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 15 mei 2023
Onderwerp Uitspraak

Geachte heer Bulo,

Op de zitting van heeft de Huurcommissie een verzoek behandeld over de woonruimte Haarlemmerplein 29-II 1013HP, AMSTERDAM. Bij deze brief ontvangt u de uitspraak. De uitspraak is ook naar de wederpartij gestuurd. In de uitspraak staat welke beslissing de Huurcommissie heeft genomen. Ook staat erin wie de leges moet betalen.

Niet eens met de uitspraak?
Als u het niet eens bent met de uitspraak, dan kunt u aan de rechter vragen de zaak opnieuw te beoordelen. Dit doet u met een dagvaarding. Een dagvaarding uitbrengen gaat als volgt:

- u neemt contact op met een gerechtsdeurwaarder;
- de deurwaarder schrijft een brief (de dagvaarding) waarin staat wat het probleem is;
- de deurwaarder overhandigt de dagvaarding aan uw wederpartij en stuurt de brief naar de rechtbank. In deze procedure is niet de Huurcommissie, maar uw (ver)huurder de wederpartij.

Let op! Een procedure bij de rechter kost geld. De griffie van de rechtbank kan u verder informeren.

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). Het CJIB stuurt deze brief rechtstreeks naar de huurder. Als er sprake is van een gemachtigde regelt u onderling wie de betaling doet.

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.

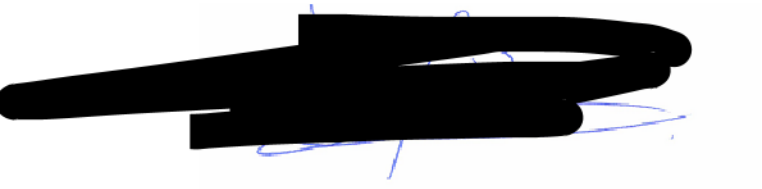
Let op! Een huurverlaging kan gevolgen hebben voor huurtoeslag. Kijk voor meer informatie en een proefberekening op de website van de https://www.belastingdienst.nl/rekenhulpen/toeslagen/.

Openbaar register

De uitspraak wordt mogelijk opgenomen in een openbaar register. U vindt het openbaar register op onze website: www.huurcommissie.nl/uitspraken.

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.

Met vriendelijke groet,



drs. J.M. Krooshof - Bakker
Directeur Dienst van de Huurcommissie

Huurcommissie

Datum zitting
3 april 2023

Verzonden op
15 mei 2023

Verzonden aan
huurder en verhuurder

Zaaknummer
2200553

uitspraak

van de Huurcommissie

Verzoek
klacht over een gedraging van de verhuurder

Woonruimte
Haarlemmerplein 29-II 1013HP, AMSTERDAM
Hierna te noemen: de woonruimte

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

Wederpartij
Stichting Ymere
Hierna te noemen: Verhuurder

Kern van de uitspraak

- Het verzoek van de huurder is ongegrond.

Verloop van de procedure

Verzoek van huurder

De Huurcommissie heeft op 22 november 2022 een verzoek van de huurder ontvangen om uitspraak te doen. Daarin vraagt de huurder aan de Huurcommissie om uitspraak te doen omtrent een klacht die betrekking heeft op een gedraging van de verhuurder.

Zitting

Zittingsdatum: maandag 3 april 2023
Zittingsvoorzitter: mr. C.R.N. de Boer

Zittingsleden: B.A.C.M. Steenbergen en J.J.M.W. van Helden
De huurder en de verhuurder zijn schriftelijk uitgenodigd voor de behandeling van het verzoek op de zitting van de Huurcommissie.

Correspondentie

Korte samenvatting verklaring huurder:

- Ik heb alles geprobeerd, daarom ben ik genoodzaakt naar de Huurcommissie te stappen.
- Ik heb het recht om naar de geschillencommissie te gaan.
- Vervolgens word ik gedagvaard om uit de woning te gaan. De rechtzaak zal op 15 juli plaatsvinden.
- Ik word continue geconfronteerd met leugens die verhuurder verspreidt. Verhuurder is op basis van leugens in het gelijk gesteld.
- Ik was afhankelijk van de gemeente Amsterdam.
- Verhuurder heeft alles gedaan in en buiten de woning zonder de nodige vergunningen aan te vragen.
- Ik woon nog steeds niet in de woning. Ik moet terug naar mijn oude woning met defecte ramen en nieuwe gebreken die zijn ontstaan.
- Ik word continue aangevallen, maar ik mag geen gebruik maken van de Huurcommissie en andere instanties. Maar ik krijg wel een dwangsom vanwege achterstallig onderhoud.
- Ik heb Stichting Woon ook benaderd maar zij hebben ook verzuimd. Daarom heb ik een advocaat benaderd.
- Verhuurder is in gebreke.
- Zij onderdrukken mij.
- Er is niets met mij gecommuniceerd.
- Op 7 september heb ik een uitspraak gekregen van de geschillencommissie. Dit heeft 7 maanden geduurd.
- Verhuurder vindt mij een lastpak en gooit mij daarom uit de woning.
- Verhuurder beantwoordt mijn acties met gerechtelijke procedures in plaats van het gesprek met mij te voeren.
- Ik stuur een brief met mijn klachten, maar er wordt niet naar gehandeld.
- Mijn woning is ongezond.
- Er zijn twee kortgedingen, waarvan één gaat om een huurachterstand.
- Ik wilde naar Stichting Woon om advies te vragen, maar dit werd beantwoord met een dagvaardging.
- Ik wil gewoon een gesprek met verhuurder.
- Op 15 mei moet ik mij verweren tegen de uitzettingsprocedure.
- Ik mocht niet bij de opname zijn. Ik mocht alleen de sleutel ophalen en mocht niks vinden van de gebreken.
- Als ik brieven schrijf, dan verwijst verhuurder steeds naar hun klachtenprocedure. Dus ik word gedwongen om deze te doorlopen.
- Ik word continue als wanbetaler neergezet, maar zolang ik niet in de woning woon, dan hoef ik niet de huur te betalen.

Korte samenvatting verklaring verhuurder:

- Het is duidelijk dat huurder niet mee eens met hoe wij de gebreken hebben geprobeerd op te lossen.
- Via meerdere instaties probeert huurder zijn gelijk te krijgen.
- Het antwoord is steeds niet het antwoord wat huurder wilt horen.
- Wij zijn door meerdere instaties in het gelijk gesteld.
- Het is niet zo dat alles een tegenreactie is.
- Wij hebben gedagvaard vanwege de huurachterstand. Huurder betaalt ruim een jaar geen huur meer.
- De woning is geschikt voor bewoning.
- Wij hebben huurder een huurkorting gegeven tijdens de werkzaamheden.
- Wij hebben hem gedagvaard voor één maand huurprijs. In principe betalen mensen een maand van te voren.

- Wij gaan absoluut niet snel naar de rechter. Maar wij zijn het wel mee eens dat er veel via gerechtelijke instanties gecommuniceerd wordt.
- Voordat wij een zaak starten, gaan wij wel eerst communiceren met huurder, tenzij er een langslepend huurincassotraject loopt.

Beoordeling

Wettelijk kader

Op basis van artikel 4, lid 5 en 6 Uhw kan de Huurcommissie oordelen over geschillen tussen huurder en verhuurder naar aanleiding van een schriftelijke klacht van de huurder over een bepaalde gedraging van de verhuurder of van een persoon die werkzaam is onder diens verantwoordelijkheid in het kader van de tussen partijen overeengekomen huurovereenkomst.
Een dergelijke klacht dient te voldoen aan de volgende ontvankelijkheidseisen:

- De klacht moet schriftelijk bij de verhuurder zijn ingediend;
- De klacht betreft een gedraging van de verhuurder;
- De gedraging heeft minder dan een jaar geleden plaatsgevonden;
- Er is geen sprake van een wettelijke uitsluiting (toe- en afwijzen van woonruimte, een wanbetaling, een huurbeëindiging of het afsluiten van nutsvoorzieningen).

De Huurcommissie stelt voorop dat zij de klacht van de huurder beoordeelt binnen het - beperkte - toetsingskader van artikel 4 lid 5 UhW. Dit houdt in dat zij slechts beoordeelt of de klacht van de huurder ‘over de gedraging van de verhuurder’ gegrond of ongegrond is.

Feiten en omstandigheden

- Huurder geeft in zijn verzoekschrift aan dat hij klachten heeft over de manier waarop verhuurder met hem omgaat. Huurder geeft in zijn verzoek aan dat hij sinds 2017 een normale woonsituatie probeert te verkrijgen. Hij stelt dat al zijn initiatieven door verhuurder afgestraft zijn en dat de relatie tussen hem en verhuurder erg aangetast is. Huurder geeft daarbij aan dat verhuurder sinds augustus 2021 niet meer met hem communiceert. De communicatie met verhuurder verloopt onder andere door middel van advocaten en gerechtelijke instanties. Vervolgens geeft huurder aan dat hij de procedures bij de interne klachtencommissie en de Geschillenadviescommissie niet geleid hebben tot het door hem gewenste resultaat. Bovendien geeft huurder aan dat hij de uitspraak van de Geschillencommissie van verhuurder niet accepteert, omdat hij van mening is dat verhuurder zich niet aan hun eigen reglement heeft gehouden en niet onafhankelijk is. Volgens huurder verschuilt verhuurder zich achter reglementen die ze zelf heeft opgesteld waardoor zij niet aansprakelijk is voor handelen van medewerkers en leden. Daarnaast geeft huurder aan niet tevreden te zijn met het verloop en de uitkomst van de procedures die aanhangig zijn geweest bij de rechtbank. Verhuurder is twee keer in het gelijk gesteld door de rechtbank. Huurder is van mening dat verhuurder tijdens deze procedures niet de waarheid heeft verkondigd en dat de bewijslast bij hem als huurder lag.
- Voorts geeft huurder te kennen dat Ombudsman onderzoek doet naar het handelen van verhuurder waarbij er mogelijk belangrijke informatie is achterhouden. door de gemeente Amsterdam. Huurder hoopt daarmee aan te tonen hoe verhuurder gehandeld heeft richting de gemeente.
- Huurder wilt weten of verhuurder op de juiste wijze met huurder is omgegaan, waarbij huurder onder druk is gezet door externe partijen en het half werk leveren bij het onderhoud van de woning. Daarnaast verzoekt huurder om een nieuwe onderzoek in de woning om te kijken of de huidige huurprijs gerechtvaardigd is.
- In zijn verweerschrift geeft de verhuurder aan dat het verzoek van huurder niet-ontvankelijk is, omdat huurder in het verzoekschrift verwijst naar gedragingen van augustus 2017. De gedraging heeft dus langer dan een jaar geleden plaatsgevonden. Daarnaast heeft de rechtbank reeds uitspraak gedaan over de onderwerpen waarover huurder zicht beklaagt. Op dit moment loopt er ook een procedure bij de rechtbank over een huurschuld. Verder is de zaak niet-ontvankelijk omdat onderhavige procedure zich niet leent om de huurprijsgeschillen te beoordelen zoals huurder

wenst. Mocht de Huurcommissie menen het verzoek van huurder wel ontvankelijk is, dan stelt huurder wel zorgvuldig en professioneel te hebben gehandeld,

Op basis van art. 20 lid 1 Uhw kan de Huurcommissie direct uitspraak doen als het voorgelegde verzoek kennelijk ongegrond is.

De commissie is van oordeel dat de klacht van huurder ongegrond is.

In algemene zin merkt de commissie ten eerste op dat iedereen vrijelijk toegang heeft tot de rechter en of andere geschillenbeslechtende instanties en reeds daaruit volgt dat het op zich zelf niet klachtwaardig is indien een verhuurder een geschil met een huurder aan de rechter of Huurcommissie voorlegt.

In dit geval is het de commissie gebleken dat de situatie tussen partijen dusdanig is geescaleerd, dat beide partijen over en weer meerdere procedures zijn gestart. Niet enkel verhuurder, maar ook huurder, heeft meerdere procedures gestart. Met name in dat licht bezien kan in deze niet worden gezegd dat verhuurder klachtwaardig zou handelen door over het geschil met huurder te procederen. Huurder start zelf immers ook procedures.

Dat verhuurder ook niet zonder goede gronden de procedures is gestart, blijkt overigens uit de uitkomsten daarvan. In meerdere zaken is de verhuurder immers door de rechter in het gelijk gesteld. Niet gebleken is dat verhuurder misbruik heeft gemaakt van de bevoegdheid om te procederen.

De klacht is dus ongegrond.

Ten aanzien van huurders verzoek om een nieuw onderzoek in de woning, om te kijken of de huidige huurprijs gerechtvaardigd is, wijst de commissie erop dat dit niet kan in deze procedure. Huurder dient daartoe een nieuw verzoek tot huurverlaging op grond van onderhoudsgebreken in te dienen bij de Huurcommissie. Maar dat betekend dus wéér een nieuwe procedure tussen partijen, waarmee het conflict weer verder wordt voortgezet.

De commissie spreekt hier de hoop uit dat beide partijen proberen om zelf onderling goed over de zaak te praten en niet direct een beroep te doen om hen ter beschikking staande gerechtelijke procedures en/of reeds gewezen gerechtelijke uitspraken. De commissie acht het zinvol om daarbij een mediator in te schakelen, gezien het conflict reeds vergaand is geëscaleeert.

Beoordeling van de leges

De partij die in het ongelijk wordt gesteld, moet de leges betalen. Nu de commissie het verzoek ongegrond heeft verklaard wordt de huurder aangemerkt als de in het ongelijk gestelde partij. De huurder moet de leges betalen. Volgens de wet betaalt een verhuurder € 300,00 leges en een huurder betaalt € 25,00.

Beslissing

- De klacht van huurder is ongegrond.

Bent u het niet eens met deze uitspraak? Dan kunt u binnen drie weken verzet aantekenen. In de begeleidende brief leest u hoe u dit kunt doen.

Legesveroordeling

De huurder krijgt het reeds betaalde legesvoorschot niet terug.

Den Haag, 3 april 2023

De Huurcommissie,



mr. C.R.N. de Boer
Zittingsvoorzitter