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,

[redacted]

Namens stichting Ymere

C. Avedisian en A. Huizenga