

Rob Keyzer

HUURVERHOGING WEIGEREN!!

tips en uitleg



ram key publications

DIT BOEK IS DOOR MIJ GESCHREVEN EN UITGEGEVEN IN 1998 EN IS DUS GEDATEERD. OMDAT HET MOMENTEEL REGELMATIG TWEEDEHANDS WORDT AANGEBODEN HEB IK BESLOTEN HET TE DIGITALISEREN EN HET GRATIS TER BESCHIKKING TE STELLEN TEN OVERVLOEDDE: DE INHOUD VAN HET BOEK IS GEDATEERD.

IN VERBAND MET DE HUURWET EN DE WET OP DE HUURCOMMISSIES IS ER IN DE AFGELOPEN 15 JAAR VEEL VERANDERD.

BEZWAAR MAKEN TEGEN DE JAARLIJKSE HUURVERHOOGING VANWEGE ERNSTIGE ONDERHOUDSGEBREKEN KAN NIET MEER. DAARVOOR BESTAAT EEN ANDERE PROCEDURE.

ALS U KLACHTEN HEEFT VANWEGE ERNSTIGE ONDERHOUDSGEBREKEN, DAN KUNT U DAARVOOR HET HELE JAAR BIJ DE HUURCOMMISSIE TERECHT. MAAR VOORDAT DE HUURCOMMISSIE UW ZAAK IN BEHANDELING NEEMT, MOET U HET GEBREK EERST MELDEN BIJ UW VERHUURDER. DE VERHUURDER HEEFT DAN ENKELE WEKEN DE TIJD OM HET GEBREK TE VERHELPE. IS DAT NA DIE TIJD NOG NIET GEBEURD, DAN KUNT U DE HUURCOMMISSIE OM EEN UITSpraak VRAGEN. ALS DE HUURCOMMISSIE VINDT DAT U GELIJK HEEFT, KAN ZIJ BESLUITEN UW HUUR TE VERLAGEN.

AAN HET DOORLOPEN VAN DEZE PROCEDURE ZIJN KOSTEN VERBONDEN. DE ZOGENAAMDE LEGESKOSTEN. WIE GELIJK KRIJGT VAN DE HUURCOMMISSIE, KRIJGT DE BETAALDE LEGESKOSTEN TERUG.

INHOUDELIJK IS HET BOEK NIET MEER AKTUEEL. WEL KAN EEN HUURDER IETS AAN DIT BOEK HEBBEN IN VERBAND MET IDEEEN, UITWERKEN VAN REACTIES, VOORBEELDBRIEVEN EN SIMPELE ENQUETTE DIE IN HET BOEK STAAN.

HUURVERHOOGING WEIGEREN, TIPS EN UITLEG (1998) (2014 Gedigitaliseerde versie)

door Rob Keyzer

Hoe te beginnen?

De eerste stap die u het beste kunt zetten om een betere kans te maken om de verhoging van de huur succesvol te weigeren, is het starten van een groep actieve bewoners. Vaak heeft de verhuurder van wie u uw woning huurt meerdere woningen in uw directe omgeving in het bezit.

Zeker als het om woningbouwverenigingen of grotere makelaars gaat. In dat geval zullen vaak uw directe burens dezelfde huisbaas hebben als u. Vaak ook hebben zij dezelfde problemen aan de woning als die u heeft. Het gezamenlijk weigeren van de huurverhoging lijkt in zo'n geval

dan ook heel voor de hand liggend. Toch duurt het vaak enige tijd voordat men tot deze stap komt. Soms komt dit omdat niemand het initiatief neemt om de burens te benaderen. Voor u over een collectieve weigering van de huurverhoging met uw burens gaat praten, is het verstandig om zelf al een inventarisatie van klachten te hebben gemaakt. U kunt in uw eigen woning beginnen door uw woning als wel uw woonomgeving kritisch te gaan bekijken. Vervolgens schrijft u alle minpunten op papier en groepeerst u deze in kaders: alle gebreken aan uw woning; al het achterstallig onderhoud; maar zeker ook alle situaties die zich in uw woonomgeving afspelen waardoor uw woongenot wordt aangetast. Zo krijgt u alvast een goede indicatie, en heeft u al het een en ander waarover u met uw burens kunt gaan spreken. Met betrekking tot situaties uit uw woonomgeving die uw woongenot kunnen aantasten, kunt u bijvoorbeeld denken aan:

- lawaai en stank overlast van veel verkeer dat door uw straat komt;
- laag overvliegende vliegtuigen die een bron van ergernis voor u betekenen en veel stress bij u veroorzaken;
- last van lawaai van treinen, maar het kan ook een persoon of een groep personen betreffen die in uw directe woonomgeving voor veel lawaai en dus overlast zorg draagt, waardoor u uw woongenot aangetast ziet.

Ook kan het woongenot worden aangetast door het anders gesitueerd zijn van woningen. Om een voorbeeld te geven: vanwege differentiatie in bouwwijze kan het gebeuren dat uw slaapkamer boven de keukens van de beneden u liggende etages is gesitueerd. De luchtafvoerkanalen van de keukens van uw burens lopen in zo'n geval waarschijnlijk door uw slaapkamer.

Als deze luchtafvoerkanalen niet of nauwelijks zijn geïsoleerd kan dit voor u veel overlast van geluiden van uw burens inhouden. In sommige gevallen kan dit zelfs leiden tot een ernstige storing in uw slaappatroon en tot een verstoorde relatie met uw burens. Dat terwijl het probleem niet per definitie

bij uw buren of bij u hoeft te liggen, maar eerder zijn oorzaak vindt in gebrekkige of geen isolatie van die luchtafvoerkanalen. Zo zijn er talloze voorbeelden te noemen die het woongenot kunnen aantasten. Dit is geen gezeur, zo moet u dit ook niet zien, want tenslotte betaalt u iedere maand uw huur om een bepaald comfort hiervoor terug te krijgen. En laten we eerlijk zijn: het door u ondervonden woongenot bepaalt voor een groot deel uw leven en uw gezondheid. Bij weigeren van de huurverhoging moet u dus niet enkel kijken naar achterstallig onderhoud of technische en bouwkundige gebreken aan de woning, maar is het van groot belang dat u ook uw woonomgeving kritisch beoordeelt.

Verder is het van belang dat u zich niet laat afschrikken door het puntentelling systeem dat door verhuurder en ook door de huurcommissie wordt gehanteerd bij het vaststellen van uw huur. Dit puntensysteem wordt vrijwel ieder jaar aangescherpt, waardoor in de praktijk veelal een situatie ontstaat dat huurders, als zij eenmaal via dit systeem hun reële huur gaan berekenen, tot de slotsom komen dat zij met de door de verhuurder gevraagde huur nog onder de huur zitten die zij via het puntentelling systeem hebben berekend. Veel huurders denken dan in zo'n geval niets te kunnen ondernemen en dat weigeren van de huurverhoging zinloos is. Dit laatste hoeft niet altijd de waarheid te zijn. Als individuele weigeraar maakt u wellicht niet veel kans, maar samen met een groep bewoners, kan dit uiteindelijk wel eens heel anders voor u gaan uitpakken. Ook zijn er soms problemen aan de woning waarvan u denkt dat het probleem door uw schuld is ontstaan. Denkt u hierbij bijvoorbeeld aan schimmelvorming in een woning. Als u dit probleem aan uw verhuurder meldt, zal de verhuurder vaak en snel genegen zijn om te stellen: 'dat dit u eigen schuld is, omdat u niet voldoende ventileert'. Zo wordt bij u de suggestie gewekt dat het probleem door uw manier van wonen is ontstaan. Te weinig ventileren is uiteraard onverstandig, maar het is zeker niet de enige boosdoener bij het ontstaan van schimmelvorming.

Vaak ligt het probleem van schimmelvorming in een woning bijvoorbeeld bij een inpandige douche ruimte, waarbij het luchtafvoerkanaal niet of niet naar behoren functioneert. Ook een open cv ketel kan een oorzaak zijn. Dit vanwege de zuurstof die de installatie uit de woning wegzuigt. Zo zijn er meer voorbeelden te noemen die schimmelvorming bevorderen zonder dat dit ook maar iets met wel of niet voldoende ventileren door de betrokken bewoner te maken

heeft. Wellicht heeft u zo'n probleem, waarvan de verhuurder u heeft laten weten 'dat dit door uw eigen toedoen is ontstaan'. In zo'n geval denkt u dat het probleem zich dan ook enkel bij u voordoet, terwijl het om een structureel probleem kan gaan, waar uw buren eveneens last van hebben. Om onder andere die reden is het dus erg belangrijk om uw buren te benaderen als u plannen heeft om de huurverhoging te weigeren. Probeer u dit gezamenlijk te doen. Natuurlijk is het dan van belang dat uw buren van dezelfde verhuurder hun woning huren als u. Als u samen met buren de huurverhoging weigert, kunt u ervoor kiezen om dit enkel met uw directe buren te doen, diegenen die bij u op de trap of die naast u wonen, maar u kunt er ook over nadenken, zeker als uw woning deel uitmaakt van een complex dat in handen is van dezelfde verhuurder, om deze weigering met zoveel mogelijk bewoners uit het complex uit te voeren. Vaak moet iemand het initiatief nemen om zo'n club actieve bewoners op te richten. Neemt u dit initiatief als er nog geen bewonersgroep bestaat.

Uw buren benaderen!

Hoe kunt u dit doen ?

Direct overleg voeren met uw buren is natuurlijk de simpelste

en de beste methode. Maar deze methode kan ook zeer tijdrovend zijn en vergt ook veel van uw energie. Bovendien als u in een complex van pakweg 100 woningen woont, zult u vaak veel buren niet of niet goed persoonlijk kennen. En zij omgekeerd u ook niet. De buren uit een portiek verderop spreekt u bijvoorbeeld al niet dagelijks. En snel even een rondje om het hele blok maken kunt u vergeten. Dit gaat veel tijd kosten. Bovendien zullen sommige buren uw onaangekondigde bezoek wellicht niet echt op prijs stellen en dit zien als een aantasting van hun privacy. Dit laatste werkt enkel negatief en dat is niet wat u wenst. Ook zal u het constant opnieuw afsteken van hetzelfde praatje snel beu zijn. Juist om deze redenen kunt u in zo'n geval kiezen voor een

schriftelijke benadering. Vaak kunt u, als u plannen in die richting heeft, bij buurt en/of maatschappelijk werk - denkt u bijvoorbeeld aan het buurtopbouwwerk - hulp vinden om uw idee in een brief om te zetten. Als er geen maatschappelijk werk in uw omgeving is, kan u het misschien samen met een directe buur doen die u wel goed kent. Als er wel een wijkcentrum aanwezig is zult u daar vaak hulp kunnen krijgen met het samenstellen van de brief en eventueel ook het

kopiëren hiervan. Ook zal men u daar kunnen vertellen of er soms al een groep actieve bewoners in uw blok aanwezig is. In dat geval kunt u zich daarbij aansluiten. Anders kunt u zelf het initiatief nemen om zo'n groep op te richten.

Op de volgende pagina staat een voorbeeldbrief afgedrukt waarmee u uw burens kunt benaderen.

Waar (.....) staat, moet u dan de naam van uw verhuurder invullen.

Geachte burens,

Evenals in voorafgaande jaren zullen wij ongetwijfeld ook dit jaar door (.....) worden benaderd met het voorstel een nieuwe huurverhoging te accepteren. Dat terwijl (.....) het met betrekking tot o.a. het onderhoud aan de woningen behoorlijk laat afweten.

Daarom dan ook deze brief, waarin wij u voorstellen de komende huurverhoging collectief te weigeren. Om dit zo succesvol mogelijk te doen is het van belang dat:

a. Zoveel mogelijk bewoners dit ondersteunen door al hun klachten met betrekking tot de woning; achterstallig onderhoud; het woongenot; de woonomgeving et cetera op te schrijven en dit op ondervermeld adres in de brievenbus stoppen.

b. Er een bewonerscommissie gevormd wordt die alle klachten inventariseert en indient bij (.....).

Uw reacties en / of aanmeldingen zijn welkom bij:

Uw naam en adres

Met vriendelijke groet

Vaak zult u versteld staan vanwege het feit hoe snel burens, die u vaak niet eens kent, hierop reageren. Maar u moet ook niet ontmoedigd raken als er niet onmiddellijk reacties bij u in de brievenbus vallen. Bovendien moet u zich realiseren dat een percentage van bijvoorbeeld 10 % dat reageert bij zo'n schriftelijke benadering niet slecht te noemen is.

Hoe verder ?

Hiervoor gaan wij naar het complex waarvan melding werd gemaakt in de inleiding. Veel mensen kenden elkaar niet en de animo lag in eerste instantie niet echt hoog. Maar toch ook niet echt slecht: namelijk de genoemde 10 %. De eerste reacties kwamen vrij snel binnen, hierna ging het allemaal iets langzamer. Na een periode van zo'n 2 tot 3 weken hadden 7 bewoners een klachtenformulier ingevuld en bij de initiatiefnemer in de brievenbus gestopt. De klachten van die bewoners zullen gedetailleerd worden weergegeven. Om privacy redenen noemen wij hen bewoners A t / m H. Dat de klachten uitgebreid worden weergegeven is om u een

beeld te schetsen van wat u eventueel verwachten kan. Na het weergeven van de individuele klachtenlijsten bundelen wij daarna alle klachten tot een collectief bezwaarschrift.

Klachten bewoner A

Last van vocht en condensvorming, schimmelvorming, mijn zoon heeft astma en heeft extra last vanwege de vochtigheid, veel schade gehad aan vloerbekleding en behang door vocht; last van ongedierte in de woning, met name kakkerlakken; sommige ramen zitten zo rot, dat deze bijna niet gelapt kunnen worden zonder halsbrekende toeren uit te halen. Ook de glazenwasser kan er moeilijk bij komen; de bel werkt vaak niet; de hallofoon werkt vaak niet of zo slecht dat iemand bijna niet te verstaan is; bij de boxruimte is het smerig, overal stinkt het naar urine en er liggen uitwerpselen. Wellicht wordt de gang bij de boxen door druggebruikers gebruikt om te wonen; in de boxen wordt ook regelmatig ingebroken; vandalisme en beschadigingen aan auto's.

Klachten bewoner B

De huur is in de afgelopen jaren bijna verdubbeld, inkomens zijn niet mee gegroeid; mijn wasruimte is zo vochtig dat mijn wasmachine helemaal verroest is; ook kookluchten blijven in de woning hangen: het luchtafvoersysteem werkt niet naar behoren.

Klachten bewoner C

Overal zitten scheuren in de tegels in mijn douche ruimte; de verf van mijn voordeur bladdert af; de ruiten die boven de kamerdeuren zitten trillen mee als er verkeer door de straat komt; de hallofoon werkt meestal niet of nauwelijks.

Klachten bewoner D

Dagelijks last van geluidsoverlast van burens; de trappen zijn bij mij erg smerig er ligt overal afval en het stinkt naar urine; veel geluidsoverlast van de gemeenschappelijke tuin, vaak tot ver na middernacht; veel deuren sluiten niet of slecht; de keukens van mijn burens liggen beneden mijn slaapkamer waardoor ik in de zomer mijn ramen niet open kan doen zonder hun kookluchten in huis te ruiken; de galerijen aan de achterkant van de woningen veroorzaken 's nachts veel geluidsoverlast.

Klachten bewoner E

Overal heb ik vochtige muren en ook het plafond is vochtig (zwarte vlekken overal); op de gang is het altijd heel erg koud daar zou een extra radiator moeten komen: te weinig radiatoren; de cv installatie zit in de keuken op een heel onhandige plaats, deze zou verplaatst moeten worden; het huis is heel erg gehorig, alle geluiden van burens zijn te horen. Ook geluiden vanuit het trappenhuis: veel overlast; in mijn box is ingebroken en het slot moet nog altijd hersteld worden; het huis is te weinig geïsoleerd: in de winter als de verwarming hoog aanstaat blijft het toch overal erg koud.

Klachten bewoner F

Ik ondervind veel last van de coffeeshop in de straat en ben al eens bedreigd door publiek van hen; ik heb hierdoor ook extra gevoelens van onveiligheid, de waarde van de woningen gaat in mijn ogen eerder omlaag dan omhoog; de koopkracht van mensen is niet evenredig mee gegroeid met de stijging van de woonkosten; veel vervuiling in de trappenhuisen; de boxruimtes stinken naar urine en er liggen uitwerpselen.

Klachten bewoner G

Ik heb geen klachten, maar ik doe mee aan een collectieve weigering van de huurverhoging.

Klachten bewoner H

Het oude rayonkantoor van Oostenwind was vaak telefonisch niet te bereiken: en als je ze al bereiken kon, gebeurde er met klachten vervolgens niets; sommige medewerkers op het kantoor zijn gewoon onbeschoft. Ik ben met incasso en met een deurwaarder bedreigd terwijl ik helemaal geen huurachterstand heb: dat ik huurachterstand zou hebben werd mij schriftelijk gemeld. Toen ik daar telefonisch op reageerde, wenste de medewerker van Oostenwind gewoon niet te luisteren; de woningen zijn stupide gebouwd met balkons aan de voorkant, zodat je in de zomer 'fijn' in de benzine dampen en het lawaai van auto's zit. De tuin aan de achterkant heb je op die manier ook geen zicht op. Veel last van herrie van straat in de zomer. Er is geen isolatie aangebracht (of te weinig) zodat het in de winter erg koud in de woning is: in de zomer - ik woon op een bovenste verdieping - is de woning, als de temperatuur boven de 25 graden stijgt, door het gebrek aan isolatie een sauna. In de winter extra kosten voor stoken en in de zomer extra kosten vanwege ventilatoren die de hele dag moeten draaien; veel onnodige overlast van geluiden van mijn burens vanwege holle ruimtes die overal in mijn woning zitten; ook de luchtafvoerkanalen zijn niet geïsoleerd; luchtkanalen van de keukens van mijn benedenburens lopen door mijn slaapkamer, waar ik veel hinder van heb; het slot van mijn balkon deur is kapot; er zit roestvorming op de radiator in mijn douche ruimte en ook de verf bladdert ervan af; vocht blijft veel te lang in de woning hangen: hierdoor moet ik ook in de winter de ramen open laten staan om het vocht uit mijn huis te laten wegtrekken, anders zou ik schimmel krijgen; in het trappenhuis zijn vaak heel lang lampen kapot en ook trapleuningen zitten soms los: de bouten zijn eruit gedraaid; de hallofoon werkt amper maar meestal totaal niet; douchen kan enkel met de douche deur open anders blijft de hele douche ruimte vol waterdamp staan: luchtafvoer werkt niet; drager van waslijnen op het balkon is totaal verroest en staat op punt af te breken; veel boorgaten in de tegels in mijn douche ruimte; de water afvoerpijp voor de wasmachine is te kort en kapot; tussen de tegels op mijn balkon groeit in de zomer veel onkruid; mijn ramen kan ik bijna niet schoonmaken: ik kan er vrijwel niet bij, ook de glazenwasser kan er niet bij en weigert ze te lappen; onlogische wijze waarop bellen en brievenbussen zijn aangebracht: de bovenste etage heeft de onderste bel en brievenbus, terwijl de beneden etage de bovenste heeft; er staan blijkbaar pijpen op het dak los, als de wind iets harder waait dan normaal staan ze mee te rammelen; de toegang naar het dak is niet afgesloten, vaak hoor ik

mensen, ook 's nachts over het dak gaan waardoor ik mij niet veilig voel en waardoor de woning extra inbraakgevoelig is naar mijn smaak. Dit ook door het vaak openstaan van de straat en box deuren; het slot van de box deur naar straat toe is kapot, de deur staat vaak gewoon open, zodat iedereen binnen kan komen. De trappenhuisen kunnen dan simpel bereikt worden omdat bij de boxruimtes de deur naar het trappenhuis toe met een deurkruk kan worden geopend, terwijl je om de boxen te bereiken - vanuit het trappenhuis - je deze deur met een sleutel moet openen: het slot zit aan de verkeerde kant, waardoor de woningen ook extra inbraakgevoelig worden; de deuren van de woningen zijn gemaakt van een soort geperst karton: makkelijk in te trappen;

boxruimte wordt als urinoir gebruikt; veel last van zwerfjunks: metrostation Wibautstraat is nota bene tot noodgebied verklaard; veel last van laag overvliegende vliegtuigen waardoor ik slecht slaap en mij extra gestrest voel; mijn bel in de woning zit los; de belkanalen zijn ook niet geïsoleerd waardoor alle bellen in mijn woning te horen zijn, 's nachts is dat behoorlijk irritant en soms word ik daar wakker van; 's zomers veel last van uitgaanspubliek van coffeeshop en restaurants: herrie; zonder dat de bewoners erin gekend zijn, hebben ze de tuin gewijzigd en daar allemaal rare plantsoentjes aangelegd terwijl ze beter hadden kunnen zorgen dat er meer ruimte voor kinderen om te spelen was geweest; op de deur naar de tuin toe hebben ze jaren geleden een slot gemaakt, maar ze hebben niet nagedacht over hoe kinderen, die eenmaal in de tuin spelen als de deur achter hen dicht valt, weer naar binnen moeten zien te komen. Schreeuwen helpt niet, want de ouders hebben de woonkamer en het balkon aan de voorkant. Nogmaals de woningen zijn stupide gebouwd!

Dit waren de resultaten die binnenkwamen en die gebundeld moesten worden. Sommige klachten kwamen duidelijk bij meerdere bewoners voor en konden dan ook duidelijk collectief genoemd worden, terwijl andere klachten meer een individueel karakter hadden.

Het formulier van de bewoner met de meeste klachten kan het best als basis gebruikt worden om structuur aan te brengen in de klachten regen, om zo tot het vormen van een collectief klachten formulier te komen. Om te beginnen kunt u het beste de klachten naar een duidelijk onderscheid in de aard van de klachten gaan scheiden. Welke klachten zijn algemene klachten; welke zijn klachten over de woning en welke klachten gaan over de woonomgeving. Op die manier kunt u de klachten in kaders gaan onderbrengen. Want tenslotte moet van al die klachten een logisch verhaal worden samengesteld. U wilt tenslotte serieus genomen worden dus kunt u er het best voor zorgen dat er een leesbaar verhaal op papier komt te staan. Misschien bent u het met veel klachten die u hebben bereikt niet eens of twijfelt u hieraan. U kunt dit vaak makkelijk op juistheid controleren door met de betrokken persoon te gaan praten. Vaak zijn bewoners heel blij om hun verhaal aan iemand kwijt te kunnen en zijn zij dan ook bereid om u te tonen dat zij hun klachten niet zomaar verzonnen hebben. Veel klachten die u zelf niet heeft, kunt u ook gewoonweg controleren op juistheid door deze in uw eigen woning of woonomgeving in te denken. Zou het kunnen bestaan, die specifieke klacht waarover u nog twijfelt? Als u er toch niet uitkomt en het ook niet echt gelooft, breng de klacht dan wel naar voren in uw uitwerking van het collectieve bezwaarschrift, maar probeer dit zo te doen dat u deze klacht ergens anders bij kunt zetten, bij iets dat meer geloofwaardig klinkt.

De uitwerking van het bezwaarschrift

Geef in het begin al aan dat het om een collectieve weigering van de huurverhoging gaat, gebaseerd op klachten van meerdere bewoners. Zet ook duidelijk bovenaan dat het om een **BEZWAARSCHRIFT** gaat. Om het zo overzichtelijk mogelijk te maken, start u met het neerschrijven van de kaders die u heeft gemaakt. Nummert u de klachten ook en let u op de leesbaarheid. Geef ook spaties tussen de kaders. Probeer u al enigszins concluderend te werken maar gaat u hier niet te ver mee, houdt u zich aan de juistheid van de klacht (en).

- A. Klachten van algemene aard
- B. Klachten aan de woningen
- C. Klachten met betrekking tot de woonomgeving

A. Klachten van algemene aard

1. Het rayonkantoor, waar tot kort geleden klachten en gebreken aan de woning gemeld konden worden, was telefonisch meestal onbereikbaar. En als men al geluk had en de klacht kon doorgeven,

gebeurde er vervolgens in veel gevallen niets. Constant bellen bleek een verspilling van tijd en van telefoonkosten.

2. Terwijl een bewoner al jarenlang een woning via u huurt en er bij deze bewoner nog nooit sprake is geweest van huurachterstand, kreeg deze bewoner wel een brief van de verhuurder waarin huurachterstand vermeld stond. Toen de bewoner dit telefonisch wenste recht te zetten, werd hij tijdens dit gesprek min of meer bedreigd met incassobureaus en zelfs de deurwaarder. Op geen enkele manier lukte het de bewoner om uw medewerker duidelijk te maken dat er geen sprake van huurachterstand was noch is.

3. In het verleden hebben alle bewoners uit ons complex een brief ontvangen, waarin hen werd gemeld dat de bewoners en/of hun kinderen vernielingen in de binnentuin zouden aanrichten. Als er al sprake is van schade aan de binnentuin dan lijkt ons dit eerder de schuld van de verhuurder dan van de bewoners en/of hun kinderen. Voor zover ons bekend, zijn speelapparaten voor kinderen en een groot grasveld verwijderd, zonder dat de bewoners hiervan op de hoogte zijn gebracht - en dus ook geen inspraak in hebben gehad - en is de binnentuin veranderd in een soort kijktuin. Een kijktuin waar geen enkele bewoner iets aan heeft, aangezien de woonkamers en de balkons niet aan de achterkant van de woningen gesitueerd zijn - dus aan de tuinkant - maar aan de voorkant van de woningen. Het lijkt ons dan ook dat het logischer was geweest om juist meer ruimte in de binnentuin te scheppen voor kinderen om te spelen in plaats van her en der verspreid plantsoentjes aan te laten leggen. Juist ook omdat de woonkamers en de balkons aan de voorkant van de woningen gesitueerd zijn, hebben ouders ook weinig zicht op hun kinderen als deze al iets zouden 'vernielen'. Daar komt nog bij, dat vanwege het plaatsen van sloten op de deuren naar de tuin toe, kinderen vaak, als zij eenmaal in de tuin zijn en de deur achter hen is dichtgevallen, hun ouders vrijwel niet kunnen laten weten dat zij naar binnen willen, om bijvoorbeeld naar het toilet te gaan. Schreeuwen heeft weinig zin als hun ouders zich aan de andere kant van de woning bevinden, bijvoorbeeld op het balkon. Over het plaatsen van die sloten had beter nagedacht moeten worden.

B. Klachten aan de woningen

1. Zoals in het vorige deel al is gesteld, zijn de woningen bijna ondoordacht en stupide gebouwd. De balkons bevinden zich aan de voorkant (de straat), waar men geen uitzicht heeft op de tuin en dus de aldaar eventueel spelende kinderen. In plaats daarvan zit men de hele zomer, als het mooi weer is en men van het balkon wil genieten 'lekker' in het lawaai en in de benzinedampen van voorbijkomende auto's. Verder kunnen de meeste bewoners, die hun keukens aan de achterkant van hun woning hebben - waar geen balkon is - hun vuilnisbak dan ook niet op het balkon vlak bij de keuken plaatsen. Zij moeten ofwel met hun keukenafval door hun hele woning naar de voorkant, waar het balkon is. Of ze zijn gedwongen een vuilnisbak in de keuken neer te zetten. Dit laatste betekent, zeker in de zomer als de temperatuur wat oploopt, onder andere onaangename luchtjes in het hele huis en bovendien is zo'n bak in de keuken ook een broeiplaats voor ongedierte, zoals bijvoorbeeld kakkerlakken: waar men in ons complex ook behoorlijk wat last van heeft. Het was praktischer en in het belang van de hygiëne geweest als er aan de achterkant ook balkons waren gerealiseerd.

2. Wegens een gebrek aan of het totaal ontbreken van isolatiematerialen bij holle ruimtes, belkanalen en lucht- afvoerkanalen is er in de woningen veel last van onnodige geluidsoverlast van burens onderling, iets dat het woongenot ernstig aantast. De bovenste verdiepingen zijn bovendien zo ingedeeld dat de hoofdslaapkamer gelegen is boven de keukens van de lager gelegen etages. De luchtafvoerkanalen van de keukens lopen dan ook door de slaapkamer van de bovenste etages waardoor deze bijzonder gehorig zijn. Ook zijn er in de bovenste etages veel holle ruimtes achter de schuine daken, waardoor de woningen extra gehorig zijn. Ook geluiden vanuit het trappenhuis zijn in alle woningen erg luid hoorbaar en alle bellen, van alle bewoners op een trap zijn in de woning te horen. Iets dat vooral 's avonds laat en of 's nachts tot grote irritatie en soms ook tot storing in de slaap kan leiden. Ook vanaf de achter de woningen gebouwde galerijen klinkt vaak veel geluid door.

3. Door gebrek aan of het totaal ontbreken van isolatie materiaal is het in de winter vaak bijzonder koud in de woningen en moet onnodig hoog worden gestookt - iets dat de woonkosten voor de bewoners verhoogd -. In de zomer veranderen, met name de bovenverdiepingen, al rap in sauna's als buiten de temperatuur tot boven de 25 graden stijgt. Ook hierdoor worden bewoners op extra woonkosten gejaagd: door het constant moeten laten draaien van ventilatoren. Bovendien is er met

name bij de bovenverdiepingen door het ontbreken van isolatie bij de schuine daken veel last van tocht bij de vloer.

4. Er bestaat ook veel last van vocht en condensvorming in de woningen. Gevolgen: vochtige muren en plafonds, zwarte vlekken en schimmelvorming, schade aan vloerbekleding en aan behang. Verder leidt deze vochtigheid en schimmelvorming in de woningen ook tot gezondheidsklachten, met name bij mensen die bijvoorbeeld aan astma lijden. Schimmel zit niet enkel op muren et cetera, schimmel zit ook in de lucht: dit zijn de sporen. Mensen die hiervoor allergisch zijn krijgen hierdoor te maken met een verhoogde slijmproductie in de luchtwegen waardoor benauwdheid optreedt. Zoals een dokter hier over stelde: waar slijm zit kan geen lucht zijn en dus treedt er benauwdheid op. De hoge vochtigheid in de woningen wordt veroorzaakt door onvoldoende ontluchtungskanalen ofwel werken deze niet naar behoren. Met koken en douchen blijft waterdamp lange tijd in de woning hangen om vervolgens als vocht langs de muren naar beneden te lopen, waar uiteindelijk schimmelvorming uit kan voortkomen. Als men bij het douchen de badkamerdeur gesloten houdt, staat de badkamer vol vochtigheid, die daar blijft hangen als men na het douchen de deur gesloten blijft houden. Douchen kan dus eigenlijk alleen maar met de badkamerdeur en een raam open. Ook midden in de winter. Enkel op die manier kan men ervoor zorg dragen dat de waterdamp langzaam uit het huis wegtrekt en men geen schimmel in de woning krijgt.

5. Sommige ruiten van woningen zijn vrijwel onmogelijk door de bewoners zelf schoon te maken, zonder dat zij halsbrekende toeren moeten uithalen. De glazenwasser weigert de ramen van de bovenste verdiepingen te lappen omdat hij er vanwege de schuine daken niet bij komen kan.

6. De deuren van boxen worden regelmatig ingetrapt. De boxen zouden extra beveiligd moeten worden. Er is zelfs een buiten boxdeur naar straat toe die niet meer afgesloten kan worden. Gevolg: de deur staat vrijwel constant open, waardoor iedereen - ook mensen die er niet horen - de gemeenschappelijke ruimten bij de boxen kunnen betreden. In de boxen wordt ook regelmatig ingebroken. Niet alleen de boxen zijn inbraakgevoelig, maar ook de woningen. Een inluiper die eenmaal in de gemeenschappelijke ruimte bij de boxen is, kan makkelijk de trappenhuizen en dus de woningen bereiken. Dit laatste vanwege de vreemde sluiting bij de deur in het trappenhuis naar de boxruimten toe: vanuit de gemeenschappelijke ruimte bij de boxen kan deze gewoon met een deurkruk worden geopend, terwijl de deur vanuit het trappenhuis met een sleutel geopend moet worden. Het lijkt erop alsof het slot aan de verkeerde kant van de deur zit. Er is ook veel vervuiling in de collectieve ruimten. Soms worden deze gewoon als urinoir gebruikt en er liggen ook uitwerpselen. Gezien het feit dat sommige deuren - in ieder geval een - onafgesloten en vaak ook open staan, is de mogelijkheid aanwezig dat druggebruikers of zwervers de ruimten als schuilplaats of slaapplek gebruiken. Dit zou de urine en de uitwerpselen kunnen verklaren. Sloten van boxdeuren zijn vaak lange tijd kapot voordat deze worden hersteld of vervangen.

7. Sommige luiken naar het dak toe zijn niet afgesloten. Er gaan dan ook regelmatig mensen over het dak. Dit soms ook 's nachts, wat gevoelens van onveiligheid met zich meebrengt bij bewoners die dit horen.

8. Er zijn deuren die heel slecht sluiten, voornamelijk sommige buitendeuren naar trappenhuizen en naar boxen toe. Andere deuren sluiten helemaal niet, de sloten blijven vaak lang kapot.

9. Er zitten bij bewoners boorgaten en scheuren in de tegels in de douche ruimte.

10. De verf bladdert van deuren af, zowel bij woningdeuren als kamerdeuren.

11. Als er verkeer door de straat komt trillen de ruiten die boven de kamerdeuren zitten.

12. Bij diverse bewoners werkt de hallofoon niet of enkel heel slecht. Veelal zijn meldingen dan ook niet door bewoners te verstaan.

13. In de gangen is het in de winter erg koud, er zouden meer radiatoren geplaatst moeten worden.

14. De cv installatie zit in de keukens op een bijzonder hinderlijke plaats, de installatie zou verplaatst moeten worden.

15. Op sommige balkons groeit in de zomer onkruid tussen de aldaar liggende tegels.

16. Lampen in de trappenhuizen en andere collectieve ruimten zijn vaak maanden lang kapot voordat ze worden verwisseld.

17. In sommige trappenhuizen zijn bouten uit trapleuningen gedraaid, waardoor de leuningen niet overal meer goed en stevig vastzitten.

18. Er is roestvorming bij een radiator in een douche ruimte bij een bewoner. Ook bladdert de verf van de radiator af.
19. Een waterafvoerbuus van een wasmachine is te kort en kapot.
20. Soms zijn de dragers van waslijnen op balkons volledig verroest en staan deze op punt van afbreken.
21. Het slot van een balkondeur is kapot.
22. Er hangt bij een bewoner de bel los, deze kan niet meer worden vastgezet.
23. Op het dak staan blijkbaar pijpen zo gammel, dat deze als het iets harder waait dan normaal, staan te rammelen in de wind.
24. De vreemde constructie van de bellen en brievenbussen: dit leidt tot verwarring en soms ook ergernis. De bellen en brievenbussen corresponderen niet met de etages. De bovenste verdieping heeft de onderste bel en brievenbus, de beneden verdieping heeft de bovenste. Er zit geen enkele logica in dit systeem.

C. Klachten met betrekking tot de woonomgeving

1. In de afgelopen jaren is er in de buurt veel last geweest van laag en met veel lawaai overvliegende vliegtuigen. Deze ellende begon nota bene vlak na de ramp in de Bijlmer, waarbij veel mensen op gruwelijke wijze om het leven zijn gekomen. Begrijpelijkerwijze bracht en brengt dit frequent laag overvliegen dan ook veel stress en angstgevoelens met zich mee bij mensen die hier wonen. Bovendien zijn de eerste vluchten vaak al om zes uur in de ochtend en de laatste regelmatig tot twee uur in de nacht. Gevolg: mensen worden ook nog eens in hun nachtrust gestoord naast alle psychische druk die dit laag overvliegen met zich meebrengt.
2. Er is veel last van vandalisme in de buurt, er worden vaak ook auto's beschadigd. Ook is er last van vervuiling op straat en bij de ingangen van de woningen. De vervuiling is in het bijzonder bij de inhammen naar de boxen toe zeer ernstig. Deze ruimtes worden als urinoirs gebruikt: het stinkt er naar urine en er liggen uitwerpselen. Als men van straat af naar de boxen gaat, of men komt vanuit de box, moet men goed opletten om niet in de uitwerpselen of in een plas urine te stappen.
3. Sommige bewoners voelen zich geïntimideerd - soms zijn bewoners zelfs al eens bedreigd - door bezoekers van de coffeeshop. Het complex woningen bevindt zich op een steenworp afstand van het door de centrale stad tot 'noodgebied' verklaarde metro station Wibautstraat, waar veel overlast is van dealers en druggebruikers. Ook het stadsdeel erkent dit als een probleem en is voornemens deze overlast aan te pakken. Echter in de praktijk zal dit betekenen dat bewoners in het gebied tussen de Wibautstraat en het Beukenplein, meer overlast van dealers en druggebruikers zullen gaan ondervinden, aangezien het te verwachten is dat het probleem zich zal verplaatsen. Dat terwijl de overlast op dit moment al aanzienlijk is. De waarde van de woningen gaat door dit soort omstandigheden eerder omlaag dan omhoog, in dit verband is een nieuwe huurverhoging dan ook niet eerlijk noch realistisch te noemen. Dit nog naast het feit dat de inkomens van veel mensen in de afgelopen jaren niet met eenzelfde snelheid zijn gegroeid als de huren. Veel huurders ervaren de hoogte van hun huur nu al als een te zware belasting. Sommigen hebben in enkele jaren hun huur bijna zien verdubbelen. In een oude stadswijk als Oost, waar mensen dicht op elkaar wonen en waar veel overlast bestaat - o.a. vanwege de drugsproblematiek - is het nog meer verhogen van huren niet reëel te noemen. Mede gezien de genoemde bevolkingsdichtheid en hieruit voortkomend de woondichtheid - die zeer hoog is in deze wijk - in combinatie met een veelheid aan coffeeshops, restaurants et cetera is er zowel aan de voorkant als ook de achterkant van de woningen veel last van lawaai, vaak tot diep in de nacht als bezoekers van genoemde uitgaansgelegenheden, met luid claxonnerende auto's vertrekken. De geschetste problematiek is voor betrokken bewoners reden genoeg om de jaarlijkse huurverhoging te weigeren en om u, als verhuurder te verzoeken zo spoedig mogelijk in ieder geval de klachten aan de woningen te onderzoeken en te verhelpen.

Wij vertrouwen erop dat deze motivatie met betrekking tot de collectieve weigering van de huurverhoging door u in behandeling zal worden genomen en in afwachting van uw reactie, verblijven wij,

Hoogachtend,

Bewonersgroep/commissie (... naam van de groep...)

Namens deze, (... handtekening van de indiener...)
Naam, adres en woonplaats

Bijlagen: individuele klachtenformulieren van betrokken bewoners waarop deze collectieve weigering gebaseerd is.

Vergeet u niet duidelijk in uw motivatie te vermelden dat het om een COLLECTIEVE weigering van de huurverhoging gaat. Vergeet de motivatie niet te ondertekenen en van een dagtekening te voorzien. Vervolgens verstuurt u - nadat u eerst voor uzelf kopieën heeft gemaakt - de motivatie inclusief de individuele klachtenformulieren AANGETEKEND aan de verhuurder op. Door dit aangetekend te doen, kunt u bewijzen dat u, binnen de termijn die u heeft om de huurverhoging te weigeren, dit ook heeft gedaan en aan de verhuurder opgestuurd. Problemen achteraf in de zin van: 'het is nooit door ons ontvangen en wij weten van niets' kunnen zich dan niet voordoen.

Het kan gebeuren dat de verhuurder contact met u opneemt, om gezamenlijk naar oplossingen voor de problemen te zoeken, maar waarschijnlijk zult u enkel een bevestiging van de aankomst van uw poststuk krijgen. En zal de verhuurder u enkel melden uw weigering ter toetsing door te sturen aan de huurcommissie. Wacht u dan rustig het bericht van de huurcommissie af.

Na enige tijd zult u dan automatisch bericht hierover van de huurcommissie ontvangen. Een probleem bij deze collectieve weigering kan worden: dat de huurcommissie de zaken niet op collectieve wijze afhandelt. Hiervoor dient u zich in een verzoekschrift tot de huurcommissie te wenden.

Wat kunt u verder doen?

Als er in de gemeente waar u woont een woonlastenkrant wordt uitgegeven, haalt u deze dan op en lees alles goed door. Wellicht staat hier nog informatie in die voor u van belang kan zijn. Probeer u in ieder geval zo goed mogelijk geïnformeerd te zijn. Hopelijk heeft u inmiddels hulp gekregen van een of enkele bureaus, en staat u er niet alleen voor. Soms hebben bureaus in eerste instantie weinig belangstelling maar sluiten zij zich in latere instantie toch bij u aan. Via een enquête kan u zich opnieuw wenden tot alle bureaus, ook diegenen die niets van zich hebben laten horen. De enquête kan ertoe leiden dat zij zich alsnog aansluiten en u meer informatie krijgt inzake de problemen die zich aan de woningen voordoen. Uit de uitkomst van zo'n enquête kan bijvoorbeeld naar voren komen, dat een bepaald probleem zich wel heel veel voordoet, iets dat uw zaak kan versterken.

Heeft u hulp van een of meer bureaus, dan kunt u de taken verdelen. Om dit alles alleen te doen kost enorm veel tijd en energie. Het is van belang om uw bureaus op de hoogte te houden van wat u tot dan toe heeft verricht. Dit kan u doen via enkel een briefje maar u kunt dit ook doen samen met het houden van een enquête. Als er een gemeenschappelijk probleem uit de gehouden enquête naar voren komt, dan kunt u dit later tot speerpunt maken. Dat de enquête, met betrekking tot de vraagstelling het best zo simpel mogelijk gehouden wordt, is in uw belang. Veel bewoners zullen eerder genegen zijn om enkele simpele vragen te beantwoorden, wat hen niet veel tijd hoeft te kosten, dan dat zij zich over moeilijk geconstrueerde vragen wensen te buigen.

Ook zult u in latere instantie, met het uitwerken van de binnengekomen gegevens, minder tijd kwijt zijn. Aan de hand van uw eigen klachten, en de klachten die u inmiddels via bureaus te weten bent gekomen, kunt u de vragen gaan samenstellen. Bovendien is alles begonnen vanwege de huurverhoging en dus ook de hoogte van de huren, dus kunt u dit wellicht als een van uw eerste vragen naar voren brengen. Stuur met uw enquête formulier een begeleidend briefje mee waarin u duidelijk maakt waarom het invullen van de vragen en het terugbezorgen van de ingevulde formulieren van belang is voor alle bewoners. Ook hier gaat weer op, dat de beste methode een persoonlijke benadering is. Omdat dit erg tijdrovend is en sommige bewoners dit bovendien kunnen zien als een aantasting van hun privacy, valt het toch aan te raden om de enquête schriftelijk te houden, waardoor u uw bureaus niet het gevoel geeft 'hen te overvallen'.

Voorbeeld van een simpele enquête

Enquête gehouden in (.....)

Waar (.....) staat : de naam van straat of blok invullen

0 = Aankruisen wat voor u van toepassing is

Mijn woningtype is:

- HAT - eenheid
- 1 kamerwoning
- 2 kamerwoning
- 3 kamerwoning
- 4 of meer kamerwoning
- anders, namelijk:.....

Bent u tevreden over de woning ?

JA REDELIJK MATIG NEE

Bent u het eens met de hoogte van de huur ?

JA NEE GEEN MENING

Heeft u klachten aan de woning ?

JA NEE GEEN MENING

Zo ja, welke klachten heeft u aan de woning ?

- onderhoud aan ramen, deuren en kozijnen:

- klemmende ramen
- klemmende deuren
- anders, namelijk:.....

- werking, onderhoud van installaties:

- geiser
- cv / boiler
- anders, namelijk:.....

- vocht:

- lekkage
- condens
- optrekkend vocht
- schimmelvorming
- anders, namelijk:.....

- tocht:

- bij ramen
- bij toegangsdeur woning
- bij balkondeur
- anders, namelijk:.....

- geluidsoverlast:

- van aangrenzende woningen
- van buiten het gebouw
- te weinig geluidsisolatie
- anders, namelijk:.....

Heeft u deze klachten ooit gemeld ?

JA NEE

Zo ja, hoe en waar ?

- melding bij de verhuurder
- meermalen melding bij de verhuurder
- klachten commissie gemeente / Ombudsman
- weigering huurverhoging
- instellen procedures b.v. via de huurcommissie
- elders, namelijk:.....

Heeft u suggesties om de klachten te kunnen oplossen ?

.....
.....

Heeft u klachten over de gemeenschappelijke ruimtes ?

- toegangsportaal:
 - 0 verlichting
 - 0 vervuiling
 - 0 achterstallig onderhoud
 - 0 anders, namelijk:.....
- trappenhuis:
 - 0 verlichting
 - 0 vervuiling
 - 0 achterstallig onderhoud
 - 0 anders, namelijk:.....
- box toegang en portaal:
 - 0 vervuiling
 - 0 verlichting
 - 0 achterstallig onderhoud
 - 0 anders, namelijk:.....
- gemeenschappelijk binnentuin:
 - 0 toegankelijkheid
 - 0 onderhoudsklachten
 - 0 groenvoorziening en snoeibeleid
 - 0 het gebruik van de tuin
 - 0 te weinig ruimte voor kinderen om te spelen
 - 0 te weinig ruimte voor gebruik door bewoners
 - 0 anders, namelijk:.....
 -
 -
 -
 -

Heeft u suggesties om het beheer en onderhoud van deze gemeenschappelijke ruimtes te verbeteren ?.....

.....

.....

.....

Welke klachten heeft u over de woonomgeving / de buurt ?

- 0 drukte straat
- 0 lawaai van : O auto's O treinen O vliegtuigen
- 0 veiligheid verkeer
- 0 openbare verlichting op straat
- 0 vervuiling / zwerfvuil
- 0 vernielingen
- 0 agressie
- 0 onveiligheidsgevoelens
- 0 anders, namelijk:.....

Heeft u suggesties om de situatie in de woonomgeving te verbeteren ?.....

.....

.....

.....

.....

.....

Heeft u klachten ten aanzien van de verhuurder ?

0 JA 0 NEE 0 GEEN MENING

Zo ja, wat zijn de klachten ?

- het optreden van de verhuurder
- de toegankelijkheid bij de verhuurder
- reparaties worden niet of slecht verricht
- bij conflict situaties tussen burens laat verhuurder het afweten
- anders, namelijk:.....

Heeft u suggesties om het contact tussen verhuurder en huurder te verbeteren ?.....
.....
.....

Vindt u het bestaan van een actieve groep bewoners zinvol ?

- JA
- NEE
- WELLICHT
- GEEN MENING

Zo ja, bent u zelf bereid om kosteloos lid van de bewonersgroep te zijn ?

- JA
- NEE
- WELLICHT
- GEEN MENING

Zo ja, op welke basis ?

- ACTIEF
- NIET ACTIEF

Heeft u ideeën, suggesties, opmerkingen of aanvullingen op deze enquête, dan kunt u hiervoor de ruimte hieronder gebruiken om ons dit mee te delen:.....

.....
.....
.....

Onze dank voor het invullen en terugbezorgen van dit enquête formulier. Met uw medewerking zullen wij beter in staat zijn om uw belangen bij de verhuurder te behartigen. De door u verstrekte gegevens zullen strikt vertrouwelijk worden behandeld.

Gaarne uw naam en uw adres vermelden op het formulier.

Naam:.....

Adres:.....

Het enquête formulier graag retour voor (.....)

Bij (.....) zet u de datum waarop u het terug wilt hebben

Dan uw naam

en uw adres vermelden

Geeft u de bewoners zo'n 3 weken de tijd om het formulier door te nemen en in te vullen. Dit is niet te lang maar ook niet te kort. Als u de bewoners vrijwel geen tijd gunt om alles door te nemen, in te vullen en terug te bezorgen, zullen velen het niet eens doorlezen. Zij zullen zich door u onder druk gezet voelen. Te lang de bewoners de tijd geven leidt echter weer tot het feit dat men het wel wil invullen, maar het neerlegt en vergeet. Vergeet u in ieder geval niet de bewoners op het enquête

formulier al voor hun medewerking te bedanken. Wellicht doet u dit ook in uw begeleidende brief, maar houdt u dan rekening met het feit dat deze brief vaak door de bewoners wordt weggegooid. Tenslotte is die brief ook niet echt belangrijk, het formulier is voor u waar het om draait. Verzoek de bewoners om hun naam en adres te willen vermelden, zodat u dan weet met wie u eventueel contact kan opnemen, als iemand actief wenst deel te nemen.

Uitwerking van de enquête

Als u voor een simpele enquête heeft gekozen, zult u daar, als u de formulieren massaal terugkrijgt blij mee zijn. Als u bijvoorbeeld 100 burens heeft benaderd en u scoort een hoog resultaat, laten we stellen dat 30 van hen het formulier hebben terugbezorgd - dus 30 % - dan zult u al snel bemerken dat u heel wat tijd en energie kwijt zult zijn om alle antwoorden, opmerkingen, suggesties et cetera uit te werken. Als we verder uitgaan van die 30 %, dan kunt u om te beginnen stellen dat de uitkomst van de enquête representatief te noemen is voor het hele blok. Dit houdt dus in, dat als bijvoorbeeld 20 van de 30 burens op hun formulier aangeven last te ondervinden van schimmelvorming in hun woning, dat hier sprake is van een structureel probleem in het gehele blok. Als zo'n probleem op tweederde van de retour ontvangen formulieren wordt gemeld, zal dit probleem zich waarschijnlijk ook voordoen in veel woningen van diegenen die de enquête niet hebben terugbezorgd. Voordat u met de uitwerking gaat beginnen is het slim om enkele dagen te wachten tot na de datum die u op uw formulier als uiterste inlever datum heeft aangegeven. Denkt u eraan dat er altijd mensen zijn, die de datum zijn vergeten en het op een latere datum alsnog in uw brievenbus stoppen. Als u direct, na het verstrijken van de door u gemelde datum met de uitwerking begint, kan het u extra tijd kosten om de formulieren van deze laatkomers er dan in te gaan verwerken. Berekent u bij het uitwerken als eerst uit hoe hoog het percentage is dat de enquête heeft ingevuld. In dit geval is dit simpel: 30 van de 100 is 30 %. Vanaf dat moment gaat u niet langer uit van de 100 bewoners als 100 % maar van 30 als 100 %. Het is verstandig om alles in percentages te gaan uitrekenen omdat: als u na de uitwerking besluit de verhuurder met de uitkomst te benaderen dit meer indruk maakt. Bijvoorbeeld: zoals gesteld 20 van de 30 hebben last van schimmelvorming in hun woning, in procenten uitgedrukt betekent dit dik 66 %, maar als u enkel de cijfers gebruikt zijn dit maar 20 bewoners terwijl u 100 woningen heeft benaderd. Zoals met iedere enquête krijgt u nooit 100 % terug. Een percentage van 10 % terug is redelijk te noemen. Alles boven die 10 % is goed tot zeer goed. In het geval van 30% is dit echt representatief te noemen.

Het kost extra werk maar het is toch aan te raden om alles in procenten om te rekenen. Met een rekenmachine valt dit heel erg mee en hoeft dit u niet zoveel tijd extra te kosten. Als u uw enquête op een dubbelgevouwen A3 heeft gemaakt - dit is de grootte van twee A4 naast elkaar - legt u om te beginnen al de formulieren op elkaar op zo'n manier dat het begin van de enquête aan de bovenkant ligt. Hierna pakt u een blanco enquête formulier, die u als klad voor de uitwerking gaat gebruiken, en u begint de antwoorden te turven. Per blad en per mogelijkheid die u als antwoord heeft gegeven, kijkt u wat het antwoord van de bewoner is. Het is verstandig om dit regel voor regel te doen, om te vermijden in de war te raken, waardoor u helemaal opnieuw moet beginnen. Dus bijvoorbeeld: uw eerste vraag ging over in wat voor soort woning de buur woont. U kijkt op alle formulieren hoeveel burens er in een HAT woning wonen en die uitkomst plaatst u dan op uw uitwerk formulier. Dan gaat u kijken hoeveel burens er in een een kamerwoning wonen, en zo gaat u door tot u al de door u gestelde vragen heeft afgehandeld en de uitkomst daarvan op uw uitwerk formulier heeft staan. Aan het eind van de rit heeft u dan een goed inzicht in het soort problemen die zich in het blok voordoen en de frequentie hiervan. Dit was het makkelijke gedeelte. Hierna gaat u opnieuw beginnen, dit ten aanzien van de opmerkingen, suggesties et cetera waartoe u uw burens de gelegenheid heeft gegeven om deze te maken.

Net als bij de weigering van de huurverhoging kunt u het best alles weer in kaders gaan indelen. Bijvoorbeeld: bij u eerste vraag waar bewoners de gelegenheid hadden om zelf iets anders aan te geven, namelijk: de vraag over ramen, deuren en kozijnen, heeft u het niet over schilderwerk gehad en ook niet over rotting in sponningen. Wellicht dat dit op het boven liggende formulier wordt gemeld. Dan schrijft u dit op en u kijkt alle formulieren door om te zien hoeveel andere bewoners dit eveneens als probleem hebben opgeschreven. Dit aantal turft u weer en uiteindelijk schrijft u op uw werkformulier hoeveel bewoners klagen over schilderwerk dat niet wordt gepleegd of over rottend houtwerk van de sponningen. En dit aantal rekent u weer om in procenten. Als u ook alle

opmerkingen, suggesties et cetera heeft afgehandeld, dan gaat u net als bij de motivatie van de weigering van de huurverhoging, de uitkomst van de enquête op een logische manier op schrift stellen.

Wat kunt u met deze uitkomst doen?

Om te beginnen heeft u een goed beeld gekregen inzake de problematiek die zich in het blok woningen voordoet. U zult ook hebben gezien dat sommige burens waarschijnlijk in het verleden al eens actie tegen de verhuurder hebben ondernomen, of op z'n minst hebben geklaagd bij de verhuurder. Ook kan het zijn dat u bepaalde problemen, die u zelf ook heeft, door burens ook als probleem genoemd ziet worden. Waaruit de conclusie te trekken is dat het probleem niet enkel een individueel probleem maar een structureel te noemen probleem is. Als dus 20 bewoners schimmel in de woning hebben genoemd dan weet u dat de opmerking van de verhuurder inzake niet voldoende ventileren gewoonweg onzin is waarmee deze de ernst van de problemen ontkent. U kunt met het rapport dat u heeft samengesteld aan de hand van de uitkomst van de enquête dan ook besluiten om bijvoorbeeld contact op te nemen met de dienst Bouw en Woningtoezicht in uw gemeente om te verzoeken dat er een inspectie plaatsvindt. Als een inspecteur van die dienst in een officieel rapport uw bevindingen bekrachtigt staat u alweer een stuk sterker tegenover de verhuurder met uw collectieve weigering van de huurverhoging.

Ook kan het zijn dat een ander probleem vaak wordt gemeld: bijvoorbeeld de gehorigheid van de woningen. In dit geval kunt u, als er in uw gemeente een Meldpunt Overlast bestaat hier contact mee opnemen en verzoeken dat er een geluidstest in de woningen wordt verricht. Wellicht wordt uw verzoek niet gehonoreerd maar u kunt het altijd proberen. Als zo'n geluidstest wel plaatsvindt en er blijkt uit het rapport dat hiervan wordt gemaakt dat er duidelijk iets mis is met de akoestiek van de woningen, dan staat u weer sterker. En zo kunt u meer externe deskundigen proberen bij uw zaak te betrekken, met de bedoeling om zoveel mogelijk officiële rapporten in uw bezit te krijgen. Hoe succesvoller u hiermee bent, des te meer kans u maakt om de verhuurder echt onder druk te zetten.

U kunt er voor kiezen, als u eenmaal voldoende rapporten in handen heeft - natuurlijk kunt u dit ook al doen met uw eigen rapport - om met de verhuurder contact op te nemen om de door u gesignaleerde problemen met de verhuurder door te nemen. Wellicht valt er met de verhuurder te overleggen en wenst deze, eenmaal geconfronteerd met dat geen dat door u in kaart gebracht is, afspraken met u te maken om deze problemen aan te pakken. Gaat u in zo'n geval nooit in uw eentje zo'n gesprek aan, neemt u altijd een getuige mee. Dit om de verhuurder later ook op de gemaakte afspraken aan te kunnen spreken, als de verhuurder die afspraken met u niet nakomt. Het beste kunt u erop aandringen dat de afspraken op papier worden gezet en dat u dit opgestuurd krijgt. Dan kunt u alles nog eens op correctheid nalezen. En u heeft hiermee een belangrijk bewijsstuk in handen als de verhuurder het laat afweten.

Gaat u echter nooit zomaar akkoord met een, wellicht in dat gesprek door de verhuurder voorgestelde, renovatie van de woningen. Als u dit wel doet, moet u niet vreemd opkijken dat u -en ook uw burens- na deze renovatie geconfronteerd ziet met nog een extra huurverhoging, deze vanwege woningverbetering. U zou uzelf aardig in uw vingers gesneden hebben, want tenslotte heeft u vaak al jarenlang de gevolgen van al die tekortkomingen aan uw woning ondervonden, terwijl u ook al jarenlang huurverhogingen van de verhuurder heeft gekregen, dit laatste dus ten onrechte.

Huurbevrozing of zelfs huurverlaging - dit hangt van de ernst van de door u in kaart gebrachte problematiek af - is in zo'n geval eerder aan de orde. Wendt u zich in zo'n geval tot de huurcommissie. Of als uw collectieve weigering van de huurverhoging al door de verhuurder is verstuurd aan de huurcommissie, wacht u dan bericht van de huurcommissie af. U kunt dan al uw rapporten laten toevoegen aan het dossier dat de huurcommissie zal gaan samenstellen over uw zaak. Doet u dit ter bewijsvoering dat u uw weigering van de huurverhoging niet ten onrechte heeft gedaan. Houdt u ondertussen de 'vinger aan de pols' bij de verhuurder. Als de verhuurder bepaalde afspraken met u heeft gemaakt, maar deze niet op papier heeft willen zetten, en u merkt na enige tijd dat de verhuurder niet van plan is om die afspraken ook na te komen, schrijft u de verhuurder hierover aan, het liefst zo gedetailleerd mogelijk. Bij woningcorporaties of grotere makelaarskantoren zult u de afspraken waarschijnlijk met een medewerker van de verhuurder hebben gemaakt. Richt u zich in dat geval tot die persoon.

Het is verstandig om dit aangetekend te doen, om te vermijden dat de persoon in kwestie uw brief negeert. Als u de brief aangetekend heeft verstuurd en u krijgt geen antwoord binnen een tijdstermijn van een maand, dan kunt u zich beter tot de directie van de corporatie of het makelaarskantoor richten.

Ook dit is aan te raden aangetekend te doen. Als u toch besluit dit niet aangetekend te doen en ook de directeur geeft geen antwoord, maakt u dan niet de fout om direct naar de rechter te gaan. Als u dit namelijk zou doen, loopt u een grote kans dat de verhuurder al de met uw gemaakte afspraken ontkent, en bovendien laat weten: nooit een brief hierover van u te hebben ontvangen .

In dat geval kan het erop neerkomen dat u de zaak verliest en zich geconfronteerd ziet met het betalen van de kosten van de gerechtsprocedure. Stuur u dus, als ook de directeur van de corporatie of het makelaarskantoor niet reageert, opnieuw dezelfde brief, aan de directeur - dit maal w,l aangetekend - en refereert u in een begeleidende brief aan uw eerder verzonden schrijven. En bewaart u alle stukken zorgvuldig. Maak van al deze stukken of brieven kopie%on. Uiteindelijk zal de directeur u moeten antwoorden en zo niet dan heeft u bewijsstukken

inzake zeer kwalijk gedrag van de verhuurder ten aanzien van haar huurders. Dit laatste zult u goed kunnen gebruiken om hiermee te onderstrepen dat de verhuurder zich ten aanzien van het contact met haar huurders nalatig opstelt.

En dit onderstreept uw bewering dat de verhuurder zich ook ten aanzien van het onderhoud aan de woningen nalatig gedraagt. Het kunnen aantonen van dermate nalatig gedrag door de verhuurder ten aanzien van haar huurders zal uw zaak alleen maar sterker maken. En hoe sterker u staat hoe beter.

De huurcommissie

Hier keren we terug naar het collectief bezwaarschrift dat ten aanzien van de weigering van de huurverhoging bij de verhuurder is ingediend. In de meeste gevallen krijgt men enkel een bevestiging van de verhuurder, waarin vermeld staat dat de stukken zijn aangekomen en dat de zaak in behandeling is genomen. Tevens staat vaak in diezelfde brief dat de zaak door de verhuurder kan worden doorgestuurd aan de huurcommissie ter toetsing.

Er zal dan enige tijd overheen gaan voordat u door de huurcommissie op de hoogte wordt gebracht over het verder verloop van uw zaak. Laat u zich niet afschrikken door het ambtelijke juridische taalgebruik dat in dit soort brieven wordt gebruikt. Zoals al eerder gesteld, zult u zich waarschijnlijk geconfronteerd zien met het feit dat de huurcommissie zaken enkel individueel behandelt, en dat u voor uw collectieve zaak dus een verzoekschrift bij de huurcommissie moet indienen. Dit wordt echter niet door de huurcommissie in hun brief gemeld, waardoor u als huurder in de verkeerde veronderstelling kunt zijn dat de zaak w,l collectief geaccepteerd is.

We zullen enige brieven van de huurcommissie gaan behandelen om u een beeld te geven wat er nu precies in deze brieven staat. Ook komt het verzoekschrift om de zaken bijeen te voegen aan bod.

Onderwerp: bevestiging ontvangst verzoekschrift

Geachte heer, mevrouw,

De huurcommissie heeft op 23/08/xx een verzoekschrift ontvangen met betrekking tot de woonruimte Beemsterveld 1 te Amsterdam (artikel 20.1 van de Huurprijzenwet woonruimte). Het verzoek is in behandeling genomen onder kenmerk 96/12345.

In verband met de behandeling van het verzoekschrift kan mogelijk een onderzoek ter plaats worden ingesteld.

Gezien het aantal bij de huurcommissie ingediende verzoekschriften kan dat enige tijd duren. Indien dit onderzoek noodzakelijk wordt geacht zult u hierover te zijner tijd nader worden ingelicht.

Gedurende de procedure zijn uw bovenvermelde persoonsgegevens opgenomen in een geautomatiseerd bestand.

Hoogachtend,

De secretaris van de huurcommissie

in het ressort Amsterdam, voor deze, W.Vlieg

Onderaan staat ook nog voorgedrukt vermeld: Wilt u bij correspondentie het onderwerp, de datum en het kenmerk van deze brief vermelden. Kenmerk en datum staan boven in de brief vermeld, als u wenst te corresponderen met de huurcommissie.

De eerste alinea lijkt mij begrijpelijk. De tweede op zich ook maar zal voor sommige mensen enigszins dreigend overkomen. Dit in verband met 'het onderzoek ter plaatsen'.

Dit houdt enkel in dat u wellicht ter zijner tijd een bericht van de huurcommissie krijgt dat er een rapporteur van de commissie bij u langs komt, om samen met u, de door u gemelde klachten door te nemen. De rapporteur schrijft hierna een rapport over zijn bevindingen.

De derde alinea houdt enkel in dat, vanwege uw weigering van de huurverhoging, die door de verhuurder doorgestuurd is aan de huurcommissie - voor zolang als de zaak loopt enkel voor die tijdsperiode - uw naam en adres in het adressenbestand van de huurcommissie is opgenomen.

Waarschijnlijk zult u enige tijd later ook inderdaad een bericht ontvangen dat er een rapporteur bij u langskomt. Opnieuw staan kenmerk en desbetreffende datum boven in de brief vermeld en staat dit maal als onderwerp: kennisgeving onderzoek.

Dus u weet dan al waar het over gaat, het is de aanmelding van de komst van een rapporteur van de huurcommissie.

Ook deze brief -en volgenden- zullen worden behandeld, voor sommige lezers wellicht ten overvloede maar voor andere misschien niet.

Geachte heer, mevrouw,

Ter voorbereiding van de behandeling van het verzoekschrift door de huurcommissie zal er een onderzoek worden ingesteld in de woonruimte: Beemsterveld 1 te Amsterdam (artikel 20.1 van de Huurprijzenwet woonruimte).

Dit onderzoek zal plaatsvinden op maandag 30 november 19xx, omstreeks 9.30 uur. De huurder of diens gemachtigde wordt verzocht op genoemd tijdstip in vermelde woonruimte aanwezig te zijn. De huurder dient aan de rapporteur het huurcontract en betalingsbewijzen van de betaalde huur te overleggen. Indien u op bovenstaande datum om dringende reden verhinderd bent, verzoek ik u direct met het secretariaat contact op te nemen.

De verhuurder wordt hierbij uitdrukkelijk uitgenodigd bij het onderzoek aanwezig te zijn. Uitsluitend indien de puntenwaardering in het geding is dient de verhuurder aan de rapporteur bescheiden te overleggen waaruit blijkt welke de investeringskosten voor groot onderhoud en/of verbeteringen zijn geweest (nodig i.v.m. de berekening van de (mogelijke) reductie op de verouderingsaftrek).

Indien de verhuurder de gevraagde gegevens niet kan overleggen en de gegevens ook niet voordat het onderzoek plaatsvindt aan het secretariaat zijn toegezonden, zal er een schatting worden gemaakt van de eventuele investeringskosten.

Ik vertrouw erop u met het bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

De secretaris van de huurcommissie in het ressort Amsterdam, voor deze, de met het onderzoek belaste ambtenaar,
de heer R.Port

Het eerste deel van de brief is duidelijk. De heer Port kondigt aan op maandag 30 november op uw stoep te staan om een rapportage te maken. Verder wenst de heer Port van u bewijzen te zien dat u de huurder van de woning bent, of dat anders een door u gemachtigde het huurcontract laat zien en dat u kunt aantonen uw huurbetalingen te hebben verricht.

De verhuurder wordt ook uitgenodigd aanwezig te zijn - u dient als de verhuurder komt, deze dan ook in uw woning toe te laten -. Verder wordt de verhuurder verzocht om bewijzen - bescheiden - mee te nemen om aan te tonen dat de verhuurder - indien dit al gebeurd is - investeringen heeft gedaan voor onderhoud en/of aangebrachte verbeteringen aan de woning. Het kan zijn dat de verhuurder niet komt of als deze komt, dat de verhuurder deze bewijsstukken niet meebrengt.

Als er echter onderhoud en/of verbeteringen aan de woning zijn verricht, dan heeft de verhuurder uiteraard kosten hiervoor gemaakt, maar wenst de verhuurder in dat geval u daar geen inzage in te geven. Deze inzage kunt u toch krijgen. Als de verhuurder kosten heeft gemaakt zal de verhuurder gekozen hebben om de bewijsstukken schriftelijk bij de huurcommissie in te dienen. Evenals de verhuurder heeft ook u het recht om inzage te hebben in het dossier dat door de huurcommissie inmiddels wordt samengesteld inzake uw geschil met de verhuurder. Alle stukken, zowel van u als van de verhuurder worden aan dit dossier toegevoegd. Door u te houden aan de tijd die u gegeven wordt - dit komt pas later aan de orde, als u bericht krijgt om ter zitting te verschijnen - kunt u alsnog te weten komen hoe hoog de investering is geweest die de verhuurder heeft gemaakt voor onderhoud en/of verbetering aan de woning.

Na het bezoek van de rapporteur zal het waarschijnlijk enkele weken duren voor u opnieuw bericht krijgt van de huurcommissie. Dit keer met als onderwerp: uitnodiging zitting
Hierbij krijgt u ook een kopie van het rapport opgestuurd dat door de rapporteur is opgesteld naar aanleiding van zijn bezoek aan u. Leest u dit rapport zorgvuldig door op onjuistheden, fouten, et cetera. Hier komen we even verder op terug. Eerst de uitnodigingsbrief.

Onderwerp: uitnodiging zitting

Geachte heer, mevrouw,

Het verzoek met betrekking tot de woonruimte Beemsterveld 1 te Amsterdam zal ter zitting door de huurcommissie worden behandeld op donderdag 7 januari 19xx om 11.15 uur.

(artikel 20.1 van de Huurprijzenwet woonruimte).

De zitting zal plaatsvinden te Amsterdam, De Ruyterkade 1.

Gebouw: Havengebouw

Etage: 1

Ik nodig u uit bij deze zitting aanwezig te zijn teneinde door de huurcommissie te worden gehoord. U wordt vriendelijk verzocht zich bij aankomst bij de receptie te melden.

Indien u niet aanwezig kunt zijn en u wilt een gemachtigde namens u laten komen, dan dient de gemachtigde in het bezit te zijn van een door u ondertekende schriftelijke machtiging.

Een advocaat of procureur behoeft geen machtiging. De op de zaak betrekking hebbende stukken kunt u op bovenstaand adres inzien op de woensdag voorafgaand aan de zittingsdatum van 9.00 tot 12.00 uur.

U wordt voorts gewezen op het feit dat eventuele, door u ingebrachte aanvullende stukken op het dossier betreffende de onderhavige procedure, voor deze woensdag ter kennisname aan de commissie moeten zijn gebracht.

Op de dag van de zitting kan geen inzage worden gegeven.

De secretaris van de huurcommissie in het ressort Amsterdam, voor deze,

W. Vlieg

Aan de hand van de uitnodiging kunt u al zien dat het enkel om een woning gaat: Beemsterveld 1 te Amsterdam. Hier komen we even verder op terug. Eerst de uitnodiging:

Deze brief lijkt niet te hoeven worden uitgelegd. Het is duidelijk voor iedereen dat het om de uitnodiging gaat om op de zitting van de huurcommissie aanwezig te zijn. Enkel een deel uit de brief is wellicht wel verstandig om iets toe te lichten. Het betreft de dik gedrukte alinea. Wat hier staat betekent in gewoon Nederlands: dat alle toevoegingen aan het dossier bij de huurcommissie - dus bijvoorbeeld het door u geschreven rapport naar aanleiding van de door u gehouden enquête- uiterlijk de dag voor zowel u als de verhuurder door de huurcommissie in de gelegenheid worden gesteld het dossier in te zien, bij de huurcommissie moet zijn ingediend om nog aan het dossier te worden toegevoegd. Met andere woorden, maakt u gebruik van de mogelijkheid om het dossier de dag voor de zitting in te zien, dan kunt u bijvoorbeeld ook de stukken van de verhuurder inzien, maar u kunt die dag geen stukken meer aan het dossier laten toevoegen. Daar komt u dan een dag te laat mee. Het is daarom ook logisch dat, als u nog stukken aan het dossier wilt laten toevoegen, u dit ruimschoots op tijd doet.

Zoals gesteld bij de uitnodiging om ter zitting van de huurcommissie te verschijnen, zit hierbij ook de rapportage van de rapporteur die u op bezoek heeft gehad. Leest u dit rapport goed door en vergelijkt u het met de klachten die u heeft opgegeven aan uw woning te hebben. Het kan

gebeuren dat de rapportage niet goed is uitgevoerd. Er kunnen fouten instaan, ofwel onduidelijkheden, ofwel zaken die absoluut niet waar zijn: die u nimmer zo heeft gesteld. Het is dan zaak om deze fouten, onduidelijkheden, onwaarheden et cetera op papier toe te lichten en duidelijk uit te leggen hoe een bepaald punt in de rapportage van de rapporteur verkeerd geïnterpreteerd is. Deze brief met aanmerkingen en correcties op de rapportage moet u dan zo snel mogelijk opsturen zodat uw brief aan het dossier wordt toegevoegd.

Van al uw brieven met eventuele toevoegingen krijgt u van de huurcommissie een schriftelijke bevestiging dat uw brief is binnengekomen en aan het dossier is toegevoegd. U moet er rekening mee houden dat de totale zitting niet veel langer duurt dan zo'n vijf minuten. Als u dus veel naar voren te brengen heeft kunt u dit beter op schrift stellen en zorgen dat dit ruimschoots op tijd bij de

huurcommissie aangekomen is. Kiest u er toch voor om mondeling uw punten uiteen te zetten, schrijft u dan eveneens alles dat u naar voren wenst te brengen op papier: als geheugensteun. U moet er namelijk rekening mee houden, dat u, bijvoorbeeld door de voorzitter van de commissie in de rede gevallen kunt worden met een vraag of opmerking. Als u, na op de vraag of opmerking te hebben gereageerd, verder wenst te gaan zult u dit direct kunnen doen door simpelweg even in uw papieren te kijken waar u was gebleven. Doet u alles uit uw hoofd dan loopt u een groot risico de draad van uw verhaal kwijt te raken, terwijl de klok meedogenloos door tikt.

Of u klaar bent met uw betoog of niet, de voorzitter sluit de hoorzitting na die vijf minuten af. Dus echt verstandig is het niet om te kiezen voor de mogelijkheid om al uw kritiek enkel mondeling naar voren te brengen. Kiest u daarom voor de mogelijkheid om van tevoren uw kritiek schriftelijk in te dienen. Anders kan het heel goed gebeuren, dat u na die vijf minuten op de gang staat, terwijl u nog heel veel punten wenste toe te lichten. Al die opmerkingen of aanmerkingen, bijvoorbeeld op de rapportage tellen dan niet mee, omdat deze niet bij de huurcommissie bekend zijn.

Even terug naar de eerste brieven die u tot nu toe van de huurcommissie heeft ontvangen. Zoals gesteld: uit de brief om op de hoorzitting te verschijnen kunt u afleiden dat de huurcommissie de zaken individueel gaat behandelen, dat terwijl u de motivatie inzake de weigering van de huurverhoging collectief bij de verhuurder heeft aangekaart. De huurcommissie behandelt zaken enkel individueel. Soms wil de huurcommissie weleens besluiten om zaken collectief te laten voeren, maar het collectief voeren van een zaak moet altijd bij de huurcommissie worden aangevraagd. U moet zich dan via een verzoekschrift tot de huurcommissie wenden, waarin u duidelijk maakt dat de zaak collectief bij de verhuurder is ingediend en dat de problemen aan de woningen vergelijkbaar zijn. In zo'n geval wil de huurcommissie nog weleens besluiten om de zaken bijeen te voegen en als een collectieve zaak te behandelen. U maakt tenslotte een betere kans om bij de huurcommissie in uw gelijk te worden gesteld als u, bijvoorbeeld met uw rapporten die u inmiddels heeft, kunt aantonen dat de problematiek in uw blok niet enkel individueel maar duidelijk collectief en structureel is. Dient u in dit geval zo snel mogelijk, ruimschoots voordat u op de zitting moet verschijnen het verzoekschrift in bij de huurcommissie.

Zo'n verzoekschrift is niet moeilijk in elkaar te zetten en moet ondertekend zijn door al die burens voor wie u de collectieve weigering van de huurverhoging heeft geschreven.

Ook moet u zich in dat verzoekschrift duidelijk bereid verklaren om voor hen als zaakwaarnemer op te treden. Stuurt u het verzoekschrift ter attentie van de secretaris van de huurcommissie, of als de rapporteur u op die mogelijkheid heeft gewezen, ter attentie van hem. Ook in dit geval krijgt u van het binnenkomen van uw verzoekschrift weer een schriftelijke bevestiging. Waarin, ofwel duidelijk wordt gesteld dat uw verzoek wordt gehonoreerd of verworpen, ofwel dat u in latere instantie nog een antwoord op dit verzoekschrift krijgt. Een advocaat zal met zo'n verzoekschrift eerder succes hebben dan een 'gewone huurder'. Maar u kunt het verzoekschrift ook zelf schrijven.

Voorbeeld van zo'n verzoekschrift:

MACHTIGING INZAKE HOORZITTING HUURCOMMISSIE

Hierbij verklaren ondergetekenden zich akkoord dat (...uw naam invullen...), wonende (...uw adres invullen...) hun belangen vertegenwoordigt bij de hoorzitting van de huurcommissie inzake de collectieve weigering van de huurverhoging per 1 juli 19xx door (...naam verhuurder hier invullen...)

Naam / Adres buur Datum Handtekening

.....

In het geval dat we volgen, werd de weigering uit naam van 7 andere bewoners gedaan, dus schreef de initiatiefnemer zelf hun namen en adressen al onder elkaar en hoefden deze zelf enkel de dagtekening en hun handtekening te plaatsen. Ook kunnen de betrokken bewoners u individueel een machtiging geven, waarop zij bijvoorbeeld - als dit al bekend is - het kenmerk vermelden waaronder hun zaak bij de huurcommissie bekend is. Onder aan de lijst met namen en adressen schrijft u uw eigen verklaring dat u met de machtiging van uw burens akkoord gaat, of u schrijft deze apart. Ook deze verklaring voorziet u van de dagtekening en uw handtekening.

Voorbeeld:

Hierbij verklaart (...uw naam invullen...) zich bereid de belangen van de bovenvermelde bureu, die hem via hun handtekening hebben gemachtigd, te zullen vertegenwoordigen en hun belangen te behartigen tijdens de hoorzitting bij de huurcommissie inzake de collectieve weigering van de huurverhoging per 1 juli 19xx door (...hier de naam van de verhuurder invullen...).

Uw naam, adres, dagtekening en handtekening.

Vervolgens gaat u de begeleidende brief schrijven voor de huurcommissie waarin u uitleg geeft waar de machtiging op slaat, namelijk de collectieve weigering.

Vermeldt u duidelijk dat het een verzoekschrift is door dit bovenaan uw brief te zetten. Vermeldt u ook het kenmerk van de huurcommissie waaronder uw zaak bij hen bekend is en natuurlijk zet u de datum erboven.

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van uw oproep om ter zitting te verschijnen, deel ik u mee dat mijn zaak onderdeel is van een collectieve weigering van de huurverhoging, waarvoor ik de collectieve motivatie heb geschreven en ingediend bij de verhuurder.

Uit uw oproep begrijp ik dat mijn zaak individueel door de huurcommissie behandeld gaat worden, en ook van bij de collectieve weigering betrokken bureu heb ik vernomen dat zij individueel een oproep hebben gekregen om ter zitting te verschijnen of al een zitting hebben gehad.

Aangezien de zaak collectief is ingediend bij de verhuurder verzoeken wij u de zaak collectief te willen behandelen.

Bijgaand stuur ik u de machtiging van betrokken bureu waar- mee deze mij machtigen om hun belangen te vertegenwoordigen en te behartigen. Ik verzoek u de reeds verstuurd oproepen aan individuele bewoners te laten vervallen en ook de eventuele uitspraak in individuele gevallen die reeds door u zijn behandeld nietig te verklaren.

Desbetreffende bewoners zullen naar ik aanneem door u hiervan op de hoogte worden gesteld. Erop vertrouwend u hiermee voldoende te hebben ingelicht en in afwachting van uw beslissing en eventuele oproep voor een collectieve zitting bij de huurcommissie.

Hoogachtend,

Uw naam, adres en handtekening

Vergeet u niet onder aan de brief de bijlage(n) te vermelden:

Machtiging inzake collectieve hoorzitting huurcommissie

Deze brief met machtiging, waarvan u natuurlijk weer kopieën maakt, stuurt u vervolgens op aan de huurcommissie. Het kan zijn dat uw verzoek direct door de huurcommissie wordt gehonoreerd, maar waarschijnlijk - omdat de huurcommissie wellicht niet op de hoogte is van de collectieve weigering, omdat de verhuurder wellicht uw motivatie niet heeft opgestuurd - zult u een ander soort bericht krijgen.

Voorbeeld:

Geachte heer, mevrouw,

Namens de voorzitter van de huurcommissie in het ressort (...hier staat de plaatsnaam waaronder uw woonplaats valt...), deel ik u mede dat uw brief d.d. (datum van uw verzoekschrift) is ontvangen.

Naar aanleiding van deze brief, waarin u verzoekt de behandeling van de hoorzittingen als gemachtigde te behartigen en uw verzoek om reeds verstuurd oproepen in verband met een geplande zitting te laten vervallen, deel ik u mede dat aan uw verzoek geen gevolg kan worden gegeven.

Voor die woonruimten die reeds op een zitting gepland zijn zal uw verzoek onder de aandacht van de commissie worden gebracht, waarbij zij kan besluiten de desbetreffende zaken aan te houden.

Over de beslissing van de commissie kan ik thans geen uitsluitel geven. Mocht de commissie tot aanhouding van uw zaak overgaan, dan ontvangt u hierover zo spoedig mogelijk bericht.

Indien de commissie besluit uw verzoek niet in te willigen, dan kunt u de uitspraak binnen acht tot tien weken na de behandeling ter zitting tegemoet zien.

Te zijner tijd zult u schriftelijk geïnformeerd worden omtrent het verdere verloop van de procedure.

Indien u met betrekking tot het bovenstaande nog vragen heeft, dan kunt u contact met mij opnemen.

Ik vertrouw erop u met bovenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

De secretaris van de huurcommissie in het ressort Amsterdam, voor deze,

W.Vlieg

Wat moet u met deze brief ?

Hoe moet u de inhoud van deze brief uitleggen ?

Uw verzoek wordt dus verworpen maar men koppelt meteen daaraan, dat er nog geen beslissing genomen is en dat u deze beslissing nog van de huurcommissie tegoed heeft. De zaak wordt eventueel aangehouden, dit betekent dat de zaak dan nog in behandeling blijft, maar het kan ook zijn dat dit niet het geval is. U krijgt, als de zaak niet wordt aangehouden, daarover bericht na acht tot tien weken na uw zitting. Dus tegelijk met de uitspraak inzake uw hoorzitting.

De brief maakt u dus niet veel wijzer en omdat uw verzoek wellicht wel aan de commissie wordt voorgelegd en de commissie alsnog een uitspraak hierover kan doen, heeft het ook geen zin om tegen dit antwoord beroep aan te tekenen.

U kunt dus enkel uw eigen zitting afwachten en de uitspraak van die zitting, die dus zo'n acht tot tien weken na de zitting aan u zal worden bekendgemaakt. Het is verstandig om de betrokken burens hiervan op de hoogte te brengen, legt u hen ook uit waarom u op dat moment niet veel kunt doen. Geeft u hen tevens de kopie van uw brief en het antwoord van de huurcommissie, zodat zij zelf hier ook kennis van kunnen nemen. Zij kunnen op hun zittingsdag hun verzoek nogmaals onder de aandacht van de commissie brengen.

Voorbeeld:

Geachte buur, burens,

Bijgaand een kopie van het antwoord uit naam van de secretaris van de huurcommissie inzake ons verzoek om de zaak collectief te mogen voeren en reeds geplande zittingen te laten vervallen.

Dit antwoord van de huurcommissie is nogal tegenstrijdig. Men verwerpt ons verzoek maar koppelt daar direct aan dat er nog geen beslissing over dit verzoek door de commissie is genomen.

Beroep kan ik hier moeilijk tegen aantekenen, omdat het weinig zinvol is om beroep aan te tekenen tegen een beslissing die officieel nog niet genomen is.

Het is echter mogelijk dat ons verzoek nog wordt ingewilligd, wij kunnen op dit moment niet veel anders dan een eventuele beslissing afwachten. Als u nog geen zitting heeft gehad maar wel in de toekomst krijgt, kunt u uw machtiging en ons verzoek onder de aandacht van de commissie brengen.

Met vriendelijke groet,

Uw Naam

Als uw verzoekschrift wel door de huurcommissie wordt gehonoreerd heeft u niet alleen de gelegenheid om uw zaak breder te presenteren maar krijgt u ook meer tijd hiervoor. Bij individuele zaken trekt de huurcommissie niet veel langer uit dan vijf minuten terwijl u bij de behandeling van een collectieve zaak kunt rekenen op zo'n twintig minuten. Na de zittingsdag moet u rekening houden met het verstrijken van enkele weken voordat u door de huurcommissie van de uitspraak op de hoogte wordt gebracht. Op de dag van de zitting wordt u al mee gedeeld hoelang het ongeveer kan duren voordat de beslissing aan u opgestuurd zal worden.

De uitspraak van de huurcommissie

We volgen de huurder met de meeste klachten. De persoon in kwestie koos ervoor om fouten, onzorgvuldigheden et cetera die in de rapportage stonden op de zittingsdag mondeling toe te lichten. Hier kreeg hij dus vijf minuten de tijd voor.

Hoe werd deze waslijst van klachten door de huurcommissie beoordeeld ?

DE FEITEN:

De verhuurder heeft voorgesteld de huurprijs van fl 565,06 (exclusief bijkomende kosten) per maand, te verhogen met 5,18% met ingang van 01/07/xx.

Het bezwaar van de huurder tegen verhuurders voorstel tot huurprijswijziging betreft (zakelijk weergegeven):

- de onderhoudstoestand van de woonruimte
- geluidsoverlast van wegverkeer
- het ontbreken van dubbele beglazing
- overlast vanuit de naburige woningen en/of trappenhuizen

Commentaar: Zoals u boven bij het derde punt al ziet - als u zich de waslijst van klachten van bewoner H nog kunt herinneren - de huurder had helemaal niet geklaagd over het ontbreken van dubbele beglazing, maar de rapporteur had dit verkeerd in zijn rapportage vermeld.

Vervolg uitspraak:

De secretaris heeft ten behoeve van de onderhavige procedure een rapport van voorbereidend onderzoek aan de commissie voorgelegd. Dit rapport is, voorafgaande aan de zitting, aan partijen toegezonden en wordt, evenals het ter zitting opgemaakte proces verbaal, als hier ingevoegd beschouwd.

Commentaar: Met het rapport van voorbereidend onderzoek wordt o.a. de rapportage van de heer Port bedoeld die bij de huurder op bezoek is geweest.

De betekenis van de alinea is: dat het rapport en het verslag dat op de zittingsdag wordt gemaakt - het proces verbaal - van da tgeen er op de zitting door huurder en/of verhuurder nog naar voren wordt gebracht, aan het bestaande dossier wordt toegevoegd. Zo ontstaat een totaal dossier van: uw weigering; de reactie van uw verhuurder hierop; eventuele schriftelijke stukken door u en/of verhuurder opgestuurd aan de commissie; de rapportage van de rapporteur van de huurcommissie en het verslag van de hoorzitting. Aan de hand van al die gegevens zal dan de commissie in latere instantie het besluit inzake uw weigering nemen.

Vervolg uitspraak:

OORDEEL VAN DE HUURCOMMISSIE:

Op grond van het terzake van het secretariaat ontvangen rapport, en/of hetgeen ter zitting is gesteld of gebleken, dient naar het oordeel van de commissie het volgende te worden overwogen:

Het rapport van voorbereidend onderzoek geeft de aanwezigheid van onderhoudsgebreken in de onderhavige woonruimte aan. Deze gebreken zijn echter, naar oordeel van de commissie, niet van dien aard dat zij als ernstig, dan wel als het woongenot schadend moeten worden aangemerkt.

Commentaar: Met andere woorden: de huurcommissie stelt de huurder in het gelijk in het bestaan van gebreken aan de woning, maar stelt tevens dat deze gebreken, naar de mening van de huurcommissie niet ernstig te noemen zijn. Ook stelt de commissie dat deze gebreken het woongenot niet op een schadelijke wijze aantasten.

Vervolg uitspraak:

De commissie acht het verder wel noodzakelijk dat de verhuurder er voor zorg draagt dat de huurder toegang krijgt tot de vluchtroute via het dak.

Commentaar: Zeer vreemd, bijna onbegrijpelijk. Als de commissie ook maar de moeite had genomen, tenminste zo lijkt het wel, om het weigeringformulier van de huurder te lezen, dan had zij geweten, dat de huurder juist klaagde over het feit dat het toegangsluik naar het dak toe onafgesloten is. De huurder kan het dak bereiken en met hem ook ieder ander, en dat soms tot midden in de nacht. Juist daarover had de huurder geklaagd: dat 's nachts mensen over het dak gingen, vanwege het open dakluik.

Vervolg uitspraak:

Tevens dient de verhuurder er voor te zorgen dat het ventilatiekanaal in de douche ruimte weer optimaal gaat functioneren.

Commentaar: De rapporteur van de huurcommissie had dit functioneren gecontroleerd en geconstateerd dat het luchtkanaal niet functioneerde.

Vervolg uitspraak:

Nu huurder heeft verklaard geen schimmeloverlast te ondervinden in deze ruimte, is het de commissie niet duidelijk geworden welke overlast huurder ondervindt van het niet functioneren.

Commentaar: Dit is echt een hele mooie. De huurder had juist op het klachtenformulier aangegeven dat als hij de douche gebruikte, dit enkel kon doen met badkamerdeur en raam open, om te vermijden

dat de condensvorming in de badkamer bleef hangen en tot schimmelvorming zou gaan leiden. Het raam moest ook later open blijven staan, soms minstens een uur lang om zo condensvorming die anders elders in de woning zou blijven hangen te voorkomen.

Met andere woorden: er kan niet op een normale wijze van de douche gebruik gemaakt worden en bovendien moet in de winter ook het raam open blijven staan, waardoor extra gestookt moet worden. Het verhaal, opgeschreven in de weigering, werd ook op de dag van de zitting mondeling toegelicht door de huurder. Hier ziet u hoe belangrijk het is om schriftelijk te reageren. Namelijk, hetgeen dat door de huurder naar voren werd gebracht, bleek niet te zijn genoteerd. De huurder had zijn betoog dus tegen dovemansoren afgestoken.

Vervolg uitspraak:

De huurder heeft onder andere als commentaar op het bezwaarschrift aangegeven dat er dubbele beglazing in de woonruimte aanwezig is maar er vocht tussen het glas aanwezig is.

Commentaar: Wat is het nu ? Heeft de huurder nu geklaagd over het ontbreken van dubbele beglazing, zoals dit gemeld wordt in het begin van de brief van de huurcommissie ?

Of heeft de huurder geklaagd dat er vocht tussen de dubbele beglazing zit ?

Een lezing van het klachtenformulier van de huurder laat zien dat het geen van beiden is. De huurder heeft geklaagd dat sommige ruiten aan de buitenkant door de huurder vrijwel niet schoongemaakt kunnen worden, omdat de huurder er vrijwel niet bijkomen kan. En dat de glazenwasser ook niet bij die ramen kan komen en deze dus ook niet kan lappen. Maar hier heeft de huurcommissie het niet eens over. Opnieuw komt de vraag naar boven of de commissie het formulier eigenlijk wel heeft gelezen ? En ook hier geldt weer, dat hetgeen dat door de huurder op de zitting hierover naar voren werd gebracht, opnieuw niet genoteerd bleek te zijn.

Vervolg uitspraak:

Het door huurder aangevoerde bezwaar met betrekking tot de overlast vanuit naburige woningen en/of trappenhuisen heeft geen betrekking op de onderhoudstoestand van de woning, noch op de woningkwaliteit en kan derhalve niet als bezwaar in de zin van de wet worden aangemerkt. De overlast die huurder ondervindt van geluidsoverlast van wegverkeer heeft betrekking op de woonomgeving. De commissie wijst op het puntenboek van de door het secretariaat van de commissie vastgestelde waardering voor hinderlijke situaties, waarin reeds een puntenaftrek voor hinderlijke situaties per betreffende woning is verdisconteerd.

Dit puntenboek is met ingang van 1 juli 1986 in werking getreden en wordt ieder jaar door het secretariaat geactualiseerd.

Commentaar: Dit actualiseren betekent in praktijk veelal: aanscherpen. Als u via dit puntenstelsel uw woonomgeving gaat beoordelen, om dit in het vaststellen van de huurprijs te laten meewegen, zult u bemerken dat u voor allerlei situaties, die in het voordeel van de verhuurder zijn vaak meer punten moet optellen dan dat u bij negatieve situaties mag aftrekken.

Het zich op loopafstand van uw woning bevinden van een schoolgebouw - of u nu kinderen heeft of niet - kan tot maximaal 25 punten extra leiden, terwijl voor het ondervinden van bijvoorbeeld overlast van laag overvliegende vliegtuigen, dus ook lawaai, stress, kerosine regen die neerdaalt et cetera tot maximaal 20 punten in mindering mag worden gebracht.

Dit puntensysteem zou beter kunnen worden afgeschaft of ieder geval drastisch herzien dienen te worden. De uitspraak van de huurcommissie zal u niet verbazen: de huurder werd in het ongelijk gesteld. Ondanks al de gebreken aan de woning en ondanks al die situaties uit de woonomgeving die het woongenot aantasten. Bovendien waren veel punten die de huurder in de weigering naar voren had gebracht, door de rapporteur op een grote hoop geveegd en werd het de huurder niet toegestaan om tijdens de hoorzitting deze klachten puntsgewijs door te nemen en toe te lichten, ondanks het protest van de huurder hiertegen tijdens de hoorzitting. Ook werd geen uitspraak gegeven inzake het verzoekschrift om de individuele zaken collectief te mogen voeren.

Wat nu: stoppen of doorgaan?

Onderaan de brief waarin de uitspraak van de huurcommissie staat, wordt de mogelijkheid aangegeven om tegen de uitspraak in beroep te gaan.

Indien geen der partijen zich binnen twee maanden na verzending van deze uitspraak tot de kantonrechter wendt met een schriftelijke en met redenen omkleed verzoek de huurprijs vast te stellen, worden zij geacht overeenkomstig deze uitspraak overeenstemming te hebben bereikt. Houdt u er rekening mee dat er kosten aan verbonden zijn.

Met andere woorden: Er bestaat de mogelijkheid om in beroep te gaan tegen de beslissing van de huurcommissie bij de kantonrechter. Maar, zoals ook wordt vermeld, daar zijn inderdaad kosten aan verbonden. Als de huurder zich tot het kantongerecht wendt, moet de huurder om te beginnen griffierechten betalen. Dit betekent extra kosten voor de huurder tot zo'n 160 gulden. Vaak kiest de huurder, die in veel gevallen toch al niet zo breed bij kas is, niet voor deze optie om zo niet nog meer kosten te maken.

Als de twee maanden zijn verstreken kunt u er donder op zeggen dat de verhuurder u benaderd met een schriftelijk overzicht van de door deze weigering opgelopen achterstand in uw huurbetalingen. En de verhuurder wenst dan dat deze achterstallige huur onmiddellijk door u wordt betaald. Daarom kunt u ook beter altijd als u uw huurverhoging weigert, het verschil dat u niet betaalt op een aparte rekening zetten, of in ieder geval gereserveerd houden op uw rekening, zodat u niet aan het eind van de rit, als u toch moet betalen, financieel in de problemen komt. U kunt er ook voor kiezen om de verhuurder te laten weten, dat u ongeacht de uitspraak van de huurcommissie blijft weigeren te betalen.

In zo'n geval laat u rustig de termijn van twee maanden verstrijken en wacht u de brief van de verhuurder af. Pas als u de brief van de verhuurder binnen heeft reageert u. In zo'n geval kan de verhuurder het tot een rappel zaak bij de huurcommissie laten maken. Als het een rappel zaak wordt dan hoeft u de door de verhuurder verzochte betaling nog niet te verrichten. Bovendien wint u hiermee tijd om uw zaak te versterken. Schrijf de verhuurder aangetekend aan.

Voorbeeld :

Aangetekend

Plaats en datum

Geachte heer, mevrouw,

In antwoord op uw verzoek om de achterstallige huur, ontstaan door mijn weigering van de huurverhoging, te voldoen, bericht ik u het volgende:

Op mijn klachten ten aanzien van de gebreken aan de woning en het onderhoud van de woning, heb ik nimmer van u een antwoord mogen ontvangen. Ook zijn deze klachten in de tussentijd niet door u verholpen.

Opnieuw verzoek ik dan ook door u serieus te worden genomen en mij schriftelijk te melden op welke wijze en wanneer u voornemens bent mijn klachten te verhelpen.

In de tussentijd, blijf ik -dit ongeacht de uitspraak van de huurcommissie- weigeren de verhoging van de huur te betalen.

Vervolgens ondertekent u deze brief en vergeet u niet om uw persoonlijke gegevens onderaan de brief te vermelden. Bedenkt u zich dat tenslotte niet u de bemiddeling van de huurcommissie heeft verzocht maar de verhuurder. U heeft zich met uw klachten en de weigering van de huurverhoging tot de verhuurder gericht, die eigenlijk heel laks is door het geschil gewoon aan de huurcommissie voor te leggen, zonder een poging te ondernemen om het geschil zelf op te lossen. Dit kunt u ook nog in uw brief aan de verhuurder melden. De verhuurder kan de zaak niet zomaar ter incasso overdragen, hij heeft de plicht om u eerst antwoord te geven. Zeker bij grotere corporaties zult u waarschijnlijk een bevestigingsbrief terug krijgen, waarin tevens melding wordt gemaakt dat uw verzoek in behandeling is genomen en wellicht door de verhuurder kan worden doorverwezen naar de huurcommissie voor advies. In dat geval wacht u rustig af. U krijgt weer automatisch bericht van de huurcommissie.

Dit noemt men een rappel zaak. Dit betekent dat de zaak, waarin dus al een uitspraak is gedaan, door uw toedoen opnieuw onder de aandacht van de huurcommissie wordt gebracht, met het verzoek de zaak nogmaals te bekijken.

Een rappel zaak kan ook door de verhuurder worden aangevraagd, als u niet reageert op het verzoek van de verhuurder om een huurverhoging te accepteren, dus geen bezwaarschrift hiertegen indient, maar ook de verhoging met ingang van de datum dat u deze moet betalen, niet betaalt.

U zult dan een brief van de huurcommissie ontvangen waarin u wordt gemeld :

Onderwerp:

rappel huurverhoging

Betreft de woonruimte:

Beemsterveld 1 te Amsterdam

Geachte heer, mevrouw,

De huurcommissie heeft van uw verhuurder de mededeling ontvangen dat u geen bezwaarschrift heeft ingediend tegen de huurverhoging met ingang van 01/07/xx.

Volgens uw verhuurder betaalt u ook de voorgestelde nieuwe huurprijs niet. In de praktijk blijkt echter dat het niet betalen van de nieuwe huurprijs nogal eens berust op een vergissing of een vertraging bij bank of giro. Als daar sprake van is en u de huurverhoging inmiddels bent gaan betalen, dan kunt u deze brief als niet geschreven beschouwen. Indien u echter niet instemt met de voorgestelde huurverhoging, dan kunt u de huurcommissie verzoeken uitspraak te doen of deze huurverhoging wel of niet redelijk is. U dient daarbij gebruik te maken van een verzoekschrift dat verkrijgbaar is bij het secretariaat van de huurcommissie.

Dit verzoekschrift moet uiterlijk op (...hier staat de datum vermeld...) bij de huurcommissie zijn ingediend. Het secretariaat zal een kopie van dat verzoekschrift aan uw verhuurder toezenden.

Indien uw verzoekschrift niet binnen genoemde termijn is ontvangen, wordt u geacht de voorgestelde huurverhoging met uw verhuurder te zijn overeengekomen en bent u verplicht deze huurverhoging te voldoen (artikel 21 van de Huurprijzenwet woonruimte).

Een kopie van deze rappel zaak is tevens aan uw verhuurder gezonden.

Hoogachtend,

De secretaris van de huurcommissie in het ressort Amsterdam, voor deze,

W.Vlieg

Maar in het geval dat wij volgen had de huurder wel opnieuw bezwaar aangetekend via een brief. De verhuurder had dit ook als zodanig geaccepteerd door een bevestiging over de brief te sturen, met de melding dat het bezwaar in behandeling werd genomen. In zo'n geval hoeft de huurder geen extra stukken in te dienen om de weigering te ondersteunen. U hoeft ook geen nieuwe weigering in te dienen, u refereert bij de huurcommissie aan uw brief en het antwoord van de verhuurder daarop. In een kort briefje kunt u dit aan de huurcommissie uitlegen.

Voorbeeld:

Woonplaats en datum

Kenmerk van uw zaak

Geachte heer, mevrouw,

Dat ondergetekende bezwaar heeft aangetekend tegen de huurverhoging blijkt uit bijgesloten gekopieerde stukken. Hieruit blijkt eveneens dat de verhuurder dit ook als zodanig heeft geaccepteerd.

Hoogachtend,

Uw handtekening

Onder aan de brief vermeldt u de stukken die u als bijlagen mee stuurt. En natuurlijk uw naam en adres. Echter anders dan bij de eerste zitting van de huurcommissie kan de commissie bij een rappel zaak, als er ook geen nieuwe feiten worden aangedragen, besluiten om zonder het houden van een hoorzitting een nieuw besluit te nemen. De huurder zal wellicht door de vermelde datum in de brief van de huurcommissie, in de veronderstelling zijn dat er wel een nieuwe zitting zal plaatsvinden. De huurder zal ook in de veronderstelling zijn om voor deze zitting nog stukken aan het dossier te kunnen laten toevoegen.

In de situatie die wij volgen was de huurder in die veronderstelling. Maar in plaats dat de huurder van de huurcommissie een brief kreeg met de datum wanneer een hoorzitting zou plaatsvinden, kreeg de huurder na zes weken het besluit van de huurcommissie opgestuurd. Evenals de voorafgaande keer was dit besluit negatief voor de huurder. Ook kreeg de huurder weer geen uitsluitsel van de commissie inzake het verzoekschrift om de zaak collectief te mogen voeren.

De huurder kon dus geen nieuwe stukken meer aan het dossier laten toevoegen, dat terwijl de huurder inmiddels wel belangrijke nieuwe stukken in het bezit had.

De bewonersgroep die nog maar net begonnen was en die nog niet over een echte achterban beschikte had zich door naïviteit laten leiden en bovendien had geen van de bewoners enige kennis van de Huurprijzenwet.

Ook had de groep zich niet als een officiële commissie laten erkennen via notarieel bekrachtigde statuten en beschikte de groep niet over voldoende financiële middelen om een advocaat bij hun zaak te betrekken. Evenals de eerdere individuele weigeringen van de huurverhoging leek ook de collectieve weigering stukgelopen op de procedure bij de huurcommissie.

Toch hoeft in zo'n geval nog niet alles verloren te zijn. Niet lang voordat de beslissing van de huurcommissie binnenkwam had er een inspectie plaatsgevonden in een aantal woningen van het complex. Door vasthoudend te blijven had de bewonersgroep de verhuurder zo ver weten te krijgen, dat een delegatie van de verhuurder, samen met twee vertegenwoordigers van de bewonersgroep zo'n tien woningen had geïnspecteerd.

De resultaten van deze inspectie logen er niet om. Naast veel individuele problemen aan de woningen, die allen werden opgetekend en gefotografeerd, kwam de delegatie van de verhuurder tot de slotsom, dat er diverse structurele problemen aan de woningen waren. De huurders wisten dat natuurlijk allang, zij hadden niet voor niets hun huurverhoging geweigerd. De inspectie was onder andere ook tot stand gekomen naar aanleiding van de resultaten uit de door de bewonerscommissie gehouden enquête. Deze enquête uitslag was met een vertegenwoordiger van de verhuurder doorgesproken en er waren diverse afspraken gemaakt met de bewonerscommissie. Helaas werden deze afspraken door de verhuurder niet nagekomen en moest de commissie zich wenden tot de directie, om druk uit te oefenen om het overleg met de verhuurder weer op constructieve basis op gang te brengen. Na enig aandringen en nieuw overleg leidde dit tot de inspectie. De volgende punten werden door het inspectie team van de verhuurder als structureel aangemerkt:

- Condensvorming bij enkele beglazing
- Aansluitingen kozijn niet in orde op metselwerk en beton
- Wijze waarop het glas in de kozijnen is gezet
- Ventilatie probleem
- Geluidsoverdracht kozijnen bovenste etages
- Doorklinken geluid in ontluchting kanalen
- Doorklinken van bel en hallofoons
- Beperkte isolatie van de dakconstructie

Hieruit blijkt weer hoe belangrijk het kan zijn om met z'n allen een front te trekken. Hierdoor kon het inspectieteam van de verhuurder bij tien verschillende bewoners in het blok de problemen in kaart brengen. Hieruit bleek ook voor het team dat de problemen niet incidenteel waren, en dus enkel bij een of twee bewoners voorkwamen, maar dat de problematiek zich in alle woningen voordeed. Het team van de verhuurder zorgde dat de bewonerscommissie een Memo, inclusief een totale fotorapportage in de bus kreeg.

Maar de commissie miste een belangrijke tijdens het overleg, dat aan de inspectie vooraf was gegaan gemaakte toezegging van de kant van de verhuurder. Namelijk, er was gesteld dat als de problemen werden geconstateerd en deze duidelijk van structurele aard waren, dat dit tot mogelijke huurbevrozing zou leiden. Dit laatste stond niet in de Memo vermeld.

De bewonerscommissie reageerde dan ook gematigd positief en refereerde in hun antwoord aan die gemaakte toezegging. Het duurde enige tijd, maar toen kwam het werkelijk gezicht van de verhuurder weer op de proppen. Via een brief stelde deze: dat toezeggingen ten aanzien van de hoogte van de huur en huurbevrozing nimmer door de verhuurder waren gemaakt. Een doodlopende straat dus.

In de tussentijd was ook de uitspraak van de huurcommissie inzake de rappel zaak binnengekomen. Op het moment dat die uitspraak binnenkwam was de bewonerscommissie nog niet op de hoogte van de inhoud van de Memo van de verhuurder. De uitspraak in de rappel zaak hield, evenals bij de hieraan voorafgaande zaak, voor de huurder een negatief besluit in. Veertien dagen kreeg de huurder de tijd om schriftelijk en gemotiveerd tegen deze uitspraak in verzet te gaan.

In verzet gaan betekent ongeveer hetzelfde als beroep aantekenen. Er is echter een klein verschil: in verzet gaat men bij die instantie die -vaak bij verstek- de beslissing heeft genomen, terwijl beroep

wordt aangetekend bij een andere meestal hogere instantie dan degene die de beslissing heeft genomen.

De huurder maakte gebruik van de geboden mogelijkheid en was al in verzet gegaan op het moment dat de Memo binnenkwam. De termijn om het verzetschrift in te dienen was toen net verstreken. Aanvullende stukken zouden dan ook niet meer geaccepteerd worden. Helaas kon de inhoud van de Memo dus geen rol spelen in de verzetzaak.

Leest u altijd de uitspraak van de huurcommissie goed door en let u ook op de datum waarop de uitspraak is gedaan. Soms, zoals in dit geval, wordt er een procedure fout gemaakt. Zo'n fout moet u uitbuiten. De uitspraak was prematuur genomen. Dit wil zeggen: de uitspraak was genomen voordat de termijn, dat zowel huurder als verhuurder nog stukken aan het dossier konden laten toevoegen, was verstreken. Ook had de huurder weer geen antwoord ontvangen over het wel of niet collectief mogen voeren van de zaak. Want tenslotte was alles collectief begonnen met het indienen van de collectieve motivatie van de weigering van de huurverhoging.

Omdat bovenstaande belangrijk genoeg is zullen wij de hele brief van de huurder aan de huurcommissie afdrukken.

VERZETSCHRIFT

Uw kenmerk: 97/12345

Amsterdam, 30 januari 19xx

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij wenst ondergetekende verzet aan te tekenen tegen uw uitspraak van 10 december 19xx en verzoekt ondergetekende u deze uitspraak nietig te verklaren.

Tot 18 december 19xx werd ik door de huurcommissie in de gelegenheid gesteld om nog stukken aan het dossier toe te laten voegen. Dit is door mij d.d.10 december 19xx nog gedaan in de veronderstelling dat hierna ook een hoorzitting zou plaatsvinden, waar ik de gelegenheid zou krijgen om een verdere toelichting te geven.

Mijn brief van 10 december is door u bevestigd bij u te zijn binnengekomen en aan het dossier toegevoegd via uw schrijven van d.d. 15 december 19xx. Uw uitspraak op 10 december 19xx lijkt mij dan ook prematuur en dienovereenkomstig verzoek ik u deze uitspraak nietig te verklaren.

Ook wens ik u (nogmaals) te attenderen op het feit dat mijn zaak een onderdeel was(is) van een collectieve zaak, die ofwel door de verhuurder of door de huurcommissie uiteen getrokken is tot individuele zaken.

Hierover heb ik een verzoekschrift ingediend d.d. 20 november 19xx, waarin ik heb verzocht -dit verzoek werd ondersteund door machtiging van de betrokken burens- om de zaak alsnog collectief te mogen voeren, waarop ik van de huurcommissie nooit een echt antwoord heb mogen ontvangen.

In afwachting van uw antwoord,

Hoogachtend

Handtekening bewoner

Naam en adres bewoner

Enige weken later kwam het antwoord van de huurcommissie hierop binnen. Om u de hele brief te besparen, melden wij enkel het belangrijkste hieruit.

De huurder heeft via een verzetschrift navolgende aangevoerd:

- Huurder heeft op 10/12/xx nog een brief gestuurd naar de huurcommissie in de veronderstelling dat er een zitting zou volgen waar huurder de gelegenheid zou krijgen om verdere toelichting te geven. De uitspraak van 10/12/xx lijkt dan ook prematuur.

- De zaak was (is) een onderdeel van een collectieve zaak die uit elkaar getrokken is. Huurder heeft verzocht om de zaak alsnog collectief te mogen behandelen, waarop hij nooit echt antwoord heeft gekregen.

Gezien bovenstaande en gezien het in artikel 25 van de Huurprijzenwet woonruimte kan de indiener van het verzetschrift thans op een zitting van de huurcommissie worden gehoord, zodat zij nader kan beoordelen of het ingediende verzetschrift gegrond is.

Commentaar:

Met andere woorden: de huurder werd in zijn gelijk gesteld en mocht alsnog mondeling toelichting geven. Echter mondeling zou het onmogelijk zijn om het belangrijke stuk dat inmiddels in handen van de huurder was, namelijk de Memo van de verhuurder, te behandelen.

Verder vermoedde de huurder, dat zijn in 1996 geschreven motivatie niet in het bezit van de huurcommissie was. En had de huurder ook nog de uitwerking van de enquête en een geluidsrapport die als belangrijke stukken naar voren gebracht moesten worden.

Hoe dit te doen ?

Dit keer konden er geen stukken schriftelijk worden ingediend. Er werd enkel de gelegenheid geboden om mondeling toelichting te geven. Leest u in zo'n geval de meegezonden informatie over de huurcommissie goed door. Daarin vond de huurder zijn mogelijkheid.

Er worden drie mogelijkheden naar voren gebracht die u heeft als u zelf niet bij de zitting aanwezig kunt zijn.

1. Er is iemand anders in uw plaats aanwezig, bijvoorbeeld uw advocaat. Hier had de huurder niets aan. Bovendien had de huurder geen advocaat.

2. U verschijnt niet ter zitting doch u heeft wel op en/of aanmerkingen op het rapport van voorbereidend onderzoek. In zo'n geval kunt u de commissie een brief sturen, waarin uitsluitend uw op en aanmerkingen ten aanzien van het rapport van voorbereidend onderzoek kenbaar maakt. De brief dient voor de zittingsdatum in het bezit van de commissie te zijn.

3. U verschijnt niet ter zitting, u stuurt ook geen brief en u laat zich door niemand vertegenwoordigen op de zitting.

Maakt u in zo'n geval gebruik van mogelijkheid nummer 2. Op die manier bent u toch in staat om alle relevante informatie die u inmiddels in het bezit heeft onder de aandacht van de huurcommissie te brengen door dit zo toch aan het dossier te laten toevoegen. Bedenkt u hierbij wel dat u enkel kunt reageren op de in het rapport van voorbereidend onderzoek gemelde punten.

In dit geval: de premature uitspraak en wat nog veel belangrijker was: het collectieve karakter van de zaak. U zult na enige tijd de uitnodiging krijgen om ter zitting te verschijnen. Het was dus voor de huurder die wij volgen verstandig om zich te verontschuldigen om zo zoveel mogelijk stukken ingediend te krijgen als bewijsvoering. Ook hier zullen wij de volledige tekst van de betrokken huurder afdrukken, zodat u een indruk heeft hoe u dit kunt doen.

Aangetekend

De huurcommissie

Amsterdam, 8 april 19xx

Uw kenmerk : 97/12345

Uw datum : 31/03/xx

Geachte heer, mevrouw,

Aangezien ik helaas verhinderd ben om zelf op de zitting van woensdag 15 april te verschijnen om mondeling toelichting te geven maak ik gebruik van de mogelijkheid om dit voor de zitting schriftelijk te doen.

In deze schriftelijke toelichting beperk ik mij tot de punten uit mijn verzetschrift van 30 januari 19xx, die door u in uw rapport van voorbereidend onderzoek worden vermeld.

1. Dat de uitspraak van 10/12/xx prematuur lijkt, is niet enkel dat dit zo lijkt maar is de realiteit. De zitting van de huurcommissie zou plaatsvinden na 18/12/xx in welk geval een uitspraak in de zaak op 10/12/xx prematuur is.

2. Ter uitleg en bewijsvoering dat mijn zaak onderdeel was (is) van een collectieve zaak, die uiteen getrokken is en als individuele weigering van de huurverhoging door de huurcommissie is behandeld - zonder dat de verhuurder zelf ooit antwoord op het bezwaarschrift van 18/07/xx heeft gegeven - stuur ik u bijgaand de desbetreffende stukken.

1. Collectief bezwaarschrift 18/07/xx gebaseerd op klachten van diverse bewoners.

2. Individuele huurverhogingweigeringen van de betrokken bewoners en verzoekschrift 20/11/xx aan de huurcommissie.

3. Uitwerking enquête gehouden in december 19xx. ter bewijsvoering dat de klachten niet enkel individueel zijn

4. Geluidsrapport Milieudienst 02/07/xx ter bewijsvoering dat de klachten niet enkel individueel zijn

5. Memo van de verhuurder 30/01/xx inzake een schouw die op 19/01/xx heeft plaatsgevonden en waarin de verhuurder tot de conclusie komt dat diverse, door ons als bewonerscommissie eerder aangegeven structurele klachten ook inderdaad structureel zijn ter bewijsvoering dat de klachten gegrond zijn.

Er van uitgaande dat mijn schriftelijke toelichting door u wordt geaccepteerd, en in afwachting van uw beslissing.

Hoogachtend, Handtekening, naam en adres van huurder

Er kwam een schriftelijke bevestiging dat de stukken waren ontvangen en aan het dossier waren toegevoegd. De informatie zou op de zitting aan de commissie worden voorgelegd en door haar worden mee gewogen in haar oordeel over de zaak. Eindelijk waren nu alle relevante stukken aan de zaak toegevoegd. Met alle stukken die ingezonden waren, zou het voor de huurcommissie anders kunnen komen te liggen dan het bij de individuele zaak had gelegen.

De uitspraak liet ruim twaalf weken op zich wachten.

Alvast vooruitlopend op de uitspraak benaderde de commissie alle bewoners met een petitie. In de petitie vroeg de commissie de ondersteuning van de bewoners om, indien noodzakelijk, een gerechtelijke procedure tegen de verhuurder te starten. Begon de bewonersgroep in 1996 met 'slechts' 8 van de 89 bewoners, dus zo'n 10%, de petitie werd door 54 van de 58 benaderde bewoners ondertekend, 31 bewoners waren ook na twee benaderingen niet thuis. Er was dus in zo'n twee jaar tijd een hoge bereidheid ontstaan bij de bewoners uit het complex om zich niet langer te laten ringeloren door de verhuurder. Met betrekking tot de nieuwe huurverhoging had de bewonerscommissie onmiddellijk nadat deze bekend werd gemaakt, alle bewoners hierover schriftelijk benaderd.

Ook deze brief nemen wij weer als voorbeeld:

Plaats en datum

Geachte buur, burens,

Zoals wij van sommige bewoners hebben vernomen, heeft de verhuurder u een nieuwe verhoging van de huurprijs voorgesteld.

Ter informatie: de verzet zaak tegen de huurverhoging uit 1996 heeft op 15 april 1998 bij de huurcommissie gediend. Alle belangrijke stukken, waaronder de Memo van de verhuurder zelf, zijn aan de huurcommissie overhandigd.

De uitspraak van de huurcommissie wordt over enkele weken verwacht.

Met betrekking tot de ondersteuning van bewoners inzake een mogelijke gerechtelijke procedure tegen de verhuurder: 54 van de 58 benaderde bewoners hebben de petitie ondertekend. Slechts 4 bewoners steunden dit niet, 2 van hen hadden geen mening hierover. De 31 andere bewoners werden ook na twee benaderingen niet thuis getroffen. Zij zullen in de toekomst nog opnieuw worden benaderd. Met betrekking tot de huurverhoging, brengen wij u van het volgende op de hoogte: ook al heeft u geen last van schimmelvorming of gehorigheid, deze problemen zijn door de verhuurder zelf als structurele problemen aan de woningen erkend. Dit kunt u terug vinden in de Memo van de verhuurder die u allen, begin van dit jaar, van ons heeft ontvangen.

Op deze grond kunt u de verhoging van de huur weigeren of protest hiertegen aantekenen.

Bijgaand een formulier dat u enkel hoeft te dagtekenen en ondertekenen, zorgt u dat dit formulier voor 20 juni in de brievenbus stopt op onderstaand adres.

Wij zullen er dan voor zorg dragen dat deze formulieren bij de verhuurder komen.

Natuurlijk kunt u er ook voor kiezen om individueel tegen de huurverhoging protest aan te tekenen of wel deze verhoging te weigeren.

Met vriendelijk groet

Uw bewonerscommissie

Naam

Adres

Bijgaand protest / weigeringformulier

Bij 0 kunt u aankruisen wat u zelf wenst: protest aantekenen en / of weigeren.

0 Hierbij tekent ondergetekende protest aan tegen de

huurverhoging.

0 Hierbij weigert ondergetekende de huurverhoging.

Dit doet ondergetekende onder andere op basis van de Memo van de verhuurder z,l,f, waarin de verhuurder aangeeft dat diverse problemen aan de woningen van structurele aard zijn.

Het betreft hier onder andere:

- Condensproblematiek bij enkele beglazing
- Aansluitingen kozijn niet in orde op metselwerk en beton
- Wijze waarop het glas in de kozijnen is gezet
- Ventilatie probleem
- Geluidsoverdracht kozijnen bovenste etages
- Doorklinken geluid in ontluchting kanalen
- Doorklinken van bel en hallofoons
- Beperkte isolatie van de dakconstructie

Verder heb ik als bewoner nog de volgende specifieke klachten:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Naam bewoner:.....

Adres:.....

Dagtekening:.....

Handtekening:.....

Zo was de bewonerscommissie bij voorbaat bezig met het organiseren van een nieuwe collectieve weigering en het zoeken van ondersteuning voor een eventuele procedure via de rechter, als de zaak bij de huurcommissie negatief voor de huurders zou aflopen. Als de huurcommissie over de collectieve zaak een uitspraak zou doen, dan zouden de bewoners meer kans maken om door de rechter in het gelijk te worden gesteld. Dit op basis van al de bewijsstukken die men inmiddels tegen de verhuurder had verzameld. Individueel had de initiator nooit zoveel bewijzen bij elkaar gekregen.

Zoals de groep bewoners uit het complex woningen in Amsterdam Oost zich niet nog langer door de verhuurder liet ringeloren en gezamenlijk actie tegen de verhuurder ondernam, zo kunt ook u met een actieve groep bewoners veel meer bereiken dan dat u wellicht op dit moment denkt.

Soms probeert de verhuurder u te intimideren, als u eenmaal in dat stadium bent en de verhuurder begint te begrijpen dat een procedure via de rechter tot de mogelijkheden behoort.

Dit kan bijvoorbeeld door die 'vervelende' huurder aan te schrijven met een bericht van huurachterstand. Als in zo'n geval uw procedure bij de huurcommissie nog loopt, en dus officieel nog geen uitspraak bekend is, reageert u simpelweg met een brief aan de verhuurder.

Voorbeeld:

Aangetekend

Woonplaats en datum

Kenmerk brief verhuurder

Geachte heer, mevrouw,

In antwoord op uw betalingsverzoek d.d. 9 juni 19xx. Hierbij stel ik u op de hoogte dat zolang de uitspraak van de huurcommissie, inzake het geschil tussen mij als huurder -uit naam van meerdere huurders- en u als verhuurder nog niet officieel bekend is, ik (nog) geen gevolg geef aan uw vroegtijdige berichtgeving inzake de door u vermeende huurachterstand.

Over het door u in uw brief genoemde bedrag wens ik van u, indien betaling door mij door de huurcommissie wordt verlangd, een duidelijke specificatie te ontvangen. Dit ter controle op juistheid.

Echter vooralsnog is betaling door mij niet aan de orde. De uitspraak van de huurcommissie is officieel nog niet bekend. Mocht deze uitspraak onverhoopt negatief voor huurder -en dus ook andere huurders- uitpakken, dan zal beroep tegen deze uitspraak niet tot de onmogelijkheden behoren. De uitspraak zal in ieder geval worden bestudeerd op deze mogelijkheid, zo gauw als de uitspraak bekend is. In welk geval het geschil tussen huurder -uit naam van meerdere huurders- en verhuurder nog bij lange na niet opgelost is zeker niet zolang de verhuurder zijn verplichtingen en afspraken niet wenst na te komen.

Hoogachtend, handtekening, naam en adres van huurder.

Probeert u op zo'n manier de rollen om te draaien en gaat u de verhuurder op z'n huid zitten. Als u voldoende verklaringen heeft ten aanzien van de slechte situatie waarin de woningen verkeren; het achterstallig onderhoud et cetera, benadert u de verhuurder hiermee, zoals de groep uit Amsterdam Oost deed. Half juli hadden 30 van de 89 bewoners het formulier inzake de weigering ofwel protest tegen de huurverhoging van juli 1998 terugbezorgd. Dit betekende een ondersteuning van meer dan een derde van het totaal aantal bewoners. De ondersteuning van de bewoners tegen de huurverhoging en het protest tegen het niet nakomen van de verhuurder ten aanzien van het onderhoud aan de woningen was hiermee bijna verviervoudigd in vergelijking met 1996, toen de bewonerscommissie van start ging met 'slechts' 8 van de 89 bewoners.

Veel bewoners waren zich door de brieven die zij in de tussentijdse twee jaar van de bewonerscommissie hadden ontvangen, bewust geworden dat problemen zoals de gehorigheid van de woningen en condensvorming in de woningen geen individuele maar structurele problemen waren. Dit was bovendien met de Memo door de verhuurder uit begin 1998 erkend.

Op veel van de formulieren werd dan ook schimmelvorming gemeld en ook kwamen meer bewoners met klachten ten aanzien van de gehorigheid. Weer een belangrijke stap vooruit voor de groep bewoners die in 1996 de strijd met de verhuurder was aangegaan.

Toch leverden alle stukken die eerder bij de verzet zaak aan de huurcommissie waren opgestuurd, niet het gewenste resultaat op. De stukken, zo bleek na twaalf weken, toen eindelijk de uitspraak van de huurcommissie binnenkwam, waren door de huurcommissie doodeenvoudig genegeerd.

De huurcommissie had enkel gekeken naar het feit of de eerder door de huurcommissie gedane uitspraak in de appelzaak een correcte uitspraak was geweest, op basis van de informatie die de voorzitter toenmaals bezat.

Hieronder volgt de volledige tekst van de uitspraak in de verzet zaak.

VERLOOP VAN DE PROCEDURE:

De huurcommissie heeft op 02/02/xx van huurder een verzetschrift ontvangen als bedoeld in artikel 25a lid 3 van de Huurprijzenwet woonruimte (hierna te noemen de wet), tegen een door de voorzitter gedane uitspraak ten aanzien van de redelijkheid van een voorstel tot huurprijswijziging met betrekking tot de woonruimte: Beemsterveld 1 te Amsterdam.

DE FEITEN:

De voorzitter van de huurcommissie heeft bij uitspraak 10/12/xx (verzonden op 21/01/xx) de met ingang van 01/07/xx voorgestelde huurprijswijziging tot een bedrag van Hfl 615,13 per maand redelijk geacht.

Dit, omdat de huurder geen andere bezwaren naar voren bracht dan de bezwaren waarover de huurcommissie zich bij een vorige uitspraak reeds had uitgelaten, zodat de voorzitter van oordeel was dat deze bezwaren eveneens als kennelijk ongegrond moesten worden aangemerkt, in die zin dat bedoelde bezwaren een huurprijswijziging niet in de weg konden staan.

De huurcommissie heeft vervolgens op 02/02/xx een verzetschrift ontvangen, zoals bedoeld in artikel 25a, derde lid van de wet, tegen bovengenoemde uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie, waarvan afschrift aan de partijen is toegezonden.

Het verzet tegen voornoemde uitspraak betreft (zakelijk weergegeven):

- Huurder heeft op 10/12/xx nog een brief gestuurd naar de huurcommissie in de veronderstelling dat er een zitting zou volgen waar huurder de gelegenheid zou krijgen om verdere toelichting te geven. De uitspraak van 10/12/xx lijkt dan ook prematuur.

- De zaak was (is) een onderdeel van een collectieve zaak die uit elkaar is getrokken. Huurder heeft verzocht om de zaak alsnog collectief te behandelen waarop hij echter nooit antwoord heeft gekregen.

De secretaris heeft ten behoeve van de onderhavige procedure een rapport van voorbereidend onderzoek aan de commissie overgelegd. Dit rapport is, voorafgaande aan de zitting, aan de indiener van het verzetschrift toegezonden en wordt, evenals het ter zitting opgemaakte proces verbaal, als hier ingevoegd beschouwd.

De huurder heeft de commissie met betrekking tot het rapport van voorbereidend onderzoek, tijdig, dat is overeenkomstig het bepaalde in artikel 19 van de Wet op de huurcommissies, schriftelijk geïnformeerd. De inhoud van bedoeld bericht moet worden geacht hier te zijn herhaald en ingelast.

HET OORDEEL VAN DE HUURCOMMISSIE:

Op grond van het terzake van het secretariaat ontvangen rapport, en/of hetgeen ter zitting is gesteld of gebleken, dient naar het oordeel van de commissie het volgende te worden overwogen:

Bij de beoordeling van het verzet dient er uitsluitend op te worden gelet of de voorzitter, op grond van de hem toenmaals via de huurder en de verhuurder voorgelegde feiten en op grond van de wettelijke bepalingen terzake, in redelijkheid tot zijn uitspraak heeft kunnen komen.

In het verzetschrift en bij de behandeling ter zitting zijn geen argumenten genoemd tegen de uitspraak van de voorzitter, doch slechts een herhaling of aanvulling van argumenten tegen de huurverhoging, zodat er geen gronden zijn ingebracht op grond waarvan de uitspraak van de voorzitter niet juist zou moeten worden geacht en daarom zou komen te vervallen.

Naar het oordeel van de commissie dient door de huurder (schriftelijk) gedane verzet tegen de uitspraak van de voorzitter dan ook ongegrond te worden verklaard.

Commentaar:

Hier gaat men voorbij aan het feit dat de huurder in de veronderstelling was, en dit ook zo heeft laten weten in zijn verzetschrift, dat in 18/12/xx een hoorzitting zou plaatsvinden waarop de huurder mondeling nog commentaar had kunnen geven. En dat dus de uitspraak van 10/12/xx voorbarig was aangezien beide partijen door de huurcommissie in de gelegenheid waren gesteld om tot 18/12/xx nog stukken aan het dossier te laten toevoegen. De voorzitter had dus de beslissing per die datum niet kunnen nemen. Verder stelde de huurcommissie in de uitspraak in de verzet zaak eigenlijk wel dat de voorzitter, als hij op het moment van het nemen van de beslissing in de rappel zaak die informatie had gehad, die de huurder bij het indienen van het verzetschrift had opgestuurd, de uitspraak van de voorzitter van de commissie wellicht anders had kunnen luiden. Maar omdat de voorzitter die informatie op dat moment niet in het bezit had, was de door hem gedane uitspraak in de rappel zaak correct geweest.

De huurcommissie had natuurlijk ook meer kunnen doen dan zich enkel beperken tot het checken van de uitspraak van de voorzitter inzake de rappel zaak, en had op grond van de bij het verzetschrift ingediende bewijsstukken alsnog tot een andere uitspraak kunnen komen. Maar de commissie besloot dit niet te doen en zich enkel te beperken tot het zichzelf 'schoonpraten'. Dit onder andere door de premature uitspraak weg te moffelen. Nergens in de uitspraak had de huurcommissie het daarover. Ook verzuimde de huurcommissie wederom een uitspraak te doen over het collectieve karakter van de zaak, en gaf de commissie weer geen antwoord op het feit dat de huurder nooit een echt antwoord had gekregen over het wel of niet collectief mogen voeren van de zaak. Dat terwijl de huurcommissie bijna twee jaar daarvoor had gesteld dat de huurder daar nog een uitspraak van de commissie over te goeden had. Opnieuw werd hier geen uitspraak over gedaan.

Vervolg uitspraak:

Op grond van het voorgaande en met inachtneming van het bepaalde in de Huurprijzenwet woonruimte en de Wet op de huurcommissies beslist de huurcommissie als volgt:

UITSPRAAK

Het door de huurder gedane verzet tegen de uitspraak van de voorzitter van de huurcommissie, inhoudende dat het voorstel van de verhuurder tot huurprijswijziging per 01/07/xx redelijk is, wordt ongegrond verklaard.

Indien geen der partijen zich binnen twee maanden na verzending van deze uitspraak tot de kantonrechter wendt met een schriftelijk en met redenen omkleed verzoek de huurprijs vast te stellen, worden zij geacht overeenkomstig deze uitspraak overeenstemming te hebben bereikt. Houdt u er rekening mee dat er kosten aan verbonden zijn.

Afschrift van deze uitspraak wordt gezonden aan (gemachtigde van) huurder en verhuurder.
Aldus gedaan te Amsterdam op woensdag 15 april 19xx

Commentaar:

Als u kiest om een verzoekschrift bij het kantongerecht in te dienen, kunt u het best eerst telefonisch contact opnemen met het kantongerecht. Via het kantongerecht kunt u dan inlichtingen inwinnen met betrekking tot de correcte gang van zaken betreffende het indienen van een verzoekschrift. En ook informatie met betrekking tot de hieraan verbonden kosten.

Beknopte informatie inzake het indienen van een verzoekschrift:

Voor het indienen van een verzoek tot huurprijvaststelling zijn de volgende punten van belang: het verzoek dient te worden gericht aan: De Kantonrechter van het ressort waarbinnen uw woonplaats valt, dus in dit geval: De Kantonrechter te Amsterdam.

Het verzoekschrift moet verder aan een aantal punten voldoen: Naast uw achternaam en adres dient u ook uw volledige voornaam -of in het geval van meerdere voornamen- deze voluit te vermelden; verder moet u de naam en het adres van de tegenpartij vermelden: uw verhuurder dus.

Het verzoekschrift dient door u te worden ondertekend en u dient het eveneens te voorzien van de dagtekening waarop u het verzoekschrift aan het kantongerecht schrijft en opstuurt.

Uitleg:

Denkt u hierbij aan het feit dat u dit verzoekschrift moet opsturen binnen de gestelde termijn van twee maanden na de datum waarop de uitspraak van de huurcommissie aan u verzonden is. Deze datum staat altijd in de beslissing van de huurcommissie op de laatste pagina van de uitspraak. Stuurt u uw verzoekschrift aangetekend aan het kantongerecht zodat u een bewijs heeft uw verzoekschrift binnen die gestelde twee maanden te hebben verstuurd. Doet u dit in uw eigen belang ruimschoots binnen die gestelde termijn.

Vervolg informatie:

Verder dient u in uw verzoekschrift zo duidelijk mogelijk de redenen te vermelden waarop uw verzoekschrift gebaseerd is.

Uitleg:

Dus waarom u kiest om tegen de uitspraak van de huurcommissie in beroep te gaan. Ook moet u vermelden wat de huurprijs was voor de datum dat u met de verhuurder het geschil over de huurprijs kreeg en wat de huurprijs volgens u, en met ingang van welke datum, moet zijn. Stuurt u al uw bewijsstukken mee om uw verzoek ontvankelijk verklaard te krijgen.

Het gaat namelijk om een verzoek om in beroep te gaan. Uw verzoek is niet automatisch beroep tegen de uitspraak van de huurcommissie. Met uw verzoekschrift dient u in eerste instantie de kantonrechter te overtuigen dat u terecht uw verzoekschrift indient, dus met andere woorden: dat uw verzoekschrift ontvankelijk verklaard wordt door de kantonrechter. Als de kantonrechter uw verzoekschrift niet ontvankelijk verklaart dan wordt daarmee de uitspraak van de huurcommissie bij voorbaat door de kantonrechter bekrachtigd. Het meesturen van al uw bewijsstukken is dus zeer belangrijk.

Tevens moeten de volgende stukken worden meegestuurd:

- de uitspraak van de huurcommissie.
- het rapport van voorbereidend onderzoek.
- het door u geschreven bezwaarschrift tegen de verhoging van de huur.

Alle stukken dient u in tweevoud in te dienen. Dus zowel uw verzoekschrift als wel al de stukken die u mee opstuurt om uw verzoekschrift te ondersteunen.

Uiteraard kopieert u al uw stukken voordat u alles opstuurt.

Zoals al wordt gesteld in de brief van de huurcommissie zijn er kosten verbonden aan het zich wenden tot het kantongerecht. De kosten voor het indienen van een verzoek bij het kantongerecht bedragen 160 gulden griffierecht. Na ontvangst door het kantongerecht van uw verzoekschrift wordt u een nota voor deze kosten toegezonden. De kosten kunnen echter minder bedragen dan deze 160 gulden, dit is afhankelijk van uw inkomen.

Om de precieze kosten te weten te komen is het dus verstandig om voordat u uw verzoekschrift schrijft en indient telefonisch contact op te nemen met het kantongerecht om de schriftelijke informatie op te vragen.

Soms is het verstandiger om niet direct tegen de uitspraak van de huurcommissie bij de rechter beroep aan te tekenen, maar 'gewoon' opnieuw te beginnen. Het niet in beroep gaan bij de kantonrechter hangt bijvoorbeeld af van het feit of u dit enkel uit uw eigen naam moet doen, omdat de huurcommissie de zaak niet bijeen heeft willen voegen, en of u op die manier alle gebreken aan de woningen kunt gebruiken ter bewijsvoering voor de gebreken die u aan uw woning heeft.

Voor de huurders uit het complex woningen uit Amsterdam Oost zat er niets anders op dan 'opnieuw' te beginnen, omdat de huurcommissie geen uitspraak over het collectieve karakter van de zaak had gedaan. Wel was er de mogelijkheid om via een verzoekschrift beroep aan te tekenen tegen het feit dat de huurcommissie nooit een uitspraak had gedaan over het voeren van de collectieve zaak, terwijl de huurcommissie dat wel had toegezegd te zullen doen.

De bewonerscommissie besloot dit niet te doen en opnieuw bezwaar aan te tekenen tegen de nieuwe huurverhoging. Dit werd zowel aan de verhuurder als aan de huurcommissie gestuurd. Omdat de verhuurder er zich de vorige keer wel heel makkelijk vanaf had gemaakt, besloot men niet opnieuw de moeite te nemen om alle individuele klachten, die door de bewoners op hun formulier werden gemeld, te bundelen.

Voorbeeld:

COLLECTIEF PROTEST/BEZWAARSCHRIFT INZAKE DE HUURVERHOOGING 1998.

Bijgaand protest/bezwaarschriften van 30 bewoners uit complex 11.

Een deel van hen tekent protest aan tegen de huurverhoging, anderen weigeren de verhoging van de huur expliciet. Gezien de wijze waarop in het verleden Oostenwind klachten heeft genegeerd, menen wij dit keer niet alle individuele klachten te hoeven bundelen.

Wij verwijzen naar de COLLECTIEVE WEIGERING VAN DE HUURVERHOOGING uit 1996 en onze motivatie uit 1996; de uitkomst van de door ons gehouden enquête uit december 1996, bij u bekend vanaf februari 1997; de geluidsrapporten uit 1994 en 1997; uw memo uit 1998 inzake een door medewerkers van Oostenwind, in samenwerking met leden van de bewonerscommissie gehouden schouw met betrekking tot de structurele gebreken aan de woningen.

DEZE STUKKEN ZIJN BIJ U BEKEND.

Individuele klachten van bewoners staan op hun protest/-weigeringsformulier. Van sommige bewoners zijn de klachten al sinds jaren bij u bekend.

Om bij voorbaat te vermijden dat sommige bewoners te weinig huursubsidie zouden ontvangen stellen wij ZEER EXPLICIET dat diegenen die protest aantekenen NIET per definitie de huurverhoging weigeren maar wel hun PROTEST hiertegen wensen te laten horen aan Oostenwind. Voor de goede orde: voor diegenen die hun huursubsidie direct via bemiddeling van Oostenwind ontvangen dient dan ook de huursubsidie te worden aangevraagd en berekend op basis van de huur per 1 juli 1998. Deze opmerking wordt door ons ZEER DUIDELIJK vermeld, zodat u hier rekening mee houdt.

Wat de individuele klachten aangaat, nemen wij aan dat deze klachten met spoed zullen worden verholpen en wat de collectieve weigering en het protest betreft laten wij weten dit eveneens te zullen opsturen aan de huurcommissie. Op basis van de al jarenlang bij u bekende problemen en gebreken aan de woningen zal door ons via de huurcommissie huurverlaging worden aangevraagd voor het totale complex woningen op het niveau van 30 juni 1996.

In afwachting van uw antwoord of bericht van bevestiging,

Hoogachtend,

Bewonerscommissie (...naam van de groep...)

Namens deze,

De naam en adres van de initiator van de commissie

Bijlagen: 30 protest/weigeringsformulieren/verzoek tot huurverlaging

Dit hele 'pakket' werd binnen de tijdstermijn die hiervoor staat AANGETEKEND opgestuurd aan de verhuurder.

Eveneens werd het hele 'pakket' opgestuurd aan de huurcommissie met een begeleidende brief. Ook de brief aan de huurcommissie ging aangetekend de deur uit.

Zo'n verzoek tot huurverlaging kan eigenlijk ook alleen maar op individuele basis worden ingediend. Toch kunt u het ook op een collectieve manier proberen. Het kost niet veel van uw tijd en u heeft niets te verliezen door het te proberen.

Voorbeeld:

Amsterdam, 30 juli 19xx

Geachte heer, mevrouw,

Bijgaand sturen wij (...naam van de groep...) u onze motivatie inzake ons protest c.q. weigering ten aanzien van de huurverhoging per 1 juli 1998 door woningbouwvereniging Oostenwind, welke door ons eveneens aan de verhuurder is opgestuurd.

Tevens 30 protest/weigering formulieren van bewoners waarop onze collectieve protest c.q. weigering van de verhoging van de huur per 1 juli 1998 is gebaseerd.

Ook treft u een kopie aan van ons verzoek aan de verhuurder tot huurverlaging tot het niveau van 30 juni 1996 en bevrozing van de huurprijs op dat niveau.

Dit verzoek is gebaseerd op jarenlang bestaande problematiek in het betreffende complex woningen. Onder andere:

-vochtigheid en schimmelvorming in de woningen door niet of niet goed of nauwelijks functionerende ontluchtungskanalen.

-het door sommige bewoners niet kunnen gebruiken van een ruimte van hun woning waarvoor deze bestemd is. Vooral bewoners van de bovenverdiepingen kunnen hun hoofdslaapkamer niet als slaapvertrek gebruiken vanwege (soms) constante geluidsoverlast van de beneden hun woning liggende woningen. De ontluchtungskanalen van de keukens van de lager gelegen verdiepingen lopen door de slaapkamer van de bovenverdieping. Naast het niet voldoende of totaal ontbreken van isolatie bij deze luchtkanalen, bevindt zich ook nog een holle ruimte naast de luchtkanalen, waardoor geluidsoverdracht vanuit de beneden liggende woningen extra wordt versterkt.

-door het ontbreken ofwel in niet voldoende mate aanwezig zijn van isolatie treedt bij de bovenverdiepingen ook energie verlies op. Het ontbreken van of onvoldoende aanwezig zijn van isolatie leidt tevens tot een hoge mate van overlast van geluiden tussen bewoners onderling.

(De drie vermelde punten zijn relatieve nulpunten waarop de huurcommissie kan besluiten de huurprijs te verlagen en/of te bevrozen.)

Ter staving van de structurele klachten en tevens de individuele klachten verwijzen wij naar de stukken die bij u in het bezit zijn aangaande de huurverhoging/weigering, de rappel zaak en de verzet zaak van de initiator van de bewonerscommissie, bij u bekend onder kenmerk: 97/12345, te weten:

-motivatie van de huurverhoging/weigering uit 1996

-de uitkomst van een door de bewonerscommissie gehouden enquête uit december 1996

-geluidsrapport uit 1997; het geluidsrapport uit 1994 is bij de verhuurder in het bezit.

-Memo van medewerkers van de verhuurder uit 1998, waarin wordt toegegeven dat er in ons complex sprake is van structurele problemen aan de woningen.

Om te vermijden dat de verhuurder -WBV Oostenwind- net als wellicht het geval is geweest met onze collectieve weigering/protest ten aanzien van de huurverhoging uit 1996 wederom de collectieve zaak uiteen trekt en alle weigering/-protest formulieren als individuele zaken bij de huurcommissie aankaart sturen wij u de 30 weigering/protest formulieren eveneens op.

Ons verzoek tot huurverlaging en huurbevrozing op het niveau van 30 juni 1996 is tevens gebaseerd op de datum, dat wij als bewoners collectief bij de woningbouwvereniging de tot dan toe enkel individueel aangekaarte problematiek kenbaar hebben gemaakt, en eveneens de problematiek bij de huurcommissie hebben aangekaart.

Op basis van bovenvermelde stukken verzoeken wij de huurcommissie ons verzoek tot huurverlaging en huurbevrozing op het niveau van 30 juni 1996 te willen honoreren.

In afwachting van uw beslissing.

Hoogachtend,

Bewonerscommissie (.....)

Bij (.....) naam invullen zoals uw groep zich noemt.

Namens deze,

Naam en adres van de indiener of contactpersoon van de groep.

Bijlagen:

30 weigering/protest formulieren

kopie brief aan verhuurder verzoekschrift tot huurverlaging/huurbevroezing

Vergeet u vooral niet het kenmerk te vermelden waaronder uw eventuele bewijsstukken al bij de huurcommissie bekend zijn.

Probeer u ook zoveel mogelijk absolute of anders relatieve nulpunten aan te tonen.

Het kunnen aantonen van absolute ofwel relatieve nulpunten is van zeer groot belang voor de huurder. Hierover leest u meer aan het eind van dit boek onder 'samengevat, enkele tips'.

Met het indienen van het collectieve verzoekschrift tot huurverlaging bij de verhuurder en de huurcommissie zet u de verhuurder verder onder druk, zeker als dit door veel bewoners wordt ondersteund. U heeft een kans dat de verhuurder wellicht reageert. Al is het enkel omdat de verhuurder zich bewust begint te worden van uw aanhoudendheid. Tevens is het absoluut belangrijk dat zoveel mogelijk bewoners op individuele basis een verzoek tot huurverlaging bij verhuurder en de huurcommissie indienen.

Evenals er een voorgedrukt formulier bestaat om uw huurverhoging te weigeren bestaan er ook voorgedrukte formulieren om huurverlaging aan te vragen. Via wijkopbouwwerk of de huurcommissie kunt u in het bezit komen van het door u gewenste formulier. Een collectief verzoek tot huurverlaging kan makkelijk worden gebaseerd op het bestaande formulier.

Voorbeeld:

VOORSTEL TOT VERLAGING VAN DE HUURPRIJS

Aan:

Naam :WBV Oostenwind

Adres : Hogehuurstraat 10, 1000 AA Amsterdam

Betreft de woonruimten: Complex 11 (de straten en de nummering aangeven waar het complex zich bevindt).

Verder:

Plaats en datum van verzending van het voorstel.

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij stellen wij u voor in te stemmen met een verlaging van de huurprijs van bovengenoemde woonruimten.

De aanleiding van het voorstel is:

- motivatie weigering van de huurverhoging van 1996

- uitkomst van de door ons gehouden enquête onder de bewoners uit december 1996, bij u bekend vanaf februari 1997.

- diverse rapporten die in het verleden ten aanzien van gebreken aan de woningen zijn opgemaakt in verband met schimmelvorming in de woningen en de gehorigheid van de woningen. Rapporten inzake geluidsmetingen uit 1994 en 1997 zijn in ieder geval bij u bekend.

- de Memo die door medewerkers van de verhuurder is opgesteld uit begin 1998, waarin diverse problemen als structurele gebreken aan de woningen worden erkend.

Voor een verdere specificatie van onderhoudsklachten verwijzen wij naar de individuele formulieren van bewoners die wij u samen met onze weigering/protest inzake de verhoging van de huren per 1 juli 1996 en per 1 juli 1998 hebben laten toekomen.

Voorgestelde ingangsdatum : per direct nieuwe kale huurprijs : variabel vanwege diversiteit huurprijs niveau 30 juni 1996.

Indien u meent gegronde bezwaren te hebben tegen de voorgestelde huurverlaging, verzoeken wij u deze zo spoedig mogelijk schriftelijk aan ons kenbaar te maken.

Mocht u niet instemmen met ons voorstel, dan zullen wij de huurcommissie verzoeken een uitspraak te doen.

Kopie van ons voorstel is eveneens aan de huurcommissie opgestuurd.

Bewonerscommissie (...naam van uw groep...)

Namens deze,

Naam, adres en handtekening van de indiener

Als u besluit zo'n verzoek tot huurverlaging in te dienen, houdt u er dan rekening mee dat u dit verzoekschrift binnen 12 weken, gerekend vanaf de voorgestelde ingangsdatum van de huurprijs - verlaging bij de huurcommissie moet indienen om de huurcommissie een uitspraak hierover te laten doen als de verhuurder niet op uw voorstel reageert.

Maar omdat ook een verzoek tot huurverlaging enkel individueel in behandeling zal worden genomen, door de verhuurder en de huurcommissie, is het absoluut aan te raden om zoveel mogelijk bewoners zover te krijgen dat zij dit zelf ook op individuele basis doen. In ieder geval zal de verhuurder behoorlijk 'dol' worden van al uw stukken, brieven en verzoeken. Iets dat ertoe kan bijdragen dat de verhuurder toch uw bezwaren eens serieus gaat nemen en tot het oplossen van de klachten kan over gaan. Al is de verhuurder enkel maar bereid om tot serieus overleg met u en uw groep te komen dan heeft u al heel wat bereikt: de verhuurder zal dan op z'n minst naar uw klachten moeten gaan luisteren. Dit op zich is de eerste stap om de verhuurder te dwingen zijn verplichtingen ten aanzien van u als huurder(s) na te komen.

En als dit alles niet lukt, dan heeft u als huurder altijd nog de mogelijkheid om alsnog naar de kantonrechter te gaan om uw probleem aan de rechter voor te leggen met het verzoek tot het vaststellen van de hoogte van de huurprijs. Maar probeert u eerst, via de huurcommissie over al de bij uw woning(en) zich afspelende problemen een collectieve uitspraak te krijgen. Zo'n uitspraak biedt u veel meer mogelijkheden om uw verzoekschrift aan de kantonrechter zo te kunnen formuleren om het ook op een voor u -en uw groep- zinnvolle wijze ontvankelijk verklaard te krijgen.

De weg naar de rechter

Leest u een uitspraak van de huurcommissie altijd goed door en bekijkt u, of er een kans bestaat dat uw verzoekschrift aan het kantongerecht ook ontvankelijk verklaard kan worden. In het geval van de bewonersgroep die wij volgen was het weinig zinvol voor de initiatiefnemer om zich tot de rechter te wenden. De huurcommissie had de zaken niet bij elkaar wens te voegen, dus had de initiatiefnemer zich in een eventueel verzoekschrift enkel moeten beperken tot die problemen aan de woningen die hij in zijn eigen woning kon hardmaken. Schimmelvorming had hij niet. Wel bestond er een probleem met de ventilatie kanalen, maar door het ontbreken van schimmel kon hij niet bewijzen ook echt last van de gebrekkige luchtafvoer in zijn woning te ondervinden.

Enkel als hij had kunnen bewijzen, via een hoge energie rekening, dat de gebrekkige luchtafvoer in zijn woning leidde tot energie verlies was dit wellicht nog iets geweest om over na te denken. Wel had hij veel last van gehorigheid in de woning: door het ontbreken van isolatie bij de luchtafvoerkanalen van de keukens van de beneden zijn woning gesitueerde woningen, welke door de hoofdslaapkamer van zijn woning lopen, en het gebrek aan isolatie bij de dakkapel, zoals uit de gehouden geluidstest was gebleken.

Helaas bestaat er echter geen wetgeving ten aanzien van geluidsoverdracht tussen woningen onderling zoals deze wel bestaat bij bijvoorbeeld geluidsoverlast van wegverkeer, industrie, vliegverkeer, treinen et cetera. Met betrekking hiertoe bestaan maximale normen van het aantal decibellen dat niet overschreden mag worden. Als die norm wel wordt overschreden is er voor de huurder de mogelijkheid om deze overschrijding als absoluut nulpunt aan de woning te laten

registreren. In zo'n geval moet dit inhouden dat de huurcommissie het verzoek van de bewoner om de huurprijs te bevriezen of te verlagen accepteert.

Leest u de uitspraak van de huurcommissie dus altijd goed door en denkt u goed na over uw klachten of het ook echt zin voor u heeft om naar de kantonrechter te gaan. Als de huurcommissie de zaken wel bijeen heeft gevoegd zal u een betere kans hebben. Wel hangt het in zo'n geval ervan af of uw groep, een via statuten die door een notaris bekrachtigd zijn, erkende commissie of vereniging is. In zo'n geval heeft de groep, commissie of vereniging de positie van rechtspersoon en kunt u uit naam van de groep u tot de rechter wenden. In dat geval kan de groep, uit naam van diverse leden, de stap naar de rechter maken, en is het makkelijker om meer -misschien alle- gebreken aan de woningen in het verzoekschrift te vermelden en hard te maken.

Bestaat de groep niet als juridisch erkend rechtspersoon dan kunt u zich ook niet als groep tot de rechter wenden. De enige mogelijkheid is dan om u als individu tot de rechter te wenden in uw verzoekschrift ten aanzien van het besluit van de huurcommissie. Belangrijk is het in zo'n geval dat meerdere huurders uit hetzelfde complex zich op individuele basis in een verzoekschrift tot de rechter

wenden. Daardoor ontstaat de mogelijkheid dat de rechter besluit om al die individuele zaken samen te voegen tot een collectieve.

Probeer u altijd van tevoren zelf al een inschatting te maken of uw verzoekschrift ook zinvol is. Vermijd dat u uzelf - en uw groep - op onnodige kosten jaagt. Het kan dus helaas gebeuren dat u de stap naar de rechter beter (nog) niet moet zetten. Gaat u in zo'n geval verder met het motiveren van de bewoners om zich bij de groep aan te sluiten en probeert u de groep als juridisch rechtspersoon erkend te krijgen. Lukt dat niet, probeert u dan opnieuw voldoende bewoners zover te krijgen dat zij de nieuwe verhoging van de huurprijs weigeren.

En tracht u opnieuw via de huurcommissie die zaken bijeen gevoegd te krijgen. Het is verstandig om hierbij een advocaat te betrekken. De huurcommissie zal sneller bereid zijn om een advocaat hierin toe te staan dan een 'gewone' huurder.

Als u op zoek gaat naar een advocaat om uw zaak te behartigen, houdt u dan rekening met het feit dat niet alle advocaten op hetzelfde terrein gespecialiseerd zijn. Het is voor u -of uw groep- belangrijk dat uw advocaat thuis is in huurrecht. Laat dus direct duidelijk weten waarvoor u de hulp van de advocaat nodig heeft. Als u -of uw groep- zelf de kosten van de advocaat betaalt kunt u zich gewoon wenden tot een advocatenkantoor en de advocaat in kwestie direct vragen of deze in huurrecht gespecialiseerd is en hoeft het geen probleem te zijn om de juiste advocaat te vinden.

Via Rechtshulp ligt dit soms anders. Vaak wordt u doorverwezen naar de eerste de beste advocaat die bij hen op 'de lijst' staat en kunt u bij een advocaat terecht komen die normaliter dit soort zaken niet behandelt. Deze advocaat mist dan vaak de ervaring op het terrein van huurrecht vanwege het niet of niet voldoende frequent voeren van zaken op het terrein van huurrecht.

Via de Orde van Advocaten kunt u informatie inwinnen over die advocaten die op het terrein gespecialiseerd zijn waarvoor u de assistentie van de advocaat nodig heeft, als u zelf niet weet tot wie u zich het best kunt wenden. In de meeste gevallen zult u bij een advocatenkantoor terecht komen en zal de advocaat u van tevoren laten weten hoeveel de kosten voor u gaan bedragen. Met een tarief van 200 gulden of meer per uur moet u rekening houden als u zelf de kosten voor de advocaat betaalt. In dat geval is het weer belangrijk als u met meerdere personen -dus bijvoorbeeld een bewonersgroep- bent. In zo'n geval draait u niet in uw eentje voor de kosten op maar kunt u de kosten delen met al diegenen die samen met u de zaak wensen te voeren.

Bijvoorbeeld: als uw advocaat u 250 gulden per uur berekent en u bent met 9 andere huurders dan betekent dit 25 gulden per persoon per uur. Hoe meer huurders u kunt motiveren om mee te doen hoe minder de kosten per persoon bedragen. Wel is het dan belangrijk dat uw bewonersgroep een via statuten erkende groep en dus rechtspersoon is.

Als individu kunt u wellicht in aanmerking komen voor een rechtshulp advocaat. Het hangt van de hoogte van uw inkomen af of u uw advocaat zelf moet betalen of niet. Ook het bedrag dat u, als u voor Rechtshulp in aanmerking komt, als eigen bijdrage moet betalen is afhankelijk van de hoogte van uw inkomen. Als u voor een rechtshulp advocaat in aanmerking komt, moet u bij de plaatselijke sociale dienst een bewijs van onvermogen halen.

Voor uw advocaat zal het dan belangrijk zijn dat u kunt zorgen dat zoveel mogelijk bureaus dit eveneens willen doen. Dit betekent voor de advocaat dat deze, via meerdere toevoegingen meerdere malen de eigen bijdrage ontvangt die een cliënt verplicht is te betalen en meerdere malen een vergoeding via het openbaar ministerie.

Met andere woorden: steunen 9 huurders u, dan ontvangt de advocaat 10 maal de eigen bijdrage en 10 maal een vergoeding via het openbaar ministerie omdat de advocaat 10 cliënten vertegenwoordigt

In dat geval is het inkomstenverlies voor de advocaat minde groot dan als deze de zaak voor een betalend cliënt voert.

Of u voor rechtsbijstand in aanmerking komt kunt u zien in de volgende schema's. Ook kunt u, als u hier niet helemaal zeker van bent bellen met het Bureau Rechtsbijstandvoorziening in uw gemeente.

Als alleenstaande komt u in aanmerking voor rechtsbijstand als uw financiële draagkracht niet hoger is dan 2.305 gulden per maand.

Voor gezinnen, samenwonenden en eenoudergezinnen mag de draagkracht niet hoger zijn dan 3.290 gulden per maand. Uw eigen bijdrage varieert van 110 gulden tot 1015 gulden.

De normen per 1 april 1998 zijn :

Voor alleenstaanden:

Draagkracht: eigen bijdrage:

0-1365 110
1366-1505 195
1506-1595 275
1596-1665 365
1666-1745 450
1746-1825 525
1826-1895 605
1896-1980 685
1981-2065 765
2066-2140 840
2141-2225 925
2226-2305 1015

Voor gezinnen, samenwonenden en eenoudergezinnen:
draagkracht: eigen bijdrage:

0-1950 110
1951-2150 195
2151-2275 275
2276-2380 365
2381-2495 450
2496-2605 525
2606-2710 605
2711-2825 685
2826-2950 765
2951-3060 840
3061-3175 925
3176-3290 1015

Als alleenstaande mag uw totale vermogen 14 duizend gulden bedragen; als gezin, samenwonend of eenoudergezin mag u 20 duizend gulden aan vermogen bezitten om voor rechtshulp in aanmerking te komen.

Bij de berekening van uw draagkracht worden bepaalde kosten als lasten op uw netto inkomen in mindering gebracht. Dit zijn bijvoorbeeld: te betalen alimentatie, de premie ziektekostenverzekering of nominale premie ziekenfonds/AWBZ.

Andere lasten: zoals bijvoorbeeld woonlasten worden niet in mindering gebracht. Slechts in bijzondere gevallen kunnen buitengewone uitgaven eventueel tot een vermindering van uw draagkracht leiden. Aan de hand van de schema's kunt u zelf uitrekenen of u wel of niet voor rechtsbijstand in aanmerking komt. Bij twijfel hierover kunt u, zoals al gesteld, contact opnemen met het Bureau Rechtsbijstandvoorziening in uw gemeente.

Verder dient u rekening te houden met andere kosten zoals griffierechten. Maar ook voor deze griffierechten kunt u wellicht voor vermindering in aanmerking komen. Ook dit houdt weer verband met uw inkomen.

Indien uw maandinkomen niet hoger is dan 3.120 gulden moet u bij uw verzoekschrift aan de kantonrechter een apart verzoekschrift bijsluiten om deze vermindering aan kosten te verzoeken. Dit kan in praktijk voor u betekenen dat u niet 160 gulden maar 80 gulden of 40 gulden aan griffierechten moet betalen.

Voor alleenstaanden geldt:

0-1730 40
1731-2180 80
boven 2180 160

Voor gezinnen, samenwonenden en eenoudergezinnen:

0-2470 40
2471-3120 80
boven 3120 160

Verder is het verstandig om rekening te houden met het feit dat als u de zaak verliest, de rechter u kan veroordelen tot het betalen van de kosten van de tegenpartij of een deel van diens kosten. Stapt u dus nooit zomaar naar de rechter, dat zou, als u niet voldoende bewijzen heeft, wel eens een hele dure aangelegenheid voor u - of voor uw groep - kunnen worden.

Wel houdt het bovengestelde uiteraard in, dat, als u de zaak wint, dan ook de tegenpartij (de verhuurder) door de rechter kan worden veroordeeld tot het vergoeden van uw kosten of een deel van uw kosten. Dus bijvoorbeeld de kosten die u gemaakt heeft voor uw advocaat, de griffierechten en de kosten van eventuele deskundigen. Verder moet u rekening houden dat als u -of uw groep - de weg naar de rechter met succes heeft afgelegd, de uitspraak enkel voor die huurders opgaat die zich tot de rechter hebben gewend. Het is niet zo dat deze uitspraak automatisch ook voor alle andere huurders opgaat.

Het is dus in het belang van al die huurders die problemen aan hun woning ondervinden om de stap naar de rechter te ondersteunen. Heeft u nog niet voldoende ondersteuning dan hoeft u de zaak nog niet als verloren te zien. U moet zich goed realiseren dat dit soort aangelegenheden altijd een kwestie van 'lange adem' houden is. Blijft u dan verder zoeken naar mogelijkheden om druk op de verhuurder uit te oefenen. Blijft u ook gemotiveerd en blijft u elkaar steunen en stimuleren.

Stopt u niet zomaar als u niet direct succes lijkt te boeken, zoekt u in zo'n geval steun en/of advies bij andere groepen die al langer bestaan. En heeft u gekozen voor het individueel weigeren van uw huurverhoging en u struikelt bij de huurcommissie, denkt u dan eens goed na om u aan te sluiten bij een bewonersgroep. Of start u zo'n groep actieve bewoners zelf. Hoe dan ook, laat u zich niet zomaar afschepen: accepteert u niet zomaar ieder jaar een nieuwe verhoging van uw huur, zonder dat uw verhuurder hier iets 'tegenover' zet.

Maakt u op z'n minst gebruik van het recht om tegen verdere verhoging van uw woonlasten te protesteren ofwel probeert u verdere (onterechte) stijging van uw woonlasten te stoppen door deze te weigeren.

Samengevat enkele tips:

- Leest u altijd zorgvuldig uw huurcontract door om te zien waar uw verhuurder verantwoordelijk voor is. Komt de verhuurder zijn verplichtingen ten aanzien van u wel na ?

-Klopt alles wat in uw huurcontract vermeld staat ? Om een voorbeeld te geven: als in uw contract staat dat u overal in uw woning dubbele beglazing heeft, is dit ook werkelijk zo ?

-Probeert u samen met burens de huurverhoging te weigeren. Uw burens op uw trap of naast u, ofwel de burens uit een heel complex woningen van dezelfde eigenaar. U staat dan vaak sterker ten aanzien van de verhuurder en u kunt de zaak op een bredere basis aankaarten bij de huurcommissie.

-Start u een bewonersgroep, of sluit u bij een groep aan als er al een bestaande groep actief is.

-Maakt u een zo uitgebreid mogelijke inventarisatie van de problemen en klachten aan de woning. Doet u dit ook ten aanzien van uw woonomgeving.

-Zet altijd het verschil aan huur dat u betaalt en hetgeen u volgens de verhuurder zou moeten betalen op een aparte rekening of houdt u dit geld op uw rekening gereserveerd. Bedenkt u zich dat als u in uw ongelijk gesteld wordt, u het verschil in huur in een keer dient te betalen. Soms kan zo'n bedrag fors zijn opgelopen.

-Verzamelt u zoveel mogelijk bewijsstukken ten aanzien van de door u gestelde klachten aan de woning.

-Fotografeert u de gebreken aan de woning, bijvoorbeeld grote schimmelplekken op een muur of plafond.

-Wendt u zich tot Bouw en Woningtoezicht om uw klachten te laten onderzoeken. Als er een inspectie plaatsvindt en hierover een rapport wordt samengesteld vraagt u dan een kopie van dat rapport en bewaart u dit goed.

-Zoekt u ondersteuning bij buurt en/of maatschappelijk werk. In veel steden zijn speciale huurteams ingesteld, die u kunnen helpen om de juiste huur vast te stellen. Wendt u zich tot zo'n huurteam.

-Zorgt u dat u zo goed mogelijk geïnformeerd bent inzake alles dat rondom de huurverhoging speelt. Dus alle informatie die hierover verschijnt: bijvoorbeeld een woonlastenkrant. Haalt u deze informatie op: meestal is deze informatie gratis.

-Als u een groep actieve bewoners heeft gevormd, houdt u elkaar dan goed op de hoogte en verdeel taken. Blijft u ook de andere bewoners, die zich nog niet bij de groep hebben aangesloten op de hoogte houden van wat u reeds heeft gedaan.

-Probeert u de animo om actief of passief bij de groep aangesloten te zijn te verhogen door bijvoorbeeld een enquête onder de bewoners te houden, waardoor zij zich meer bewust worden van de problemen aan hun woning, of waardoor zij tot de conclusie komen dat een bepaald probleem niet enkel bij hen voorkomt maar bij meerdere burens.

-Zoekt u contact met andere bewonersgroepen die vaak al langer bezig zijn dan u. Dit soort groepen kunnen u vaak heel belangrijke informatie, tips en soms ook ondersteuning geven.

-Verstuurt u al uw brieven die betrekking hebben op uw weigering en uw zaak aangetekend. De verhuurder kan dan nooit stellen 'van niets te weten'.

-Als u voor het faxen van uw brieven kiest, zorgt u dan dat u een bevestiging van uw fax krijgt.

-Maakt u kopieën van al uw brieven, rapporten en andere bewijsstukken en bewaart u deze het liefst in een aparte map, zodat u alles overzichtelijk bij elkaar heeft zitten.

- Geeft u nooit zomaar belangrijke stukken af zonder er eerst voor te zorgen dat u die stukken heeft gekopieerd.

-Zet uw verhuurder zoveel mogelijk onder druk, laat u de verhuurder voelen dat er een groep is die zich niet meer laat ringeloren.

-Dwingt u de verhuurder antwoord aan u te geven, en zorgt u ervoor dat dit antwoord het liefst schriftelijk is. Indien noodzakelijk wendt u zich dan tot de directie, of de chef van die medewerker van de verhuurder die u geen antwoord geeft. Kortom: laat u niet afschepen, zoekt u het hoger op.

-Bedenkt u zich, als huurder bent u gewoon consument zoals u dit ook bij de bakker bent. Van de bakker accepteert u ook geen beschimmeld of oud brood. U betaalt voor dat geen u wordt geleverd. Is dit een wanprestatie dan hoeft u daar geen genoeg mee te nemen.

-Zorgt u - bijvoorbeeld bij een gesprek met de verhuurder - om altijd minstens een getuige bij u te hebben.

-Blijft u in uw contact met de verhuurder zakelijk, vasthoudend maar ook flexibel en inventief.

-Laat eventuele gemaakte afspraken op papier zetten en aan u overhandigen of opsturen. Zo kunt u later alles nog eens goed doorlezen en weet u ook in latere instantie nog precies wat er afgesproken is. Bovendien heeft u hiermee een bewijsstuk in handen inzake afspraken die zijn gemaakt. Dit is belangrijk voor het geval de afspraken niet worden nagekomen. Maakt u zelf tijdens het gesprek aantekeningen of laat u dit doen door de bewoner die met u is meegekomen.

-Gaat u nooit zomaar akkoord met een door de verhuurder voorgestelde renovatie. De financiële kant dient dan ook direct duidelijk voor u te zijn. Bedenkt u zich dat als problemen soms al jarenlang aanwezig zijn, en de verhuurder tot renoveren wenst over te gaan, dat u vaak al jarenlang huurverhogingen heeft gekregen die in zo'n geval dus eigenlijk ten onrechte zijn geweest. De verhoging die de verhuurder zal willen doorvoeren bij renovatie, heeft u dus in de afgelopen jaren vaak al dubbel en dwars betaald.

-Gaat u wel zomaar akkoord met renovatie: bedenk u zich dan goed, dat dit tot een extra stijging van de huur kan leiden na renovatie, dit vanwege zogenoemde woningverbetering.

-Laat u niet afschrikken of intimideren door het ambtelijke vaak semi-juridische taalgebruik in brieven van de huurcommissie. Als u deze brieven niet goed begrijpt, neemt u dan contact op met buurt of maatschappelijk werk of eventueel met een advocaat.

-Schroomt u er niet voor om de hulp van deskundigen in te roepen. Tenslotte begrijpt niet iedereen (semi-juridisch) vakjargon.

-Bedenk u zich wel dat bij het inschakelen van een advocaat dit kosten voor u met zich meebrengt in de vorm van een eigen bijdrage. Deze eigen bijdrage is afhankelijk van de hoogte van uw inkomen. Het kan ook zijn, dit bij wat hogere inkomens, dat u de advocaat zelf moet betalen. Zoekt u eerst voordat u een advocaat inschakelt het kostenplaatje uit dat dit voor u met zich meebrengt.

-Probeer u op de zitting van de huurcommissie minstens een getuige bij u te hebben.

-Zet uw betoog, dat u bij de huurcommissie wenst af te steken op papier als geheugensteun.

- Kiest u ervoor om van tevoren, dus voor de zittingsdatum, zoveel mogelijk de belangrijke stukken en uw opmerkingen, aanmerkingen, kritiek, et cetera schriftelijk bij de huurcommissie te hebben ingediend, zodat dit alles aan het dossier is toegevoegd. Vermeldt u bij uw correspondentie met de huurcommissie altijd het kenmerk waaronder uw zaak bij de huurcommissie bekend is. Als u stukken mee opstuurt, nummer deze stukken en verwijst u in uw brief naar die stukken.

-Maakt u gebruik van de mogelijkheid om inzage in het dossier te hebben, als u denkt dat dit voor u belangrijk kan zijn. De stukken die door de verhuurder eventueel zijn ingediend zitten ook in dat dossier.

-Stuurt u uw belangrijke bewijsstukken ook aan de huurcommissie aangetekend.

-Laat u nooit ontmoedigen als u na de eerste zitting in het ongelijk gesteld bent. Zoekt u naar mogelijkheden om de zaak door te zetten.

-Gaat u niet zomaar tegen het besluit van de huurcommissie in beroep bij het kantongerecht. Bespreekt u dit eventueel met uw advocaat en bekijkt u van tevoren het kostenplaatje dat er voor u aan zit.

-Blijft u ondertussen zoeken naar andere mogelijkheden om uw zaak door te zetten. Wellicht kunt u er een rappel zaak van laten maken, ofwel kunt u in verzet gaan bij de huurcommissie, als de huurcommissie u die mogelijkheid biedt.

-Of u uw huurverhoging weigert via het puntenstelsel of niet, kijkt u altijd of uw woning absolute nulpunten of relatieve nulpunten heeft.

Bij absolute nulpunten moet de huurcommissie tot huurbevrozing of huurverlaging overgaan, bij relatieve nulpunten kan de huurcommissie besluiten de huur te bevrozen ofwel te verlagen.

Absolute nulpunten zijn:

-geen toilet met waterspoeling in de woning.

-geen toetreding van daglicht in woon of slaapkamer.

- geen ventilatie in keuken, toilet, bad of doucheruimte, woon of slaapkamer.
- woning is niet aangesloten op de riolering.
- in woning is geen water of elektriciteit aansluiting aanwezig.
- elektriciteit of gas aansluiting is niet in de woning aanwezig vanwege onveiligheid van de installatie.
- de woning verkeert in dermate toestand dat de woning een gevaar voor de gezondheid van de bewoner(s) is. Bijvoorbeeld vanwege de slechte toestand van trappen, vloeren, schoorstenen, balkons, het dak of de muren.
- er bestaat ernstige hinder van geluidsoverlast door bijvoorbeeld industrie, verkeer of vliegtuigen. Voor woningen onderling bestaat geen wetgeving inzake geluidsoverlast. Volgens de Wet geluidshinder heeft u ernstige last van geluidsoverlast als bij industrie de norm van 65 decibel; bij verkeer de norm van 75 decibel en bij luchtvaart de norm van 65 decibel wordt overschreden. Voor treinverkeer geldt dezelfde norm als voor ander verkeer: 75 decibel.
- ernstige verontreiniging van de grond, dermate ernstig dat volgens de Wet Bodembescherming de grond binnen vier jaar gesaneerd moet worden.
- Op grond van bovenstaande absolute nulpunten moet de huurcommissie u in het gelijk stellen. Bij relatieve nulpunten hoeft de huurcommissie dit niet te doen maar kan de huurcommissie u in het gelijk stellen.
- Relatieve nulpunten zijn:
 - de dienst Bouw en Woningtoezicht heeft al een onderzoek naar de staat van de woning(en) gedaan en heeft de eigenaar aangeschreven om bepaalde ernstige gebreken te verhelpen.
 - grote overlast van vocht in de woning; keuken, woon en slaapkamer(s) waardoor ernstige schimmelvorming ontstaat: ofwel door deze vocht ontstaat een situatie waardoor de genoemde ruimtes niet volledig bruikbaar zijn waarvoor zij dienen.
 - ernstige lekkages aan bijvoorbeeld het dak, waardoor regenwater uw woning binnenkomt.
 - onvoldoende of gebrekkige luchtafvoerkanalen waardoor verbrandingsgassen et cetera niet op adequate wijze uit de woning worden afgevoerd.
 - dermate verzakkingen van de woning; muren, vloeren, plafonds of binnenwanden die scheef staan waardoor de bewoonbaarheid ernstig geschaad wordt.
 - het totaal niet of zeer slecht functioneren van de riolering in de woning.
 - het ondervinden van constante stank in de woning die vanuit de grond optrekt.

-Zet u, indien u absolute of relatieve nulpunten aan uw woning denkt te hebben, deze punten zo goed mogelijk omschreven op papier als u zich tot de huurcommissie en eventueel later ook tot het kantongerecht wendt.

-Ook kunt u bij schade die door u wordt geleden door nalatigheid van de verhuurder, de verhuurder hiervoor aansprakelijk proberen te stellen. Neemt u bij schade contact op met uw verzekeringsagent en laat u onderzoeken of de mogelijkheid om de verhuurder voor uw schade aan te spreken aanwezig is. Als dit zo is, zal dit vaak voor de verhuurder een extra argument zijn om problemen aan uw woning, waardoor de schade is ontstaan, te herstellen en dus zijn verplichtingen ten aanzien van het onderhouden van de woning na te komen.

-Realiseert u zich dat dit soort aangelegenheden, zoals het weigeren van de verhoging van de huur vaak een zaak is van 'lange adem' houden, maar bedenkt u zich ook: de aanhouder wint !



Ik ben in Amsterdam geboren en in 2003 verhuisd naar de Zaanstreek. In 2009 heb ik het boek 'Help, Pieter is weg' geschreven. Een boek dat ik liever nooit had geschreven. Het niet weten wat er met je dier is gebeurd blijft aan je vreten. Het boek is goed ontvangen en is inmiddels al meer dan 25 duizend keer gedownload.

Eind jaren negentig heb ik het boek 'Huurverhoging weigeren' geschreven en in eigen beheer uitgegeven. Dit wordt momenteel nog regelmatig tweedehands aangeboden. Er staan o.a. voorbeeldbrieven in en uitleg om een simpele enquête te houden.

Twee romans schreef ik in de jaren tachtig maar hebben toen het stadium van boek niet bereikt. Mijn schrijven bleef beperkt tot plots, krabbels en kladjes die ik in een bananendoos bewaarde. In 2006 ben ik wegens ziekte afgekeurd en begonnen om alles te herschrijven en digitaliseren.

Mijn voornemen om opnieuw in eigen beheer werk uit te brengen werd doorkruist door de vermissing van Piet en niet veel later ook mijn pleegkat Bink. Vanaf 2010 heb ik de draad weer opgepakt en meerdere bundels gedichten/gedachten herschreven en bewerkt. De compilatiebundel 'Oud en vers' uit 2013 is hieruit samengesteld en medio 2014 al meer dan tweeduizend keer gedownload.

Naast vijf nieuwe bundels heb ik recentelijk de roman 'Een nimmer verzonden brief' uit de jaren tachtig aangepast en herschreven. Deze is eveneens te downloaden en is de eerste van een trilogie.