen en budgetten beschikbaar gesteld. Als de vastgoedregisseur het niet van belang acht dat een pand onder handen genomen moet worden dan gebeurt het niet.

- **Wij zijn aanspreekbaar op, en leggen verantwoording af over onze prestaties en over de strategische keuzes die we maken:** Ymere legt geen verantwoording af over haar prestaties en kiest er zelfs voor om te liegen om haar zin te krijgen. Eerste rechtszaak werd verkondigd dat zij alle gebreken uit 2017 had verholpen en bij de tweede heeft zij gesproken over instortingsgevaar terwijl hier geen sprake van was. In beide situaties had ik het tegendeel moeten bewijzen met een bouwkundig rapport dat door een onafhankelijke partij is opgesteld a rato € 1.500,-. Dit is voor de meeste sociale huurders hun netto maandsalaris.

  Een tweede voorbeeld van dat zij niet aanspreekbaar is op de (strategische) keuzes die zij maakt is dat Ymere zich achter elke regel verschuilt die zij 'onderweg' tegen komt. Zij legt geen verantwoording af en heeft een superieure houding ten opzichte van haar klanten, ook wel huurders genoemd. Dat ik als huurder in een zwaar verwaarloosde woning en pand woon maakt Ymere niet uit. Als ik al mijn energie moet steken om partijen in beweging te krijgen zoals stichting Woon, de Huurcommissie, de gemeente Amsterdam en de geschillencommissie neemt Ymere de slachtofferrol aan (bijlage 10). In dit duikgedrag heeft zij de monumentale status, een meeuwennest, de gierzwaluw, dure grondstoffen, de woningnood, de budgetten binnen Ymere, enz als excuus gebruikt om niet te handelen. Het om zich heen slaan zonder verantwoordelijkheid te nemen is voor mij een teken van zwakte omdat zij zich overvallen voelt. Als organisatie kun je je alleen maar overvallen voelen als je geen visie hebt, niet beschikt over vastgelegd beleid en capabele medewerkers hebt rond lopen die professioneel kunnen handelen. Het behouden van een dergelijk personeelsbestand en werkwijze zijn ook falende strategische keuzes.

  Ik ben organisatieadviseur en coach met een achtergrond in Human Resources. Als ik in mijn opdrachten deze wijze van functioneren tegenkom waarbij medewerkers niet de verantwoordelijkheid hoeven nemen voor hun eigen handelen dan zou ik de directie daarop aanspreken. De vis begint te rotten bij de kop! Als zij de cultuur in stand houden en zelf niet bereid zijn om te veranderen dan kies ik ervoor mijn opdracht terug te geven. Doorgaan op het tactisch of operationele niveau heeft dan geen zin want zij zijn het resultaat van het beroerde beleid van de directie. Ik heb de CEO aangesproken op de mooie woorden waar Ymere mee adverteert op haar website (bijlage 7). Dat er sprake is van een commerciële buitenschil maar de interne organisatie niet op orde is, blijkt wel uit het handelen van de medewerkers en in welke mate zij om zich heen slaan. Er is sprake van een verwaarloosde organisatie die een manier van werken heeft die niet past bij de maatschappelijke opdracht die zij heeft.
- **Als belanghebbenden klachten hebben over de manier waarop wij omgaan met de code dan zorgen wij voor een adequate, zorgvuldige en respectvolle afhandeling:** over de code moest ik niet te hoge verwachtingen hebben volgens de voorzitter van de GAC. Dit zegt al genoeg hoe de branche naar de code kijkt. Ik ben er dan ook van overtuigd dat niemand bij Ymere op de hoogte is van de code. Laat staan dat zij zich eraan houden en er is geen noodzaak want er worden toch geen consequenties aan verbonden. Dat niemand bij Ymere zich aan de code houdt, blijkt wel uit de opstelling van de verschillende echelons binnen Ymere. Want de RvC, de CEO, de directie, regiomanagement, Vastgoedmanagement, Vastgoedservicemanagement en alle andere betrokken afdelingen hebben allemaal lak aan mijn situatie gehad en daarmee ook de code ondermijnd/gebagatelliseerd. Niemand, maar dan ook niemand, binnen Ymere heeft in mijn belang gedacht of gehandeld en mij als huurder gerespecteerd! Ik ben overal tegengewerkt, weggezet als een verschrikkelijke huurder die boven een bepaalde stand wil leven en te hoge verwachtingen heeft. De bestuurders van Ymere hebben dus nog steeds niet geleerd van de daden van de overige Nederlanders in het verleden en deze houding doet mij denken aan verschillende momenten uit de geschiedenis en aan de actuele situatie bij de Belastingdienst.

  Ik heb meerder keren contact gehad met servicemanagement en dat had altijd een averechts effect zoals te lezen is in de reactie van mevrouw Brons (bijlage 11) waarbij mijn woonsituatie werd gedownsized en volledig als mijn verantwoordelijkheid werd gezien dat het zover is gekomen. Zuinig zijn op je woning heeft binnen de sociale woningbouw geen zin want dat komt je duur te staan omdat het er nog goed uit ziet. En als je aan de bel trekt wordt er gelijk gedreigd met de mogelijke kosten omdat ik niet beschik over een onderhoudsverzekering.

Principe 3: Beschrijft de toetsstenen van geschiktheid voor bestuur en RvC:
Bestuur en RvC zijn geschikt voor hun taak

- **Onze maatschappelijke opdracht vraagt om deskundige bestuurders en toezichthouders die geschikt zijn voor hun taak:** er is geen keurmerk of opleiding voor bestuurder en toezichthouders van een woningcorporatie als Ymere. Waarschijnlijk is een onderdeel zijn van een (old boys)netwerk veel belangrijker dan de bouwkundige deskundigheid voor een bestuurder binnen Ymere. Ik ben er wel van overtuigd dat deze functionarissen nog nooit in een sociale huurwoning hebben gewoond, laat staan een achterstallig onderhouden sociale huurwoning. Ik vraag mij ook af of zij voldoende zicht hebben op de problematiek die bij een sociale huurder speelt of op de loer ligt. Een goed bestuurder zorgt ervoor dat zaken worden opgelost in plaats van dat er wordt verwezen naar de klachtenprocedure. Dit zijn vertragings- en uitputtingstechnieken die tegenwoordig als de norm gelden binnen een organisatie en ook binnen Ymere. Na een werkdag vertrekken alle bestuurders naar hun goed onderhouden koophuizen die onder andere zijn betaald met mijn huur en ik als huurder kan de pot op. Ongeacht mijn erbarmelijke situatie en daaruit voortkomende gezondheidsklachten kom ik aan de beurt als Ymere het van belang vindt.
  Wij investeren permanent in onze kennis en kunde: geen zicht op maar ik twijfel hier wel aan want anders ga je niet zo met de groep uit de samenleving om waar je als organisatie je bestaansrecht aan ontleent en als medewerker voor hebt gekozen om er te gaan werken. Alle verantwoordelijke en lastige klussen worden door externen gedaan en de medewerkers zijn zogenaamde regisseurs in een regieorganisatie. Daar heb je meer voor nodig want mensenkennis en empathie zijn niet aan te leren want daar moet je al over beschikken. De menselijke maat is totaal verdwenen en visie hebben zij binnen Ymere niet want ze lopen als een kip zonder kop rond in de branche want elke woningcorporatie werkt volgens hetzelfde bedrijfsmodel.
- **Bestuur en RvC zijn zodanig samengesteld dat de leden elkaar aanvullen en scherp houden:** nee, anders had de RvC de CEO op het matje geroepen en geëist dat hij de situatie op Haarlemmerplein 29 oplost en daarbij rekening houdt met de governancecode. In plaats hiervan is er olie op het vuur gegooid en heeft de RvC struisvogelpolitiek toegepast. In mijn realiteit is dat elkaar op een destructieve manier aanvullen en houden zij elkaar niet scherp. Deze professionele manier van omgang zit klaarblijkelijk niet in de cultuur van Ymere want de overige functionarissen doen exact hetzelfde en passen het heers en verdeel principe toe. Rekening houden met belang van de huurder is eerder vloeken in de Ymere-kerk dan dat het wordt toegepast.

Principe 4: Normeert dat het bestuur en de RvC de dialoog aangaan met (toekomstige) bewoners, gemeenten en andere belanghebbende partijen.

Bestuur en RvC gaan in dialoog met belanghebbende partijen

- **Wij gaan in dialoog met belanghebbende partijen:** dialoog is voor mij een gesprek op basis van gelijkwaardigheid waarbij gedachten worden gewisseld met als doel om elkaars inzichten/behoeften te onderzoeken om tot een oplossing te komen. Ymere kent dit principe niet want zij heeft geen visie en werkt reactief. Om een voorbeeld te geven over hoe Ymere de dialoog voert is dat ik donderdag 2 juli 2022 een inspectie krijg van de Huurcommissie op verzoek van Ymere. Dit terwijl de procedure van de GAC nog loopt en mijn woning is opgeleverd zonder dat het voldoet aan de actuele eisen die zijn gesteld door de omgevingswet. Wat Ymere waarschijnlijk probeert te bewerkstelligen is de Huurcommissie inzetten zodat u er geen uitspraak over mag doen. Er staat namelijk in uw reglement dat u geen uitspraak mag doen over een situatie die onder behandeling is van de Huurcommissie. Elk vogeltje zingt zoals het gebekt is en Ymere blijft volhardend op zoek naar háár gelijk zonder in dialoog te gaan met mij als huurder. Laat staan dat er rekening wordt gehouden met mijn belang.
- **Onze maatschappelijke doelen bepalen wij in samenspraak met bewoners en de gemeenten en we leggen die doelen vast in prestatieafspraken:** de prestatieafspraken voor de functionarissen binnen Ymere gaan over efficiency, kosten verlagen, netwerken binnen de gemeente Amsterdam en hun pionnen inzetten zodat zij in goede verstandhouding blijven staan met de vergunningverstrekkers. In de 25 jaar ben ik nergens bij betrokken en ben ik afgestraft, kapot geprocedeerd, uitgeput en heb ik er gezondheidklachten aan over gehouden toen ik mijn kop boven het maaiveld uitstak.
- **Daarnaast hebben wij oog voor en werken samen met andere belanghebbende partijen in de lokale netwerken:** de aannemer KBK heeft na verschillende inspecties gezegd dat het minimaal een half jaar zou duren om een grondige renovatie te kunnen doen om de woning weer bewoonbaar te krijgen. Ook de gemeente Amsterdam was deze mening toegedaan

en met de voorwaarde dat ik wel mijn huis uit zou moeten voor het grondige onderhoud. Na gesprek met Ymere kon het volgens deze beide partijen binnen 3 weken onder de voorwaarden van een marginaal onderhoudsplan.

- **Wij staan open voor feedback en discussie over de keuzes die wij maken:** Ymere staat niet open voor feedback en discussie. Zij zet de pionnen in en blijft achter haar bureau de vuile strijd voeren. Als huurder ben ik alleen maar overvallen door de keuzes die zij heeft gemaakt waarbij mijn belangen ondergeschikt waren of überhaupt niet meegenomen werden. U kunt zien wat het effect is als je tegenspreekt want dan ga je er letterlijk aan en wordt je uitgeput.

  Onderhoudskeuzes die voortkomen uit sancties die anderen hebben opgelegd worden met minimale inspanning en kwaliteit uitgevoerd zodat het Ymere-straatje weer schoon is. Dus een scheur in een muur wordt dicht (bijlage 12) maar aan de verzakking van het pand wordt niets gedaan. Ymere doet daarbij minimale voorstellen waarbij mijn spullen in huis moesten blijven, geen vervangende woonruimte en geen verzachtende onkosten worden vergoed. Als huurder kun je er geen ja op zeggen want anders sta je op straat, kunnen je spullen door de bouwvakker worden geroofd worden en blijf je over met een financiële schade. Nee zeggen tegen een marginaal onderhoudsplan wordt beantwoord met een concept dagvaarding (bijlage 13). Werk je daar alsnog niet aan mee dan vecht Ymere het uit voor de rechter waarbij zij leugens verkondigt, mij als huurder onder druk zet en bang probeert te maken. Dit alles onder het toeziend oog van de CEO van Ymere de heer Gerritsen.

Principe 5: Besteedt aandacht aan het beheersen van de risico's verbonden aan de activiteiten.

Bestuur en RvC beheersen de risico's verbonden aan hun activiteiten

- **Wij hebben oog voor en beheersen de risico's die verbonden zijn aan onze activiteiten:** Als hierbij ook het inschatten van de belastbaarheid en de staat van de funderingen wordt bedoeld in de binnenstad van Amsterdam en het pand Haarlemmerplein 29 dan heb ik ernstige twijfels of Ymere aan risicobeheersing doet. Met name als je daar de consequenties voor de bewoners meeneemt in de risicoafweging dan kan Ymere niet met droge ogen zeggen dat de fundering pas over 10 jaar gedaan hoeft te worden. De gemeente Amsterdam heeft iedereen in de binnenstad de mogelijkheid gegeven om binnen 10 jaar de fundering te vervangen of te verstevigen. Ymere gebruikt deze periode als deadline zonder naar de staat van het pand te kijken. Het pand waar mijn woning zich in bevindt heeft onvoldoende steun van buurpanden en is vrij hoog wat tot gevolg heeft dat het aan het hellen/buigen is. Dit is door de inspecteur van de Huurcommissie en van Bouwtoezicht van gemeente Amsterdam bevestigd. Dit heeft tot gevolg dat ramen niet open kunnen, het voegwerk buiten scheurt waardoor lekkage binnen 1 of 2 jaar weer schering en inslag zijn.

  Ymere heeft geen meerjarenplannen voor haar vastgoed waarbij zij heeft geprioriteerd welke panden op de korte termijn versteviging van de fundering nodig hebben. Nee, de reactie van Ymere is dat zij pas over x termijn de woning klimaatneutraal gaan maken omdat de gemeente Amsterdam heeft gezegd dat zij eerst de fundering moet aanpakken. Dat had zij zelf al moeten bedenken voor dit pand in de binnenstad van Amsterdam dat aan het verzakken is.

  Een tweede voorbeeld is dat de ramenfabrikant van mijn huidige ramen failliet is en er geen onderdelen meer te vinden zijn. Twee ramen konden voor het onderhoud niet open door de verzakking en kunnen niet volledig hersteld worden omdat het raambeslag niet meer te krijgen is. Ymere is hier volledig van op de hoogte maar handelt er niet naar. Zij neemt dus het risico een woning op te leveren met niet functionerende ramen. Inmiddels klemmen de ramen weer dusdanig dat zij niet zonder extra lichaamsgewicht te openen en te sluiten zijn. In zomer met hoge temperaturen is het een kwestie van weken dat deze ramen weer niet te openen zijn en door Ymere niet hersteld kunnen worden. Ymere ziet dit niet als een probleem want levert een (half) onderhouden woning op met disfunctionerende ramen als zijnde bewoonbaar. Dit past volledig bij het in het belang van de bewoner denken ze dan bij Ymere.
- **Hierbij hanteren wij niet alleen harde beheersmaatregelen maar ook maatregelen die een beroep doen op het risicobesef en de moraal van medewerkers bij de corporatie:** er worden alleen maar harde beheersmaatregelen toegepast en de medewerkers waar ik mee te maken heb gehad hebben geen moraal. Als zij die wel hebben dan is het een zeer lage moraal.

Mijn onderbuurman die een statushouder is wordt van het kastje naar de muur gestuurd. Moet alles mailen kan zich niet in goed Nederlands verstaanbaar maken en al zijn klachten worden niet verholpen. Hij heeft met dezelfde lekkende muur te maken die bezaaid is met zwarte en grijze schimmel (bijlage 14) maar op zijn etage wordt niets aangepakt.

Het is aan u of de governance code is toegepast. Het zal mij zeer verbazen als dit voor u geen eye opener is. Ik hoop dat u zich niet gaat verschuilen achter uw eigen reglement. Deze regels hebben mij niet weerhouden om mijn situatie nog een keer te beschrijven aan de hand van de 5 principes. Persoonlijk heeft het mij nog meer inzicht gegeven dat geen van de principes is toegepast door alle lagen binnen de organisatie Ymere. Ik vind dit echter heel erg schokkend dat geen van deze echelons zijn verantwoordelijkheid heeft genomen en mijn kwestie met gezond verstand heeft weten te beslechten.

Wellicht dat het ook voor de koepelorganisatie goed is om deze governancecode en hun eigen klachtenregeling onder de loep te nemen. Mijn feedback is dat deze regeling niet past bij de doelgroep, is voorzien van de ene drempel na de andere drempel waardoor er van tevoren een hoop van de sociale huurders zal afhaken. Het jargon dat wordt gebruikt op de website van Aedes en in de governancecode is niet te begrijpen door het merendeel van de sociale huurders.

Wellicht dat Aedes ook de hand in eigen boezem kan steken en zorgen dat zij dichter bij de doelgroep van sociale huurders komt, beter bereikbaar en benaderbaar voor de doelgroep is en de taal spreekt die zij ook kunnen verstaan. Op deze wijze komt nooit de waarheid boven tafel over hoe woningcorporaties hun huurders behandelen en kan zij haar overkoepelende rol onvoldoende pakken. Wie zal daar de dupe van zijn? Niet de medewerkers van de aangesloten corporaties met een zeer mooi arbeidsvoorwaardenpakket maar de sociale huurders die volledig afhankelijk zijn van hun huisbazen. Het mag niet zo zijn dat in Nederland de gedetineerden en huisdieren er beter en gezonder bij zitten terwijl burgers onder erbarmelijke ongezonde omstandigheden in de sociale huurwoningen wonen. En als je wat durft te zeggen dan ben je letterlijk de Sjaak.

Ik heb een keuze gemaakt in het aantal bijlagen en de documenten gestuurd die van belang zijn voor toetsing van de governancecode. Mocht het zo zijn dat u extra informatie wil hebben dan kan ik dat nasturen. Ik zie uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,



C.R.A. Bulo

Bijlage:
1. Bevestiging termijn advies GAC Ymere
2. Klacht GAC Ymere
3. Eerste melding gebreken Haarlemmerplein 29 II
4. Interne communicatie Ymere & Van der Hoeden|Mulder
5. Verslag rechtszitting Ymere vs. Bulo september 2021
6. Vonnis Ymere vs. Bulo
7. Brief aan CEO Ymere - de heer E. Gerritsen
8. Brief aan RvC Ymere - de heer Lankhorst
9. Reactie RvC en verwijzing naar klachtenprocedure
10. Reactie Ymere op klacht GAC
11. Reactie vastgoedmanagement op de gemelde klachten
12. Foto scheur in muur/draagconstructie
13. Concept dagvaarding CERTA-advocaten
14. Foto kale muur met schimmel

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

De Huurcommissie
T.a.v. de heer Coffeng
Postbus 16495
2500 BL Den Haag

Amterdam, 12 juli 2021

Geachte heer Coffeng,

Naar aanleiding van de uitspraak van de voorzitter van de Huurcommissie d.d. 27 juni 2022 kom ik middels deze brief in verzet tegen de uitspraak van de voorzitter.

Citaat uit de uitspraak d.d. 27 juni 2022: "De huurcommissie heeft uw verzoek schriftelijk behandeld. Deze snellere procedure kan als geen twijfel bestaat over de afhandeling van een geschil. Dat spaart tijd en geeft u direct duidelijkheid. De uitspraak van de voorzitter is tot stand gekomen op basis van de informatie die de huurcommissie heeft over uw zaak.".

Ik kom in verzet tegen deze uitspraak om de volgende redenen:

- Ymere heeft verzuimd te melden dat zij al sinds 2017 mij aan het frustreren zijn met het bagatelliseren van mijn klachten en dat deze hebben geleid tot een huurkorting en een dwangsom van de gemeente Amsterdam. Ymere stelt zich op als de ideale verhuurder en word ik als huurder weggezet als een partij die niet meewerkt aan grootonderhoud. Dit is de omgekeerde wereld maar wel de werkelijke wereld van Ymere die de huurder onder druk zet, liegt tijdens rechtszaken en mij als crimineel onder rechtelijke macht mijn huis uit heeft laten zetten omdat ik zogenaamd niet meewerk aan grootonderhoud. Daarbij heeft zij twee advocaten op mijn zaak gezet, heeft de CEO Ymere, tevens oud gemeentesecretaris van de gemeente Amsterdam, zijn invloed uitgeoefend om de gemeente Amsterdam tegen mij op te zetten. Vervolgens heeft zij alleen de klachten van de lijst van de huurcommissie en de dwangsom verholpen. In de meegezonden foto (bijlage I) kunt u zien wat de staat is van de wanden achter de gipsplaat door de vochtdoorslag. Ymere vond het niet nodig om de overige muren ook aan te pakken en te communiceren dat zij dit niet mochten van de gemeente Amsterdam omdat eerst de fundering aangepakt moest worden.
- Ymere heeft verzuimd te melden dat er een procedure loopt via de klachtengeschillencommissie van Ymere (bijlage II). Door de complexiteit van deze zaak heeft de geschillenadviescommissie van Ymere langer nodig om tot een uitspraak te komen dan normaal. Ondertussen blijft Ymere alle partijen, waaronder de Huurcommissie, benaderen om haar gelijk te halen. Waarbij zij denkt mij als huurder een stap voor te zijn. Ik mag hopen dat de voorzitter van de huurcommissie inziet dat Ymere de situatie naar haar hand wil zetten maar daarbij niet de juiste feiten levert en informatie achterhoudt. Om een inkijk te geven stuur ik de klacht mee die ik aan de geschillenadviescommissie heb gestuurd. Als zij uitspraak heeft gedaan zal ik ook een klacht indienen bij de Huurcommissie over het handelen van Ymere.
- Ik ben op 2 juni jl. door Ymere en de inspecteur van de Huurcommissie overvallen met een huisbezoek. Ik ben gezien de onbewoonbare staat van mijn woning en het geschil met Ymere sinds 19 november 2021 niet meer woonachting in de woning op het Haarlemmerplein. Tijdens dit bezoek heb ik twee brieven op de trap gevonden. Een met de datum 8 april jl. waarin Ymere om een herziene uitspraak vraagt voor de huurkorting op mijn adres en een tweede brief d.d. 30 mei 2022 waarin het onderzoek van 2 juni wordt aangekondigd. Ymere wist dat ik tijdelijk niet woonachtig ben in de woning gezien de erbarmelijke oplevering van de woning door Ymere. In het verzoek van Ymere d.d. 8 staan pertinente onjuistheden. Ik heb mij niet kunnen voorbereiden op het bezoek van de inspecteur.

- Tijdens het bezoek op 2 juni jl. had de inspecteur van de Huurcommissie mevrouw K. van Beek maar één onderdeel van de correspondentie over de uitspraak d.d. 16 maart 2021 bij zich, te weten alleen de uitspraak van de Huurcommissie (bijlage III). Het rapport (bijlage IV) behorende bij deze uitspraak had mevrouw van Beek verzuimd mee te nemen, Ymere had dit rapport ook niet bij het verzoek ingediend. Als ik op de hoogte was geweest van het doel van het onderzoek dan was ik beter voorbereid geweest en had ik deze documentatie zelf meegenomen. En dan nog mag ik toch van een inspecteur van de Huurcommissie verwachten dat zij een volledig dossier meeneemt.
- De klachten zijn deels verholpen, maar er zijn ook meerdere klachten ontstaan: Ymere heeft deze klachten esthetisch gezien verholpen. De keuken en de badkamer zijn aangepakt hiervan is het de vraag hoe lang het in deze staat blijft gezien de verzakkingen van het pand. Volgens de gemeente Amsterdam verzakken deze panden enkele millimeters per week. Ymere heeft van de gemeente Amsterdam geen vergunning gekregen voor een gedegen renovatie omdat zij van de gemeente Amsterdam eerst de verzakking van het pand moet aanpakken voor er verzwaring aangebracht mag worden. Met andere woorden dient Ymere eerst de fundering te herstellen voordat zij andere ramen, isolatie en andere herstelwerkzaamheden mag verrichten. Dus de buitenmuur is hersteld maar met de verzakking zullen er op korte termijn weer scheuren ontstaan met vochtdoorslag als gevolg. De binnenmuur is hersteld is met een dubbele gipsplaat direct tegen de buitenmuur bevestigd zonder dat daar isolatiemateriaal tussen is gevoegd. Door de verzakking van het pand zijn er nieuwe scheuren ontstaan in de keukenmuur en de muur op de zolderkamer waar eerst vochtplekken waren. Tevens is er sprake van ongeïsoleerde vloer met loszittende vloerdelen, een verzakkend plafond en een ongeïsoleerde blinde buitenmuur. Dus de klachten zijn deels verholpen zoals de houten ramen en kozijnen. Deze worden door Ymere continu bijgeschaafd zodat zij blijven functioneren. Ymere heeft er ook een jaar naar het raambeslag moeten zoeken omdat de raamfabrikant failliet is. De scheefstand is niet verholpen en met dubbele ramen in enkelraam-sponningen zal ook de komende maanden van invloed zijn op het open en dicht kunnen van de ramen. Dus de ramen functioneren maar ik verzeker u dat met het warme weer dit een kwestie van weken is dat zij niet open of dicht kunnen.
- Mevrouw Van Beek heeft geconstateerd dat Ymere en ik verschilden van mening over gebreken die verholpen moesten worden. Mevrouw van Beek heeft toen de uitspraak gedaan dat er een zitting zou komen omdat de partijen van mening verschillen. Tot mijn verrassing heeft de voorzitter van de Huurcommissie exact het tegenovergestelde gedaan van wat mevrouw Van Beek heeft toegezegd.

Ik ben het dan ook niet eens met de uitspraak van de voorzitter omdat mevrouw van Beek uitgegaan is van de drie punten die in de uitspraak staan en niet van het gehele rapport. Mevrouw van Beek is gewezen op andere gebreken die door verzakking zijn ontstaan. Deze gebreken zijn niet meegenomen in de uitspraak. Ymere heeft de gebreken aan de binnenkant van de woning esthetisch verholpen maar voldoen niet aan de normen van de omgevingswet en wat je mag verwachten van een net onderhouden woning. Het appartement is 35m^2 en daar betaalde ik € 110,- aan gas en licht. Met de huidige energieprijzen en de niet geïsoleerde wanden zullen de energiekosten boven de € 250,- uitkomen. Volgens mij is dat niet de bedoeling als de verhuurder de bewoner onder rechtelijke macht uit huis heeft laten plaatsen, 9 maanden heeft gedaan om tot een oplossing te komen en vervolgens een half onderhouden huis oplevert waar de energie uitrent.

Graag zie ik een herziening van de uitspraak van de voorzitter van de Huurcommissie tegemoet en een nieuwe procedure waarbij er een zitting plaatsvindt waarbij ik mij op een gedegen manier kan verdedigen en bewijs kan aanleveren over de mate van herstel door Ymere. Immers is er door de voorzitter een uitspraak gedaan op basis van een halve inspectie, onvolledige informatie, op onwaarheden verkondigd door Ymere en zijn de nieuwe gebreken niet meegenomen of gemeld door mevrouw Van Beek.

Ik zie uw reactie tegemoet.



C.R.A. Bulo

Ymere

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

Floraweg 200
1032 ZG Amsterdam
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam
T 088 000 89 00
KvK nr. 41212857
www.ymere.nl

Datum 28 september 2022
Contactpersoon C. Avedisian
E-mail c.avedisian@ymere.nl

Onderwerp Beëindiging van uw geschil (22-04) met Ymere

Beste meneer Bulo,

Naar aanleiding van het geschil tussen u en Ymere heeft de Geschillenadviescommissie op 8 september 2022 een uitspraak gedaan. Met deze brief informeer ik u over de afronding van het geschil.

Wij hebben de uitspraak van de Geschillenadviescommissie ontvangen
De commissie heeft vastgesteld dat Ymere juist heeft gehandeld bij de afhandeling van uw klacht. Ymere neemt het advies van de commissie over.

Het geschil is ongegrond bevonden
De commissie heeft de volgende constateringen gedaan om tot haar oordeel te komen:

- Klacht 1: Onbewoonbare woning. Tijdens de schouw in mei dit jaar heeft zowel de Geschillenadviescommissie als ook de regiomanager vastgesteld dat er geen gebreken aan de woning te constateren zijn. Dit onderdeel wordt derhalve ongegrond bevonden.
- Klacht 2: Verantwoordelijkheid voor het slechte onderhoud aan de woning. Daar de rechtbank en huurcommissie de onderhoudskwesties hebben behandeld, kan de commissie geen oordeel meer geven over de gedragingen van Ymere die tot deze procedures hebben geleid. De commissie kan op dit punt geen uitspraak doen.
- Klacht 3: Ymere ontwijkt renovatie. Zoals de commissie aangeeft lijkt de kern van deze klacht dat u zich onvoldoende gecompenseerd voelt voor het gederfde woongenot door de werkzaamheden die Ymere liet uitvoeren.
    - Vervangende woonruimte en onkostenvergoeding: Ymere is van mening dat ze ruimschoots aan deze verplichting heeft voldaan door het aanbieden van een logeerwoning (die u afwees). Door het uitvoeren van (groot) onderhoud ontstaat niet automatisch recht op onkostenvergoeding.
    - Dagvergoeding en herinrichtingskosten: Ymere heeft u een dagvergoeding van €20,- euro per dag uitgekeerd. Daar u niet kon onderbouwen waaruit uw kosten bestaan die dit bedrag te boven gaan, zien we ons niet genoodzaakt u een hoger bedrag uit te keren.
    - Gerechtelijke kosten: Vergoeding voor deze kosten kan alleen door een rechter worden toegewezen.

- Compensatieleed: Ymere ziet geen reden om uw (woon)leed te vergoeden daar u deze schadepost niet kunt onderbouwen.

De commissie beoordeeld deze derde klacht als ongegrond.

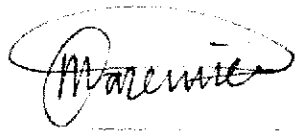
- Klacht 4: Algemene klachten. De overige klachten zijn niet specifiek genoeg en/of onvoldoende onderbouwd. Derhalve kan de commissie op dit onderdeel geen uitspraak doen.

Hoewel Ymere de uitspraak van de Geschillenadviescommissie zal overnemen neemt dit niet weg dat het me spijt dat u de afgelopen jaren verminderd woongenot heeft ervaren. Een fijn onderkomen is zo belangrijk voor het welbevinden van een mens. Ik hoop, dat nu de onderhoudswerkzaamheden afgerond zijn, u weer van uw woning kan genieten.

Afhandeling en sluiting van het dossier
Na deze schriftelijke uitspraak van de Geschillenadviescommissie zullen wij het dossier sluiten.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Ymere



Marjolein Cazemier
Regiomanager

Advies van de Geschillenadviescommissie van Ymere,
dossiernummer 22 / 04
mr. N.B.F. Telders (voorzitter), mevrouw drs. N. Sterenberg en drs. V. Thöne (leden)
en mevrouw G.M. Leek (secretaris)

Geschil ontvangen op:	27 januari 2022
Ingediend door:	De heer C.R.A. Bulo Haarlemmerplein 29 II 1013 HP Amsterdam
Datum advies:	8 september 2022

1. Procesverloop

1.1.
De commissie beslist met inachtneming van haar reglement (www.ymere.nl/assets/bestanden-over-ymere/reglement-geschillenadviescommissie.pdf) en op basis van de volgende stukken:

- e-mail met bijlagen van de heer Bulo van 27 januari 2022;
- e-mail van de heer Bulo van 7 maart 2022;
- de brief met bijlagen van Ymere van 24 maart 2022;
- het schouwrapport van 3 mei 2022.

1.2.
Op 21 april 2022 vond een hoorzitting plaats in het kantoor van Ymere aan de Jollemanhof te Amsterdam. Hierbij waren aanwezig: de heer Bulo en namens Ymere: de heer C. Pettersson (regiomanager) en mevrouw C. Avedisian (vastgoedregisseur).

1.3
Tijdens de hoorzitting van 21 april is besloten een schouw te doen. Deze schouw heeft op 3 mei 2022 plaatsgevonden. Hierbij waren naast de heer Bulo, namens de commissie, de heer Thöne en mevrouw Sterenberg aanwezig. Namens Ymere was Chris Pettersson (regiomanager) aanwezig.

2. Omschrijving geschil

2.1 Algemeen
De heer Bulo heeft een geschil met Ymere over het opleveren van zijn woning in december 2021. Het traject dat uiteindelijk geleid heeft tot deze oplevering is in 2017 gestart door meldingen van de heer Bulo van verschillende gebreken.

2.2
Verschillende instanties zijn bij het geschil betrokken geweest en hebben daar een uitspraak in gedaan of actie ondernomen:

- In maart 2021 heeft de heer Bulo door een beslissing van de Huurcommissie een huurkorting vanaf 1 januari 2021.
- In maart 2021 heeft Ymere een voornemen tot opleggen van een dwangsom van de gemeente ontvangen en op 16 juli 2021 heeft de gemeente besloten de dwangsom op te leggen. Naar aanleiding hiervan heeft Ymere samen met een medewerker van de gemeente een lijst gemaakt van de specifieke werkzaamheden die uitgevoerd moesten worden. De werkzaamheden in de woning zouden drie weken duren en de heer Bulo kon tijdens de werkzaamheden in de woning blijven wonen.

- De heer Bulo wilde hieraan niet meewerken omdat hij de binnen- en buitenwerkzaamheden tegelijkertijd wilde laten uitvoeren. Ymere is in reactie daarop een gerechtelijke procedure gestart om zijn medewerking voor deze dringende werkzaamheden af te dwingen. In augustus 2021 is de heer Bulo in kort geding gedagvaard. Ymere is door de kort gedingrechter in het gelijk gesteld en de heer Bulo is – kort gezegd – veroordeeld om zijn medewerking te verlenen.

2.3
De heer Bulo heeft kort voor bovengenoemde zitting van Ymere een vervangende woning toegewezen gekregen. Hierover is geen overleg met hem geweest. De heer Bulo accepteerde de vervangende woning niet omdat deze 10 kilometer verder lag. In plaats daarvan is hij tijdelijk bij zijn moeder ingetrokken. Zijn huisraad is naar een tijdelijke opslag verhuisd.

2.4
Via zijn advocaat heeft de heer Bulo een aantal andere gebreken doorgegeven aan Ymere met het verzoek deze mee te nemen bij de uitvoer van de geplande, dringende werkzaamheden. Ymere heeft deze werkzaamheden niet meegenomen met het verweer dat deze niet op de lijst van de gemeente vermeld stonden.

2.5
De heer Bulo heeft naast het doorlopen van de klachtenprocedure ook de voorzitter van de directie en de raad van commissarissen aangeschreven met het verzoek de zaak te de-escaleren.

2.6
De heer Bulo dient - zakelijk weergegeven - de volgende klachten in bij de commissie:

Klacht 1 Onbewoonbare woning
2.7
Op 20 december 2021 zijn de werkzaamheden aan de woning afgerond. Dit is volgens de heer Bulo een week later dan gepland en volgens hem is de woning nog steeds onbewoonbaar omdat:

- Een deel van de woning is gerenoveerd en een deel niet;
- Ramen kunnen nog steeds niet open of kunnen niet veilig worden afgesloten;
- Voor de woning van de heer Bulo staan steigers waardoor de woning eenvoudig te betreden is;
- Er zijn twee verschillende vloeren in de woning: beton in de keuken en loszittende vloerdelen in de rest van de woning. Beton kan niet worden gestort op houten vloerdelen;
- De afwerking is slecht gedaan;
- Op de zolder bevinden zich losliggende en gescheurde planken, er is houtrot in kozijnen en is er sprake van achterstallig onderhoud;
- De betonnen muur in de keuken heeft scheuren;
- Ymere heeft in plaats van de woning volledig aan te pakken zodat er de komende 10-15 jaar geen onderhoud meer nodig is, alleen de zaken die op de lijst vermeld stonden aangepakt.

Klacht 2 Verantwoordelijkheid voor het slechte onderhoud van de woning
2.8
Huurders melden gebreken bij Ymere maar Ymere doet zelf niets aan planmatig onderhoud. Ymere is sinds 2017 op de hoogte van de klachten maar heeft vervolgens de renovatie niet ingepland waardoor de heer Bulo genoodzaakt was Stichting Woon, de huurcommissie en Bouwtoezicht van de gemeente Amsterdam in te schakelen.

Klacht 3 Ymere ontwijkt renovatie

2.9

Doordat Ymere de buitenwerkzaamheden losgemaakt heeft van de binnenwerk-zaamheden is er geen sprake geweest van renovatie maar van onderhoud. De heer Bulo heeft hierdoor rechten als huurder verloren, zoals bijvoorbeeld het recht op vervangende woonruimte met een bijbehorende onkostenvergoeding.
De heer Bulo vindt dat hij recht heeft op een hogere vergoeding dan € 20,00 per dag voor een douche en een maaltijd en zou ook graag de herinrichtingskosten, een compensatie voor gemaakte gerechtelijke kosten en een compensatie voor het leed willen ontvangen.

Klacht 4 Algemene klachten

2.10

De heer Bulo dient voorts een aantal algemene klachten in over Ymere:

- Ymere is een bedrijf dat werkt volgens het machtsprincipe en gaat niet met huurders in gesprek.
- Daarnaast zoekt Ymere de mazen van de wet op om ten nadele van huurders zaken te kunnen afdwingen in plaats van zich te houden aan de eigen governancecode.
- Ymere is een partij waar de leugen regeert en wringt zich in alle bochten om haar gelijk te halen. Er wordt daarbij niet overlegd en geen rekening gehouden met de huurder en de huurder wordt onder druk gezet met juridische procedures.
- Ymere houdt onvoldoende rekening met haar (sociale) huurders omdat zij niet in gesprek gaat met haar huurders over het woongenot en zaken die moeten worden aangepakt. Omdat de woningmarkt ontzettend krap is, kunnen huurders vaak geen kant op en zijn zij afhankelijk van Ymere.

3. De zitting

3.1

De klachten van de heer Bulo zijn uitgebreid besproken tijdens de mondelinge behandeling. In ieder geval wordt duidelijk dat partijen van mening verschillen over de omvang en ernst van de door de heer Bulo naar voren gebrachte gebreken. De heer Bulo vindt zijn woning onbewoonbaar, terwijl Ymere vindt dat de woning bewoonbaar én verhuurbaar is.

3.2

In samenspraak met partijen wordt een schouw van de woning gepland zodat de gebreken bekeken en beoordeeld kunnen worden. De heer Bulo heeft zijn twijfels over deze aanpak maar desondanks hij werkt mee.

4. Beoordeling

Algemeen

4.1

De commissie maakt de volgende algemene opmerkingen voordat de klachten afzonderlijk beoordeeld worden.

4.2
Partijen zijn al geruime tijd met elkaar in conflict. De commissie treft in het dossier gerechtelijke uitspraken, een beslissing van de huurcommissie en een aanschrijving van de gemeente Amsterdam aan. Volgens artikel 5 lid 1 onder i van het Reglement Geschillenadviescommissie van Ymere mag de commissie geen uitspraak meer doen over klachten waarover een rechter en/of de huurcommissie een uitspraak heeft gedaan. De commissie is daardoor beperkt in haar mogelijkheden om de aangedragen klachten te beoordelen.

Klacht 1 Onbewoonbare woning

4.3
De commissie heeft, in aanwezigheid van de heer Bulo en vertegenwoordigers van Ymere, in mei 2022 een schouw van de woning uitgevoerd. Partijen zijn tijdens de schouw in de gelegenheid gesteld om op- of aanmerkingen te maken over de toestand van de woning. De resultaten van de schouw zijn als bijlage met als titel: *"Rapportage schouw, Haarlemmerplein 29-II"* aangehecht aan het advies en maakt deel uit van deze beslissing.

4.4
De commissie stelt vast dat tijdens de schouw geen gebreken aan de woning zijn geconstateerd. De woning is dus bewoonbaar en niet onbewoonbaar, zoals de heer Bulo stelt in zijn eerste klacht.

4.5
De commissie oordeelt dat de eerste klacht van de heer Bulo ongegrond is.

Klacht 2 Verantwoordelijkheid voor het slechte onderhoud van de woning

4.6
Ymere is in zijn algemeenheid verantwoordelijk voor het verhuurders-onderhoud van de huurwoning van de heer Bulo. De commissie ziet dat de heer Bulo de afgelopen jaren diverse instanties, stichting Woon, de rechtbank, huurcommissie en de gemeente Amsterdam, inschakelde om onderhoudswerkzaamheden door Ymere af te dwingen.

4.7
Doordat de rechtbank en huurcommissie de onderhoudskwesties hebben behandeld, kan de commissie geen oordeel meer geven over de gedragingen van Ymere die tot deze procedures hebben geleid. De commissie verwijst naar artikel 5 lid 1 onder i. van het Reglement Geschillenadviescommissie van Ymere.

4.8
De commissie neemt de tweede klacht van de heer Bulo niet in behandeling.

Klacht 3 Ymere ontwijkt renovatie

4.9
Volgens de commissie is de kern van de derde klacht dat de heer Bulo onvoldoende financieel is gecompenseerd voor het gederfde woongenot door de werkzaamheden die Ymere heeft laten uitvoeren.

4.10
De commissie heeft oog voor de positie waarin de heer Bulo de afgelopen jaren verkeerde. Het is bepaald niet prettig dat partijen geschillen over het onderhoud hebben moeten uitvechten voor de rechtbank en de huurcommissie. Daarnaast is het niet prettig voor een huurder dat in en aan zijn huurwoning onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden en/of gebreken bestaan. Dat dit allemaal gebeurd is, betekent niet zonder meer dat de heer Bulo aanspraak heeft op financiële compensatie. In zijn algemeenheid moet een huurder werkzaamheden aan en in zijn woning toestaan. Pas onder bijzondere

omstandigheden bestaat een aanspraak op financiële compensatie. De commissie licht dit verder als volgt toe.

Vervangende woonruimte en onkostenvergoeding

4.11
De heer Bulo vindt dat hem ten onrechte geen vervangende woonruimte met een bijbehorende onkostenvergoeding is aangeboden omdat, volgens de heer Bulo, Ymere ten onrechte de werkzaamheden als *'onderhoud'* beschouwd en niet als *'renovatie'*.

4.12
Van renovatie is sprake wanneer de woning meer woongenot krijgt. De verhuurder mag in dat geval ook vaak de huur verhogen en de huurder kan, onder omstandigheden, aanspraak maken op een onkostenvergoeding.

4.13
De commissie kan niet vaststellen dat sprake is van een renovatie waardoor het woongenot wordt verhoogd. Veeleer is sprake van (groot)onderhoud, het verhelpen van de gebreken. Hierbij is het in juridisch opzicht niet relevant of het groot onderhoud moet plaatsvinden doordat onderhoud al jaren niet is uitgevoerd. Dit zorgt niet dat een aanspraak ontstaat op een onkostenvergoeding.

4.14
Voor het geval dat wel sprake is van renovatie, dan nog ontstaat niet automatisch een recht op de wettelijke vergoeding van verhuis- en inrichtingskosten. De Hoge Raad bepaalt in haar arrest van 1 april 2022 (ECLI:NL:HR:2022:493) dat de wettelijke vergoeding niet geldt indien de verhuurder een redelijk en passend aanbod aan huurder doet om tijdens de renovatie te verblijven in een ingerichte logeerwoning. De commissie constateert dat de Ymere, de heer Bulo een tijdelijke logeerwoning aanbood, maar dat de heer Bulo deze woning afwees. Het is dan ook goed mogelijk dat om deze reden het recht op een vergoeding is vervallen.

Dagvergoeding en herinrichtingskosten

4.15
De heer Bulo vindt dat hij recht heeft op een hogere dagvergoeding dan hij ontvangen (€ 20,- per dag) en recht heeft op herinrichtingskosten

4.16
De commissie kan, zonder nadere toelichting van de heer Bulo die ontbreekt, niet vaststellen dat recht op een hogere dagvergoeding bestaat. De heer Bulo onderbouwt met name niet waaruit zijn kosten bestaan die het bedrag van € 20,- per dag te boven gaan.

4.17
Ditzelfde geldt voor de herinrichtingskosten. De heer Bulo onderbouwt niet de hoogte van deze kosten. De commissie stelt overigens vast dat de herinrichtingskosten ten tijde van de schouw nog niet gemaakt kunnen zijn omdat de woning op dat moment nog leeg en niet-bewoond was.

Gerechtelijke kosten

4.18
De rechter beoordeelt in zijn vonnis of en in hoeverre sprake is van een vergoeding voor de gerechtelijke kosten. De commissie heeft geen rol in de beoordeling van een vergoeding voor gerechtelijke kosten.

Compensatie leed

4.19
De commissie ziet geen grond voor Ymere om het (woon)leed van de heer Bulo te vergoeden. Overigens, onderbouwt de heer Bulo deze schadepost niet.

4.20
De commissie beoordeelt de derde klacht als ongegrond.

Klacht 4 Algemene klachten
4.21
De overige klachten van de heer Bulo, zoals de commissie deze interpreteert, zijn algemeen en breed geformuleerd, richten zich op het algemene beleid van Ymere en lijken te zijn ingediend namens alle huurders van Ymere.

4.22
Een klacht over Ymere moet specifiek en voldoende onderbouwd zijn. Immers, Ymere moet zich kunnen verdedigen en de commissie moet voldoende weten waarover zij moet oordelen. Verder moet een klacht gaan over een gedraging van Ymere tegenover de klager zelf en niet over een groep (ongespecificeerde huurders). Artikel 5, lid 1, c. van het Reglement Geschillenadviescommissie van Ymere bepaalt dat een klacht niet in behandeling wordt genomen indien: *"Een klacht waaruit onvoldoende duidelijk wordt welk concreet handelen of nalaten Ymere wordt verweten".*

4.22
De commissie neemt, op grond van het bovenstaande, de vierde klacht van de heer Bulo niet in behandeling.

5. Advies

De commissie adviseert de Directieraad van Ymere op grond van artikel 9 lid 5 van het Reglement Geschillenadviescommissie Ymere vast te stellen dat Ymere juist heeft gehandeld bij de afhandeling van de eerste en derde klacht van de heer Bulo. De commissie neemt de tweede en vierde klacht niet in behandeling.

De beslissing wordt ondertekend door mr. J.P.C. Obbink omdat mr. N.B.F. Telders inmiddels geen lid meer is van de commissie.

Amsterdam, 8 september 2022



mr. J.P.C. Obbink
voorzitter

Artikel 9 lid 7 schrijft voor dat de directieraad van Ymere binnen één maand na ontvangst van dit advies zijn beslissing schriftelijk bekend maakt aan de indiener van het geschil en de commissie. De directieraad kan slechts wegens zwaarwegende redenen afwijken van het advies. Wanneer afgeweken wordt, moet dat schriftelijk worden gemotiveerd aan de indiener van het geschil en de commissie.

Ymere

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

Floraweg 200
1032 ZG Amsterdam
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam
T 088 000 89 00
KvK nr. 41212857
www.ymere.nl

Datum 28 september 2022
Contactpersoon C. Avedisian
E-mail c.avedisian@ymere.nl

Onderwerp Beëindiging van uw geschil (22-04) met Ymere

Beste meneer Bulo,

Naar aanleiding van het geschil tussen u en Ymere heeft de Geschillenadviescommissie op 8 september 2022 een uitspraak gedaan. Met deze brief informeer ik u over de afronding van het geschil.

Wij hebben de uitspraak van de Geschillenadviescommissie ontvangen
De commissie heeft vastgesteld dat Ymere juist heeft gehandeld bij de afhandeling van uw klacht. Ymere neemt het advies van de commissie over.

Het geschil is ongegrond bevonden
De commissie heeft de volgende constateringen gedaan om tot haar oordeel te komen:

- Klacht 1: Onbewoonbare woning. Tijdens de schouw in mei dit jaar heeft zowel de Geschillenadviescommissie als ook de regiomanager vastgesteld dat er geen gebreken aan de woning te constateren zijn. Dit onderdeel wordt derhalve ongegrond bevonden.
- Klacht 2: Verantwoordelijkheid voor het slechte onderhoud aan de woning. Daar de rechtbank en huurcommissie de onderhoudskwesties hebben behandeld, kan de commissie geen oordeel meer geven over de gedragingen van Ymere die tot deze procedures hebben geleid. De commissie kan op dit punt geen uitspraak doen.
- Klacht 3: Ymere ontwijkt renovatie. Zoals de commissie aangeeft lijkt de kern van deze klacht dat u zich onvoldoende gecompenseerd voelt voor het gederfde woongenot door de werkzaamheden die Ymere liet uitvoeren.
    - Vervangende woonruimte en onkostenvergoeding: Ymere is van mening dat ze ruimschoots aan deze verplichting heeft voldaan door het aanbieden van een logeerwoning (die u afwees). Door het uitvoeren van (groot) onderhoud ontstaat niet automatisch recht op onkostenvergoeding.
    - Dagvergoeding en herinrichtingskosten: Ymere heeft u een dagvergoeding van €20,- euro per dag uitgekeerd. Daar u niet kon onderbouwen waaruit uw kosten bestaan die dit bedrag te boven gaan, zien we ons niet genoodzaakt u een hoger bedrag uit te keren.
    - Gerechtelijke kosten: Vergoeding voor deze kosten kan alleen door een rechter worden toegewezen.

- Compensatieleed: Ymere ziet geen reden om uw (woon)leed te vergoeden daar u deze schadepost niet kunt onderbouwen.

De commissie beoordeeld deze derde klacht als ongegrond.

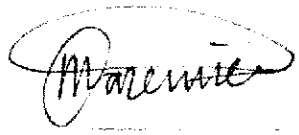
- Klacht 4: Algemene klachten. De overige klachten zijn niet specifiek genoeg en/of onvoldoende onderbouwd. Derhalve kan de commissie op dit onderdeel geen uitspraak doen.

Hoewel Ymere de uitspraak van de Geschillenadviescommissie zal overnemen neemt dit niet weg dat het me spijt dat u de afgelopen jaren verminderd woongenot heeft ervaren. Een fijn onderkomen is zo belangrijk voor het welbevinden van een mens. Ik hoop, dat nu de onderhoudswerkzaamheden afgerond zijn, u weer van uw woning kan genieten.

Afhandeling en sluiting van het dossier
Na deze schriftelijke uitspraak van de Geschillenadviescommissie zullen wij het dossier sluiten.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Ymere



Marjolein Cazemier
Regiomanager

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

Stichting Ymere
T.a.v. de heer E. Gerritsen - Voorzitter directieraad Ymere
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam

Amsterdam, 18 november 2022

Onderwerp: reactie beëindiging geschil

Geachte heer Gerritsen,

Op 28 september jongstleden heeft de geschillenadviescommissie van Ymere een advies aan u uitgebracht. Dit advies is ook aan mij toegestuurd maar deze kan ik tot mijn spijt niet accepteren omdat de commissie zich niet aan zijn eigen reglement heeft gehouden en zich verre van onafhankelijk heeft opgesteld. Ik zal niet inhoudelijk op alle punten ingaan van de Geschillenadviescommissie omdat het proces en reglement al voldoende input geven om te twijfelen aan de integriteit, professionaliteit en onafhankelijkheid van de Geschillenadviescommissie.

Het advies is ondertekend door mr. N.B.F. Telders als voorzitter van de commissie waarbij het eigen reglement in acht wordt genomen. Bijzonder dat een commissie die pretendeert onafhankelijk te zijn terwijl deze onafhankelijkheid met de ondertekening van het advies door de mr. Telders wordt ondermijnd. En wel om de volgende redenen:

- Mr. Telders is aangesteld tijdens het adviesproces. Mr Telders is niet betrokken geweest in het voorbereidende traject en is niet aanwezig geweest bij de hoorzitting.
- Mr. Telders is onlangs door het bestuur benoemd en zal daarmee zijn toegevoegde waarde tonen door zeer strak in de wedstrijd te zitten en zijn bestaansrecht willen bewijzen. Daarbij heeft hij artikel 5.2 onvoldoende in acht genomen. Want principe 1 van de Governancecode wordt met voeten getreden omdat er totaal geen rekening is gehouden met belang van de bewoner. En hoe kun je rekening houden met het belang van de klager als je deze nooit hebt gezien of gesproken.
- De samenstelling van de commissie is tijdens een lopend adviesproces veranderd zonder dat daarover met mij is gecommuniceerd. De voorzitter is vervangen zonder opgaaf van reden. De voorzitter die mijn hoorzitting heeft voorgezeten is van de aardbodem verdwenen. Als een lid zich aan het reglement houdt dan heeft hij conform artikel 2.8 een opzegtermijn van 6 maanden. Als de voormalige voorzitter op tijd had opgezegd dan had hij ook netjes zijn werk afgemaakt voor de beëindigingsdatum. In het adviesproces van mij is dat niet het geval geweest en roept het vragen op die overeenkomen met artikel 2.7:d waarbij er sprake is van: "Een met redenen omkleed besluit van het bestuur, waarin wordt geconstateerd dat het betrokken lid zijn functie niet meer onafhankelijk of naar behoren kan vervullen.". Volgens mij past dit niet bij een onafhankelijke, transparante en integere adviescommissie die daarbij niet alleen zijn eigen reglement schaadt maar zich ook niet houdt aan de Governancecode van Aedes. Als ik van tevoren had geweten dat de voorzitter het traject niet zou afmaken dan had ik de commissie kunnen wraken.

Het proces bij de geschillenadviescommissie heeft ongekend lang geduurd voordat men in actie kwam. Daarbij is het voor mij als klager duidelijk dat niet mijn zaak complex was maar dat de interne organisatie van de geschillenadviescommissie complex was waarbij men niet op één lijn zat. De uitspraak van de voormalige voorzitter die de hoorzitting heeft voorgezeten is wat mij betreft het bewijs. Een voorzitter die zich met de woorden: "U moet niet teveel van ons verwachten, ook niet van de Governancecommissie van Aedes en naar de rechter gaan heeft ook niet veel zin." om mijn verwachtingen probeert te temperen, heeft zich met het hart op de tong uitgesproken over hoe hij de

positie van de onafhankelijke geschillenadviescommissie Ymere ervaart. Voor mij was dit koren op de molen want hij heeft exact vertaald wat mijn ervaringen zijn met Ymere. Dat deze voorzitter niet meer met voldoende afstand zijn functie van voorzitter kon uitoefenen omdat hij over zijn houdbaarheidsdatum heen was, betekent niet dat ik daar de dupe van moet zijn en de complexiteit op mijn zaak wordt geprojecteerd in plaats van te erkennen dat de complexiteit elders lag.

Conform artikel 4 van het reglement heb ik mijn klacht ingediend bij de Geschillenadviescommissie met duidelijke gedragingen van de medewerkers van Ymere die in strijd zijn met integriteitprincipes wat je van de medewerker van een woningcorporatie mag verwachten en ook volgens de principes van de Governancecode. Maar wat doet deze afhankelijke commissie? Die schaart zich direct achter het verweer van Ymere die stelt in haar reactie op mijn klacht dat zij niets mag zeggen over zaken die voor de rechter zijn geweest. Een onafhankelijke commissie had de uitspraken van de rechter gerespecteerd maar had wel een uitspraak gedaan over de gedragingen van de betrokken medewerkers en partijen van Ymere. Door geen uitspraak te doen over de overwegingen en gedragingen van de medewerkers van Ymere stemt de Geschillenadviescommissie in dat huurders in het belang van Ymere voor het minste en geringste gedaagd worden waarbij zij toestemt dat tijdens rechtszaken de medewerkers en de advocaten van Ymere liegen om hun gelijk te halen. Zoals de vorige voorzitter had aangegeven dat de Geschillenadviescommissie ervoor kan kiezen om wél wat over de gedragingen te zeggen. Maar onder het juk van mr. Telders is dit waarschijnlijk ondergeschikt geraakt net zoals dat het belang van de bewoner voorop staat conform principe 1 van de Governancecode.

De opstelling van de regiomanager en de vastgoedregisseur die bij de hoorzitting aanwezig waren en tijdens de schouw zijn ook niet meegewogen door de commissieleden. Hoe is het in godsnaam mogelijk dat het als normaal wordt ervaren dat de medewerkers van Ymere op iedere vraag met nee kunnen antwoorden of dat zij dat niet hoeven te doen. Dus de starre houding van de medewerkers van Ymere, het achter houden van informatie, buitensluiten van de bewoner bij nulmetingen en opleveringen, het niet willen verhelpen van andere gebreken of voldoen aan verzoeken zoals een afvoer voor een vaatwasmachine zijn door de commissieleden niet meegewogen terwijl dat duidelijk zichtbare gedragingen zijn waar de leden íets over hadden kunnen vinden. En dan nog niet te spreken dat Ymere het vuile werk en communicatie laat opknappen via deurwaarders, dure advocaten en aannemers; dit wordt allemaal gefinancierd van mijn huur in plaats dat deze financiering naar het onderhoud van mijn woning en het pand gaat. Ook hier had de Geschillenadviescommissie zich in al haar onafhankelijkheid een mening over kunnen vormen.

De leden van de Geschillenadviescommissie hebben ruim de tijd gehad om mijn klacht en de bijbehorende bijlagen te bestuderen. In artikel 7 worden termijnen genoemd en de procesgang beschreven. De Geschillenadviescommissie heeft ook dit artikel met voeten getreden. Mijn klacht is gedateerd op 27 januari 2022 en de hoorzitting heeft pas op 27 april 2022 plaatsgevonden. Tijdens de zitting werd pijnlijk duidelijk dat ik voor een commissie zat die mijn dossier niet paraat had en zeker ook niet had bestudeerd. De leden van de commissie hadden geen verduidelijkende vragen en hebben geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid zoals gesteld in artikel 7.5 waarbij een onderzoek op locatie voor de hoorzitting kan plaatsvinden. Tevens hebben zij ook geen gebruik gemaakt van artikel 7.4 waarbij zij zich door een deskundige kunnen laten adviseren. Als er sprake is van zo een complexe zaak waar er sprake is van een verzakkend pand waarbij Ymere het inspectierapport dat in mei 2020 is opgesteld door de aannemer van Ymere niet wil delen met de huurder en de Geschillenadviescommissie dan is een externe deskundige toch de oplossing. Maar nee, de commissieleden hebben tijdens hun eigen schouw met een bepaald oog naar het pand gekeken en geconstateerd dat er niets aan de hand is en dat het pand gewoon bewoonbaar is en op korte termijn er geen gebreken zullen ontstaan door verzakkingen. De staat van de fundering hebben zij ook op waarde kunnen inschatten zonder deze te hebben gezien. Heel bijzonder dat de commissieleden over deze bovennatuurlijke krachten beschikken. De verzakkingen en het niet mogen verzwaren van het pand, op last van de gemeente Amsterdam en daardoor geen vergunning verstrekt hebben gekregen, voordat de fundering is aangepakt wordt nergens genoemd in het advies. Door het weglaten van deze informatie laat de Geschillenadviescommissie zien dat zij onvoldoende onafhankelijk is en handelen naar het genoegen van Ymere. Het belang van de bewoner wordt wederom niet meegenomen.
Nee, de leden van Geschillenadviescommissie waren niet voorbereid tijdens de hoorzitting op 27 april 2022, hadden het dossier niet op het netvlies en wisten niet hoe het er op locatie uitzag. De schouw heeft op 3 mei 2022plaatsgevonden en dat is ruim drie maanden na het indienen van mijn klacht. Dit

is in strijd met het eigen reglement, want conform artikel 7.5 had de schouw van te voren plaats moeten vinden. In de tussentijd heeft Ymere ruim de tijd gehad om een aantal zaken waar mijn klacht op is gebaseerd, te repareren zonder dit met mij te overleggen. In het advies van de Geschillenadviescommissie worden punten genoemd die zijn geconstateerd op locatie waartegen ik mij niet heb kunnen verweren of waar zij vragen over hebben kunnen stellen. Een ander voorbeeld dat zij hadden kunnen bevragen tijdens de hoorzitting zijn de kosten die ik heb gemaakt of alsnog moet maken (artikel 7.3). Dan nog niet eens te spreken over de uren die ik hieraan heb moeten besteden als ZZP'er wat ik dus niet aan mijn werk heb kunnen besteden. Omgekeerde wereld die voor deze Geschillenadviescommissie als heel normaal wordt geacht.

Artikel 8 bepaalt dat er per zitting tenminste 3 leden, waaronder de voorzitter, vergaderen conform artikel 8.2. Daarbij geldt hoor en wederhoor conform 8.1 maar in mijn geval heeft de voorzitter, mr. Telders, die het advies heeft ondertekend helemaal geen hoor en wederhoor kunnen toepassen om de simpele reden dat hij niet in beeld was als voorzitter. Met het achterhouden van informatie, zoals het mogelijke vertrek van de toenmalige voorzitter, is mij ook de mogelijkheid ontnomen om de Geschillenadviescommissie te wraken conform artikel 8.3. Als ik had geweten dat de toenmalige voorzitter met 1 been buiten de Geschillenadviescommissie stond en niet eindverantwoordelijk zou zijn voor advies dan had ik gewraakt op basis van het feit dat veranderende samenstelling van de Geschillenadviescommissie gedurende mijn adviesproces niet acceptabel is. Bijzonder is tevens dat de Regiomanager van Ymere die tijdens de zitting aanwezig was niet degene is die de brief van Ymere d.d. 28 september jl. heeft ondertekend. Dus zowel de Geschillenadviescommissie als de medewerkers van Ymere wisselen van stoel zonder dat er stil gestaan wordt of dit conform de eigen reglementen en Governancecode is. Maar zij zijn wel de eerste die zich achter deze regels verschuilen. Dit is voor mij exemplarisch voor het handelen van Ymere als organisatie en de gedragingen van de medewerkers waarbij er sterk met twee maten wordt gemeten en die zijn nooit in het belang van de huurder.

Artikel 9 geeft aan dat de beraadslagingen van de Geschillenadviescommissie niet openbaar zijn. Ik begrijp nu ook waarom omdat de onenigheid en het amateuristische handelen onder de pet blijven. Artikel 9.2 geeft aan dat de Geschillenadviescommissie haar oordeel baseert op de ingebrachte stukken en op de tijdens de hoorzitting naar voren gebrachte informatie. Gezien de slechte voorbereiding van de Geschillenadviescommissie, een schouw op locatie na de hoorzitting waarbij ik als klager de interpretaties van de schouw niet heb kunnen verdedigen, schiet de Geschillenadviescommissie ook op dit artikel tekort. Bij meerderheid van stemmen tot een advies komen lijkt mij met een net aangetreden voorzitter ook niet mogelijk waardoor ik ernstige twijfels heb bij het tot stand komen van het advies. Dan nog te spreken over artikel 5 waarbij men binnen 3 weken na de hoorzitting schriftelijk advies uitbrengt aan het bestuur van Ymere. De Geschillenadviescommissie heeft namelijk 4,5 maand over het advies gedaan. Dit onder het mom dat de klacht zeer complex was. Dus ook de eigen integriteit van de Geschillenadviescommissie ondermijnt zij hiermee want de interne verstandhoudingen waren complex waardoor zij niet in staat was om volgens haar eigen reglement te handelen. In plaats van daar eerlijk over te zijn heeft zij de complexiteit op mijn klacht geprojecteerd waarbij zij haar eed aan de Governancecode van Aedes te grabbel heeft gegooid.

En ik zie de bui al hangen dat de Geschillenadviescommissie zich zal beroepen op artikel Artikel 14: Vaststelling en wijziging reglement, onvoorziene omstandigheden. In alle gevallen waarin dit reglement niet voorziet, beslist de Geschillenadviescommissie.

Uiteraard heeft Ymere het advies één op één overgenomen (bijlage 1) want het is volledig in het straatje van Ymere waar zij volledig is gezuiverd over haar handelen. Of daarbij alle regels in acht zijn genomen wordt natuurlijk niet aan getwijfeld binnen de krochten van Ymere. Regels gelden namelijk voor de huurders en niet voor de medewerkers.

Gezien de ernstige twijfels aan de integriteit, professionaliteit en onafhankelijkheid van de Geschillenadviescommissie waarbij de slager zijn eigen vlees keurt, het belang van mij als bewoner totaal niet is meegenomen en alle betrokkenen de beroepscode in de vorm van de Governancecode hebben genegeerd, ben ik genoodzaakt om dit voor te leggen aan de Huurcommissie zodat er een onafhankelijke partij naar mijn totale dossier kijkt en hoe er met mij is omgaan.

Immers wordt van mij als huurder verwacht dat ik terugkeer naar een volledig niet geïsoleerde woning in een verzakkend pand, waarbij de vloerdelen los zitten, twee verschillende vloeren liggen, er scheuren in de muren en het stucwerk zijn ontstaan, deuren niet zijn vervangen, de ramen knellen, de helft van het appartement is onderhouden, geen mogelijkheid om elektrisch te koken, er geen afvoer in de keuken is voor een afwasmachine zoals verzocht. Dit is ook door de Geschillenadviescommissie niet gezien als een tekortkoming in gedrag van de medewerkers van Ymere. Immers, als huurder moet ik letterlijk mijn mond houden, mij als beest laten behandelen en heb ik binnen Ymere geen recht van spreken.

De afhandeling van Ymere en de reactie op het advies van de Geschillenadviescommissie is ook exemplarisch. Een brief van Ymere met exact dezelfde tekst als in het advies van de Geschillenadviescommissie stond en de veronderstelling dat de onderhoudswerkzaamheden nu zijn afgerond en deze brief is ondertekend door wederom een andere regiomanager. Wederom is de communicatie verlopen via een brief.

Als kers op de taart heb ik een brief (bijlage 2) ontvangen van Van der Hoeden|Mulder met een gerechtelijke incasso van de openstaande huurschuld. Met een dreiging van een gerechtelijke procedure wat kan leiden tot ontruiming van het gehuurde. Een hoofdsom van € 3.756,89 aangevuld met incassokosten ad € 605,83. Dit valt in de categorie huurdertje pesten en ligt volledig in de lijn van het beleid van Ymere. Dit terwijl er afspraken waren dat ik geen huur hoef te betalen zolang ik niet in het huis woon. Dit is door de advocaten onderling afgesproken ten tijde van de huisuitzetting onder gerechtelijke dwang. Dat de Geschillenadviescommissie er 7 maanden over heeft gedaan, vind ik niet dat het mij aangerekend mag worden.

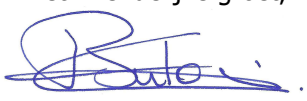
Ik ben een traject gestart via de Ombudsman Metropool Amsterdam waarbij ik bezwaar heb over de afhandeling van de opgelegde dwangsom en de niet coöperatieve opstelling richting Ymere. Ik heb begrepen dat u ook bent gehoord in deze zaak. Er is nog geen uitspraak gedaan door de Ombudsman omdat wij in afwachting zijn van een reactie van de burgemeester. Deze communicatie zal ik ook met de ombudsman delen en de uitkomst van het onderzoek aan de huurcommissie doen toekomen. Ook bij de gemeente Amsterdam hebben de ambtenaren geen rekening gehouden met mijn positie en dat is een kwalijke zaak.

Mijn conclusie is dat Ymere, haar medewerkers en de eigen Geschillenadviescommissie boven de wet plaatsen want zij hoeven zich niet aan de eigen regels te houden. Zoals ik al in de brief d.d. 3 augustus aan u heb geschreven doet Ymere veel aan windowdressing maar ik merk als huurder totaal niets van de toepassing van uw beleid op mijn situatie. Reglementen en Governancecode worden met voeten getreden en schromen de medewerkers en de partners niet om een huurder een kopje kleiner te maken. Alleen omdat ik als huurder in een huis wil wonen zonder gebreken. Ik hoop dat u trots bent op de organisatie waar u voor werkt en ook op uw eigen functioneren. U bent hier namelijk als CEO eindverantwoordelijke voor deze malafide praktijken. U heeft meerdere malen de kans gehad om situatie te de-escaleren maar helaas kent u deze manier van managen niet. Ik begrijp dat u achter uw medewerkers blijft staan maar wat mij betreft laat u hiermee zien dat Ymere verre van een professionele en lerende organisatie is. Alles inzetten om een huurder letterlijk terug in een verzakkend half onderhouden hok te krijgen met alle stokken waarmee Ymere kan slaan, vind ik een prestatie op zich. Het is tevens tekenend voor de positie van de sociale huurder in Nederland.

Een kopie van deze brief zal ik tevens ook naar de directie van de koepelorganisatie Aedes sturen met de uitspraak van de Geschillenadviescommissie zodat zij inziet hoe de positie van de huurder is binnen de sociale woningmarkt en hoe een lid zich opstelt ten opzichte van zijn huurder.

Ik hoop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,



C.R.A. Bulo

Huurcommissie

Huurcommissie
Postbus 16495
2500 BL Den Haag

0800 488 72 43
www.huurcommissie.nl

Zaaknummer
2200553

Uw kenmerk
n.v.t.

Woonruimte
Haarlemmerplein 29-II
1013HP AMSTERDAM

C.R.A. Bulo
Haarlemmerplein 29-2
1013HP AMSTERDAM

Den Haag 16 december 2022
Onderwerp Ontvangstbevestiging

Geachte heer C.R.A. Bulo,

Op 22 november 2022 hebben wij een verzoek van u ontvangen. U vraagt ons om een uitspraak over de woonruimte op het adres Haarlemmerplein 29-II 1013HP, AMSTERDAM. Het gaat om klacht over een gedraging van de verhuurder

In deze brief leest u welke kosten u nog moet betalen. En welke informatie wij nog nodig hebben om uw zaak te kunnen behandelen.

Wilt u de kosten van de procedure betalen?
Maak € 25,00 over naar rekeningnummer NL22 INGB 0705 0028 02 van de Huurcommissie. Vermeld bij uw betaling ons kenmerk: HIP2200553X29HC. Zorg ervoor dat het geld uiterlijk 13 januari 2022 op onze rekening staat. Wij kunnen uw zaak pas behandelen nadat u heeft betaald.

En krijgt u gelijk? Dan krijgt u het geld weer terug.
Heeft u een inkomen op bijstandsniveau of ontvangt u huurtoeslag? Misschien hoeft u de kosten dan niet te betalen. Kijk voor meer informatie op www.huurcommissie.nl/kosten.

Stuur ons meer informatie
Om uw zaak te kunnen onderzoeken, hebben wij meer informatie nodig. Stuur ons daarom de volgende documenten:

- Huurcontract
- Uitspraken van de rechtbank

U kunt deze documenten digitaal versturen via MijnHuurcommissie
Doe dat uiterlijk op 29 december 2022.

Inhoud van de uitspraak
Bij een klacht over een gedraging van de verhuurder kan de Huurcommissie alleen uitspraak doen of u gelijk krijgt of niet. De Huurcommissie kan de verhuurder niet verplichten uw klacht op te lossen of een schadevergoeding te betalen. Ook kan de Huurcommissie uw verhuurder geen boete opleggen.

Wat gaat de Huurcommissie doen?
Als u de kosten van de procedure heeft betaald en wij alle informatie hebben ontvangen, starten wij met de behandeling van uw zaak. Wij bekijken alle informatie goed en vragen aan de verhuurder of deze wil reageren. Als een onderzoek in de woning of een zitting nodig is, krijgt u

daarvoor een uitnodiging. Tot slot ontvangt u een schriftelijke uitspraak. Meer informatie vindt u op www.huurcommissie.nl/procedure.

Heeft u vragen?
Kijk op www.huurcommissie.nl of bel gratis 0800 488 72 43. U kunt ons bellen op maandag tot en met vrijdag tussen 9:00 en 17:00 uur.

Het bestuur van de Huurcommissie,
namens deze:



mr. M.E. Coffeng
Directeur Dienst van de Huurcommissie

21107R
211012
2009.18

C R A Bulo
Haarlemmerplein 29 -2E
1013 HP Amsterdam
109-224869

Huurders Ymere Amsterdam
Nieuwezijds Voorburgwal 21- I
1012 RC Amsterdam
tel. 020-625 80 46
e-mail: info@hya.nl
website: www.hya.nl

Amsterdam, 6 december 2022

Beste huurder van Ymere,

Wij willen ons graag voorstellen: wij zijn Stichting Huurders Ymere Amsterdam (HYA). Wij vinden het belangrijk dat alle Ymere-huurders in Amsterdam met plezier in hun huis wonen. En dat de verhuurder (Ymere) goed naar huurders luistert.

We zijn geen onderdeel van Ymere, maar een vrijwilligersorganisatie die voor huurders opkomt. Wij hebben veel overleg met Ymere en we geven hun adviezen. Ook helpen wij huurders bij het oprichten van een bewonerscommissie. Een bewonerscommissie is een groepje mensen (minimaal twee) uit hetzelfde gebouw of complex. Een bewonerscommissie praat met elkaar én met de verhuurder over zaken die spelen in het gebouw. Een bewonerscommissie vertegenwoordigt alle huurders in het gebouw en heeft meer rechten dan een huurder.

Wanneer is het verstandig en handig om een bewonerscommissie op te richten? Bijvoorbeeld:

- Als er een grote verbouwing (renovatie) aankomt
- Als u leuke dingen wil organiseren in het gebouw
- Als u problemen heeft met de verhuurder

HYA helpt u graag bij de oprichting én we geven hulp aan bewonerscommissies. We helpen nu al meer dan 120 bewonerscommissies met kennis, geld en advies. U leest hier meer over in deze folder en via **www.hya.nl/bewonerscommissieopzetten.**

Hartelijke groeten namens het hele bestuur van HYA,

Peter Weppner,
Voorzitter

Ymere

Jollemanhof 21
1019 GW Amsterdam
Postbus 2412
1000 CK Amsterdam
T 088 000 89 00
KvK nr. 41212857
www.ymere.nl

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

Datum 14 december 2022
Afdeling Verhuur en Wonen
Contact W. Louman
E-mail w.louman@ymere.nl

Onderwerp Reactie op uw schrijven van 18 november 2022

Beste meneer Bulo,

Ik heb uw lange brief van 18 november gelezen. Hierbij ontvangt u mijn reactie.

In uw brief maakt u duidelijk dat de behandeling van uw klacht door de Geschillenadviescommissie (GAC) niet is verlopen zoals u had verwacht en gehoopt. Eén van de aspecten betreft de lange behandeltermijn van uw klacht. Ymere deelt de onvrede over dit specifieke punt met u. Wij hadden ook graag gezien dat de afhandeling spoediger was verlopen en wij hebben hier bij de GAC ook herhaaldelijk op aangedrongen. Zoals u bekend is, is de commissie onafhankelijk en bestaat deze uit personen die niet bij Ymere in dienst of anderszins aan Ymere gelieerd zijn. Onze invloed op het proces is dan ook zeer beperkt.

Verder constateer ik meer in algemene zin, dat er de afgelopen jaren veel contact is geweest en gecorrespondeerd naar aanleiding van uw klachten. Ik had graag gezien dat we gezamenlijk tot een oplossing waren gekomen. Helaas moet ik concluderen dat dat ondanks al onze inspanningen niet is gelukt. Ook na tussenkomst van de Huurcommissie en de GAC, blijft u zich tot ons wenden met klachten. Wij gaan de door u gewenste ingrijpende renovatie van uw woning echter niet uitvoeren. We hebben, conform het advies van de Huurcommissie, de geconstateerde gebreken aan uw woning verholpen. Het spijt me dat u dat zelf anders ervaart.

Inmiddels is uw huurachterstand dusdanig opgelopen dat de dagvaarding op 9 december jongstleden is betekend. Wij zien ons genoodzaakt om ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming te vorderen. De rechter zal zich daar op korte termijn over uitspreken. Dit kan betekenen dat u uw woning moet verlaten en ontruimen.

Als u de uitspraak van de rechter niet wilt afwachten en ontruiming wilt voorkomen, adviseer ik u dringend de huurachterstand tijdig te betalen, of een betalingsregeling met ons af te spreken. Voor een betalingsregeling kunt u contact opnemen met de deurwaarder (Van der Hoeden en Mulder) of ons team Huurincasso bellen op 088 – 0807555 / mailen naar huurincasso@ymere.nl.

Met vriendelijke groet,

Erik Gerritsen
Voorzitter directieraad Ymere

ombudsman
metropool amsterdam

Rapportbrief

Datum: 6-4-2023

Rapportbrief zaak Bulo

Beste Berend Kemper, Lucas Janbroers, Dirk Mantel en Fatima Jabri,

In oktober 2021 startte de Ombudsman Metropool Amsterdam een onderzoek naar de klacht van de heer Bulo over de gemeente, aangaande onderhoud door corporatie Ymere aan de woning van de heer Bulo, aan de Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam. In het voorjaar van 2022 werd de zaak in eerste instantie afgesloten, maar op verzoek van de heer Bulo besloot de Ombudsman in augustus 2022 de zaak nog eens te onderzoeken.

Via deze brief deel ik mijn bevinding van dit onderzoek, geef ik een oordeel en doe ik enkele aanbevelingen om soortgelijke problemen in de toekomst te voorkomen.

De aanleiding
De heer Bulo heeft een geschil met Ymere en de gemeente Amsterdam over de onderhoudstoestand van de woning die hij van Ymere huurt. Hij is van mening dat Ymere bij de aanpak van het woningonderhoud geen rekening houdt met zijn belangen en voelt zich bij de aanpak van onderhoudsklachten niet gehoord door Ymere. Hij beklaagt zich erover bij de ombudsman, dat de gemeente Amsterdam 'onder een hoedje' speelt met Ymere. De afdeling bouwtoezicht heeft namelijk een huisbezoek gebracht, en vervolgens een brief tot oplegging van een dwangsom naar Ymere gestuurd. In deze brief staat met een stevige oproep aan de woningbouwcorporatie om verschillende bouwkundige gebreken in de woning aan te pakken, waarbij vochtproblematiek aan de binnenzijde het meest urgent werd geacht, en waarbij ook werd gesteld dat aan de buitenzijde werkzaamheden nodig waren. Ymere reageerde op dit voornemen met een zienswijze. Na deze zienswijze van Ymere ging de gemeente mee in het verhaal van Ymere dat inhield dat gepland onderhoud aan de buitenzijde kon wachten, maar het binnen meteen aangepakt zou moeten worden. Vanaf dat moment is de relatie van verzoeker en Bouwtoezicht verslechterd, zo is de waarneming van de ombudsman. Volgens de heer Bulo is de gemeente na de zienswijze van Ymere van koers veranderd en kwam er niks meer terecht van de scherpe toon die hij in eerste instantie van bouwtoezicht vernam over het achterstallig onderhoud van Ymere. Het leek alsof ineens alles omdraaide. Ymere zou op korte termijn willen beginnen met de werkzaamheden aan de binnenkant, maar verzoeker eist dat de binnen - en buitenkant tegelijk dienen te gebeuren. Er is geen overeenstemming bereikt tussen Ymere en de heer Bulo. Ymere heeft een kort geding aangespannen en is in het gelijk gesteld. Volgens meneer heeft de gemeente haar verantwoordelijkheid niet genomen, heeft de Bouwtoezicht de 'kantjes ervan afgelopen' en heeft de directeur van Ymere dus direct invloed uit kunnen oefenen op de beslissingen van bouwtoezicht. Inmiddels zijn er meerdere procedures gevoerd tussen de huurder en verhuurder, nog los van dit onderzoek door de ombudsman naar het handelen van de gemeente.

Wederhoor Ymere
Om een goed beeld te krijgen van het totale plaatje, heeft de ombudsman niet alleen informatie ingewonnen bij de gemeente, maar heeft hij ook een gesprek gevoerd de verhuurder, Ymere. Dit

gesprek richtte zich vooral op de samenwerking tussen Ymere en de gemeente, de klachtafhandeling door Ymere en de argumentatie achter het vasthouden aan het onderhoudsplan. Onderdeel van de klacht van de heer Bulo was dat mogelijk door de bestuursvoorzitter gebeld is naar de gemeente en op die manier de andere toon van de gemeente viel te verklaren, namelijk door gebruik te maken van een informeel netwerk, opgebouwd als oud-gemeentesecretaris. Ymere heeft in het gesprek ontkend druk te hebben uitgeoefend of informele kanalen te hebben gebruikt om de gemeente Amsterdam tot andere gedachten te brengen.

Wederhoor Gemeente Amsterdam
De ombudsman heeft bij gemeente Amsterdam de nodige documentatie opgevraagd, aanvullend op de stukken die hij reeds had gekregen van de heer Bulo. Deze stukken zijn vervolgens bestudeerd. Hierop volgend is met de betrokken ambtenaren van de gemeente Amsterdam is een gesprek georganiseerd, en een aantal maanden later nog een vervolggesprek met een ambtenaar van Bouwtoezicht en de heer Bulo zelf.
Bij deze gesprekken is een aantal zaken is in het bijzonder besproken:

- communicatie vanuit gemeente naar betrokkene
- brief van bouwtoezicht naar Ymere
- reactie Ymere en
- communicatie vanuit gemeente naar meneer Bulo

Conclusies en oordeel
Van een professionele organisatie als Gemeente Amsterdam wordt op basis van de behoorlijkheidsbeginsel gevraagd dat deze zich actief verplaatst in het perspectief van de bewoner. De gedragscode van de ambtenaren benoemt niet voor niets dat de ambtenaar de gerechtigheid en de Amsterdammer dient. Dit stelt eisen aan het optreden van een inspecteur, een afdeling en de gemeente als geheel. Op basis van de toetsing aan de behoorlijkheidsregels, moet de ombudsman constateren dat de gemeente zich op enkele momenten onvoldoende heeft verplaatst in dit perspectief van de bewoner. In zoverre is sprake van onhandige en daarmee gedeeltelijk ook niet behoorlijke gedragingen. De gemeente had zich ervan bewust moeten zijn dat er een conflict speelde tussen de bewoner en de woningbouwcorporatie en maatregelen moeten treffen om de eigen neutraliteit in deze te bewaken. Door wel in gesprek te gaan met de woningbouwcorporatie naar aanleiding van de zienswijze, maar verder op geen enkele manier contact te hebben met de verhuurder, heeft de gemeente zich niet betrouwbaar opgesteld richting de bewoner. De bewoner had de verwachting dat stevig opgetreden zou worden door de wijze waarop de gemeente met hem gecommuniceerd was. De vraag is, of dit een redelijke en gerechtvaardigde verwachting was. Juridisch is de woningbouwcorporatie bij een zienswijze de gesprekspartner, in zoverre is het handelen van de gemeente te verklaren. Maar vanuit de behoorlijkheid had het op de weg geleden om even terug te gaan naar de bewoner, waar initieel contact mee was. Dit nalaten past niet bij hetgeen van een professionele, burgergerichte organisatie verlangd kan worden. De ombudsman constateert wel de hier gaan kwade opzet in het spel is. Van informele, oneigenlijke aanwending van macht, heeft de ombudsman geen tekenen gezien.

Oordeel: schending behoorlijkheidsnorm: betrouwbaar.

Aanbevelingen

- Beschouw de bewoner bij contacten tussen corporatie en gemeente ook als partij. Heb een open gesprek vooraf, tussen bouwtoezicht en bewoner.

Toelichting: Door zich niet voldoende te realiseren hoe opmerkingen overkomen heeft de gemeente wantrouwen gewekt. Van de overheid mag verwacht worden dat deze zich realiseert dat bewoners kunnen denken dat de woningbouwcorporaties en de gemeente samenspannen op het moment dat zich een conflict voortduurt tussen huurder en woningbouwcorporatie. Door in een open gesprek aan het begin heel duidelijk uit te leggen wat bouwtoezicht wel en niet kan doen, en wat de spelregels zijn, kan veel leed voorkomen worden. Hanteer daarbij taal uit de buitenwereld, en geen jargon. Termen als 'direct, urgent, en belangrijk' betekenen voor de gemeente bijvoorbeeld iets anders dan voor een bewoner die niet bekend is met de materie.

- Heb een goed gesprek vooraf, tussen bouwtoezicht en bewoner. Benoem in dat gesprek duidelijk wat bouwtoezicht wel en niet kan doen, en wat de spelregels zijn. Hanteer daarbij taal uit de buitenwereld, en geen jargon.

- Wanneer de sfeer slecht is, omdat een bewoner zich bijvoorbeeld niet kan vinden in conclusies van Bouwtoezicht en/of de verhuurder, is face to face-contact geboden. Een brief werkt dan alleen om alles nog even zwart op wit te zetten.

- Reflecteer op de rol van Bouwtoezicht: is het een waakhond, of gewoon een organisatie die helpt bij het bereiken van goed toezicht? Werken ze samen met bijv. verhuurders, of is het strikt controlerend van aard?

- Reflecteer op de rol in conflicthantering. Wat kan bouwtoezicht toen wanneer er al conflict ontstaan is, om zaken te laten de-escaleren?

Met vriendelijke groet,

Munish Ramlal

Ombudsman Metropool Amsterdam

Gemeente
Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aangetekend en per gewone post verzonden

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

Datum	28 APR. 2023
Ons kenmerk	Z2023-C003347
Uw kenmerk	
Behandeld door	J. Jarmoc, VTH, 06-22736556, j.jarmoc@amsterdam.nl
Kopie aan	
Bijlage	
Onderwerp	**Uw verzoek om handhaving Haarlemmerplein 29-2**

Geachte heer Bulo,

Op 1 februari 2023 ontvingen wij uw verzoek om handhaving met betrekking tot het adres Haarlemmerplein 29- II in Amsterdam. In uw brief uit u ook uw klachten over de werkwijze van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving alsmede de gemeente Amsterdam.

Uw verzoek
U verzoekt ons te handhaven op de volgende punten;

1. Funderingsonderzoek. In mei 2020 is er door KBK in opdracht van Ymere een funderingsonderzoek gedaan. Ymere heeft hiervoor geen omgevingsvergunning aangevraagd. De gemeente Amsterdam was op de hoogte van dit onderzoek.
2. Instortingsgevaar. Ymere heeft geëist dat u meewerkte aan groot onderhoud. De reden voor dit onderhoud was dat er sprake was van instortingsgevaar. Indien er sprake is van instortingsgevaar dient er een omgevingsvergunning aangevraagd te worden en het pand ontruimd te worden. Van beide is geen sprake en is geen vergunning voor aangevraagd.
3. Gierzwaluw; er is niets te vinden bij de gemeente over een flora-en fauna onderzoek.
4. Monumentaal pand Wabo; in de last onder dwangsom staat dat er een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden omdat er sprake is van een gemeentelijk monumentaal pand. Alle werkzaamheden zijn uitgevoerd zonder vergunning. Hierdoor kon u niet in bezwaar gaan.
5. Haarlemmerplein 29-II is het adres waar de dwangsom op is uitgegeven en waarvan u de belanghebbende bent. Dit betekent echter niet dat alle werkzaamheden die gedaan zijn onder deze dwangsom vielen. De werkzaamheden hebben over het hele pand inclusief dak plaatsgevonden. Dit is niet mogelijk onder de omgevingsvergunningsvrije

werkzaamheden. De afspraken die onder uw aanvraag vielen, waren niet automatisch van toepassing op uw buren in het pand en vielen dus niet in de achterkamertjes van de Stopera te regelen. Bouwtoezicht had dit moeten meenemen in de handhaving van de omgevingsvergunningen.

6. Onvolledigheid van de beschikkingenlijst en weigering uitbreiding van deze lijst. Het overgrote deel van de gebreken worden veroorzaakt door de verzakking van het pand. Tussen de vaststelling van de lijst en de oplevering heeft er ruim een jaar gezeten. In een verzakkend pand kunnen nieuwe gebreken ontstaan. Er zijn ook nieuwe gebreken ontstaan zoals scheuren in de keukenvloer, verzakking van het plafond, bewegende vloerdelen. Bouwtoezicht heeft geweigerd deze gebreken aan te vullen op de beschikkingenlijst en heeft de beschikking tot dwangsom verbeurd verklaard. Oude gebreken zoals klemmende ramen en lekkende kozijnen zijn weer orde van de dag. Ramen konden niet goed dicht. Door het geplande steigerwerk werd uw woning daardoor inbraak onveilig.

U geeft voorts aan dat Ymere dreigt met een uitzettingsprocedure omdat u wordt weggezet als wanbetaler en klager. Ymere heeft lak aan monumentale stadsgezicht daar zij weigert het juiste onderhoud te plegen zoals vervangen van de fundering , het isoleren en het voldoen aan het Bouwbesluit 2012. U stelt dat de toezichtsambtenaren hieraan meewerken door zich niet te houden aan het Bouwbesluit 2012 de Awb, de Ambtenarenwet alsmede de gedragsregels van gemeente Amsterdam.

Verdaging beslistermijn

Wij hebben u op 24 maart 2023 een ontvangstbevestiging toegestuurd alsmede aangegeven dat wij de beslistermijn van uw verzoek verdagen met acht weken. Dit hebben wij gedaan daar wij niet in staat zijn om binnen de beslistermijn van acht weken op uw verzoek te beslissen.

U heeft op 4 april 2023 een bezwaarschrift ingediend gericht tegen het uitstellen van de beslistermijn. U geeft kort gezegd aan dat u op 15 mei een rechtszaak heeft met Ymere waarvoor u voor 1 mei stukken aan de rechtbank dient toe te sturen. U wilt de uitkomst van het handhavingsverzoek gebruiken bij de rechtszaak op 15 mei 2023.

Controle

Op 20 maart 2023 heeft er door een senior toezichthouder een inspectie in de woning plaatsgevonden. U bent bij deze inspectie aanwezig geweest. Tijdens deze inspectie heeft de toezichthouder een aantal door u gestelde gebreken gecontroleerd. De toezichthouder heeft een rapport van bevindingen opgesteld die u en Ymere op 20 april 2023 per mail is toegezonden. Uit het rapport van bevindingen blijkt dat alleen één onderdeel, te weten de onderdorpel van de erker, in slechte staat is en niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Tevens is gebleken dat u de nieuwe gebreken niet eerst aan uw verhuurder heeft gemald. Vandaar dat wij Ymere dan ook in de email de gelegenheid hebben gegeven om deze onderdorpel binnen een termijn van vier weken te herstellen. Indien Ymere dit nalaat zullen wij de handhavingsprocedure starten. Wij hebben in de email voorts aangegeven dat wij de overige punten in een gemotiveerd besluit op uw handhavingsverzoek zullen bespreken.

U heeft hierop meteen per email gereageerd dat de beantwoording van uw handhavingsverzoek onvolledig is. En u stelt - in het kort weergegeven -dat wij uw privacy schenden, dat wij de AWB en de Ambtenarenwet schenden en dat de beantwoording van het handhavingsverzoek niet officieel door de heer Janbroers is ondertekend. U heeft al een klacht ingediend over de afhandeling van het handhavingsverzoek en u zult deze mail toevoegen aan de klacht. Wij hebben u geantwoord dat er nog een officieel besluit op uw handhavingsverzoek volgt.

Voorgeschiedenis
Voordat wij op uw verzoek ingaan willen wij eerst de voorgeschiedenis schetsen.

Na een SIG-melding van u op 24 september 2020 over gebreken aan de woning Haarlemmerplein 29-II hebben wij een controle in uw woning uitgevoerd. Wij hebben vervolgens een voorzieningenlijst opgesteld van zaken die in de woning aangepakt moesten worden. Daar uw woning een huurwoning betrof hebben wij tevens Ymere gevraagd of zij de gebreken wilde herstellen. Ymere heeft aangegeven dat zij de gebreken wilde herstellen maar dat er een discussie was tussen u en Ymere over o.a. de aard van de werkzaamheden en wanneer welke werkzaamheden verricht moesten worden. Tevens wilde u niet de woning verlaten om Ymere in de gelegenheid te stellen de gebreken aan de woning te herstellen. Uiteindelijk hebben wij aan Ymere op 16 juli 2021 een last onder dwangsom opgelegd. De woning was in een staat gebracht/gehouden die niet voldeed aan een aantal artikelen van het Bouwbesluit 2012, zoals vermeld in de door ons opgestelde en bij de last behorende voorzieningenlijst. Ymere diende het onderhoud aan de voorzieningen uit te voeren. De last onder dwangsom is u op 27 juli 2021 per email toegestuurd. U heeft geen bezwaarschrift ingediend tegen dit besluit.

Een aantal voorzieningen betroffen voorzieningen in de woning en een aantal aan de buitenzijde van de woning. De begunstigingstermijn om de voorzieningen in de woning uit te voeren verliep op 31 december 2021 (behoudens één raam in de woning, hiervoor werd de begunstigingstermijn – wegens het bestellen van onderdelen-verdaagd tot 16 mei 2022). De begunstigingstermijn om de voorzieningen buiten de woning te realiseren verliep op 16 mei 2022. De begunstigingstermijnen zijn op verzoek van Ymere verlengd. Deze twee besluiten tot verlengen van de begunstigingstermijn van de last onder dwangsom van 8 september en 28 december 2021 zijn u per mail op respectievelijk 8 september en 29 december 2021 toegestuurd. Ook tegen deze twee besluiten kon u een bezwaarschrift indienen. Dit heeft u nagelaten.

Op 30 maart 2022 hebben wij geconstateerd dat alle voorzieningen aan de woning zijn uitgevoerd.

Onze reactie op uw handhavingsverzoek
Wij kunnen alleen handhavend optreden als wij een overtreding van de regelgeving vaststellen.
U heeft ons verzocht te handhaven op de volgende punten:

1. Funderingsonderzoek.
   Stadsdeel Centrum heeft geen onderzoek gedaan naar funderingsherstel. Hier is ook totaal geen aanleiding voor. Bij zowel de controle van uw woning op 3 maart 2021 alsmede de controle van 20 maart 2023 is niet gebleken dat het pand scheuren vertoont of scheefstand.

U heeft aangegeven dat Ymere een onderzoek heeft gedaan naar de fundering. Ymere heeft ons aangeven dat Bureau List met Fugro een funderingsinspectie en Houtonderzoek heeft uitgevoerd in 2020 in opdracht van Ymere. Ymere heeft aangegeven dat op basis van de inspectie de kwaliteit van het beton en/of het metselwerk visueel wordt beoordeeld en benoemd. De kwaliteit en samenhang van het metselwerk is beoordeeld als redelijk. Op basis van alle uitgevoerde, waarnemingen en toetsingen wordt de restlevensduur van de fundering conform NEN8707 bepaald op 15-25 jaar. De bijbehorende classificatie conform de F3O richtlijn is hierbij benoemd als redelijk. Ymere heeft het besluit genomen om periodiek onderhoud werkzaamheden in 2022 uit te voeren om zorg te dragen voor haar vastgoed.

Er is geen omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van funderingsonderzoek. Ymere kon dan ook uit eigen beweging funderingsonderzoek uitvoeren. Er is geen sprake van overtreding van een wettelijk voorschrift.

Uw handhavingsverzoek wordt met betrekking tot dit punt dan ook afgewezen.

2. Instortingsgevaar.
Er is ons niets bekend over instortingsgevaar. Wellicht dat dit door Ymere gesteld is om te voorkomen dat lekkages erger worden en om u te bewegen om mee te werken aan het geplande onderhoud. Dit is iets tussen u als huurder en Ymere als verhuurder. Indien er in een woning een lekkage is waar niets aan gedaan wordt dan kunnen uiteindelijk de balken aangetast worden door de lekkage. Als de balken aangetast worden, dan zou dit op enig moment kunnen leiden tot instortinggevaar. Wij hebben in de last onder dwangsom van 16 juli 2021 Ymere aangeschreven om de lekkage in de badkamer te verhelpen. Indien deze lekkage niet zou worden verholpen zou dit tot aantasting van de balken kunnen leiden. Op 30 maart 2022 is geconstateerd dat Ymere de voorzieningen van de last onder dwangsom heeft uitgevoerd. Hierdoor is de lekkage gestopt. En is er thans geen sprake van instortingsgevaar. Er hoeft voor het herstellen/ongedaan maken van een lekkage geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Daar er geen instortingsgevaar is hoeft er hiervoor ook geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd en hoeft het pand ook niet te worden ontruimd.

Er is geen sprake van overtreding van een wettelijk voorschrift. Uw handhavingsverzoek wordt met betrekking tot dit punt dan ook afgewezen.

3. Gierzwaluw.
Er is door Ymere een quickscan en een aanvullend onderzoek gierzwaluw en vleermuis verricht. Deze onderzoeken zijn op 3 september 2021 naar de gemeente gestuurd. Uit het aanvullend onderzoek gierzwaluw en vleermuis is gebleken:
Er zijn verblijfplaatsen waargenomen van vier verschillende gierzwaluwen, waarvan twee in de te renoveren woningen. Er zijn twee gewone dwergvleermuizen binnen het plangebied waargenomen. Er worden negatieve effecten op gierzwaluwen verwacht. Door de dakrenovatie zullen de verblijfplaatsen van twee gierzwaluwen in de openingen onder de dakranden niet meer toegankelijk zijn. Er worden negatieve effecten op gewone dwergvleermuizen verwacht. Door de dakrenovatie zullen de verblijfplaatsen van twee gewone dwergvleermuizen in de openingen onder de dakranden en dakpannen niet meer toegankelijk zijn. Door de werkzaamheden komen twee

gierzwaluwverblijfplaatsen en twee verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis in het gedrang. Deze zullen na de renovaties niet meer toegankelijk zijn. Er dient een ontheffing van de Wet natuurbescherming voor de werkzaamheden te worden aangevraagd. Hiervoor dient een activiteitenplan opgesteld te worden met daarin mitigerende en compenserende maatregelen, bijvoorbeeld in de vorm van alternatieve verblijfplaatsen. De proceduretijd voor een ontheffing kan oplopen tot 20 weken.

Naar aanleiding van uw handhavingsverzoek hebben wij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord gevraagd of Ymere een ontheffing van de wet Natuurbescherming voor de te verrichten werkzaamheden heeft ingediend. De Omgevingsdienst Noord-Holland Noord heeft aangegeven dat Ymere in november 2020 een ontheffing van de Natuurwetbescherming heeft aangevraagd. Deze ontheffing is aangevraagd ten behoeve van renovatie werkzaamheden aan de panden Korte Marnixstraat 1-7 en betrof de dwergvleermuis. De ontheffing is door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord afgegeven.

Naar aanleiding van uw verzoek hebben wij aan de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord gevraagd of er ook een ontheffing is aangevraagd ten behoeve van de gierzwaluw. Dit is niet het geval. De omgevingsdienst gaat deze zaak onderzoeken en zal ons een terugkoppeling geven. Het is op het moment van het schrijven van dit besluit nog niet bekend hoe de Omgevingsdienst vervolgens gaat handhaven.

4. Monumentaal pand Wabo.
De werkzaamheden die in het kader van de last onder dwangsom zijn uitgevoerd betreffen alleen onderhoudswerkzaamheden. Deze werkzaamheden zijn vergunningsvrij. Dit geldt ook als het om onderhoudswerkzaamheden bij een gemeentelijk monument betreft. Voor deze werkzaamheden hoefde er geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd.

Dit geldt ook voor de werkzaamheden die Ymere in het eerste- tweede kwartaal van 2022 in het kader van planmatige onderhoud aan de gevel, aan het metselwerk en aan het dak heeft uitgevoerd. Deze werkzaamheden betroffen het aanpakken van gedeeltes van de gevel en het dak alsmede onderhoudswerkzaamheden. De werkzaamheden hadden geen wijziging in detaillering, materiaalsoort of kleur tot gevolg. Gelet hierop worden de werkzaamheden als vergunningsvrij aangemerkt op grond van artikel 2 lid 1 jo artikel 4a lid 1 onder a van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

In een gesprek met u is door de toezichthouder aangegeven dat werkzaamheden aan de gevel vergunningsplichtig zijn. De toezichthouder ging hierbij uit van werkzaamheden aan de gehele gevel. Hij was in de veronderstelling dat de hele gevel gevoegd ging worden. Later is geleken dat Ymere in het kader van planmatig onderhoud niet de hele gevel heeft gerenoveerd doch slechts bepaalde gedeeltes. Hiervoor is geen vergunning noodzakelijk.

Er is geen sprake van overtreding van een wettelijk voorschrift. Uw handhavingsverzoek wordt met betrekking tot dit punt dan ook afgewezen.

5. Niet alle werkzaamheden vielen onder de dwangsom.
   Zoals hierboven onder 4 uiteen gezet heeft Ymere ook werkzaamheden uitgevoerd aan de hand van planmatig onderhoud. Wij hebben Ymere niet voor deze werkzaamheden aangeschreven. Wij distantiëren ons van het door u gestelde met betrekking tot achterkamertjes in de Stopera. Een eigenaar kan onderhoud aan zijn pand plegen wanneer hij wil en hoe hij het wil. Indien de werkzaamheden onderhoudsvrij zijn, hoeft een eigenaar ons niet te informeren over de werkzaamheden. Of Ymere uw buren heeft geïnformeerd is iets waar wij buiten staan.

   Er is geen sprake van overtreding van een wettelijk voorschrift. Uw handhavingsverzoek wordt met betrekking tot dit punt dan ook afgewezen.

6. Onvolledigheid van de beschikkingenlijst en weigering uitbreiding van deze lijst. En nieuwe gebreken.

   Naar aanleiding van uw SIG-melding op 24 september 2020 hebben wij een inspectie in de woning verricht en hebben wij aan Ymere een last onder dwangsom opgelegd. U heeft geen bezwaar tegen dit besluit ingediend. Door het indienen van en bezwaarschrift kon u kenbaar maken dat u de voorzieningenlijst behorende bij de last te mager vond dan wel niet afdoende en dat deze uitgebreid diende te worden. Zoals al eerder gesteld kunnen wij slechts handhavend optreden indien er sprake is van een overtreding. Dat de woning niet aan u eisen voldoet wil niet zeggen dat er tevens strijd is met het Bouwbesluit 2012. Na de last onder dwangsom van juli 2021 heeft Ymere vervolgens in het eerste kwartaal van 2022 werkzaamheden in het kader van planmatig onderhoud aan de woning verricht. Volgens Ymere heeft u na deze werkzaamheden niet meer in de woning gewoond. U geeft ook zelf in uw verzoek aan dat u niet meer woonachtig bent op dit adres. U bent nog wel de huurder van de woning.

   Nieuwe controle
   Op 20 maart 2023 heeft er een controle in de woning plaatsgevonden door een senior bouwinspecteur. De toezichthouder heeft de volgende bouwkundige gebreken die door u genoemd zijn beoordeeld:

   1. Scheuren in muren van de keuken
   2. Scheuren in muren van slaapkamer/zolderkamer,
   3. Scheuren in keukenvloer
   4. Verzakking van het plafond
   5. Bewegende vloerdelen
   6. Lekkende kozijnen
   7. Ramen gaan moeilijk open
   8. Verzakken van het pand

Puntsgewijze reactie op de gestelde bouwkundige gebreken:

1. Scheuren in muren van de keuken:

In de achtergevel van het pand Haarlemmerplein 29 zijn krimpscheuren waargenomen op de tweede verdieping. Het gaat om de gemeenschappelijke bouwmuur met het pand Korte Marnixstraat 1. Een krimpscheur ontstaat door het krimpen van de verwerkte materialen, constructief heeft deze scheur geen betekenis. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Bouwbesluit 2012.

2. Scheuren in muren van slaapkamer/zolderkamer:
In de achtergevel van het pand Haarlemmerplein 29 zijn krimpscheuren waargenomen op de vierde verdieping. Het gaat om de gemeenschappelijke bouwmuur met het pand Korte Marnixstraat 1. Een krimpscheur ontstaat door het krimpen van de verwerkt materialen, constructief heeft deze scheur geen betekenis. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Bouwbesluit 2012.

3. Scheuren in keukenvloer:
In de vloer nabij keukenblok is een krimpscheur waargenomen. Een krimpscheur ontstaat door het krimpen van de verwerkte materialen, constructief heeft deze scheur geen betekenis. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Bouwbesluit 2012.

4. Verzakking van het plafond:
Een verzakking van het plafond is niet waargenomen. U heeft tijdens de controle een foto laten zien op uw telefoon van het plafond richting de erker. Hierop is te zien dat het plafond niet helemaal recht loopt. Dat het plafond niet geheel strak loopt heeft echter constructief geen betekenis. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Bouwbesluit 2012.

5. Bewegende vloerdelen:
Op de vloer liggen multiplex platen, deze zijn vast genageld. In een multiplex plaat zit speling. Het is niet waar te nemen waar de platen op vastgezet zijn. Ondanks dat dit vervelend is, is een bewegende vloerdeel geen aspect waarop wij kunnen aanschrijven. Dit heeft constructief geen betekenis. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Bouwbesluit 2012. Wij zullen wel Ymere informeren dat de aangebrachte vloerplaten niet vast zitten en ze verzoeken om dit te verhelpen.

6. Lekkende kozijnen:
Aan de onderzijde van het raam van de erker is een lekspoor te zien. Tijdens het bezoek was er geen lekkage, de kozijnen waren droog en het stof kon worden weggeveegd van de vensterbank. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Bouwbesluit 2012.

7. ramen gaan moeilijk open:
Geconstateerd is dat het middelste raam aan de Haarlemmerpleinzijde niet goed open en dicht gaat. Dit geldt ook voor een raam aan Korte Marnixstraat zijde. Conform Bouwbesluit moet een voorziening aanwezig zijn voor het zo nodig snel kunnen afvoeren van sterk verontreinigde binnenlucht (art. BB 3.46 (bestaande bouw, afdeling 3.7)). In dit geval zijn er vijf ramen aanwezig waarvan er drie eenvoudig te openen en te sluiten zijn, zodat aan deze eis voldaan wordt. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Bouwbesluit 2012.
Wij zullen wel Ymere hierover informeren en ze verzoeken om dit te verhelpen.

8. verzakken van het pand:
Tijdens het bezoek is het gemeenschappelijke trappenhuis, de woning op de 2-de verdieping en de zolderkamer op de vierde verdieping bezocht. Om een uitspraak te doen over de fundering is een onderzoek noodzakelijk. Er is op dit moment geen aanleiding om een funderingsonderzoek uit te voeren. Met betrekking tot de fundering is eerder in dit besluit onder punt 1, Funderingsonderzoek al ons standpunt uiteengezet. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Bouwbesluit 2012.

Tijdens de controle heeft u tevens nog een paar punten aangegeven:

a. Onderdorpel van de erker in slechte staat:
Het hout van de onderdorpel van het raam in de erker is beschadigd. Er is geen lekkage *geconstateerd echter is het hout makkelijk in te prikken. De onderdorpel dient hersteld worden,* gelet op art. 3.25 van het Bouwbesluit 2012.

b. De stijl van het kozijn aan de Haarlemmerpleinzijde is in zeer slechte staat:
Het schilderwerk is aan de binnenzijde beschadigd, het hout is echter niet aangetast. Er is geen sprake van strijd met het Bouwbesluit 2012.

c. Inbraakgevoelig door de steiger:
Op het moment van het bezoek is geen steiger aanwezig. Gelet hierop menen wij dat dit punt niet relevant is. Daarbij wordt tevens opgemerkt dat de woning nog leeg staat en de heer Bulo momenteel niet in de woning woont. Er is dan ook geen sprake van een overtreding.

Concluderend voldoet de woning aan het Bouwbesluit 2012, de onderdorpel van de erker daar gelaten. Daar er, behoudens de onderdorpel van de erker, geen sprake is van overtreding van een wettelijk voorschrift wordt uw handhavingsverzoek met betrekking tot deze door u gestelde gebreken dan ook afgewezen.

Optreden tegen overtreding
Gelet op het vorenstaande concluderen wij dat de onderdorpel van de erker niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012. En dat het op dit moment niet zeker is of er met betrekking tot de gierzwaluw een ontheffing van de Wet Natuurbescherming aangevraagd had moeten worden.
Uw verzoek om handhaving wordt op deze twee punten toegewezen.

Wij hebben Ymere op 20 april 2023 per email in de gelegenheid gesteld om de onderdorpel binnen een termijn van vier weken te herstellen. Na deze vier weken zullen wij de handhavingsprocedure opstarten.

Wij zullen u zodra wij iets van de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord hebben vernomen informeren over de ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Voor de overige punten wijzen wij uw verzoek om handhavend op te treden af.

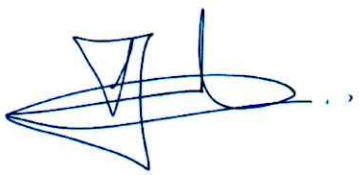
Uw klachten
Met betrekking tot het door u gestelde dat Ymere dreigt met een uitzettingsprocedure omdat u wordt weggezet als wanbetaler en klager, merken wij op dat wij hierin niets voor u kunnen betekenen. Dit volgt uit de contractuele relatie die u met Ymere heeft. De gemeente gaat niet over huurcontracten en is daarin ook geen partij.

Wij herkennen Ymere niet als een partij die lak aan monumentale stadsgezicht heeft daar zij weigert het juiste onderhoud te plegen zoals vervangen van de fundering, het isoleren en het voldoen aan het Bouwbesluit 2012. Zoals eerder gesteld voldoet uw woning aan het Bouwbesluit 2012. Dat u uw woning graag geïsoleerd ziet en voorzien van een nieuwe fundering is niet een zaak waarbij de gemeente u, gelet op de huidige staat van uw woning, kan helpen.
Wij herkennen ons niet in het door u gestelde dat de (toezicht) ambtenaren zich niet houden aan het Bouwbesluit 2012, de Awb, de Ambtenarenwet alsmede de gedragsregels van gemeente Amsterdam. Het feit dat wij een andere mening dat u zijn toegedaan, maakt niet dat wij met de tegenpartij heulen dan wel in strijd met onze gedragslijn handelen.

Voorts kunnen wij niet optreden tegen toekomstige zaken. Uw vrees dat uw woning zal zakken waardoor de scheurvorming zal verergeren en u weer uw woning zal moeten verlaten, hebben wij helaas niet bij u weg kunnen halen. Maar wij kunnen hier tegelijkertijd momenteel ook niet tegen optreden. Mocht dit in de toekomst het geval zijn dan kunt u opnieuw een verzoek tot handhaving indienen.

Vragen of meer informatie
Misschien hebt u nog vragen over deze brief. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact op met mw. J. Jarmoc, via telefoonnummer 06-22736556.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,



Dhr. L. Janbroers
Teammanager Bouwtoezicht

BEZWAARCLAUSULE

Bezwaar maken tegen dit besluit
Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:
- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt.
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/ onder het tabblad 'Contact'.

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:
- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

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.

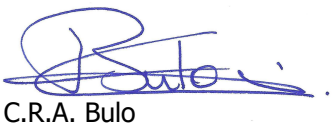
Ik ben ervan overtuigd dat Ymere dit bij de laatste inspectie ook niet met de huurcommissie heeft gecommuniceerd wat betekent dat ik terug moet naar een volledig niet geïsoleerde woning die door slechte fundering de komende jaren alleen maar meer zal verzakken. Het verzakken van het pand zal met het 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 cecilbulo@gmail.com en mijn telefoonnummer is 06 – 51 51 89 53.

Ik zie uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,



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

Ymere

Stichting Ymere

Postbus 2412

1000 CK Amsterdam



Huurcommissie

Postbus 16495

2500BL Den Haag

Amsterdam 15 februari 2023

Betreft: zaaknummer 2200553

Geachte leden van de Huurcommissie,

In reactie op de klacht die huurder, de heer C.R.A Bulo (hierna: Bulo) met wie Ymere een huurovereenkomst heeft voor de woning gelegen aan het Haarlemmerplein 29-II te Amsterdam brengt Ymere het volgende naar voren.

1. **Niet ontvankelijk**

1.1 Om te beginnen is Ymere van oordeel dat de klacht zoals Bulo die heeft ingediend niet ontvankelijk is. Een klacht over een gedraging van de verhuurder moet op grond van artikel 4 lid 5 UHW binnen een jaar nadat die gedraging heeft plaatsgevonden een procedure bij de Huurcommissie aanhangig maken. Hoewel het Ymere überhaupt niet geheel duidelijk is over welke concrete gedraging van Ymere Bulo een klacht heeft staat in zijn verzoekschrift dat het gaat over handelingen en/of gedragingen van Ymere uit 2017, althans augustus 2021. Dat is ruimschoots meer dan een jaar geleden.

1.2 Daar komt nog bij dat de onderwerpen die Bulo beschrijft in zijn klacht allen betrekking hebben op zaken waarover reeds een uitspraak is gedaan door een rechtbank (**vonnis 12 oktober 2021, productie 1**), dan wel thans een procedure bij de rechtbank aanhangig is (**productie 2 dagvaarding inzake huurschuld**). Deze procedure is reeds aanhangig en Bulo heeft verweer gevoerd.

1.3 Als laatste wordt in dit kader opgemerkt dat een procedure op grond van artikel 4 lid 5 UHW zich niet leent voor een Huurprijstoetsing zoals Bulo wenst.

2. **Geen klachtwaardig handelen**

2.1 Mocht uw commissie echter van oordeel zijn dat de klacht van Bulo wel voor inhoudelijke beoordeling in aanmerking komt dan meent Ymere dat zij zorgvuldig en professioneel

heeft gehandeld en derhalve geen sprake is van klachtwaardig handelen zoals beschreven in artikel 4 lid 5 UHW.

2.2 Het geschil tussen Ymere en Bulo wat in het kort en in de kern neerkomt op een geschil over de wijze waarop Ymere onderhoudswerkzaamheden aan de door Bulo gehuurde woning heeft uitgevoerd is al veelvuldig bij diverse instanties aan de orde geweest. Ymere zal hier dan ook volstaan met een beknopte schets van de gang van zaken en verwijst verder ter onderbouwing en verdere duiding naar de producties die als bijlage bij dit verweer worden gevoegd.

2.3 Bulo huurt sinds 1996 een woning van Ymere aan het Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam. Bulo heeft Ymere enkele jaren geleden verzocht onderhoudswerkzaamheden uit te voeren aan zijn woning.

2.4 Omdat daar in de ogen van Bulo onvoldoende vaart mee werd gemaakt heeft hij zich op zeker moment ook tot de gemeente gewend, afd. bouw en woningtoezicht. Dat heeft ertoe geleid dat door de Gemeente aan Ymere een voorgenomen last onder dwangsom is opgelegd. Ymere kreeg tot uiterlijk 31 december 2021 de tijd om (een deel) van de werkzaamheden, die de gemeente heeft benoemd uit te voeren. Zo niet, dan was een dwangsom verschuldigd.

Uitvoering in 2 fasen

2.5 Ymere was vanwege het voornemen tot opleggen van een dwangsom door de gemeente, het tijdrovende vergunningstrajecten en de regelgeving voortvloeiend uit de flora- en faunawet, genoodzaakt om de uitvoering van een deel van de werkzaamheden op te splitsen in twee fasen. Het eerste deel betreft, kort gezegd, het inwendig onderhoud en het tweede deel het uitwendige onderhoud. Het uitwendige onderhoud betrof het planmatig onderhoud aan het complex, wat Ymere in 2022 gepland had.

2.6 Ymere heeft met de gemeente overeenstemming bereikt dat de werkzaamheden aan de binnenzijde voor 31 december 2021 uitgevoerd moesten worden en de werkzaamheden aan de buitenzijde in het voorjaar van 2022. Dat is inmiddels ook gebeurd.

2.7 De huurcommissie heeft op 15 maart 2021 (zaak 246780) een uitspraak gedaan waarbij de huurprijs is verlaagd i.v.m. een onderhoudsgebreken.

2.8 Ymere heeft veelvuldig en op diverse manieren gepoogd tegemoet te komen aan de wensen en verlangens van Bulo. Bulo bleef zijn medewerking echter weigeren aan het uitvoeren van de werkzaamheden. Bulo was het niet eens met de wijze waarop Ymere de werkzaamheden ging uitvoeren en deze waren naar zijn mening bovendien onvolledig. Mede omdat de dwangsom boven het hoofd van Ymere hing, is Ymere daarom een kort geding procedure gestart waarin medewerking van Bulo is gevorderd.

2.9 Bovendien was er een lekkage in de badkamer die mogelijk balken aan zou tasten waardoor de schade zich ook kan uitbreiden naar de onderliggende woning. De rechter heeft die vordering toegewezen.

2.10 De werkzaamheden zijn nadien uitgevoerd. Op 20 december 2021 is de woning weer opgeleverd door de aannemer en op 21 december 2022 vindt heeft een inspectie door de ambtenaar van bouw- en woningtoezicht van de gemeente plaatsgevonden. Op 20 december 2021 heeft Bulo de sleutels van de woning opgehaald bij het wijkkantoor van Ymere.

2.11 De heer heeft zijn spullen opgeslagen in een garagebox. Ymere heeft de kosten van opslag en verhuizing voor haar rekening genomen. Tevens was hem de keuze geboden tussen vervangende woonruimte of een vergoeding per dag dat de werkzaamheden uitgevoerd werden. Bulo heeft gekozen voor de vergoeding en is bij zijn moeder ingetrokken. Daarnaast heeft Ymere Bulo de volledige huurkorting zoals die door de Huurcommissie was bepaald gegeven tot alle werkzaamheden (binnen en buitenzijde van het gehuurde) afgerond waren.

2.12 Ymere heeft tot 3 keer toe de aannemer de planning voor de uit te voeren werkzaamheden moeten laten aanpassen, omdat Bulo niet mee wilde werken. De planning aanpassen binnen huidige krappe markt is heel veel gevraagd.

2.13 Nadat de woning leeg was gehaald, heeft Bulo via zijn advocaat gevraagd om extra werkzaamheden uit te voeren zoals volledig isoleren van de woning zowel van binnenuit, alsook de vloeren en de wanden.

2.14 Daarnaast wilde hij een wasmachine aansluiting en afvoer verplaatsen van badkamer naar keuken en de keukenopstelling wijzigen om plaats te maken voor elektrische kookplaat. Dit waren geen eenvoudige werkzaamheden die de aannemer er "zo even" bij had kunnen doen. Hierbij is noodzakelijk om elektra aan te passen, inclusief extra groepenkast. Omdat het om een monumentaal pand gaat gelden hier ook aanvullende regels voor de uitvoering van werkzaamheden. Bovendien betreffen de geplande werkzaamheden onderhoudswerkzaamheden en geen renovatie met verduurzamingsmaatregelen.

2.15 Overigens heeft Ymere een aantal verzoeken van Bulo wel gehonoreerd. Zo zijn op zijn verzoek werkzaamheden aan de CV uitgevoerd, naden hersteld en is een van de voorzetwanden wel geïsoleerd opnieuw gestuukt en geverfd.

2.16 Voor Bulo was het niet genoeg en hij heeft daarom een klacht ingediend bij de afdeling klachten en procesverbetering, bij het bestuur van Ymere en bij de raad voor commissarissen van Ymere. Toen dat niet tot het gewenste resultaat leidde is hij een procedure gestart bij de Geschillenadviescommissie van Ymere.

2.17 De Geschillenadviescommissie heeft de klachten van Bulo ongegrond verklaard of geoordeeld dat deze niet voor inhoudelijke behandeling in aanmerking komen (**productie 3 advies GAC 27-1-2022**). Van klachtwaardig handelen aan de kan van Ymere was dus geen sprake.

2.18 Zoals gezegd is op 20 december 2021 de woning weer aan Bulo opgeleverd. Vanaf dat moment kon hij de woning aan de Haarlemmerplein 29-II dus weer gebruiken en was hij op grond van zijn huurovereenkomst ook verplicht om zijn hoofdverblijf daar te hebben.

2.19 Op 27 juni 2022 heeft de Huurcommissie bepaald dat de oorspronkelijke huurprijs weer door Ymere in rekening kan worden gebracht (**productie 4 VZU 4.3 UHW zaaknummer 447413).** Bulo is tegen die uitspraak in verzet gegaan en de Huurcommissie heeft op 4 augustus 2022 het verzet van Bulo ongegrond verklaard.

3. Oplopende huurachterstand

3.1 Bulo is vervolgens per 1 december 2021 gestopt met het betalen van de overeengekomen huurprijs. Op 30 november 2022 heeft Ymere, na herhaaldelijke aanmaningen aan het adres van Bulo, de deurwaarder verzocht om een dagvaarding uit te brengen. De huurachterstand was inmiddels opgelopen tot een bedrag van €4306,22.

3.2 Het tijdig betalen van de overeengekomen huur is een hoofdverplichting die een huurder moet nakomen. Ymere heeft zich ingespannen om met Bulo in contact te komen teneinde verder huurachterstanden en huisuitzetting te voorkomen. Dat heeft niet tot het gewenste resultaat geleid. Sterker nog de huurachterstand is nadien alleen naar opgelopen.

3.3 Ymere ziet niet in hoeverre er sprak kan zijn van klachtwaardige gedraging nu zij heeft besloten een deurwaarder in te schakelen teneinde haar belangen in dezen te behartigen. De deurwaarder is immers belast met deze taak en derhalve bij uitstek geschikt om deze procedure namens Ymere aanhangig te maken. Ymere probeert huurders op allerlei manieren te bewegen en te ondersteunen bij het voorkomen e verder oplopen van huurachterstanden. Maar Bulo gaf daar geen medewerking aan de achterstanden liepen op. Ymere zag zich dan ook genoodzaakt deze stap te nemen.

3.4 Na de zogenaamde 14-dagen brief en een aanmaning, heeft de deurwaarder dan ook een dagvaarding aan Bulo betekend.

Conclusie

Zoals gezegd is duidelijk dat Bulo het niet eens is met de wijze waarop Ymere de dringende werkzaamheden ex artikel 7:220 lid 1 BW heeft uitgevoerd. Bulo wenste verdergaande isolatie en renovatie maatregelen in zijn woning en is bovendien van mening dat hij recht heeft op een hogere vergoeding. Ymere heeft echter meer gedaan dan waartoe zij in de gegeven omstandigheden gehouden was. Uit Artikel 7:220 lid 1 volgt immers dat een huurder deze werkzaamheden te gedogen heeft. Het aanbieden van een wisselwoning, een geldelijke vergoedingen, betaling van opslagkosten en verhuizing was al meer dan waartoe Ymere toe verplicht was.

Ymere komt primair tot de conclusie dat het verzoek van Bulo niet ontvankelijk is. Mocht de commissie op dat punt tot een ander oordeel komen dat is Ymere van mening dat geen sprake is van klachtwaardige gedragingen aan de zijde van Ymere.

Hoogachtend,

Namens stichting Ymere

C. Avedisian en A. Huizenga

Bijlage 41 Reactie Bulo op verweer Ymere / Huurcommissie

Het verweer dat Ymere heeft gevoerd hangt samen van allerlei onwaarheden die zij heeft verkondigd om mij als huurder zwart te maken bij de Huurcommissie. In de reactie van Ymere op mijn ingediende klacht d.d. 15 februari 2023 beweert Ymere het volgende:

1. Ontvankelijk verklaren?????? waarbij zij aangeeft dat de voorgedane situaties ruim een jaar geleden hebben plaatsgevonden. Ik heb 7 maanden op een reactie van de Geschillenadviescommissie moeten wachten voor ik een klacht kon indienen bij de Huurcommissie. De klacht gaat ook over het handelen van Ymere van 2017 tot op heden waarbij zij een werkwijze heeft die niet conform de eigen beroeps-/Governance code is en waarbij er geen rekening wordt gehouden met mij als huurder. Daarbij zijn er uitspraken gedaan op onwaarheden.

2.1 Art. 4 lid 5 UHW is niet van toepassing want het is niet langer dan een jaar geleden dat het geschillenadviestraject is afgerond. Te weten 2 september 2022 heeft de Geschillenadviescommissie een uitspraak gedaan waar ik het niet mee eens ben geweest en dat heb ik tijdig laten weten aan CEO van Ymere. Het antwoord was een uitzettingsprocedure.

2.2 De verschillende instanties hebben individueel ook niet gefunctioneerd zoals deze zouden moeten functioneren. De gemeente Amsterdam heeft ongelijk gekregen van de Ombudsman en de Huurcommissie heeft toentertijd niet adequaat gereageerd op mijn klacht en heb ik dit pas na de Geschillenadviescommissie aanhangig kunnen maken. Een reactie van de Huurcommissie heb ik nog niet mogen ontvangen.

2.3 Om precies te zijn heb ik in 2017 gebreken gemeld en heeft Ymere deze nooit opgepakt terwijl zij bij de eerste rechtszittingen heeft verklaard dat zij alle gebreken heeft opgelost. De communicatie hierover kunt u zien in bijlage 45.

2.4 Ik heb de huurcommissie en de gemeente Amsterdam niet aangeschreven omdat er onvoldoende vaart werd gemaakt maar omdat ik op een zo kort mogelijke termijn in een gezonde woning wilde wonen. Aangezien Ymere er een kunst van maakt om via de Servicebalie vastgoed de zaken dermate te downsizen dat het voor mij als huurder tot grote frustraties heeft geleid. Ymere heeft verschillende mogelijkheden gehad om te reageren op de Huurcommissie en de gemeente Amsterdam maar heeft dit niet gedaan. Aannemers werden langs gestuurd en daarna was er radio stilte (bijlage 44).

2.5 Ymere heeft verkondigd dat zij groot onderhoud in 2022 had gepland. Ik bestrijd dit ten zeerste want als zij een onderhoudsplan 2022 kon overleggen dan had zij direct na het voornemen opleggen dwangsom door gemeente Amsterdam een plan kunnen overleggen met de daarbij behorende vergunningen. De werkzaamheden aan de Korte Marnixstraat zijn volgens het boekje gegaan en daar zijn de benodigde vergunningen in 2020 al aangevraagd. Van het pand Haarlemmerplein 29 is geen vergunning te vinden bij de gemeente Amsterdam. Zij is overvallen door de dwangsom en verschuilt zich erachter voor eigen gewin.

2.6 Zij heeft deze werkzaamheden in samenwerking met de gemeente Amsterdam gesplitst zonder daarbij rekening te houden met mij als bewoner. Bij de zitting in september 2021 heeft zij instortingsgevaar als reden van deze splitsing gebruikt terwijl daar geen sprake van was (bijlage 38) Tevens heeft zij andere werkzaamheden voorgesteld bij Bouwtoezicht die zij naderhand heeft aangepast. De gemeente Amsterdam is door de Ombudsman op de vingers getikt omdat zij als onbetrouwbaar bestuursorgaan heeft gehandeld waarbij zij wetten heeft overtreden (bijlage 37).

2.7 De huurcommissie geeft geen huurverlaging als er geen sprake is van achterstallig onderhoud. Ymere is niet in beroep gegaan tegen deze uitspraak. Zij heeft de aannemer tot 2 keer langs gestuurd om inspectie te doen en heeft zij 1 keer de opdracht teruggetrokken en de andere keer de aannemer gedwongen het onderhoudsplan aan te passen tot 3 weken met minimale middelen. De aannemer had in de eerste instantie een plan ingediend met alle gebreken van

mijn woning maar Ymere heeft ervoor gekozen om alleen de gebreken van de dwangsom en Huurcommissie aan te pakken.

2.8 Ymere is nooit tegemoet gekomen aan mijn wensen. Ymere heeft een mensonwaardig onderhoudsplan ingediend zonder verzachtende voorwaarden en ben ik door de rechter in het gelijk gesteld.

Ik heb geen medewerking geweigerd en heb alle keren aannemers, inspecteurs en medewerkers van Ymere toegelaten tot mijn woning (zie communicatie bijlage 44) Zij heeft zelfs een sleutel van mijn woning waar zij gretig misbruik van maakt. Zo heeft zij de ramen vlak voor de inspectie van de huurcommissie bijgeschaafd zodat deze zonder probleem open konden zodat de inspecteur dit goed kon keuren. Ik werd niet geloofd door Ymere dat de ramen niet functioneren. In de bijlage 38 kunt u lezen dat een aantal ramen nog steeds niet naar behoren functioneren en zelfs water doorlaten. Ymere is op twee punten in gebreke want zij houdt zich niet aan het verschoningsrecht en heeft zij de werkzaamheden niet naar behoren uitgevoerd. De woning is niet in gebruik maar de gebreken ontstaan al vanzelf. Laat staan in welke vaart meerdere gebreken zullen ontstaan als de woning bewoond wordt.

2.9 De rechter heeft het vonnis toegewezen omdat er volgens Ymere sprake van instortingsgevaar is en dat is door de gemeente Amsterdam ontkracht. Er was zeker geen sprake van instortingsgevaar. Ik heb dit als huurder tijdens de hoorzitting voor het eerst gehoord en dit heeft Ymere gebruikt om de rechter te misleiden voor eigen gewin en op deze wijze het plan er door te krijgen bij de rechter bijlage 38.

2.10 Ik ben door Ymere geweigerd deel te nemen aan de oplevering. Ik heb deze oplevering ook niet geaccepteerd omdat deze niet naar behoren was gedaan. De ramen konden niet sluiten en met het geplande steigerwerk was het inbraak gevaarlijk. Daarnaast was de woning deels onderhouden. Ik heb dit direct aan Ymere en de gemeente Amsterdam laten weten. Daar is door beide partijen niet adequaat op gereageerd en is de ellende begonnen. Ik heb een klacht ingediend bij Ymere en daarin heeft zij uitgelegd waarom zij bepaalde keuzes heeft gemaakt (bijlage 24).

2.11 Volgende opmerkingen ter correctie:

- De verhuizing en de opslag van mijn spullen had Ymere niet opgenomen in het eerste (onderhouds-)voorstel. In eerste instantie vond Ymere dat mijn spullen in de woning moesten blijven staan tijdens de onderhoudswerkzaamheden. Ymere heeft dit pas na het concept dagvaarding toegezegd en dit is ook door de rechter opgemerkt. In het vonnis staat dat de proceskosten voor Ymere zijn omdat er pas na de dagvaarding door de advocaten is onderhandeld.
- Vergoeding per dag zat in het eerste voorstel ad. € 20,- per dag voor een maaltijd en een douche. Dit bedrag is tot op de dag van vandaag niet betaald door Ymere. Van 19 november 2021 tot 15 mei 2023 zijn 542 dagen x € 20 = 10.840,- aan verschuldigde dagvergoeding.
- De keuze was: of een vervangende woonruimte en de huur doorbetalen of geen vervangende woning en geen huur betalen. Omdat ik geen keuze had voor de woning maar deze is opgelegd en ligt in een voor mij als homoseksueel onveilige wijk 10 km verwijderd uit mijn vertrouwde omgeving heb ik noodgedwongen deze woning moeten afwijzen. Daarnaast was deze woning ook een pressiemiddel voor Ymere geweest en had ik bij wijze van spreken op straat moeten leven nu. Gelukkig leeft mijn moeder en heeft zij haar woning voor mij opengesteld want anders was ik er zeer erg aan toe geweest met de opstelling van Ymere (bijlage 18).
- De huurkorting is geen verdienste van Ymere maar een middel waar zij niet eens op heeft gehandeld. Ymere is pas in beweging gekomen na het opleggen van de dwangsom.

2.12 Dit is een pertinente onwaarheid. Ymere heeft de zaken zelf zonder overleg op een zeer mensonwaardig onderhoudsplan gepland. Onderhoudsplannen dienen door beide partijen gedragen te worden. Volgens mij leven we niet in 16de eeuw waarbij er op deze wijze met

slaven werd omgegaan. Tegenwoordig gelden er andere normen en waarden die in mijn situatie niet zijn toegepast door Ymere.

2.13 Als Ymere een volledige 0 meting had gedaan en met mij in gesprek was gegaan na de verhuizing dan had dit niet via de advocaten gedaan hoeven worden. Ymere spreekt via advocaten, rechters en commissies met mij als huurder terwijl de gebreken zichtbaar zijn geworden nadat ik de woning bezemschoon heb gemaakt.

2.14 Ymere heeft toegezegd dat de werkzaamheden 3 weken zouden duren volgens het onderhoudsplan. Ymere heeft er 4 weken over gedaan zonder opgaaf van reden. Wat Ymere bij dit punt schetst, tekent de flexibiliteit van Ymere om mijn wensen niet in te willegen. Namelijk totale starheid. Voor binnen werkzaamheden gelden voor een gemeentelijk monumentaal pand geen restricties en deze had zij immers ook met de Bouwinspecteur kunnen overleggen. Notabene de hele natte cel en het keukenblok zijn eruit gesloopt en dan zijn deze werkzaamheden een peulenschil voor een aannemer. In de beantwoording van de klachtenprocedure werden beperkte kosten en andere keuzes in dure tijden aangevoerd als reden. Tijdens de hoorzitting bij de Geschillenadviescommissie zei de toenmalige Regiomanager van Ymere dat de heer Bulo boven zijn stand wilde wonen. En aangezien het geen renovatie met verduurzaamwerkzaamheden betrof moet de heer Bulo terug naar een half onderhouden volledig niet geïsoleerde woning waar de gebreken spontaan ontstaan.

2.15 Tijdens de hoorzitting bij de Huurcommissie in juli 2022 heeft Ymere gezegd dat de woning nooit is geïsoleerd en daarom ook niet geïsoleerd hoeft te worden. Immers de woning moet in oude staat teruggebracht worden. Dus wat hier wordt verkondigd is pertinent niet waar want Ymere heeft een dubbele gipsplaat tegen een buitenmuur bevestigd en dat is geen adequate manier van isoleren. De naden die zijn veroorzaakt door verzakkingen zijn deels in het appartement dichtgemaakt en een deel niet. Een dubbele gipsplaat kan mogelijk bijdragen aan geluidisolatie maar heeft geen energiebesparende werking. Cv-installatie schoonmaken zijn periodieke werkzaamheden die moeten gebeuren en dienen als veiligheid voor mij als bewoner.

2.16 Correctie: de directie had ik al aangeschreven voor de rechtszaak met het verzoek te de-escaleren en tot een andere oplossing te komen. Het antwoord van de directie na overleg met de vastgoedregisseur was een concept dagvaarding van Certa Advocaten. Met deze handeling heeft de CEO van Ymere tegen de regels uit de eigen statuten gehandeld. Het verzoek aan de RvC is helemaal onbeantwoord gebleven en heeft zij zelf verwezen naar de klachtenprocedure. Vervolgens heb ik noodgedwongen de klachtenprocedure moeten doorlopen en omdat Ymere geen enkele blaam trof, had ik geen andere keuze dan een beroep te doen op Geschillenadviescommissie. Ymere heeft dus uit eigen beweging 4 mogelijkheden laten liggen om deze zaak met mij als huurder te beslechten. Daarbij heeft zij gebruik gemaakt van de maximale reactietermijn, overigens heeft zij deze overschreden of zelfs genegeerd. Dit doet alleen een organisatie die zich boven de wet stelt.

2.17 De geschillenadviescommissie heeft zich niet aan 7 of 8 van de 14 artikelen van haar eigen reglement gehouden waardoor het advies voor mij geen waarde had en ik een second opinion van de Huurcommissie wilde hebben. Dit heb ik netjes gemeld aan de CEO van Ymere en in plaats van te reflecteren op mijn brief is het antwoord een uitzettingsprocedure geworden waarbij zij de rechtbank eenzijdig heeft ingelicht over de stand van zaken van het pand Haarlemmerplein. Ymere noemt dit als klachtwaardig handelen waarbij de eigen reglementen worden overtreden of daarvan wordt afgeweken.

2.18 Ik heb hier tijdens de inspectie een opmerking gemaakt over de onvolledige rapportage die de inspecteur in zijn bezit had. Bij de hoorzitting die zeer rommelig verliep was de voorzitter niet ontvankelijk voor mijn klacht en de nieuwe gebreken die waren ontstaan. Ik kreeg te horen dat ik een nieuwe procedure moest opstarten en een klacht moest indienen. Helaas kon ik dit niet direct doen omdat er een klacht bij de Geschillenadviescommissie lag waarvan ik eerst een uitspraak moest afwachten. De Huurcommissie stelt dat de klachtenprocedure bij de woningcorporatie volledig afgerond moet zijn. Na het ontvangen van de uitspraak van de

Geschillenadviescommissie heb ik een klacht ingediend zie bijlage 39.

2.19 Zie punt 2.15 huurcie zitting

3 Oplopende huurachtstand

3.1 Ik ben in overleg met Ymere gestopt met betalen zoals ik ook in mijn verweer heb aangegeven. Zie bijlage 18. Zij heeft een verkeerd beeld geschetst op afspraken die zij in dit verweer heeft verdraaid en naar de eigen hand heeft gezet. Op deze wijze is Ymere meester in het verstrekken van onwaarheden en het zwartmaken van mij als huurder.

Ik heb namelijk bewust voor deze strategie gekozen omdat bij de eerste rechtszaak ik netjes mijn betalingsafspraak was nagekomen die ik de rechter had beloofd waarop Ymere vervolgens haar eigen onderhoudsafspraken niet is nagekomen. Pas na advies van de deurwaarder (bijlage 45) is zij met mij in gesprek gegaan.

3.2 De mate waarbij Ymere heeft getracht met mij in contact te komen werken niet als er alleen maar post wordt gestuurd of soldaten in de vorm van instanties die aanbellen op het adres waar ik tijdelijk niet woonachtig ben. Een brief van de deurwaarder met een opslag van meer dan € 600,- incassokosten ziet Ymere als de juiste wijze om de huurachterstand binnen de perken te houden.

3.3 De deurwaarder wordt direct ingeschakeld op het moment dat er geld geïnd moet worden door Ymere met daarbij verhogende incassokosten. Ymere zadelt mij daarmee als huurder met extra hoge kosten op die ook niet berekend hoeven te worden. Daar waar Ymere zelf haar betalingsverplichtingen moet nakomen zoals de afgesproken dagvergoeding en de ministeriële verhuiskostenvergoeding ad € 6.500,- dan geeft Ymere niet thuis.

3.4 14 dagen daarna brief toesturen waarin staat dat er gereageerd kan worden waarom deze kosten niet passend zijn????? om vervolgens de brief aan de CEO te negeren, geeft aan hoe de werkwijze is van Ymere en soldaat Van der Hoeden|Mulder. Ik heb namelijk in de brief aan de heer Gerritsen hier een opmerking over gemaakt maar dat wordt niet gezien of gehoord. Zie bijlage 33.

HP Haarlemmerpoort
De Feyter Schneider-Spek
Van Limburg Stirumstraat 20A
1051BB AMSTERDAM

Amsterdam, 20.04.2023

Betreft : C.R.A. Bulo
geb. 09.01.1972, gesl. M
tel. 06 51518953
Haarlemmerplein 29-2
1013HP Amsterdam
1885892 (3351) BSN : 183660821

Voor wie dit aangaat,

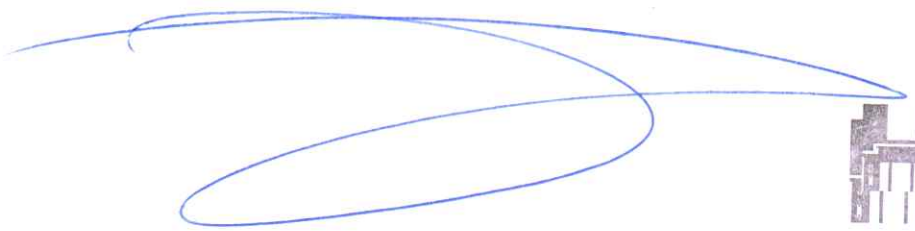
Dhr Bulo is patient van mij en ik ken hem met de volgende klachten

1. Galbulten (urticaria) dit is een vervelend en terugkerend probleem. Patient vergaat dan van de jeuk en heeft de neiging tot krabben. Met name s nachts, dan kan hij lastig slapen. Stress is een van de uitlokkende factoren hierbij (bevestigd door een dermatoloog)
2. Patient slaapt over het algemeen slecht door punt 1. maar heeft ook last van slaapapnoe die zijn nachtrust onder druk zet. Hij is hiervoor onder behandeling van onder andere een KNO arts, en een kaakchirurg
3. Patient heeft al jaren een neus verstopping en een loopneus. Ook dat is vervelend overdag en tijdens slapen. De klachten nemen toe bij toename van luchtcirculatie en in vochtige ruimtes
4. Patient wil graag sporten maar door bovenstaande klachten is dat niet goed genoeg mogelijk. Hij heeft baat bij sporten wegens langere tijd bestaande artroseklachten

Het lijkt mij belangrijk dat patient kan vertoeven in een omgeving waar hij een goede nachtrust kan genieten en ook niet teveel last heeft van vocht en tocht met het bovenstaande in acht nemend.

Graag uw aandacht hiervoor en hoogachtend,

JF de Feyter , huisarts



UISARTSENPRAKTIJK
AARLEMMERPOORT
J.F. de Feyter
M.M. Schneider-Spek
Praktijk AGB-code 1059401
Van Limburg Stirumstraat 20A
1051 BB Amsterdam
Tel. 020 - 684 01 33

Gmail **Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>**

Re: Vraag om een verklaring

1 bericht

Philip Beerendonk <ph.beerendonk@gmail.com> 11 april 2023 om 12:30
Aan: Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>

Dag Cecil,

Wat vervelend om te horen dat je huis nog steeds niet op orde is. Hopelijk legt de uitspraak van de ombudsman enig gewicht in de schaal. En naar dat je (opnieuw) in een medisch traject zit. De slaapapneu was blijkbaar niet een afdoende verklaring.

Hoe graag ik je ook zou willen helpen, ik kan niet aan je verzoek voldoen. Mijn beroepscode verbiedt het afgeven van verklaringen waarin ik als behandelend psychotherapeut een oorzaak-gevolg relatie leg tussen klachten en omstandigheden. Ik ben zelfs strafbaar als ik dat wel zou doen. Zie ook bijgevoegde uitleg.
Zo'n verklaring heeft in juridisch opzicht ook alleen maar gewicht als deze is opgesteld door een deskundige die objectief is. Je komt dan terecht bij psychologische/psychiatrische expertisebureaus die daarin gespecialiseerd zijn. Daar zit dan wel een prijskaartje aan.

Ik hoop dat je mijn standpunt kan begrijpen. Het is zeker geen onwil; ik gun je van harte een goed huis.

Groet, Philip

Op ma 10 apr 2023 om 20:33 schreef Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>:

> Beste Philip,
>
> Hoe is het met je?
>
> Hier een kleine update als inleiding voor mijn vraag. Therapie doet nog steeds goed zijn werk en pluk ik er elke de vruchten van.
>
> Ik woon nog steeds bij mijn moeder omdat Ymere weigert andere onderhoudswerkzaamheden uit te voeren die ik noodzakelijk acht. Gezondheid was de afgelopen jaar niet goed en was ik verschrikkelijk moe met als gevolg dat ik niet meer kon functioneren. Deed het hoog nodige en meer zat er niet in. Ik zit weer in een medisch traject omdat er is geconstateerd dat mijn tong te groot is voor mijn mond en ik een obstructie heb in mijn bovenste luchtweg. Kaakgewricht en bovenste nekwervel staan te dicht bij elkaar waardoor ik slecht slaap en weer in gewicht aankwam. De behandeling is een kaakverbreding die ik inmiddels heb gedaan en over jaar wordt het boven- en onderkaak 1 cm naar voren geplaatst. Als dat allemaal achter de rug is dan heb ik 90% verbetering van slaap en kan ik eindelijk een 'normaal' leven.
>
> De strijd met Ymere wordt voor de derde keer gevoerd in de rechtbank en is er op 15 mei een zitting. Zij zijn een uitzettingsprocedure gestart omdat ik een lastige huurder ben, een wanbetaler en huurachterstand heb. Ik daar een andere mening over en heb een verweer ingediend waarbij ik Ymere beticht van slechte verhuurder zijn die alles doet om mijn leven zuur te maken en weigert goed onderhoud te plegen. Wij hebben het tijdens mijn therapiesessies meerdere malen over gehad en ook wat voor een effect het heeft voor mijn (mentale) gezondheid en het effect op mijn welzijn. Door de Ombudsman ben ik in het gelijk gesteld over het handelen van de ambtenaren en dat is een eerste zege in dit langdurige en heftige traject.
>
> Ik heb mijn huisarts, Jesse de Feyter gevraagd een verklaring te schrijven vanuit de medische kant over wat het effect deze woonsituatie heeft op mij en mijn gezondheid. Aan jou wil ik dezelfde vraag stellen. Kun je een verklaring schrijven ten gunste van mij waarin je verklaard/beschrijft wat voor een effect de woonsituatie en het gevecht met Ymere mentaal op mij heeft gehad. Wat ik eraan heb moeten doen om met deze situatie om te gaan en waarom ik de strijd ben aangegaan. Uiteraard is daar het antwoord op dat ik in een gezonde woning wil wonen waar ik de komende tijd aan mijn mentale en fysieke herstel kan werken met als doel een gezond tweede deel van mijn leven te hebben.
>
> Voor niets gaat de zon op dus als hier kosten aan verbonden zijn dan hoor ik het van je. Wellicht dat ik het uit de basisverzekering kan krijgen maar dat moet ik nog uitzoeken.
>
> Ik heb deze verklaring uiterlijk 1 mei a.s. nodig want dan kan deze nog op tijd naar de rechtbank sturen. Ik hoop dat het lukt.

> Ik zie je reactie tegemoet. Groet,
>
> Cecil

--
Philip Beerendonk
gz-psycholoog/ psychotherapeut

Rokin 98 -I
1012 KZ Amsterdam
T 06-28795186
E ph.beerendonk@gmail.com
maandag: kamer 5
dinsdag, woensdag, vrijdag: kamer 3
BIG registratienummer: 09044475025/ 29044475016

Gezondheidsverklaring-standpunt-LVVP-03jan19.pdf
162K

Overzicht II - communicatie 2017 - 2020

Datum	Situatie	Toelichting
24/8/17	Brief Ymere - technisch onderzoek in uw woning Dit soort brieven heb ik in 2018, 2019, 2020 en 2021 ontvangen.	• Technische en een flora onderzoek • Heeft nooit plaatsgevonden in mijn woning wel bij de buren.
28/8/17	Bulo - reparaties gemeld en klacht over de staat van de woning (bijlage 1). Tevens heb ik gevraagd wanneer de woning wordt gerenoveerd.	• Toezegging dat de kwaliteitsinspecteur neemt contact • Toezegging planmatig onderhoud in 2018 gaat plaatsvinden • 4 september is een monteur langsgeweest die de stortbak, deurpost en het stopcontact met 4 schroeven in de gipsplaat heeft bevestigd. • Deze monteur heeft de badkamer direct afgekeurd. Een paar dagen later is er een meneer van Bruynzeel de keuken op komen meten en vertelde dat alleen het keukenblok en niet de tegels vervangen zouden worden. • Ramen zijn passend gemaakt.
8/6/2018	Bulo - email aan Ymere samen met de buren met het verzoek om overplaatsing naar nieuwbouwproject de Spreeuwen op Wolborgeneiland in verband met de slechte staat van het hele pand en van de appartementen. Tevens ook de gebreken van de woning opgesomd.	Ter attentie van match_markt@ymere.nl gestuurd aan een Marielle. Marielle heeft nooit schriftelijk gereageerd en bij het nabellen van deze email meldde zij dat Ymere hier nooit aan meewerkt.
2018/2019	Verschillende brieven Van der Hoeden|Mulder (VdH|m	Contact met Ymere gezocht over de brieven van VdH|M om deze situatie te bespreken en hoe deze is ontstaat, nl. mijn persoonlijke gezondheid. Ymere weigerde mij te woord te staan omdat mijn dossier bij de deurwaarder lag.
23/12/2019	Dagvaardiging Van der Hoeden| Mulder.	24/12/20 contact met VdH|M gezocht maar die waren onverbiddelijk. Of betalen of voor de rechter.
6/11/2020	Uistel gevraagd	
8/1/20	Vonnis ontvangen waarin de rechter bepaald dat als er verweer is heeft gevoerd de verhuurder dient te reageren	Ymere heeft niet gereageerd.
5/2/21	Klacht ingediend met foto's bij Ymere over: • de financiële afwikkeling van huurachterstand en de opstelling van VdH|M. • Achterstallig onderhoud in mijn appartement	• Ymere heeft niet gereageerd voor de rechtzaak. Tijdens het proces is duidelijk geworden dat met deze klacht niets is gebeurd. • Op 14 februari blijkt uit de interne communicatie (bijlage …….) dat aan VdH|M wordt gevraagd hoe zij hierop moeten reageren. •
9/2/20	Documenten naar VdH|M gestuurd.	Hebben zij niet op gereageerd hebben niet gereageerd voor de rechtzaak
10/2/20	Documenten naar de rechtbank	

	gestuurd.	
11/2/20	Rechtzitting	• Ymere vertegenwoordigd door VdH|M • VdH|M zegt bij de zitting niets te hebben ontvangen dus is niet op de hoogte van de documenten. • Rechter heeft voorgesteld om de zaak op te lossen door de Ymere de kosten op zich te nemen en de klachten worden aangepakt. VdH|M zei geen mandaat daarvoor te hebben. • Rechter heeft mijn klachten in reconventie genomen omdat ik deze klachten in 2017 reeds had gemeld. • Rechter heeft verzocht of ik de betalingsverplichting direct wilde nakomen
9/3/20	Reactie van VdH|M en Ymere	• VdH|M zegt dat de ontstane situatie is volledig door mijn eigen schuld is ontstaan • Bevestigt dat ik de betalingsverplichtingen ben nagekomen. • VdH|M zegt dat Ymere alle klachten van 2017 heeft opgelost. Dit is een leugen (zie bijlage ….) want de wanttegels zijn niet hersteld en het slot van de algemene toegangsdeur was niet een klacht van mij. En het pand valt langzamerhand niet uit elkaar volgens VdH|M en Ymere • VdH|M verwijst naar de Algemene Huurvoorwaarden Woningen en de plichten die ik heb als huurder over het op tijd betalen van de huur voor de eerste van de maand.
9/3/20	Reactie d.d. 5/2/20 op de klacht, inclusief de interne communicatie tussen VdH|M en Ymere. Betrokkenen: • Brons • Avedisian • Koster-Kooring • Coolen • Huisman • Wayop • RO Noordalmere • Blanken • VdH|M: Matti, Terpstra & Boudewijn.	• Een opsomming van de klachten • Een verzoek dat reparatieverzoeken worden gemeld • Melding dat ik geen serviceabonnement heb • Klemmend raam en schimmel kan ik een afspraak inplannen. En het stucwerk, zeil en trapwerk is doorgestuurd naar de gebiedsbeheerder • Schilderwerk buitenzijde en centrale ruimte wordt tijdens planmatig onderhoud aangepakt maar deze staat niet gepland. • Ymere vraagt in deze interne communicatie aan VdH|M wat zij met de klacht moeten doen. VdH|M adviseert wel wat aan de klachten te doen omdat de rechter dat heeft gezegd en voor de rest hoeven zij niet te reageren. Tevens wordt er gesproken over het feit dat ik een gok heb genomen, tevens word ik een sleper genoemd en wordt mijn positie als huurder ondermijnd. Het komt over dat het varkentje wel even gewassen wordt. • Omdat er geen meldingen in het systeem staan, zijn deze meldingen dus nooit gedaan. Als lezer van de interne registratie niet waterdicht is. En omdat het niet in de systemen te vinden is, zijn deze klachten nooit gemeld. • Minimaal 8 medewerkers van Ymere en 3 van

		VdH|M zijn betrokken geweest om de reparaties te achterhalen.
2/4/20	Reactie C. Bulo op processtuk Ymere d.d. 9/3/20.	• gerefereerd naar de verhuisverzoek zodat renovatie van het pand H'plein plaats kon vinden. In dit verzoek aan Ymere onderbouw ik mijn verzoek met achterstallig onderhoud van het pand en het vertroebelen van het woongenot door de stand van het pand en van de achterstallig onderhoud in mijn eigen appartement. • Interne communicatie meegestuurd.
6/4/21	Extra informatie over de mate van communiceren door VdH|M .	
6/4/21	Brief van de rechtbank	Melding dat Ymere/VdH|M tot 18 mei de tijd hebben om te reageren.
21/4/21	Email van Vastgoedservice Opdracht wordt uitgezet	• Excuses door mevrouw Brons • Er wordt een opdracht uitgezet naar aannemer KBK
18/5/20	Brief van de rechtbank	• Ymere/VdH|M hebben uitstel gevraag en rechtbank heeft dit ingewilligd. • Uitstel 22 juni 2020
28/5/20	Email aan mevrouw Brons over de inspectie KBK	De volgende conclusies zijn er getrokken: • 2 defecte ramen: die zullen worden gerepareerd en indien dit niet mogelijk is moeten deze worden vervangen. • schimmel in de woonkamer: wordt veroorzaakt door vocht. Om de oorzaak te achterhalen dient met een hoogwerker de buitengevel en de ramen geïnspecteerd te worden. Bij bepaalde weersomstandigheden komt er regenwater/vocht onder de kozijnen door. Uiteindelijk zullen gipsplaten over de gehele muur vervangen moeten worden. • Schimmel in de keuken: hier is geen sprake van schimmel maar van houtrot dat wordt veroorzaakt door vocht dat vermoedelijk lekt in de badkamer. • Scheur in de vloer van de badkamer: wordt veroorzaakt door vocht dat zich achter de gipsplaten bevindt. Door werking van de muren/gipsplaten zijn er scheuren in het tegelwerk ontstaan waardoor vocht weer de kans krijgt. Vloer, tegelwerk en gipsplaten zullen vervangen moeten worden. In de tussentijd zal KBK het e.a. komen kitten zodat het vochtprobleem niet groter wordt. • Vocht- en schimmelplekken in de slaapkamer: wordt vermoedelijk veroorzaakt door een mogelijke lekkage van het dak. Om dit zeker te weten zal eerst het dak geïnspecteerd moeten worden. Als de oorzaak is gevonden, zal na reparatie van het dak de vocht- en schimmelplekken in de slaapkamer aangepakt worden en zal de wand volledig opnieuw gestuukt moeten worden. • Scheur in de muur slaapkamer (nieuw): het is

		onduidelijk waa door dit wordt veroorzaakt. Wat wel duidelijk is dat het niet om een scheur in het pleisterwerk gaat maar een scheur in de constructie van de muur/pilaar. • Opmerking van KBK dat ik niet in de woning kan blijven wonen als dit wordt aangepakt.
28/5/20	Reactie mevrouw Brons	• reparatieproces wordt in gang gezet • melding dat er geen eerder reparatieverzoeken zijn ontvangen. In de rechtzaak wordt dit voor het eerst aan Ymere gemeld.
9/6/20	Terugkoppeling van de KBK-inspectie	• Badkamerrenovatie • Rotte vloerdelen moeten onderzocht worden door KBK • Lekkage op zolder en bij het raam worden opgepakt door Klomp en ramen worden sluitend gemaakt.
12/06/20	Email opdracht on hold naar aanleiding van telefoongesprek	• geen overeenstemming over de gebreken die verholpen dienen te worden. • verzoek om medewerker van Ymere langs te laten komen en dat is afgewezen. Reden: dit is niet onze werkwijze.
16/6/20	Email aan mevrouw Brons	• Naar aanleiding van on hold zetten contact met KBK gezocht • Ymere geeft geen inzage in het rapport van KBK • Beleid van Ymere wordt door mij ervaren als "altijd ontkennen, alle gebreken downsizen, geen integrale oplossing bieden en continu beroepen op ontbreken van onderhoudsverzekering. • Wederom aangegeven wat de gevolgen zijn voor mijn woongenot en mijn persoonlijke gezondheid. • gemeld dat ik deze communicatie aan de rechter zou doen toekomen.
17/6/20	Extra documenten rechtbank over inspectie van KBK.	• Verslag van de inspectie die ook aan Ymere had gemaild. • Dit verzoek is afgewezen omdat ik niet aan de beurt was
19/6/20	Extra documenten aan VdH|M gestuurd	Ter informatie en nooit geen reactie gekregen
22/6/20	Brief rechtbank	Extra documenten zijn niet geaccepteerd
22/6/20	Ymere/VdH|M akte uitlaten producties. Achterhouden van belastende informatie naar aanleiding van de inspectie van KBK.	• Ontkenning van Ymere dat zij eerder op de hoogte zijn gesteld van de klachten en dat Ymere adequaat heeft gehandeld • VdH|M verdedigt zijn eigen handelen en de samenwerking met Ymere. • Afwijzing inkomensafhankelijke procedure en niet relevant voor de procedure • Email 18/6/18 wordt weggezet als verzoek om te verhuizen en bevat geen concrete klacht. • Onderhouds ABC. Volgens Ymere beroep ik mij nergens concreet op. Ymere houdt zich aan het ABC • Reactie op de klacht van VdH|M die VdH|M zelf onderbouwt. VdH|M heeft een jaar lang

		zijn best gedaan om contact met mij te zoeken. En kopt mijn eigen citaat terug: "al deze acties hebben mij niet gemotiveerd om in actie te komen". De heer Bulo heeft nagelaten om contact op te nemen met Ymere. Alles is aan Bulo te wijten.
18/9/20	Vonnis Ymere/Bulo	• onvoldoende bewezen dat er sprake is van achterstallig onderhoud • proceskosten worden op Bulo verhaald.
8/10/20	Toezichthouder Bouwtoezicht neemt contact met Ymere	Ik heb vandaag met mevrouw Brons gesproken. Zij had uw mail nog niet gelezen ivm de te maken afspraak. Via haar heb ik begrepen dat ze graag diverse werkzaamheden op willen pakken. Echter zijn er ook werkzaamheden die voor rekening van huurder zijn. Ik stel dan ook voor om zo snel mogelijk de werkzaamheden die Ymere wil uitvoeren te laten uitvoeren. Mocht er dan nog wat overblijven kunnen we kijken of de gemeente hier wat in kan betekenen. Mochten er dus na het werk van Ymere nog werkzaamheden gedaan moeten worden volgens u. Dan moeten we dat tegen die tijd even bekijken. Met bijvoorbeeld schilderwerk kan de gemeente niks voor u betekenen.
8/10/20	Ymere voorstel	• Deze werkzaamheden zal ik nogmaals opsommen: badkamer wordt vervangen, dat de lekkage afkomstig van het dak wordt verholpen, de vloerdelen in de keuken onderzocht worden en de ramen goed sluitend worden gemaakt. Tevens zal het stucwerk in de slaapkamer hersteld worden. Echter op dit moment ontbreekt voor mij de aanleiding een opdracht te geven voor de keuken en is het mij nog steeds niet wat voor schimmel u bedoelt in de slaapkamer en woonkamer. Ik heb slechts lekkage plekken gezien maar u mag hier foto's van sturen, zodat ik dit nogmaals kan beoordelen. • Ik ben verplicht om hieraan mee te werken en binnen twee weken een reactie te geven.
13/10/20	Betalingsvoorstel VdH|M	•
30/10/20	Stichting Woon	• Gebrekenmeldingen aan Ymere • Verzoek gebreken te herstellen • Zoniet, wordt doorverwezen naar Huurcie
18/11/20	Smit - KBK Gebrekeninventarisatie	• naar aanleiding van de melding Wooncie • uitgebreide inventarisatie gedaan. • Uitspraak: "deja vu, vorige keer dat ik een pand in deze staat heb getroffen, heb ik een half jaar moet renoveren" • Contact met de heer Smit: Ymere heeft de opdracht teruggetrokken zonder opgaaf van reden.
16/3/21	Gemeente Amsterdam	• Voornemen tot last onder dwangsom op te leggen
16/3/21	Wooncommissie	• Het verzoek van de huurder is redelijk.

		• Vanwege de ernstige gebreken wordt de huurprijs verlaagd van € 545,31 per maand vanaf 1 januari 2021 tijdelijk verlaagd tot € 218,12 per maand. • Totdat alle gebreken zijn verholpen
19/03/21	VdH|M	• Dossier afgesloten
19/03/21	Ymere	• Bevestiging huurverlaging • Verrekend met eventuele achterstanden
23/03/21	Email aan Ymere	• Verzoek vrijgekomen gedrag terug te storten • Ymere heeft nooit gereageerd.
21/4/21	Inspectie Ymere	• Mevrouw Avedisian en collaga Rene Dudink zijn de woning komen bekijken • Toezichthouder van Bouwtoezicht aanwezig • Gelijk de mededeling dat groot onderhoud in 2022 plaatsvindt i.v.m. interne keuzes, budgetten en vergunningen • Avedisian vertelde dat zij net bij deze zaak betrokken is en zij een kans moet krijgen om mij te helpen (= een leugen want zij is op de hoogte gesteld in de interne communicatie emai)
26/4/21	Email aan Ymere	• Avedisian alle correspondentie met M. Brons gestuurd. •
30/4/21	Ymere - voorstel voor aan te pakken gebreken	• Ymere heeft een lijst opgesteld met gebreken die aangepakt zullen worden. Deze lijst bestaat uit de gebreken die in de studie verholpen moeten worden en buiten het appartement wordt medio 2022 gepland
12/5/21	Email aan Ymere	• Verzoek om lijsten van Amsterdam en Wooncie te koppelen zodat er één overzicht voor de onderhouden punten • Verwezen naar de opnames in 2020 door KBK en dat er een goed beeld moet zijn bij Ymere • Vraag om duidelijkheid en om een aantal vragen te beantwoorden
19/5/21	Ymere	• Aankondiging Co-maker KBK moet echt langskomen want anders is PvA niet mogelijk,
19/5/21	Email aan Ymere	• Verzoek aan M. Brons om afspraak te maken met KBK.
21/5/21	Ymere	• M. Brons was niet op de hoogte dat er ook een huurkorting liep op mij adres. • Neemt dinsdag contact op (= niet gebeurd)
28/5/21	Telefoongesprek Avedisian	• Constatering door Ymere dat het appartement klein is om in te blijven wonen. • Gevraagd of ik andere verblijfplaats heb • Aangegeven Ymere geen flexibiliteit van mij hoeft te verwachten zolang er geen goed en volledig onderhoudsplan ligt.
31/5/21	Email aan Ymere	• Tevergeefs op telefoontje mevrouw Brons gewacht • Bevestiging dat de heer Smit 2/6 om 10.00 komt • Nogmaals het verzoek om de twee lijsten met elkaar te combineren.
31/5/21	Ymere	• Ymere is op de hoogte van de huurkorting. • Ymere houdt vast aan zijn eigen lijst zonder rekening te houden met de buitenkant

		• Zaken worden constructief of dermate te herstellen voor nood tot aan start van het planmatige
2/6/21	Smit KBK	• Maten opnemen • Voorzieningenlijst Bouwtoezicht gemaild. • Belofte dat binnen 2 weken PvA te ontvangen
22/6/21	Email aan Ymere	• Afgesproken KBK dat 16/6 PvA toegestuurd zou worden maar niet ontvangen • Verzoek uiterlijk 22 juni een PvA te ontvangen waarbij alle punten van de Huurcie en de gemeente worden verholpen, wat het voor mij betekent en of ik in mijn woning kan blijven wonen.
24/6/21	Ymere	• Ymere heeft 17 juni een begroting ontvangen van KBK • De huisman heeft de begroting in behandeling • De heer Huisman neemt contact mij op om te de planning te bespreken en de vragen te beantwoorden • Nogmaals bevestiging dat alleen de binnen werkzaamheden worden uitgevoerd • Het gevel/metselwerk zal volgend jaar tijdens planmatig onderhoud plaatsvinden
28/6/21	Telefonisch gesprek met mevrouw Avedi	• Concept is klaar. • Vraag gesteld of ik alternatieve woonruimte had. • Huis te klein om in te blijven wonen. • A. vond dat ik haar een kans moest geven want zij doet haar best om mij te helpen. • Groot onderhoud binnen doen zonder de buitenkant aan te pakken is water naar de zee dragen en daar ga ik niet mee akkoord. Reden hele nate seizoen blijft het huis klam. • Bulo: u bent alleen de kosten voor Ymere zo laag mogelijk aan het houden en zij gaan echt niet de planmatige werkzaamheden voor mij naar voren halen. • Beperkingen zoals vergunningen en de gierzwaluw (zit er al 25 jaar) en interne keuzes heb ik geen boodschap aan. • En de houding van Ymere van liegen en de zaken verdraaien in het nadeel van mij bewoner hebben z'n taks bereikt.
2/7/21	Email aan Ymere - Avedisian	• Samenvatting van het gesprek d.d. 28/5. • Aangegeven dat ik geen alternatieve verblijfplaats heb voor de periode van grootonderhoud • Nogmaals aangegeven wat het effect is op mijn gezondheid
6/7/21	Ymere - informatie t.b.v. groot onderhoud H'plein	• Periode van 3 weken • Beschuldiging dat ik in juni 2020 niet wilde meewerken aan onderhoud. • Vermelden van dringende werkzaamheden • Verzocht om de woning te verlaten zonder vervangende woonruimte • Vergoeding is € 10 voor eten en € 10 voor douchen • Mijn eigendommen moet ik in dozen doen en

		alles blijft in het appartement
7/6/21	Ymere - conceptplanning werkzaamheden	• Alleen punten genoemd die binnen mijn woning plaatsvinden • Lekkages worden niet aangepakt • 4 van de 11 punten uit de voorzieningenlijst worden verholpen. 7 niet.
12/7/21	Mail aan Ymere	• Kan mij niet vinden in het voorstel en advies te vragen aan stichting Woon.
13/7/21	Reactie Ymere	• Verbazing en onbegrip • Consequenties voor de planning • Wijzen op gevolgen uitstel vervolgschade
15/7/21	Mail aan Ymere	• Verwijt aan Ymere dat zij alleen maar vanuit eigen belang denken en niet aan het belang van de bewoner • Lekkage worden gepland bij groot onderhoud medio 2022 • Voorstel is niet in overleg met mij gedaan maar ik opgelegd en in word volledig uitgeknepen • Ymere pakt de punten van de Wooncommissie en gemeente Amsterdam niet aan. • Sy
16/7/21	Reactie Ymere	• Melding dat Avedisian dit opneemt met een jurist
16/7/21	Gemeente Amsterdam - besluit dwangsom	• Naar aanleiding van de onvolledigheid van de werkzaamheden heeft de gemeente het besluit genomen om de dwangsom op te leggen
27/7/21	CERTA - advocaten	• Brief met sommatie om mee te werken aan de verbouwing • Bijlage brief dd. 30//21 en onderhoudsvoorstel 6/7/21

Gmail

Cecil Bulo <cecilbulo@gmail.com>

RE: Klacht Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam

1 bericht

Brons, Merel <m.brons@ymere.nl> 9 maart 2020 om 16
Aan: "cecilbulo@gmail.com" <cecilbulo@gmail.com>

Beste meneer Bulo,

Tijdens de zitting bij de rechter heeft u een aantal reparatieverzoeken aangegeven. U meldt een probleem met het raam wat niet goed sluit en het draai/ kiepmechanisme werkt niet goed. Ook heeft u een probleem met de keuken. Er is toegezegd dat het blok vervangen zou worden maar dit is nooit gebeurd. Ook zijn er tegels gebroken en hangt er een stopcontact los. De badkamer is volgens u aan vervanging toe. Er zitten scheuren in het graniet, de glijstang zit los en de kranen moeten vervangen worden. Daarnaast heeft u last van schimmel in de woning. Ook zit het stucwerk in de algemene ruimte los en heeft het houtwerk een schilderbeurt nodig. De trap is versleten en de trapleuningen moeten geschilderd worden. Tot slot meldt u dat het zeil in de algemene ruimte versleten is. In deze mail reageer ik op deze meldingen.

Het is belangrijk dat u deze reparatieverzoeken meldt

In het systeem kon ik geen meldingen terugvinden, daardoor heb ik de uitspraken over de vervanging van de keuken en de badkamer niet kunnen herleiden. De enige reparatieverzoeken die wij binnen gekregen zijn de meldingen van het intercomsysteem wat niet goed werkte. Daarom is er niet eerder actie op deze punten ondernomen. Het is goed dat u deze punten nu wel meldt.

Reparatieverzoeken kunt u indienen bij onze klantenservice

De klantenservice is bereikbaar op het nummer; 088 000 89 00. Ook kunt u deze reparatieverzoeken via onze website melden. Zij plannen graag een afspraak met u in op een tijdstip wat u schikt.

U heeft geen serviceabonnement

Dit houdt in dat de huurder voor de kleine reparaties zoals een lekkende kraan, een loshangende glijstang in de douche, gescheurde tegels in de badkamer of keuken en loshangende stopcontacten zelf verantwoordelijk is. Dit is niet het geval als het onderdeel kapot is gegaan door slijtage. Wij kunnen dan een afspraak met u inplannen om dit door de monteur te laten beoordelen. Beoordeelt de monteur dat het onderdeel versleten is dan voeren wij de reparatie kosteloos voor u uit. Anders kunt u een serviceabonnement afsluiten. Een serviceabonnement kost € 4,60 per maand. Het serviceabonnement loopt minimaal één jaar

en is een opzegtermijn van minimaal één maand. Het serviceabonnement kan alleen op de 1e van de maand eindigen.

Voor het klemmende raam en schimmel kunt u een afspraak inplannen zonder serviceabonnement

Dit behoort namelijk niet tot een kleine reparatie waarvoor de huurder zelf verantwoordelijk is. Ook pakken wij reparaties zoals stucwerk wat loslaat in de algemene ruimte altijd op. Tot slot heb ik uw melding over het zeil en de trap doorgestuurd naar de gebiedsbeheerder.

Schilderwerk aan de buitenzijde van het pand of in de algemene ruimte wordt tijdens het planmatig onderhoud aangepakt

Op dit moment is er geen onderhoud gepland. Zodra hier meer over bekend is kunt u dit terug vinden op onze website. Voor nu heb ik een melding gemaakt bij de gebiedsregisseur. Zij zal proberen uw opmerking over het schilderwerk meenemen in de aankomende planning.

Heeft u nog vragen over deze mail? Laat het mij dan gerust weten.

Met vriendelijke groet,

Merel Brons

Accountmanager Vastgoedservice

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

Vragen?

T: 0652413976

schade@ymere.nl

werkdagen: maandag t/m vrijdag, behalve woensdag

Van: KlachtenenProcesverbetering <klachten@ymere.nl>
Verzonden: maandag 9 maart 2020 14:52
Aan: Brons, Merel <m.brons@ymere.nl>; Avedisian, Carin <C.Avedisian@ymere.nl>
CC: Hofs - de Klerk, Brigitta <b.hofs@ymere.nl>
Onderwerp: FW: Klacht Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam

Hoi Merel en Carin,

De huurder had een klacht over de incassoprocedure en de deurwaarder. Deze klacht is inmiddels afgehandeld en er is een zitting geweest.

Tijdens de zitting heeft de rechter aangegeven dat Ymere adequaat moet reageren op het onderhoudsverzoek van de huurder. Nu maak ik op dat zijn onderhoudsmeldingen niet bekend zijn bij Vastgoed. Kunnen jullie een en ander (laten) onderzoeken en de huurder aangeven wat Ymere wel en niet gaat doen? De punten staan opgesomd op pagina 2 van de bijgevoegde brief.

Groet, Brendan

Van: Hofs - de Klerk, Brigitta <b.hofs@ymere.nl>
Verzonden: maandag 9 maart 2020 13:02
Aan: KlachtenenProcesverbetering <klachten@ymere.nl>
CC: Koster - Kooring, Carla <c.koster@ymere.nl>
Onderwerp: FW: Klacht Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam

Goedemiddag,

Deze huurder had eerder al een klacht ingediend maar die is weer gesloten. Er is een zitting geweest en huurder heeft aangeven een brief gestuurd te hebben ivm onderhoudsklachten. Ik heb deze brief eerder niet kunnen vinden en bij onderhoud kwam ik ook niet veel verder.

Voor dit een klacht of nog erger wordt lijkt het mij een goed idee dat er contact met huurder opgenomen wordt om uit te zoeken wat er aan de hand is. Kan ik dit bij jullie neerleggen?

Met vriendelijke groet,

Ymere

Brigitta Hofs

Medewerker Huurincasso Senior

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

T 088 080 75 55

M 06 15 88 52 07

b.hofs@ymere.nl

www.ymere.nl

Ma, Di, Wo, Vr

Van: R.MATTI@hoeden-mulder.nl <R.MATTI@hoeden-mulder.nl>
Verzonden: vrijdag 6 maart 2020 13:38
Aan: Hofs - de Klerk, Brigitta <b.hofs@ymere.nl>
CC: Koster - Kooring, Carla <c.koster@ymere.nl>
Onderwerp: RE: Klacht Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam

Hoi Brigitta,

Nog even over deze zaak.

Ik adviseer Ymere wel om de klachten van de huurder in zijn brief van 5 februari 2020 op te pakken. Dit heeft de rechter destijds op de zitting ook geadviseerd en Bulo weet daarvan.

Met vriendelijke groet,

Remco

mr. R.G. Matti

directeur-gerechtsdeurwaarder

T 020-597 55 55

F 020-597 55 00

E r.matti@hoeden-mulder.nl

Van der Hoeden | Mulder
gerechtsdeurwaarders en juristen

Alle kennis onder één dak

Kantooradres Wibautstraat 137a

Correspondentieadres Postbus 95156

1090 HD Amsterdam

Website www.hoeden-mulder.nl

Openingstijden balie 08.30 - 12.30 / 13.00 - 16.00

ING Bank NL43INGB0004986986

RABO Bank NL59RABO0102870500

ABN AMRO Bank NL88ABNA0549910794

KvK nummer 33293242

iDEAL **ONLINE BETALEN**

Telefonisch bereikbaar 08.00 - 12.30 / 13.00 - 17.00

Van: Remco Matti
Verzonden: vrijdag 28 februari 2020 8:35
Aan: 'Hofs - de Klerk, Brigitta'
CC: Koster - Kooring, Carla
Onderwerp: RE: Klacht Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam

Hoi Brigitta,

Ik heb van Collin begrepen dat er helaas niet meer informatie beschikbaar is.

Met vriendelijke groet,

mr. R.G. Matti
directeur-gerechtsdeurwaarder

T 020-597 55 55
F 020-597 55 00
E r.matti@hoeden-mulder.nl

Van der Hoeden | Mulder
gerechtsdeurwaarders en juristen

Kantooradres Wibautstraat 137a
Correspondentieadres Postbus 95156
1090 HD Amsterdam
Website www.hoeden-mulder.nl
Openingstijden balie 08.30 - 12.30 / 13.00 - 16.00
Telefonisch bereikbaar 08.00 - 12.30 / 13.00 - 17.00

ING Bank NL43INGB0004986986
RABO Bank NL59RABO0102870500
ABN AMRO Bank NL88ABNA0549910794
KvK nummer 33293242

Alle kennis onder één dak

ONLINE BETALEN

Van: Hofs - de Klerk, Brigitta [mailto:b.hofs@ymere.nl]
Verzonden: vrijdag 28 februari 2020 7:41
Aan: Remco Matti
CC: Koster - Kooring, Carla
Onderwerp: RE: Klacht Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam

Goedemorgen Remco,

Heb jij gister van Collin nog reactie gehad?

Ik ben vanaf half 10 de hele ochtend in overleg. Als je nog meer info nodig hebt zou je dan Carla Koster kunnen bellen als het spoed heeft? Carla is bereikbaar via 088 080 75 55

Met vriendelijke groet,

Ymere

Brigitta Hofs

Medewerker Huurincasso Senior

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

T 088 080 75 55

M 06 15 88 52 07

b.hofs@ymere.nl

www.ymere.nl

Ma, Di, Wo, Vr

Van: R.MATTI@hoeden-mulder.nl <R.MATTI@hoeden-mulder.nl>
Verzonden: donderdag 27 februari 2020 13:20
Aan: Coolen, Collin <c.coolen@ymere.nl>; Hofs - de Klerk, Brigitta <b.hofs@ymere.nl>
Onderwerp: RE: Klacht Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam

Hoi Collin,

Ik kan er niet heel veel mee. De klachten van de huurder lees je terug in de laatste pagina van de mail van 28 augustus 2017.

Wat is er per klacht precies gedaan?

Ik zie alleen dat de stortbak is vervangen, dat een deurpost is vastgezet, dat de kranen naar behoren werken en dat er een keukeninspectie zou plaatsvinden. Maar wat was de uitkomst daarvan? Dat de keuken in goede staat was?

Wat is er gedaan met de klacht over het hout dat begint te rotten en de siertegels buiten die los zouden laten?

Met vriendelijke groet,

Remco

mr. R.G. Matti
directeur-gerechtsdeurwaarder

T 020-597 55 55
F 020-597 55 00
E r.matti@hoeden-mulder.nl

Van der Hoeden | Mulder
gerechtsdeurwaarders en juristen

Kantooradres Wibautstraat 137a
Correspondentieadres Postbus 95156
1090 HD Amsterdam
Website www.hoeden-mulder.nl
Openingstijden balie 08.30 - 12.30 / 13.00 - 16.00
Telefonisch bereikbaar 08.00 - 12.30 / 13.00 - 17.00

ING Bank NL43INGB0004986986
RABO Bank NL59RABO0102870500
ABN AMRO Bank NL88ABNA0549910794
KvK nummer 33293242

ONLINE BETALEN

Alle kennis onder één dak

Van: Coolen, Collin [mailto:c.coolen@ymere.nl]
Verzonden: donderdag 27 februari 2020 13:08
Aan: Hofs - de Klerk, Brigitta; Remco Matti
Onderwerp: RE: Klacht Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam

Goedemiddag

Dit heb ik kunnen vinden heb je hier wat aan ?

Met vriendelijke groet,

Ymere

collin coolen

Medewerker huurincasso

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

Vragen?

T 088 080 75 55

c.coolen@ymere.nl

www.ymere.nl

maandag tot en met donderdag

Van: ROnoordalmere <ROnoordalmere@ymere.nl>
Verzonden: woensdag 26 februari 2020 15:27
Aan: Hofs - de Klerk, Brigitta <b.hofs@ymere.nl>; R.MATTI@hoeden-mulder.nl; Huisman, Dennis <D.Huisman@ymere.nl>
CC: Coolen, Collin <c.coolen@ymere.nl>
Onderwerp: RE: Klacht Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam
Urgentie: Hoog

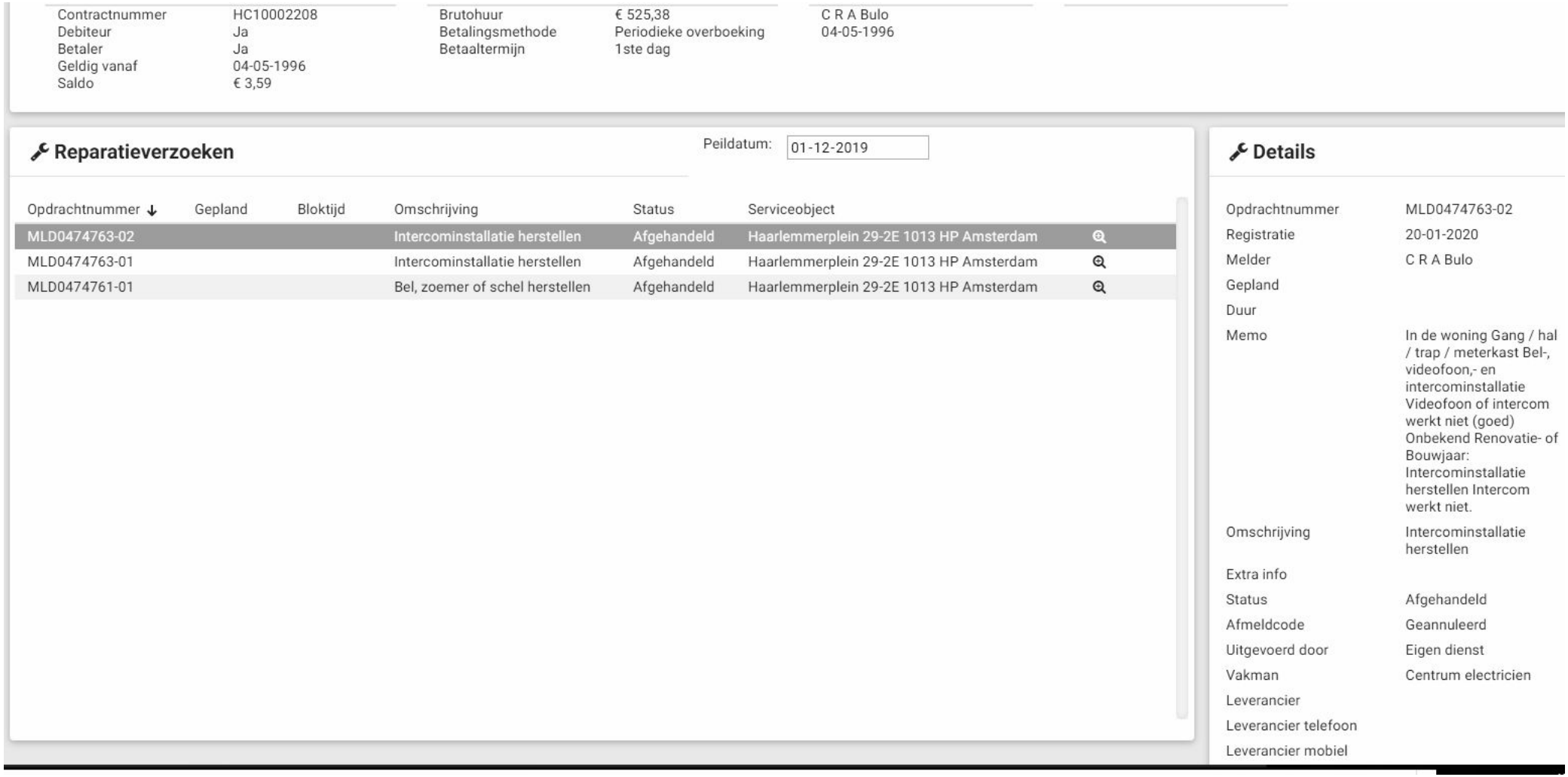
Dag Brigitta

Daarvan heeft hij zelf twee keer afgemeld

Het adres is bij mij niet bekend zie wel wat meldingen .

Dennis weet iets over dit pand cq meldingen ?

Groet Gerrie



Contractnummer	HC10002208	Brutohuur	€ 525,38	C R A Bulo	
Debiteur	Ja	Betalingsmethode	Periodieke overboeking	04-05-1996	
Betaler	Ja	Betaaltermijn	1ste dag		
Geldig vanaf	04-05-1996				
Saldo	€ 3,59				

Reparatieverzoeken

Peildatum: 01-12-2019

Opdrachtnummer	Gepland	Bloktijd	Omschrijving	Status	Serviceobject
MLD0474763-02			Intercominstallatie herstellen	Afgehandeld	Haarlemmerplein 29-2E 1013 HP Amsterdam
MLD0474763-01			Intercominstallatie herstellen	Afgehandeld	Haarlemmerplein 29-2E 1013 HP Amsterdam
MLD0474761-01			Bel, zoemer of schel herstellen	Afgehandeld	Haarlemmerplein 29-2E 1013 HP Amsterdam

Details

Opdrachtnummer	MLD0474763-02
Registratie	20-01-2020
Melder	C R A Bulo
Gepland	
Duur	
Memo	In de woning Gang / hal / trap / meterkast Bel-, videofoon,- en intercominstallatie Videofoon of intercom werkt niet (goed) Onbekend Renovatie- of Bouwjaar: Intercominstallatie herstellen Intercom werkt niet.
Omschrijving	Intercominstallatie herstellen
Extra info	
Status	Afgehandeld
Afmeldcode	Geannuleerd
Uitgevoerd door	Eigen dienst
Vakman	Centrum electricien
Leverancier	
Leverancier telefoon	
Leverancier mobiel	

Met vriendelijke groet,

Ymere

G Waijop

Werkbegeleider Reparatie Onderhoud

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

T 088 080 69 70

M 06 55 38 53 40

G.Waijop@ymere.nl

Maandag t/m Donderdag

Van: Hofs - de Klerk, Brigitta <b.hofs@ymere.nl>
Verzonden: woensdag 26 februari 2020 14:42
Aan: ROnoordalmere <ROnoordalmere@ymere.nl>; Blanken, Anno van <A.van.Blanken@ymere.nl>
CC: Coolen, Collin <c.coolen@ymere.nl>; Remco Matti (R.MATTI@hoeden-mulder.nl) <R.MATTI@hoeden-mulder.nl>
Onderwerp: FW: Klacht Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam
Urgentie: Hoog

Goedemiddag,

Onze deurwaarder heeft een zitting vanwege huurachterstand. Huurder geeft aan dat er klachten zijn in de woning en dat er nooit actie is ondernemen. Ik zie weinig nieuwe meldingen of TBA'S in het systeem maar huurder zou ook een brief hebben gestuurd.

Kunnen jullie voor ons zo snel mogelijk uitzoeken wat jullie van deze huurder weten? Dit zodat de deurwaarder een hopelijk zo compleet mogelijk dossier heeft.

Ik ben zelf morgen afwezig, maar willen jullie reageren naar mij, Collin Coolen en de deurwaarder? (zie CC)

Dank!

Met vriendelijke groet,

Ymere

Brigitta Hofs

Medewerker Huurincasso Senior

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

T 088 080 75 55

M 06 15 88 52 07

b.hofs@ymere.nl

www.ymere.nl

Ma, Di, Wo, Vr

Van: R.MATTI@hoeden-mulder.nl <R.MATTI@hoeden-mulder.nl>
Verzonden: maandag 24 februari 2020 14:18
Aan: Hofs - de Klerk, Brigitta <b.hofs@ymere.nl>
CC: e.terpstra@hoeden-mulder.nl
Onderwerp: RE: Klacht Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam

Beste Brigitta,

Inmiddels heb ik de stukken die de huurder aan de rechter heeft overhandigd in kopie van de rechtbank ontvangen, zie bijlage.

Ik zal daar schriftelijk op moeten reageren. Zou jij voor a.s. vrijdag voor mij het volgende kunnen regelen?

-een kopie van de aanmaning van Ymere die verzonden is voordat het dossier op 13.12.18 aan ons is overgedragen.

De huurder klaagt over achterstallig onderhoud. Wat is er gedaan n.a.v. de mail van Ymere klantenservice d.d. 28 augustus 2017?

Wat zijn er verder voor acties geweest/wat voor correspondentie heeft er plaatsgevonden t.a.v de klachten over achterstallig onderhoud. De huurder klaagt over het raam, de keuken, de badkamer en over vocht.

Heeft Ymere tot slot gereageerd o de brief van 5 februari 2020 van de huurder?

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

mr. R.G. Matti
directeur-gerechtsdeurwaarder

T 020-597 55 55
F 020-597 55 00
E r.matti@hoeden-mulder.nl

Van der Hoeden | Mulder
gerechtsdeurwaarders en juristen

Alle kennis onder één dak

Kantooradres Wibautstraat 137a
Correspondentieadres Postbus 95156
1090 HD Amsterdam
Website www.hoeden-mulder.nl
Openingstijden balie 08.30 - 12.30 / 13.00 - 16.00

ING Bank NL43INGB0004986986
RABO Bank NL59RABO0102870500
ABN AMRO Bank NL88ABNA0549910794
KvK nummer 33293242

iDEAL ONLINE BETALEN

Telefonisch bereikbaar 08.00 - 12.30 / 13.00 - 17.00

Van: Jeroen Boudewijn
Verzonden: vrijdag 14 februari 2020 14:42
Aan: 'Hofs - de Klerk, Brigitta'
CC: Remco Matti; E. Terpstra
Onderwerp: RE: Klacht Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam

Dag Brigitta,

Ik ken de zaak niet zo goed als Remco, maar toch alvast even een reactie op basis van de dossieraantekeningen.

De zaak loopt bij ons sinds december 2018.

Huurder is een zogenaamde sleper.

Hij betaalt voortdurend te laat, maar zuivert nooit echt aan.

Soms staan (aan het eind van de maand) alleen de incassokosten nog open.

In de periode december 2018 – oktober 2019 zijn er als ik het zo gauw goed tel minimaal 9 brieven aan huurder gestuurd, waarvan als eerste de zogenaamde 14-dagenbrief. Er is nooit op gereageerd. Daarom zijn er incassokosten verschuldigd.

Er zijn ook regelmatig belpogingen ondernomen.

Maar de telefoon wordt niet opgenomen.

In oktober besluiten wij daarom in samenspraak met Ymere (Etienne van Eck) over te gaan tot dagvaarding.

En dan ná dagvaarding, reageert huurder ineens wel en is de wereld te klein en hebben wij en jullie het niet goed aangepakt.

Een normaal telefoongesprek was inderdaad niet te voeren.

Daar zijn we het over eens.

Maar nu het van onze kant één van onze meest ervaren incassomedewerkers (Elske Terpstra) betrof, denk ik dat dat meer aan de huurder lag dan aan ons/aan Elske. Elske is prima in staat om (rustig) uit te leggen hoe de kosten zijn opgebouwd. Maar er was – om het maar zo te zeggen – niet echt sprake van een luisterend oor bij de huurder.

Afgelopen dinsdag vond de mondelinge behandeling bij de rechter plaats. Remco was daarbij aanwezig. Daar ging het al gauw niet meer over de incassokosten. Dat betreft overigens gewoon de wettelijke staffel: € 76,10 excl en € 92,07 incl btw. Wat mij voor een dossier dat wij inmiddels 15 maanden in behandeling hebben zeker niet veel lijkt. Maar het ging op de zitting ineens vooral over vermeend achterstallig onderhoud. Omdat dat een heel nieuw aspect was, is de procedure aangehouden zodat Remco dit eerst met Ymere kan bespreken.

In antwoord op de klacht: Huurder heeft mijns inziens (meer dan) voldoende kans gehad om kosten / een procedure te voorkomen. Bij zijn eerste en enige contact met ons kantoor is geprobeerd hem uitleg te geven, maar daar stond hij niet voor open. Vraag is vooral waarom huurder na de dagvaarding van 24 december wel direct met ons belt, maar na alle voorafgaande brieven niet. Het lijkt er meer op dat hij heeft gedacht “voor zo’n laag bedrag gaan ze toch niet dagvaarden”, maar dat die gok van hem verkeerd heeft uitgepakt.

Mogelijk dat Remco er na terugkeer van vakantie nog iets aan wil toevoegen, maar dan ken je in ieder geval alvast in grote lijnen het verloop van het dossier. Hij heeft bij ons niet rechtstreeks een klacht ingediend, zodat ik geen aanleiding zie om richting huurder een reactie te geven.

Fijn weekend,

Jeroen

J.J.L. Boudewijn
directeur-gerechtsdeurwaarder

T 020-597 55 55
F 020-597 55 00
E j.boudewijn@hoeden-mulder.nl

Van der Hoeden | Mulder
gerechtsdeurwaarders en juristen

Kantooradres Wibautstraat 137a
Correspondentieadres Postbus 95156
1090 HD Amsterdam
Website www.hoeden-mulder.nl
Openingstijden balie 08.30 - 12.30 / 13.00 - 16.00
Telefonisch bereikbaar 08.00 - 12.30 / 13.00 - 17.00

ING Bank NL43INGB0004986986
RABO Bank NL59RABO0102870500
ABN AMRO Bank NL88ABNA0549910794
KvK nummer 33293242

ONLINE BETALEN

Alle kennis onder één dak

Van: Hofs - de Klerk, Brigitta [mailto:b.hofs@ymere.nl]
Verzonden: vrijdag 14 februari 2020 13:41
Aan: Jeroen Boudewijn
Onderwerp: FW: Klacht Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam

Goedemiddag,

In verband met de afwezigheid van Remco stuur ik onderstaande email door.

Met vriendelijke groet,

Ymere

Brigitta Hofs

Medewerker Huurincasso Senior

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

T 088 080 75 55

M 06 15 88 52 07

b.hofs@ymere.nl

www.ymere.nl

Ma, Di, Wo, Vr

Van: Hofs - de Klerk, Brigitta
Verzonden: vrijdag 14 februari 2020 13:36
Aan: Remco Matti (R.MATTI@hoeden-mulder.nl) <r.matti@hoeden-mulder.nl>
Onderwerp: FW: Klacht Haarlemmerplein 29-2 te Amsterdam

Goedemiddag Remco,

Huurder van dit adres heeft een klacht ingediend. Deels over Ymere en deels over jullie kantoor.

Zou jij hier naar willen (laten) kijken?

Bent u huurder?	
Ik ben	Huurder of contactpersoon van de huurder
Postcode	1013 HP
Huisnummer	29
Kies het adres	Haarlemmerplein 29-2E
Straatnaam	Haarlemmerplein
Plaatsnaam	Amsterdam
Contactgegevens	
Bent u huurder?	huurder
Naam van de huurder	C.R.A. Bulo
E-mailadres	cecilbulo@gmail.com
Telefoonnummer	06-51518953
Uw klacht	

Ik heb een klacht over	Huurprijs, huurbetaling, huurverhoging of servicekosten
Geef een korte omschrijving van de klacht	Afwikkeling van huurachterstand en waarbij het incassobureau Van der Hoeden/Mulder (VdH/M) zich als administratiekantoor van Ymere opstelt. Ik ben door VdH/M gedagvaard voor een bedrag van € 92,07 omdat ik in januari 2019 mijn huur te laat heb betaald. Dit terwijl ik geen betalingsherinnering heb ontvangen van Ymere. Bijzonder in deze is dat ik door VdH/M in de maand januari direct ben aangeslagen omdat ik een huurachterstand heb over de maand januari 2019. Ik had de mogelijkheid om tot de 30ste te betalen en dat heb ik dan ook gedaan, alleen is het de 31ste op hun rekening gestort. Te laat volgens VdH/M en afgestraft met € 92,07, Ik heb verschillende malen uitleg proberen te krijgen bij de administratie van Ymere maar deze weigerde mij te woord te staan omdat mijn dossier bij VdH/M lag. Op het moment dat ik op 24 december 2019 de dagvaarding ontving van VdH/M heb ik contact gezocht met een medewerkster van het deurwaarderskantoor. Deze dame was niet voor rede vatbaar en zij kon mij ook niet uitleggen hoe het mogelijk was dat ik zo een hoog incassobedrag moet betalen. Het ging immers over de huur van januari 2019 dat is betaald in januari 2019. Mijn emoties liepen erg hoog op van frustraties omdat ik door Ymere naar VdH/M wordt verwezen en VdH/M als iemand werd behandelt die een hele grote huurachterstand heeft.
Wanneer is de klacht precies begonnen?	januari 2019
Wat vindt u dat Ymere moet doen?	Ik ben gedagvaard op 7 januari en heb uitstel gekregen omdat ik niet op de zitting aanwezig kan zijn. Mijn dossier wordt 11 februari a.s. behandeld. Mijn reactie aan de kantonrechter heb ik bij deze klacht gevoegd. Mijn klacht is dan ook dat Ymere zich totaal onttrekt aan de maatschappelijke verantwoording die zij hebben als verhuurder van sociale woningen. Het direct uit handen geven aan een agressieve partij als VdH/M terwijl het over de huur gaat van de lopende maand vind ik schandalig. Communicatie met mij als huurder door medewerkers van Ymere wordt geweigerd terwijl Ymere mij toch een uitleg schuldig is wat de reden dat mijn dossier bij VdH/M terecht is gekomen. Ik heb een ver-/huurdersrelatie met Ymere en niet met VdH/M. Bijzonder is dat Ymere mij wel weet te bereiken via een onderzoeksbureau over de dienstverlening van bijvoorbeeld Feenstra maar zelf zijn zij niet instaat om contact te zoeken over onderwerpen die bij het primaire proces van Ymere horen. Daarbij jaagt Ymere zijn huurders, die al tot een beperkt inkomen hebben, op onnodige incassokosten waarbij een bepaalde mate van coulance wordt toegepast. Ymere gaat met zijn huurders om zoals zij met hun bestaande panden onderhoud; slechte onderhoud van panden en zo behandelen zij ook hun huurders.
Heeft u de klacht al eerder bij ons gemeld?	ja
Wanneer was dat?	maart en juli 2019
Wat is er toen gebeurd?	zie hierboven
Controleer uw gegevens	

Met vriendelijke groet,

Ymere

Brigitta Hofs

Medewerker Huurincasso Senior

Muiderstraatweg 19, 1111 PS Diemen

Postbus 2412, 1000 CK Amsterdam

T 088 080 75 55

M 06 15 88 52 07

b.hofs@ymere.nl

www.ymere.nl

Ma, Di, Wo, Vr

2 bijlagen



image006.gif
7K



image007.jpg
7K

Van der Hoeden | Mulder
gerechtsdeurwaarders en juristen

mr. J.J.L. Boudewijn
mr. R.H. van Doorne
mr. R.G. Matti
R. Erken
mr. E. de Vries

De heer C.R.A. Bulo
Haarlemmerplein 29-2
1013 HP Amsterdam

22090297 / MH

DAGVAARDING inzake HUURSCHULD
voor de KANTONRECHTER

Vandaag, negen december tweeduizendtweeëntwintig;

Op verzoek van de stichting Stichting Ymere, gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam, die voor deze zaak woonplaats kiest te (1114 AB) Amsterdam aan de Joop Geesinkweg 155 bij Van der Hoeden|Mulder, gerechtsdeurwaarders & juristen, van welk kantoor mr. J.J.L. Boudewijn en mr. R.G. Matti, zowel samen als ieder afzonderlijk, als gemachtigden van eisende partij zullen optreden in de hierna te omschrijven procedure, met het recht van vervanging;

Heb ik, Raymond Erken, als toegevoegd gerechtsdeurwaarder werkzaam op het kantoor van Jeroen Johannes Leonardus Boudewijn, als gerechtsdeurwaarder gevestigd en kantoorhoudende te Amsterdam aan de Joop Geesinkweg 155,

GEDAGVAARD:

Cecil Raymond Augustinus Bulo, geboortedatum 9 januari 1972, wonende te (1013 HP) Amsterdam, gemeente AMSTERDAM, aan het adres Haarlemmerplein 29 /2 aldaar aan dat adres mijn exploot doende en een afschrift daarvan latende aan:

voormeld adres in gesloten envelop met daarop de vermeldingen zoals wettelijk voorgeschreven, omdat ik aldaar niemand aantrof aan wie rechtsgeldig afschrift kon worden gelaten;

OM:

Op **maandag 19 (negentien) december 2022** des voormiddags om 10:00 uur in persoon of bij gemachtigde te verschijnen ter openbare civiele terechtzitting van de Rechtbank Amsterdam, kamer van kantonzaken, te Amsterdam alsdan en aldaar zitting houdende in het Gerechtsgebouw aan het adres Parnassusweg 280;

Als gedaagde partij de vordering niet erkent kan tegen de vordering verweer worden gevoerd. Dit kan mondeling op de zitting of schriftelijk. Het schriftelijke verweer moet (net als de daarbij gevoegde bescheiden) in tweevoud worden ingediend en dient uiterlijk op de dag vóór de zitting door de griffie te zijn ontvangen, dan wel ter zitting te worden overgelegd.
Het postadres van de griffie is: Postbus 70515, 1007 KM AMSTERDAM.

Gedaagde partij kan zich ook door een behoorlijk schriftelijk gevolmachtigde laten vertegenwoordigen;

Indien gedaagde partij niet op de aangeven datum of op een door de rechter nader te bepalen datum in het geding verschijnt, en de voorgeschreven termijnen en formaliteiten in acht zijn genomen, de rechter de eis bij verstek verleent en de vordering toewijst, tenzij deze hem/haar onrechtmatig of ongegrond voorkomt;

Met aanzegging dat van gedaagde partij bij verschijning in de procedure geen griffierecht zal worden geheven;

OP DE VOLGENDE GRONDEN:

1. Tussen (de rechtsvoorgangster van) eiseres, hierna Ymere, als verhuurder, en gedaagde, hierna Bulo, als huurder, bestaat sinds 4 mei 1996 een huurovereenkomst **(productie 1)**.

2. Op de huurovereenkomst zijn algemene voorwaarden van toepassing **(productie 2)**.

3. Bulo heeft op 8 januari 2021 via de Huurcommissie een huurprijsvermindering verzocht in verband met gebreken aan het gehuurde. De voorzitter van de huurcommissie heeft in een voorzittersuitspraak d.d. 15 maart 2021 (verzonden op 16 maart 2021) vastgesteld dat de woonruimte op 1 januari 2021 inderdaad ernstige gebreken had en de huurprijs vasgesteld op € 218,12 per maand **(productie 3)**.

4. Ymere heeft vervolgens de nodige inspanningen geleverd om de vastgestelde gebreken te verhelpen. Op 7 april 2022 heeft Ymere overeenkomstig artikel 4.3 UHW de huurcommissie gemeld dat de gebreken zijn verholpen en gevraagd per welke datum de volledige huurprijs in rekening kan worden gebracht. Bij voorzittersuitspraak d.d. 24 juni 2022 wordt de huurprijsverlaging per 1 juli 2022 opgeheven. Per 1 juli 2022 mag Ymere derhalve weer een huurprijs van € 545,31 per maand in rekening brengen **(productie 4)**.

5. Bulo is tegen de voorzittersuitspraak in verzet gegaan. De huurcommissie heeft bij uitspraak d.d. 4 augustus 2022 het verzet ongegrond verklaard **(productie 5)**. Volgens de wet worden de huurder en verhuurder geacht te zijn overeengekomen wat in de uitspraak van de huurcommissie is vastgesteld, tenzij een van de partijen tijdig verzet aantekent bij de kantonrechter. Bulo heeft geen verzet aangetekend tegen de uitspraak van de huurcommissie.

6. Bulo is per 1 december 2021 gestopt met het betalen van de huur. Ondanks beide uitspraken zijn de huurbetalingen tot op heden niet hervat. Dat betekent dat Bulo nu een volledig jaar geen huur heeft betaald. De huurachterstand bedraagt tot en met 30 november 2022 dan ook € 4.306,22 **(productie 6)**. Bulo verkeert derhalve in verzuim.

7. Ymere heeft zich ingespannen om in persoonlijk contact te treden met Bulo om hem te wijzen op mogelijkheden om betalingsachterstanden te voorkomen en te beëindigen. Ymere heeft Bulo gewezen op de mogelijkheden voor schuldhulpverlening, Bulo schriftelijk herinnerd aan de betalingsachterstand en daarbij aangeboden om, behoudens afwijzend tegenbericht van Bulo, diens contactgegevens te melden aan het college voor schuldhulpverlening **(productie 7)**.

8. Bulo heeft niet afwijzend gereageerd, derhalve heeft Ymere overeenkomstig artikel 2 van het Besluit gemeentelijke schuldhulpverlening de contactgegevens van Bulo vervolgens ook gemeld aan het collega voor schuldhulpverlening op 25 januari 2022 **(productie 8)**.

9. Na de zitting in het kader van de herstelmelding bij de huurcommissie en het uitblijven van betaling van de huur voor september 2022 heeft Ymere juridisch advies en bijstand op het gebied van incasso ingeroepen van haar gemachtigde.

10. Bij brief d.d. 3 oktober 2022 is aan Bulo nog 14 dagen de gelegenheid geboden om kosteloos de betaalachterstand aan te zuiveren. In deze brief zijn de gevolgen van het uitblijven van betaling vermeld, waaronder de incassokosten die Bulo daardoor verschuldigd wordt **(productie 9)**.

11. Aangenomen mag worden dat deze brief uiterlijk op de tweede dag na verzending, niet zijnde een zondag, maandag of algemeen erkende feestdag, derhalve op woensdag 5 oktober 2022, bij Bulo is bezorgd en dat de 14 dagen termijn dus de dag daarna is aangevangen.

12. Bulo heeft niet binnen de wettelijke termijn van 14 dagen betaald en is daardoor op grond van artikel 6:96 BW het in de brief van 3 oktober 2022 genoemde bedrag aan incassokosten verschuldigd geworden.

13. Na het verstrijken van de termijn is Bulo nogmaals aangemaand voor betaling van de huurachterstand en de inmiddels verschuldigde incassokosten **(productie 10)**. Deze aanmaning heeft evenmin tot betaling geleid.

14. Nu de hoogte van de berekende en gevorderde buitengerechtelijke incassokosten strookt met het tarief van het Besluit vergoeding voor buitengerechtelijke incassokosten (Stb. 2012, 141), komen deze niet voor rechterlijke matiging in aanmerking.

15. Bulo is derhalve momenteel opeisbaar aan Ymere verschuldigd:

Hoofdsom t/m 31 oktober 2022	€	3.756,89
Incassokosten	€	605,83
Verdere termijnen t/m 31 december 2022	€	1.098,66
Te voldoen	€	5.461,38

16. Bulo heeft geen contact opgenomen met Ymere, haar gemachtigde of de gemeente (die contact hebben gezocht, maar niet gekregen in het kader van de door Ymere gedane melding). Hoewel uit het verzet dat Bulo heeft aangetekend tegen de voorzittersuitspraak blijkt dat hij het daar niet mee eens is, heeft de huurcommissie deze uitspraak bevestigd. Het is onbekend of Bulo zijn verweer handhaaft nu hij dit niet kenbaar heeft gemaakt, noch verzet heeft aangetekend tegen de uitspraak van de huurcommissie.

17. Ymere acht haar vordering, met de aan deze dagvaarding gehechte producties dan ook voldoende onderbouwd. Voor het geval Bulo in rechte alsnog gemotiveerd enige stelling van Ymere betwist, biedt Ymere daarvan nader bewijs aan, dan wel door overlegging van nadere bescheiden of andere bewijsmiddelen, dan wel door het laten horen van getuigen, zulks afhankelijk van een eventuele betwisting door Bulo.

18. Gelet op het feit dat Bulo tot en met 30 juni 2022 slechts een maandelijkse huurprijs van € 222,11 verschuldigd was en zelfs die niet (gedeeltelijk) is voldaan, is er sprake van een ernstige tekortkoming in de nakoming van de huurovereenkomst. Deze is niet van een dusdanig bijzondere aard of geringe betekenis dat de ontbinding van de huurovereenkomst niet gerechtvaardigd zou zijn. Ymere vordert dan ook, naast betaling van voornoemde bedragen, ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde, een en ander met veroordeling van Bulo in de kosten van dit geding.

MITSDIEN:

Vordert eiseres dat bij vonnis, uitvoerbaar bij voorraad:

I. De huurovereenkomst tussen partijen met betrekking tot de woning aan de Haarlemmerstraat 29-2 te (1013 HP) Amsterdam zal worden ontbonden.

Alsmede met veroordeling van gedaagde partij tot:

II. Ontruiming van het onder 1 omschreven gehuurde, met alwie en alwat zich vanwege gedaagde partij in het gehuurde moge bevinden, binnen drie dagen na betekening van het te wijzen vonnis;

Alsmede met veroordeling van gedaagde partij tot betaling van:

III. Voornoemd bedrag van € 5.461,38, te vermeerderen met de wettelijke rente hierover sedert de dag van dagvaarding tot en met de dag der algehele voldoening;

IV. € 549,33, voor iedere maand dat gedaagde partij het gehuurde na 31 december 2022 in gebruik houdt;

V. De kosten van dit geding, alsmede ook met veroordeling tot betaling van een vergoeding voor de door gemachtigde van eisende partij na het vonnis nog te verrichten werkzaamheden (na-salaris);

Van der Hoeden | Mulder
gerechtsdeurwaarders en juristen

mr. J.J.L. Boudewijn
mr. R.H. van Doorne
mr. R.G. Matti
R. Erken
mr. E. de Vries

De kosten van dit exploot zijn € 127,43 incl. btw

Exploot:	€	103,33
Verschotten		
Informatie bevolking	€	1,98
Subtotaal:	€	105,31
Omzetbelasting:	€	22,12
Totaal:	**€**	**127,43**

De kosten van dit exploot zijn overeenkomstig artikel 10 van het Besluit tarieven ambtshandelingen gerechtsdeurwaarders verhoogd met 21% btw, omdat mijn rekwirant(e)heeft verklaard de omzetbelasting niet te kunnen verrekenen op grond van de Wet op de Omzetbelasting 1968.

Hierbij verklaart ondergetekende dat eventueel gemaakte verschotten zijn gemaakt voor de goede verrichting van de ambtshandelingen en noodzakelijk waren, alsmede dat hij geen rechtstreeks of middellijk belang heeft in de onderneming of derde die (eventuele) bovenstaande verschotten factureert.

(toegevoegd) gerechtsdeurwaarder:

Producties

1. Huurovereenkomst
2. Algemene voorwaarden
3. Voorzittersuitspraak Huurcommissie d.d. 15 maart 2021
4. Voorzittersuitspraak Huurcommissie d.d. 24 juni 2022
5. Uitspraak huurcommissie d.d. 4 augustus 2022
6. Specificatie huurachterstand
7. Aankondiging verstrekking gegevens aan college voor schuldhulpverlening
8. Aanmelding bij college voor schuldhulpverlening
9. Kopie 14-dagenbrief d.d. 3 oktober 2022
10. Kopie aanmaning d.d. 20 oktober 2022

Van der Hoeden | Mulder
gerechtsdeurwaarders en juristen

mr. J.J.L. Boudewijn
mr. R.H. van Doorne
mr. R.G. Matti
R. Erken
mr. E. de Vries

TOELICHTING DAGVAARDING

Door de deurwaarder is een dagvaarding bij u afgeleverd.
Wat betekent dit voor u in de praktijk?

1. U erkent de vordering:

Dan is het het best om de zitting te voorkomen. Maar dit kan alleen bij volledige betaling, inclusief de kosten van dagvaarding en het verschuldigde salaris gemachtigde, uiterlijk de laatste werkdag vóórdat de zaak dient. Alleen dan kan de procedure nog worden ingetrokken, zonder bijkomende kosten zoals het griffierecht ad € 514,00. U moet er dan wel voor zorgen dat wij van uw betaling op de hoogte zijn: Dus stuur per e-mail of fax een betaalbewijs en/of neem telefonisch contact op, want als uw betaling pas na de zitting bekend wordt, blijft u de extra kosten verschuldigd. Overeenkomstig artikel 6:114 lid 2 BW geldt de datum van ontvangst van uw betaling, als betaaldatum.

Het bedrag dat ter voorkoming van de zitting betaald dient te worden bedraagt:

Saldo dossier	€	5.461,38
Kosten dagvaarding	€	127,43
Salaris gemachtigde	€	311,00
Totaal	**€**	**5.899,81**

Alle betalingen dienen plaats te vinden aan: **Van der Hoeden|Mulder, gerechtsdeurwaarders & juristen** op één van onderstaande rekeningnummers onder vermelding van het dossiernummer: **22090297**

Als u de in de dagvaarding omschreven vordering wel erkent maar u kunt deze niet in zijn geheel vóór de zitting betalen, dan heeft het geen zin om voor de rechter te verschijnen. U kunt dan beter contact opnemen met ons kantoor (telefoon: 020 - 597 55 55 - vermeld uw dossiernummer zoals aangegeven op de eerste pagina van de dagvaarding !) om te bezien of u een betalingsregeling kunt treffen.

Bij een betalingsregeling op langere termijn gaat de procedure wél door en zal de rechter - als u geen verweer voert - de vordering bij verstek toewijzen. In de betalingsregeling moeten dan ook de door de rechter toe te wijzen proceskosten worden meegenomen.

2. U betwist de vordering:

Als u het niet eens bent met de in de dagvaarding omschreven vordering, dan kunt u daartegen mondeling of schriftelijk verweer voeren.
Als u mondeling verweer wilt voeren dan moet u tijdig op de in de dagvaarding omschreven zitting aanwezig zijn. U dient daarbij te bedenken dat er soms vele personen op hetzelfde tijdstip worden opgeroepen, dus er kunnen lange wachttijden voorkomen.

Als u schriftelijk verweer wilt voeren dan kunt u dat (in tweevoud !) opsturen naar het in de dagvaarding vermelde postadres van de griffie, op voorwaarde dat de griffie de stukken uiterlijk de laatste werkdag voorafgaand aan de zittingsdatum heeft ontvangen. U kunt uw schriftelijke verweer (eveneens in tweevoud !) ook op de zitting aan de rechter overhandigen.

U kunt ook iemand anders vragen om namens u mondeling of schriftelijk verweer te voeren. Als dat geen advocaat of gerechtsdeurwaarder is, dan kan de rechter vragen om een schriftelijke volmacht. Als u niet in staat bent een deurwaarder of advocaat te betalen, dan kunt u contact opnemen met Het Juridisch Loket. Kijk voor meer informatie op www.hetjl.nl. U kunt dan wellicht voor (gedeeltelijk) gesubsidieerde rechtsbijstand in aanmerking komen.

Als u verzuimt tijdig mondeling of schriftelijk verweer te voeren en u ook niet tijdig om uitstel heeft gevraagd, dan zal de rechter de vordering bij verstek toewijzen.

3. Na de uitspraak van de rechter:

De rechter zal uitspraak doen in een vonnis. Als u daarbij tot betaling wordt veroordeeld en u blijft daarmee op dat moment nog langer in gebreke, dan kan de deurwaarder tot betekening van het vonnis en beslaglegging op uw inkomen en/of eigendommen overgaan. Als het om huurschuld gaat en de rechter heeft ook een veroordeling tot ontruiming uitgesproken, dan behoort ook ontruiming van het gehuurde tot de mogelijkheden. De kosten die aan dergelijke maatregelen zijn verbonden komen in dat geval voor uw rekening.

4. Meer informatie:

Voor meer informatie kunt u altijd contact opnemen met ons kantoor.
Vermeld a.u.b. altijd uw dossiernummer!