C.R.A. Bulo
[redacted]

Tweede Kamer
Commissie voor de Verzoekschriften en de Burgerinitiatieven
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Amsterdam, 9 april 2026

Betreft: Burgerinitiatief Gezond Sociaal Huren

Beste lezer,

Hierbij ontvangt burgerinitiatief Gezond Sociaal Huren. In Nederland zijn er ca. 80.000 sociale huurwoningen in erbarmelijke staat met groot achterstallig onderhoud. Dit aantal is bekend, maar wellicht zijn de cijfers hoger, omdat er woningen zijn waarvan de staat van onderhoud onbekend is. Dit is mijn ervaring wat heeft geleid tot dit initiatief.
`
Het wonen in een woning met groot achterstallig onderhoud is ongezond voor de bewoners door het ontstaan van zwarte schimmels, vocht in de muren, niet geïsoleerd, tochtig en het niet open kunnen van ramen en deuren. Woningcorporaties kunnen zich dit permitteren, omdat de huurder de strijd niet aan kan of kan aangaan, omdat dit geen verregaande gevolgen heeft. Wie klaagt, wordt gedaagd. Dit leidt tot een ongezonde sociale huursituatie met gezondheidsproblemen, bovenmatige stress en een negatief effect op de omgevingssfeer. Dit leidt weer tot ernstigere gezondheidsklachten klachten en tot stilstand in ontwikkeling van de bewoners die het in deze maatschappij, om welke reden dan ook, vaak al moeten overleven en hun hoofd boven water moeten houden. Een verandering van de wet, zodat er een gezond sociaal huurklimaat ontstaat, kan voor deze groep Nederlanders van essentieel belang zijn. Daarnaast is mijn doel het versimpelen van de (sociale) huurwoningmarkt, waarbij de rol van de huurder tot het minimum wordt beperkt en kan vertrouwen op landelijke wet- en regelgeving die wordt gecontroleerd door een overheidsinstantie zoals de arbeidsinspectie, IGJ of NVWA.

Als ervaringsdeskundige in een juridische strijd sinds 2017 met mijn woningcorporatie Ymere heb ik ervaren dat het te allen tijde een ongelijke strijd is geweest. Dit is niet gebaseerd op een gevoel, maar op mijn ervaring na 4 rechtszaken, inclusief een hoger beroep, aanschrijven van de directie en de RvC van Ymere, een procedure bij de Ombudsman Metropool Amsterdam, een huurkortingsprocedure bij de Huurcommissie, een dwangsomprocedure bij de gemeente Amsterdam, verschillende klachten binnen de gemeente Amsterdam (handhavingsverzoek, Bouwtoezicht, integriteitsbureau, de gemeenteraad, de wethouder van Wonen en het kabinet van de burgemeester), een procedure bij de tuchtkamer voor gerechtsdeurwaarders, een governanceprocedure bij de koepelorganisatie Eades, een klachtenprocedure inclusief Geschillenadviescommissie bij Ymere, een procedure bij de bestuurskamer en bij de Nationale Ombudsman. Allemaal zonder succes, behalve bij de Ombudsman Metropool Amsterdam.

Merendeel van de (sociale) huurders in Nederland is afhankelijk van advocaten die werken op pro-deobasis/met een toevoeging. Zij krijgen een beperkt budget, werken daardoor ook met een beperkte inzet en nemen meer zaken aan dan zij feitelijk aankunnen. Als je jezelf vertegenwoordigt, wordt dit door de rechter als belediging gezien. Zaken met advocaat hebben niet het verschil gemaakt, omdat de strijd niet wordt aangegaan. Voor het hoger beroep is mij een advocaat toegewezen door de Deken van Amsterdam, nadat 10 advocaten mij hadden afgewezen. Onder andere omdat het een te complexe zaak is door de rol van de Huurcommissie en de gemeente Amsterdam. Huurzaken worden bij de rechtbank van Amsterdam afgedraaid in een huurbulk, lees lopende band met een beperkt aantal uren per zaak.

Hoger beroep is afgewezen, omdat ik in 2021 terug had móeten gaan, huur had moeten betalen en met een onafhankelijk adviesrapport had moeten bewijzen dat de woning niet bewoonbaar was. Nee zeggen is geen optie en het handelen van Ymere, gemeente Amsterdam en Huurcommissie wordt niet meegenomen in het oordeel van de verschillende rechters. Mijn juridische strijd is geëindigd in een hel, omdat één Hoge Raad-advocaat een negatief cassatieadvies heeft gegeven zonder überhaupt ooit met mij in gesprek te zijn geweest, fouten in het advies zaten en aannames zijn gemaakt vanuit zijn eigen perspectief van het hof. Hoge Raad-advocaat nr. 2 heeft mijn verzoek voor second opinion aangenomen, maar de termijn laten verstrijken. Dit in tegenstelling tot de verhuurders, want die kunnen gebruikmaken van grote en dure advocatenkantoren die volledig in dienst staan van de verhuurder en het volle tarief kunnen berekenen. Verhuurders kennen de mazen in de wet en hebben een betere positie bij de rechtbanken, in ieder geval in Amsterdam. Procederen zonder toevoeging is een kostbare zaak, waarbij verhuurders het proces vertragen en de verhuurder het risico loopt om op te draaien voor de kosten van het proces.

In Nederland zijn er 2,3 miljoen sociale huurwoningen en 1,8 miljoen overige huurwoningen. Een groot deel van de Nederlandse bevolking woont in sociale huurwoningen, maar is onvoldoende beschermd als het aankomt op achterstallig onderhoud en onenigheid met de verhuurder. In Nederland zijn er circa 80.000 geregistreerde sociale huurwoningen met groot achterstallig onderhoud. In mijn geval was er 24 jaar geen intern en extern onderhoud gepleegd. Bij achterstallig onderhoud belandt de huurder in een moeras van onduidelijke regelgeving bestaande uit verschillende wetten, die gaat over verschillende schijven en is afhankelijk van verschillende externe factoren. Door deze ongelijkheid staan huurders altijd 2-0 achter, omdat hun belang/verlies groter is dan dat van de verhuurder, te weten het verlies van een eerste levensbehoefte van een dak boven je hoofd.

De Wet Betaalbare huur dekt dit onvoldoende en werkt dit alleen maar in de hand. Dit zorgt voor een ongezond (sociaal) huurklimaat in Nederland dat radicale (cultuur)veranderingen en aangepaste wetgeving nodig heeft. Je wordt overgeleverd aan (semi)ambtenaren die niet zijn opgeleid voor dit werk en niet werken vanuit een eenduidig beleid. Voordat je een beroep kunt doen op deze niet-functionerende partijen, heeft de (sociale) huurder al een (langdurig) traject achter de rug en heeft de verhuurder moeten overtuigen zonder de gewenste verbeteringen. De (sociale) huurwoningenmarkt dient net als andere branches gereguleerd te worden, zodat de bewoners geen gezondheidsrisico's lopen en mogen uitgaan dat zij beschermd worden door wet- en regelgeving, wat leidt tot een beter welzijn en kwaliteit van leven.

Bij het accepteren van een (sociale) huurwoning in deze krappe woningmarkt kan en mag de sociale huurder niet kritisch zijn. Het is ongekend bizar dat je als potentiële huurder eerst het huurcontract moet tekenen voordat je in bezwaar kan gaan. Of in mijn waar 24 jaar geen onderhoud is gepleegd, de gemeente Amsterdam samenwerkt met Ymere om mij eruit te krijgen en ik na een uitputtende ambtelijke procedure geen recht op verantwoording meer heb, omdat ik niet meer in de woning woon. Bij het tekenen van een huurcontract kan de huurder er ook niet van uitgaan dat er de komende 10 jaar gewoond kan worden zonder gebreken, want men moet eerst tekenen en dan ervaren. Terwijl in de koopsector een koper de mogelijkheid heeft om een technisch en bouwkundig onderzoek te laten doen, zodat hij weet wat de kwaliteit van de woning is die wordt aangekocht.

Ook na decennia in een sociale huurwoning te hebben gewoond, word je afgerekend als je klaagt: wie klaagt, wordt gedaagd! Mijn ervaring en het meest verrassende was dat de verschillende rechters het handelen van Ymere vrijwaren en Ymere daardoor niet verantwoordelijk wordt gehouden voor de wet- en regelgeving waaraan zij als sociale woningcorporatie moet voldoen. Er is sprake van eenrichtingsverkeer. Ik heb meerdere malen moeten bewijzen dat mijn woning gebreken had met een advies door een particulier bouwadviesbureau à rato tussen € 1.500,- en € 2.250,- over een woning die niet mijn bezit is. Deze eis komt voort uit jurisprudentie en staat nergens in een bepaalde wet. Na groot onderhoud waarbij maar de helft van de woning is onderhouden, een slechte vloer is gelegd en er meer schade aan de woning was dan voor de verbouwing, is allemaal niet van belang. Beeldmateriaal in de vorm van foto's en video's dient niet als bewijs. De woning is opgeleverd aan de gemeente Amsterdam. Ik moest mijn mond houden, sleutels ophalen, terug naar de woning en huur betalen. Nee zeggen is geen optie, ongeacht de kwaliteit van de woning. Het handelen van de Huurcommissie en de gemeente Amsterdam wordt buiten beschouwing gelaten door rechters. Dus, hoe er met de huurder is omgegaan door de externe partijen, is niet van belang. Zo blijft de

ongelijkheid op de (sociale) huurmarkt in stand en leidt deze tot een ongezond woonklimaat in Nederland.

Met dit burgerinitiatief wil ik zorgen dat er een gezond (sociale) huurklimaat ontstaat. Dit kan bereikt worden door:

- de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de (sociale) huurwoning bij de verhuurder te leggen en voldoet aan het landelijke beleid en voldoet aan gezondheids- en welzijnseisen.
- de verhuurder dient vooraf een vergunning aan te vragen die pas wordt afgegeven als de woning aan het landelijke beleid voldoet en daardoor bewoonbaar wordt verklaard.
- de verhuurder dient eens per 5 of 10 jaar periodiek onderhoud aan de woning te doen, zodat de woning blijft voldoen aan de actuele wooneisen en achterstallig onderhoud niet kan ontstaan.
- een landelijk (sociale) verhuurbeleid gebaseerd op een eenvoudig vernieuwde (sociale) huurwet die door een landelijke organisatie wordt gecontroleerd, zoals de NVWA, IGJ en de Arbeidsinspectie.
- het beleid te vertalen naar leesbare en begrijpelijke taal; gebundeld in een boekje (sociale) huurvoorwaarden dat geldt voor iedere verhuurder en huurder. Indien er sprake is van een geschil, dient eerst een procedure doorlopen te worden die vergelijkbaar is met de Wet Verbetering Poortwachter.

Dit levert verschillende voordelen op en een gezond (sociale) (ver)huurklimaat. Op deze wijze:

- weten alle partijen die een (sociale) woning willen verhuren vooraf aan welke landelijke regel- en wetgeving zij moeten voldoen.
- Indien er sprake is van een geschil bij het vergunningenproces zal de juridische strijd gaan tussen instanties zonder dat de huurder daartussen zit. Dit zal een meer gelijkwaardige strijd zijn, omdat het gaat tussen ondernemingen met een even sterke juridische begeleiding.
- Er is geen verschil meer tussen verschillende steden, dorpen, corporaties of hedgefondseigenaren.
- wordt landelijk inzichtelijk hoeveel woningen in de sociale en particuliere sector worden verhuurd.
- de huurder hoeft geen strijd aan te gaan met de verhuurder, wat de verstandhouding ten goede komt, want leidt tot een gezond (sociaal) huurklimaat.
- de huurder kan vertrouwen dat er periodiek gecontroleerd wordt door de verhuurder en niet wordt gewacht tot de gebreken ontstaan. Voorkomen is beter dan genezen.
- druk op de rechtbanken en de sociale advocatuur wordt stevig verlaagd, omdat de verhuurder geen juridische procedure op dient te starten om gelijk te krijgen zonder dat er een (verbeterings)proces is afgerond.

In de bijlage I kunt u een verdere onderbouwing van motivatie om te komen tot dit burgerinitiatief. Ik hoop bij een goedkeuring van de commissie meerdere voorbeelden te krijgen van sociale huurders die een vergelijkbare situatie hebben meegemaakt. Met deze uitkomst hoop ik, samen met mijn lotgenoten, een gesprek te krijgen met de commissie van de Tweede Kamer die verantwoordelijk is voor de Sociale Huur in Nederland.

In bijlage II kunt mijn pad volgen die ik de afgelopen 9 jaar heb moeten bewandelen met alle tegenwerking van dien. Ongetwijfeld zal ik een punt vergeten zijn maar volgens mij geeft dit een voldoende beeld van wat er met een sociale huurder gedaan wordt door de betrokken organisaties. Voor elk punt of situatie heb ik documenten die het proces weergeven en het handelen van de betrokken partijen en mijn eigen handelen inzichtelijk maakt. Het gaat om ca. 750 bestanden bestaande uit email-, brieven, klachten, verweerstukken, enz die op chronologische volgorde zijn geordend en een beeld geven over het proces dat ik ben ondergaan. Deze zijn beschikbaar.

Graag zie ik uw reactie tegemoet en wil ik mijn burgerinitiatief graag mondeling toelichten met als doel om tot een gedragen initiatief te komen. Ik ben telefonisch bereikbaar op 06 – 51 51 89 53.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

C.R.A. Bulo

Bijlage I

Mijn ervaringen hebben wat mij betreft een aantal onderwerpen blootgelegd die veranderd moeten worden om (sociale) huurders gezond te laten huren. Op basis van mijn eigen ervaring heb ik meerdere keren meegemaakt dat er ongelijkheid zit in het rechtssysteem en de positie van de (sociale) huurder, en wel om de volgende redenen:

1. Iedereen mag in Nederland een huis verhuren. Alle huiseigenaren mogen woningen verhuren zonder dat daar toestemming voor nodig is van de gemeente. De woning dient aan bepaalde eisen te voldoen en kan vragen wat de gek ervoor geeft. De Wet Betaalbare Huur is hier niet de oplossing voor, want de verstandhouding tussen huurder en verhuurder wordt bij een juridische strijd op scherp gezet, wat leidt tot een ongezonde (sociale) huursituatie.
2. De corporatie hoeft zich niet te houden aan de eigen regelgeving. De partijen die dit moeten controleren, zoals de Huurcommissie of de gemeente, hebben niet het mandaat om stevig te handhaven. Binnen de gemeente Amsterdam is het beleid dat er niet gehandhaafd wordt bij sociale huurpartners. De huurcommissie kan een huurkorting opleggen en de gemeente een dwangsom. In de gemeente Amsterdam is het beleid dat er niet gehandhaafd wordt indien er sprake is van een dwangsom, omdat zij de sociale partners op de sociale huurmarkt niet de duimschroef aan zullen draaien. De gemeente staat toe dat er een monumentaal pand zonder vergunningen wordt verbouwd, er niet wordt voldaan aan de eisen van de Schoonheidscommissie en flora- en faunawetgeving wordt geschonden.
3. Daar waar de horeca de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA) heeft, de gezondheidszorg de Inspectie Gezondheidszorg en Jeugd (IGJ) en werkgevers/-nemers de arbeidsinspectie hebben, ontbreekt een dergelijk landelijk instituut voor de (sociale) huur en woningbouw. Al deze landelijke inspecties kunnen vergaande sancties opleggen en zelfs leiden tot sluiting van afdelingen en/of zaken. De (sociale) huursector heeft niet een dergelijk landelijk instituut dat handelt volgens een landelijk geformuleerd beleid en mandaat heeft om vergaande consequenties door te voeren.
4. De toekomstige (sociale) huurder dient eerst een woning te accepteren voor er in bezwaar kan worden gegaan tegen de kwaliteit van de woning en de hoogte van de huur. Daarnaast hoeft de verhuurder geen verplichte periodieke onderhoud te doen, waardoor er een hoge mate van achterstallig onderhoud kan ontstaan. De huurder zit in zijn eigen huis gevangen, kan geen kant op en moet de strijd aangaan met zijn verhuurder die deze situatie heeft doen ontstaan.
5. De sociale huurder is afhankelijk van het oordeel van externe partijen zoals een Huurcommissie, de gemeente en ondersteunende bureaus zoals stichting Woon!. Deze partijen putten ieder uit een ander vaatje/wetgeving en de sociale huurder is afhankelijk van de individuele inspecteur die op eigen houtje handelt.
6. De positie van de (sociale) huurder is bij een juridische strijd ongelijk. Een (sociale) huurder is afhankelijk van pro-deoadvocaten die beperkte uren hebben en werken vanuit een vaste procedure conform het systeem dat is ontstaan tijdens juridische procedures bij de rechtbanken.
7. Juridische procedures duren lang en zijn niet van tevoren in te schatten door de huurder zelf. Het doenvermogen van de wetten die gelden voor de (sociale) huur is laag. M.a.w. een huurder weet niet waar hij aan toe is, omdat de huurwet zo ingewikkeld is en ongeorganiseerd is voor een huurder. Dit door het ontbreken van bijvoorbeeld een eenduidige wet- en regelgeving zoals een CAO, ARBO-wetgeving.
8. Indien er sprake is van een juridische strijd, kan een sociale huurder in twee rechtsgebieden terechtkomen, te weten het civiele recht en de Algemene wet bestuursrecht. Voor het zover is dat je bij de rechtbank terechtkomt, moeten er eerst andere procedures gevolgd worden in twee rechtsgebieden, wat veel tijd, energie en doorzettingsvermogen vraagt van een (sociale) huurder. Dit kan leiden tot een ongezonde situatie met veel stress en wonen in een ongezond huis.
9. Bij de rechtbank (Amsterdam) zijn huurzaken een onderdeel van een huurbulk. Met andere woorden: (sociale) huurzaken worden op de lopende band afgehandeld met een beperkt aantal uren die een rechter daaraan mag besteden.
10. Er zijn geen gespecialiseerde advocaten in huurrecht en geen gespecialiseerde rechters. Het valt allemaal onder het civiele recht en de rechters hebben geen verstand van bouwzaken en indien er een procedure bij de bestuurskamer loopt, worden deze processen niet aan elkaar gekoppeld.
11. De bewijslast ligt bij de huurder. Met andere woorden: de huurder dient aan te tonen dat zijn woning niet voldoet aan bepaalde normen en gezond bewoonbaar is. Dus de eigenaar van de woning, te weten de verhuurder, hoeft zich niet te verantwoorden voor zijn eigendom. Daarbij wordt een onderzoek van een onafhankelijk adviesbureau boven het onzorgvuldig handelen van

de Huurcommissie gesteld. Hoe er met de huurder wordt omgegaan door de verhuurder, wordt niet meegenomen en gewogen door de rechters.

12. De sociale huurmarkt is niet georganiseerd voor huurders en het ontbreekt aan het collectief. Sociale huurders procederen op individuele basis en kunnen nooit een vuist vormen tegen de branche. In het land waar institutionele discriminatie een gegeven is, ook bij rechtbanken, delft de (sociale) huurder het onderspit. Met name omdat er ook denigrerend gekeken wordt naar de bevolkingslaag waar de (sociale) huur de norm is en een individuele huurder moet opboksen tegen de grote corporate verhuurders waar de norm in de eerste instantie néé is.

Bijlage II

Sinds mei 1996 woonde ik in een sociale huurwoning van de Woningbedrijf Amsterdam Binnenstad op het Haarlemmerplein. Door fusies is het uiteindelijk in beheer van Ymere gekomen. In 2017 begonnen er gebreken te ontstaan die ik heb gemeld. In 2018 werd ik gedagvaard vanwege huurachterstand, ergo ik betaalde niet voor de eerste van de maand mijn huur. Ik ben de strijd aangegaan en heb deze rechtszaak verloren in verband met onvoldoende bewijs dat er sprake is van achterstallig onderhoud. Inmiddels zijn we 9 jaar verder en heeft zich de volgende situatie voorgedaan:

- 2017 eerste melding gedaan van gebreken, waaronder schimmel op de gipswanden. Ymere heeft alle gebreken gedownsized en heeft niet gehandeld.
- 2020 rechtszaak verloren in verband met gebrek aan bewijs van achterstallig onderhoud en beticht van een huurachterstand.
- 2021 maximale huurkorting in verband met gebreken aan de woning en het pand veroorzaakt door verzakking van het pand.
- 2021 dwangsom ad. € 32.600,- in verband met achterstallig onderhoud na 4 maanden een door mij ingediende klacht dat er niet gehandhaafd werd op het voornemen en de termijn van 6 weken ruim was verstreken
- 2021 Gemeenteraad van Amsterdam aangeschreven over het handelen van ambtenaren van de Gemeente Amsterdam, waarbij zij mijn belangen als burger niet hebben behartigd, maar aan de kant van Ymere zijn gaan staan.
- 2021 verzoek aan directeur Ymere om tot een andere insteek van deze situatie en onderhoud te komen. Het antwoord van Ymere was een uitzettingsprocedure in verband met niet meewerken aan groot onderhoud. Dit is op basis van het onderhoudsplan waar de gemeente Amsterdam de dwangsom heeft opgelegd. Advocaten van Ymere en de gemeente Amsterdam zijn tot een samenwerking gekomen; ik ben gedaagd.
- 2021 in verband met niet meewerken aan groot onderhoud onder juridische dwang uit huis geplaatst, waarbij de gemeente Amsterdam en Ymere hebben samengewerkt om mij onder dwang mee te laten werken. Ik moest bewijzen dat er geen sprake was van instortingsgevaar en de gemeente Amsterdam heeft geweigerd hier een uitspraak in mijn voordeel over te doen, omdat de betreffende inspecteurs op vakantie waren.
- 2021 verhuisd door een calamiteitenverhuisbedrijf en heeft men groot onderhoud gedaan op de helft van het appartement. De nieuwe gebreken, waaronder scheuren in de muur, losse vloerdelen, gaten in de vloer en verzakkend plafond, zijn niet meegenomen in het onderhoud.
- 2021 Gekozen om gedurende het onderhoud bij mijn moeder, ouderlijk huis, in te trekken. Ymere had een vervangende woning aangeboden op ruim 10 km uit mijn eigen buurt in een voor mij onveilige en onbekende wijk.
- 2021 start groot onderhoud op de helft van het appartement om de dwangsom te voorkomen. Nieuwe gebreken zijn buiten beschouwing gelaten en ik mocht als huurder niet aanwezig zijn bij de nulmeting.
- 2021 afspraak dat ik geen huur hoefde te betalen zolang het groot onderhoud plaatsvond.
- 2021 4 weken later is de woning opgeleverd aan de gemeente Amsterdam, waarbij ik als huurder niet aanwezig mocht zijn. De woning is niet conform de onderhoudsafspraken opgeleverd, ramen konden niet open en er was meer schade aan de woning dan voor het onderhoud. Sleutel bij het wijkkantoor ophalen. Ik heb de woning niet geaccepteerd, omdat er een betonnen vloer op losse vloerdelen is gestort, scheuren in de muren en vloer zaten, vloerdelen loslagen, ramen niet open konden, nieuwe schade is ontstaan door onderhoud, gaten in de vloer van de slaapkamer zaten en er een hele slechte afwerking was.
- 2021 klachtenprocedure gestart bij Ymere en in het ongelijk gesteld.
- 2022 (februari) klacht geschillenadviescommissie ingediend. Deze dient onafhankelijk advies te geven binnen 3 maanden. Deze commissie heeft zich aan 7 of 8 van de 14 niet aan de ministeriële klachtprocedure gehouden en heeft er 9 maanden over gedaan om tot een uitspraak te komen. Daarbij hebben zij geen wederhoor toegepast, de samenstelling van de commissie veranderd en mij in het ongelijk gesteld.
- 2021 (mei) ere de Huurcommissie uitgenodigd zonder mijn medeweten. Huurcommissie heeft huur hersteld, terwijl ik in de woning direct in bezwaar ben gegaan. Na bezwaar vond de huurcommissie dat ik een nieuwe procedure moest starten. Dit kon pas nadat de Geschillenadviescommissie een uitspraak had gedaan.

- 2022 (november) een second opinion aangevraagd, volgens de ministeriële klachtenprocedure, op het negatieve advies van de Geschillenadviescommissie Ymere en een verzoek om een nieuwe inspectie, zodat de huurpenning bepaald kon worden op de toenmalige status van de woning.
- 2022 klacht ingediend bij de Ombudsman Metropool Amsterdam over het handelen van de ambtenaren/inspecteurs Bouwinspectie.
- 2022 (november) antwoord van Ymere was een uitzettingsprocedure in verband met huurachterstand en het zijn van een lastige huurder
- 2023 hoorzitting huurcommissie die geen uitspraak zou doen, omdat Ymere had ingelicht een uitzettingsprocedure te zijn gestart. Als huurder aangegeven dat een uitspraak en een nieuwe inspectie van essentieel belang zouden zijn in de zaak tegen Ymere. De huurcommissie heeft daarna geen inspectie gedaan om de huur opnieuw te bepalen en heeft in totaal 6 maanden gedaan om toch tot een uitspraak te komen. Deze was niet in mijn voordeel.
- 2023 Op advies van de OMA een handhavingsverzoek ingediend bij de gemeente Amsterdam. Hierdoor kreeg ik een nummer/eigen kenmerk en kon ik in bezwaar. De gemeente Amsterdam hebben dezelfde ambtenaren gestuurd om het eigen vlees te keuren. Uitspraak van de senior Bouwinspecteur: "We komen er met u niet uit meneer Bulo". Deze dame heeft Ymere gebeld die meldde dat er een uitzettingsprocedure zijn gestart. Het handhavingsrapport is gedownsized en heeft 020 gebruik gemaakt van alle mogelijkheden om de termijn om te reageren uit te stellen.
- 2023 in het ongelijk gesteld door de rechtbank. Kreeg de mogelijkheid om terug te keren, achterstallige huur te betalen inclusief proceskosten, maar mocht dan niet meer klagen of procederen. Ergo, ik moest dus terug naar een woning die niet bewoonbaar was en half onderhouden.
- 2023 in bezwaar gegaan tegen het handhavingsverzoek. Maximale uitsteltermijnen zijn door Amsterdam gebruikt en hebben mijn verzoek niet ontvankelijk verklaard omdat geen recht meer had op een uitspraak van de gemeente Amsterdam omdat ik niet meer in de woning woonde.
- 2023 verzoek bij Nationale Ombudsman over handelen van de Huurcommissie. NOM heeft geweigerd een oordeel te vellen, omdat er een rechtszaak liep, en het oordeel aan het Hof overgelaten.
- 2023 wilde ik in hoger beroep en heb ik 10 advocaten benaderd die allemaal geen tijd hadden en sommige eerlijk toegaven dat het een te complexe zaak was, omdat de gemeente Amsterdam en de huurcommissie erbij betrokken zijn.
- 2023 advocaat aangewezen gekregen door de Deken van de Orde van Advocaten Amsterdam. Deze advocaat zei: "Bij rechtszaken tegen werkgevers dient de werkgever een duimdik dossier in te dienen en bij sociale huurzaken hoeven zij zich amper te verantwoorden." Herkenbaar, want Ymere heeft 3 pagina's ingediend en hoefde zich niet te verantwoorden bij het kantongerecht, maar ook niet in de eerste twee rechtszaken. De bewijslast ligt dus bij de huurder.
- 2024 in Hoger Beroep en bij de comparitiezitting weigerde Ymere te schikken
- 2024 verzoek ingediend bij de bestuurskamer om voor het ontvankelijk verklaren van het bezwaar. Door bestuursrechter in het ongelijk gesteld omdat ik geen partij in ik geen partij was in de dwangsomprocedure. Dit was iets tussen Ymere en de gemeente Amsterdam en ik had geen rol of rechten daarin. Dit terwijl de dwangsom ooit was opgelegd op mijn verzoek en ik belanghebbende en huurder van de woning was.
- 2025 Hoger Beroep waarbij ik als huurder in het ongelijk ben gesteld in verband met het ontbreken van een advies van een onafhankelijk (bouw)adviesbureau ad. € 1.500,- à € 2.000,-. Dat de Huurcommissie en de gemeente Amsterdam zich tegen mij hebben gekeerd, wordt door de rechter niet van belang geacht. De raadsheren hebben binnen 6 weken een uitspraak gedaan. Niet betalen is een doodzonde in Nederland zonder dat daarbij de belangen van de huurder worden meegenomen. Het handelen van Ymere is als rommelig betiteld in het arrest.
- 2025 Negatief cassatieadvies van Hoge Raad Advocaat die een theoretische oordeel heeft in een advies dat vol zat met fouten, aannames zonder deze te toetsen bij mij en is op de stoel van het hof gaan zitten i.p.v. zich te verplaatsen de positie van zijn client. Deze advocaat heeft wilde überhaupt niet met mij in gesprek zodat hij objectief zou blijven. Ook na mijn reactie op het negatieve advies is deze advocaat niet met mij in gesprek gegaan. Klacht ingediend bij de orde van advocaten en kan mogelijk leiden tot een zaak bij het tuchtcollege.
- 2025 Gebruik gemaakt van de mogelijkheid voor een second opinion. Hoge Raad advocaat benaderd die mijn verzoek heeft aangenomen. Vervolgens twee weken niet van hem gehoord en heeft hij al mijn contactverzoeken genegeerd. Als klap op de vuurpijl heeft hij de termijn laten verstrijken waardoor mijn kansen op cassatie zijn verkeken. Procedure bij de Deken van Advocaten opgestart en zal mogelijk leiden tot een zacht bij het tuchtcollege.