

alles over huren en wonen



INHOUD

1. Inleiding	3
2. Personeel	3
3. Financiën	3
4. Prestaties	4
a. Individuele voorlichting en hulpverlening Woonsprekuren	4
b. Ondersteuning belangenbehartiging Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer	5
c. Bewonersondersteuning en participatie	5
d. Overige activiteiten	6
Bijlage: Signaleringen	

1 Inleiding

Het Wijksteunpunt Wonen Geuzenveld-Slotermeer heeft in 2009 te maken gekregen met een flink gestegen vraag van bewoners. In 2008 waren er 191 contacten met bewoners, terwijl dit aantal in 2009 spectaculair steeg naar 1.250. De bewoners van Geuzenveld-Slotermeer lijken het WSWonen te hebben ontdekt en het nut en de noodzaak van het WSWonen wordt hiermee ten enenmale onderstreept. Het WSWonen informeert huurders over allerhande woongerelateerde onderwerpen, bevordert de participatie en ondersteunt de belangenbehartiging van huurders.

De WSWonen doen gezamenlijk verslag van hun activiteiten, in een stedelijk jaarverslag. Dit lokale verslag is onderdeel van de stedelijke rapportage en geeft een nadere toelichting op de werkzaamheden van het WSWonen Geuzenveld-Slotermeer.

2 Personeel

De activiteiten van het WSWonen worden in Geuzenveld-Slotermeer uitgevoerd met in totaal 1,9 fte: een coördinator, een bewonersconsulent en secretariële ondersteuning. Daarnaast is in de periode januari t/m juni 2009 een stagiaire van de Hogeschool van Amsterdam werkzaam geweest voor het WSWonen (Sociaal Juridische Dienstverlening).

De Huurteam activiteiten worden in dit stadsdeel uitgevoerd door het Huurteam Tuinsteden, waarmee het stadsdeel een aparte subsidierelatie onderhoudt. WSWonen en huurteam werken nauw samen en wisselen regelmatig uit.

De formatie wordt als volgt ingezet:

Coördinator	0,78 fte
Bewonersconsulent (per 15 maart 2009)	0,67 fte
Secretariële ondersteuning (per 1 februari 2009)	0,45 fte
Stagiaire (t/m juni 2009)	0,80 fte

3 Financiën

De begroting van het WSWonen beloopt een bedrag van € 147.000. Het WSWonen wordt gefinancierd door de centrale stad en het stadsdeel Geuzenveld-Slotermeer. De centrale stad draagt € 71.000 bij aan het WSWonen en het stadsdeel € 76.000.

De activiteiten van het WSWonen Geuzenveld-Slotermeer worden uitgevoerd door de Stichting Amsterdams Steunpunt Wonen. De financiële verantwoording vindt plaats door de stichting, die hierover direct aan het stadsdeel rapporteert.

4 Prestaties

a. Individuele voorlichting en hulpverlening

Woonsprekuren

Een belangrijk onderdeel van het WSWonen is de individuele dienstverlening en ondersteuning voor huurders. Het WSWonen adviseert huurders en ondersteunt bij geschillen over de huurprijs en de onderhoudstoestand van de woonruimte. De woonsprekuredmedewerker levert specifieke informatie en hulpverlening op het gebied van wonen. De bezoekers komen uit eigen beweging of via verwijzing door bijvoorbeeld het Loket Zorg en Samenleven, BLOEM en andere eerstelijns organisaties.

De bewoners van Geuzenveld-Slotermeer kunnen op meerdere spreekuren terecht voor informatie, advies en begeleiding op het gebied van wonen. Wekelijks is er op maandagochtend van 10 tot 12 uur een inloopsprekuren in het Tuinstadhuus. Dit spreekuren wordt vooral bezocht door bewoners die vragen hebben over hun positie als huurder in het proces van stedelijke vernieuwing en bewoners die al langere tijd op zoek zijn naar een woning, maar hierin niet slagen.

Daarnaast houdt het WSWonen spreekuren:

- elke dinsdagmiddag van 13 tot 15 uur in het Steunpunt Leefbaarheid en Veiligheid Buurt 3 & 4, Slotermeerlaan 150;
- elke eerste en derde woensdag van de maand van 13 tot 15 uur in het Steunpunt Leefbaarheid en Veiligheid Buurt 5, Burg. van Leeuwenlaan 71-73;
- elke donderdagochtend van 10 tot 12 uur in het Steunpunt Leefbaarheid en Veiligheid Buurt 6, 7 & 8, Albardakade 5.

De spreekuren zijn in 2009 zeer goed bezocht: 324 bewoners wisten de weg naar een van de spreekuren te vinden. Daarnaast had het WSWonen met nog eens 148 bewoners een afspraak buiten de spreekuurtijden en 680 overige contacten met bewoners (telefonisch, email, brief). Het huurteam verrichtte in 2009 98 woningopnames in het stadsdeel. Het totaal aantal contacten van WSWonen/huurteam komt hiermee op 1.250.

Contacten WSWonen/huurteam 2009	
Spreekurenbezoekers	324
Bezoekers op afspraak	148
Telefonisch, email, brief	680
Woningopnames	98
Totaal aantal contacten	1.250

Veruit de meeste mensen die contact zoeken met het WSWonen zijn huurders van woningcorporaties, maar ook huurders van particuliere verhuurders, eigenaar-bewoners en verhuurders doen een beroep op het WSWonen.

Soort bewoner dat WSWonen raadpleegt	
Huurder van corporatie	896
Huurder van particulier	77
Verhuurder / makelaar	40
Aspirant koper / eigenaar-bewoner	34
Medebewoner / inwoner	31
Woningzoeker	20
Overig / onbekend	152

Het WSWonen wordt vaak geraadpleegd met vragen over de huur(prijs)bescherming en achterstallig onderhoud. De meeste vragen die aan het WSWonen worden gesteld gaan echter over de regels van de woonruimteverdeling. Daarnaast heeft het WSWonen vaak te maken met 'terugkeerders': mensen die eerder zijn geholpen met een vraag en bij het WSWonen terugkeren met een vervolgvraag.

Soort vraag	
Achterstallig onderhoud	106
Huurbescherming	68
Huurprijs / bijkomende kosten	80
Ingrep in de woning	12
Lopende vraag*	381
Overig huur(prijzen)recht	30
Woonruimteverdeling	328
Overig / onbekend	245

* Een cliënt wordt bij lopende zaken geregistreerd indien er meerdere malen contact is over één en het zelfde onderwerp.

b. Ondersteuning belangenbehartiging

Bewonersplatform Geuzenveld-Slotermeer

In 2009 heeft het SOS-bewonersplatform een nieuwe start gemaakt. Tijdens de bijeenkomst 'Grijp je kans!' in oktober 2008 werden buurtbewoners bewust gemaakt van hun mogelijkheden tot meepraten en meedenken in het stadsdeel en werd het bewonersplatform nieuw leven in geblazen. De bijeenkomst werd georganiseerd door het WSWonen, in samenwerking met het Amsterdams Steunpunt Wonen, Huurdersvereniging Amsterdam en Stichting Buurtbelangen Geuzenveld-Slotermeer.

In 2009 is het Bewonersplatform verder inhoudelijk ondersteund door het WSWonen, de Huurdersvereniging Amsterdam en Stichting Buurtbelangen/Dock. Zo woont het WSWonen maandelijks de vergaderingen van het platform bij. Het WSWonen heeft het platform bovendien materieel ondersteund (door bijvoorbeeld het beschikbaar stellen van een notulist of vergaderruimte, vergoeden kantoorkosten, etc).

Het Bewonersplatform is voornemens in 2010 over te gaan in een formele rechtspersoon en voor de uitvoering van haar activiteiten een zelfstandige subsidieaanvraag in te dienen bij het stadsdeel. De inhoudelijke ondersteuning door het WSWonen blijft echter gehandhaafd.

c. Bewonersondersteuning en participatie

Het WSWonen geeft niet alleen informatie en advies aan individuele bewoners, maar fungeert tevens als vraagbaak voor bewonersgroepen en -commissies. Daarnaast onderneemt het WSWonen regelmatig (voorlichtings-)activiteiten in de buurt, veelal met als doel buurtbewoners bewust te maken van hun sterke positie ten opzichte van de verhuurder. Voorbeelden van dergelijke activiteiten zijn:

Bewonersbijeenkomsten stedelijke vernieuwing

In april en mei 2009 heeft het WSWonen in samenwerking met Stichting Buurtbelangen een drietal bijeenkomsten georganiseerd. Aanleiding voor de bijeenkomsten waren de vele bezorgde reacties uit de buurt over de sloopplannen van de woningcorporaties. De bijeenkomsten werden door de bewoners positief gewaardeerd;

Bewonerscommissies

Aan bewonerscommissies is in 2009 verscheidene malen ondersteuning verleend. De ondersteuning kon variëren van het bijwonen van bijeenkomsten en gesprekken etc. tot administratieve ondersteuning als het ontwerpen van een poster, het uitwerken van een enquête etc.

Ouderen Pluspunt

Het wekelijks koffie-uurtje wordt druk bezocht door ouderen uit de wijk. Veel van hen krijgen te maken met de stedelijke vernieuwing en dat is voor ouderen vaak een extra zware belasting. Het WSWonen licht de ouderen voor over hun rechtspositie;

Scholing woningzoekenden

De stagiaires van het WSWonen Osdorp en Geuzenveld-Slotermeer hebben gezamenlijk een project gedaan voor woningzoekenden. Zij hebben een cursus ontwikkeld waarin bewoners leren hoe zij een woning kunnen zoeken. Ten behoeve van deze cursus is een presentatie ontwikkeld, een informatieboekje ontworpen, zijn deelnemers geworven én locaties geregeld waarna de cursus verschillende malen is gegeven aan bewoners.

Voorlichting Wonen tijdens inburgeringscursus

Gezamenlijk project van de stagiaire van het WSWonen Geuzenveld-Slotermeer en de stagiaire van het WSWonen Osdorp. De stagiaires hebben voorlichting gegeven aan een groep Arabische vrouwen over hun positie als huurder. De vrouwen gaven veelal aan ontevreden te zijn over hun woonruimte (met name over het feit dat de woningen zijn uitgerust met enkel glas en gaskachels), maar durfden daarover niet te klagen bij hun verhuurder.

d. Overige activiteiten

Budgetmarkt 2009

Het WSWonen heeft een bijdrage geleverd aan de jaarlijkse budgetmarkt in maart 2009, waar buurtbewoners informatie en advies kunnen krijgen over financiële besparingen. Het WSWonen heeft samen met het Amsterdams Steunpunt Wonen en het Huurteam Tuinsteden aan de markt deelgenomen;

Evenement 'Geuzenveld-Slotermeer verandert!'

Een verscheidenheid aan organisaties heeft voorlichting en informatie verstrekt aan de buurt. Het WSWonen heeft deelgenomen aan het evenement;

Bereikbaarheid WSWonen

Het WSWonen heeft een viertal inloopsprekuren, maar is daarnaast ook telefonisch en per email bereikbaar gedurende vier werkdagen per week;

Faciliteiten bewonersgroepen

Het WSWonen biedt bewonersgroepen faciliteiten in samenwerking met Stichting Buurtbelangen/Dock. Er kan gebruik worden gemaakt van vergaderruimtes, computer, kopieerapparaat en documentatie;

Website

De WSWonen hebben een gezamenlijke website: www.wswonen.nl. Het WSWonen Geuzenveld-Slotermeer heeft een eigen pagina binnen de website, die door de medewerkers van het WSWonen wordt onderhouden. Via de website kunnen bewoners van dit stadsdeel direct een vraag stellen aan het WSWonen;

Scholing en uitwisseling

Het Stedelijk Bureau WSWonen organiseert met regelmaat scholingen voor nieuwe en gevorderde medewerkers. De medewerkers van het WSWonen Geuzenveld Slotermeer hebben deelgenomen aan de scholingsprogramma's. Daarnaast wisselt het team informatie en ervaringen uit op het wekelijks teamoverleg en neemt de coördinator deel aan het stedelijk coördinatorenoverleg. Inhoudelijk vindt op stedelijk niveau bovendien uitwisseling plaats tijdens de spreekuuroverleggen en de overleggen voor participatiemedewerkers en bewonersondersteuners;

Emil Blaauwfonds (EBF)

In 2009 heeft WSWonen Geuzenveld-Slotermeer 5 verwijzingen afgegeven voor het Emil Blaauw Proceskostenfonds. De verwijzingen uit het fonds zijn bedoeld om huurders in staat te stellen hun recht te halen bij de kantonrechtbank, andere rechtbanken of door inzet van huurrechtadvocaten. Dit om te voorkomen dat huurders afzien van hun recht omdat het voeren van een procedure financieel niet haalbaar is.

De verwijzingen kunnen betrekking hebben op bijvoorbeeld ernstig achterstallig onderhoud, eenzijdige opzegging huurcontracten door verhuurders, en incasso van onverschuldigd betaalde huur, allerlei zaken in het kader van de Stedelijke Vernieuwing onjuiste informatie bij verhuring door verhuurder, vergoeding bij een gedwongen verhuizing en rechtspositie betreffende medehuur.

Signaleringen

Ongewenst verhuurgedrag wordt geregistreerd. Signaleringen kunnen algemene signaleringen betreffen maar ook kan melding worden gemaakt bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (MOV). Het kan gaan om zeer diverse signaleringen als bijvoorbeeld intimidatiepogingen, extreme huurprijzen, het aanbod van corporatiewoningen, ernstig achterstallig onderhoud, niet rechtmatige tijdelijke verhuur enzovoort. Deze signalen worden elk kwartaal in de begeleidingscommissie besproken. Ook stedelijk worden signalen besproken.

In 2009 zijn 21 algemene signaleringen gedaan en 10 meldingen bij het MOV (zie bijlage).

Publiciteit

Gedurende 2009 is er regelmatig geadverteerd in zowel de Westerpost als de Echo. Daarnaast is een huis-aan-huis kaart verspreid om mensen te informeren over de diensten en de bereikbaarheid van WSWonen Geuzenveld-Slotermeer.

Het Wijksteunpunt Wonen Geuzenveld-Slotermeer bedankt alle partijen en de bewoners van Geuzenveld-Slotermeer voor de prettige samenwerking.

Guido Zijlstra

Coördinator **Wijksteunpunt Wonen** Geuzenveld-Slotermeer

Algemene signaleringen

Soort signalering	Omschrijving
<i>Oktober 2009</i>	
Woning zoeken moeilijk in vernieuwingsgebied	Van de 14 woningen die in de Woningnetkrant worden aangeboden liggen er 12 in een Stedelijk Vernieuwingsgebied. Zo wordt het voor andere SV kandidaten moeilijk om aan een andere woning in het stadsdeel te komen.
Sloopplannen niet altijd vermeld door corporatie	In de Woningnetkrant van 22 oktober 2009 vermeldt Eigen Haard niet bij alle woningen dat er sloopplannen zijn.
Medische urgentie	Wekelijks krijgen we bewoners op het spreekuur die in het bezit zijn van een medische indicatie. Afgelopen week waren er in de deelgemeentes Baarsjes, Bos en Lommer, Osdorp, Slotervaart, Geuzenveld en Slotermeer welgeteld 2 woningen beschikbaar die aan het profiel medisch urgent voldeden. Hierop hebben bijna 500 mensen gereageerd. De kans dat iemand met een medische indicatie snel een woning vindt is klein, omdat het aanbod klein is.
Bereikbaarheid corporaties	Het komt structureel voor dat medewerkers van woningcorporaties niet bereikbaar zijn. Je komt niet verder dan de telefonische klantenservice. Bij het achterlaten van een terugbelverzoek, wordt er 9 van de 10 keer niet of veel te laat terug gebeld.
<i>September 2009</i>	
Moeilijkheden bij uitplaatsen grote gezinnen	De Eendrachtsparkbuurt (sloop) had als einddatum 1 januari 2009 (fase 1) en 1 februari 2009 (fase 2). Wegens het moeilijk uit kunnen plaatsen van grote gezinnen is de einddatum met een jaar uitgesteld. Beide fases hebben nu als einddatum 1 januari 2010. Er zitten momenteel nog 50 (meeste grote) gezinnen in het project. Voor hen is Stadgenoot een wisselwoning aan het zoeken. Ze gaan uiteindelijk terug naar de nieuwbouw die in de Eendrachtsparkbuurt komt. Bewoners krijgen uiteraard maar 1 keer een verhuiskostenvergoeding, terwijl ze niet specifiek voor terugkeer gekozen hebben. Het probleem is dat Stadgenoot gewoon geen woningen voor ze kan vinden.
<i>Augustus 2009</i>	
Positief! Veldwerkers Amsterdam	's Middags gebeld met Veldwerk Amsterdam om te vragen of zij mw. A. kunnen ondersteunen met maatschappelijk werk. Een uur later werd ik terug gebeld, de veldwerker was al onderweg naar mw. A. Snelle actie reactie van de Veldwerkers Amsterdam, Top !!!
Geen inzicht in participatieplannen	Op 10 augustus 2009 (en daarvoor was het niet anders) zijn de bijlagen bij de Vernieuwingsplannen niet opvraagbaar via de website www.vernieuwingslotermeer.nl . Deze kunnen dus niet worden beschouwd als onderdeel van de stukken die openbaar zijn voor inspraak. Dit is 18 dagen voor het einde van de officiële inspraakperiode.
<i>Juli 2009</i>	
Stedelijke vernieuwingsnomaden	Mevrouw moest ruim 2 jaar geleden verhuizen vanwege de Stedelijke Vernieuwing. Zij heeft toen een woning gevonden van Eigen Haard, niet ver van haar oude woning. Bij de verhuur van haar woning is NIETS gezegd over de plannen voor dit gebied. Terwijl de gebiedsplannen al vanaf 2001 bekend zijn. In april 2009 heeft mw. te horen gekregen dat haar woning gesloopt wordt en dat zij wederom moet verhuizen. Mevrouw is 78 jaar!
Herhuisvesting	Contact gehad met Delta Forte. Fam. A. ontvangt volgende week een brief, waarin staat dat zij een woning die hen is toegewezen hebben geweigerd. Zodra er een woning (5 kamer, B.G.) vrij komt, zullen zij voor de laatste keer een woning aangeboden krijgen. Mochten ze ook deze woning niet accepteren dan zal Delta Forte hen voor de rechter slepen. Er is echter pas

	één aanbieding gedaan door Delta Forte.
Passeren overlegwet	Stadgenoot gaat in de Louis Couperusbuurt woningen die leeg komen te staan verhuren aan studenten. Echter zij hebben hierbij de bewonerscommissie in de buurt en de koepel niet ingelicht over hun voornemen. In het kader van de Overlegwet zijn zij verplicht dit uit eigen beweging te doen.
<i>Juni 2009</i>	
Reageren op Woningnet bij sv	Meerdere signalen binnen gekregen van sv-kandidaten, er wordt voor hen zonder toestemming op woningnet gereageerd op woningen die zij niet willen of die niet passen bij hun eisen.
Huurverhoging	De heer D. moest wegens stedelijke vernieuwing verhuizen en heeft zich ingeschreven voor het 'Scala complex' dat aan de overkant van zijn woning werd gebouwd. Vlak voor oplevering krijgt hij de mededeling hier niet voor in aanmerking te komen omdat er maar 48 woningen worden vrijgegeven voor de sociale huursector. Er hebben zich 107 bewoners voor dit complex ingeschreven dus de woningen worden op basis van woonduur toegekend. Hem wordt een wisselwoning aangeboden in afwachting van de renovatie van 'De Verfdoo's'. Dhr. heeft met de verhuizing naar 'De Verfdoo's' een huursprong gemaakt van € 211,- naar € 507,-. Over huurgewenning is hem niets verteld. Zijn buurman in 'De Verfdoo's' betaalt veel minder.
Bewonersbegeleiding	Meerdere klachten binnengekomen van bewoners over een specifieke bewonersbegeleidster van het projectbureau Delta Forte die deze bewoners begeleid. De klachten betreffen onbereikbaarheid en de omgang met bewoners.
Doorverwijzing	Een corporatie verwijst een bewoner naar het Wijksteunpunt Wonen voor een indicatie.
Stadsnomaden	Het gebeurt regelmatig dat bewoners die nu in het stedelijk vernieuwingsgebied wonen, al eerder verhuisd zijn wegens sloop en dan vaak binnen 5 jaar alweer moeten verhuizen. Eén huurder kreeg na één maand te horen, dat haar huis op de sloopnominatie staat.
<i>Mei 2009</i>	
Woningnet	Mevrouw heeft een medische indicatie en is al 6 jaar op zoek naar een woning. Afgelopen maandag hebben wij voor mevrouw gereageerd op 3 woningen, zij is op nummer 44 geïndigd. Bij navraag bleek dat het hier om sv-kandidaten ging, bij alle woningen die op dit moment worden aangeboden door Woningnet hebben de sv-kandidaten voorrang. Gezinnen met een medische indicatie maken zo minder kans. (Note: Dit is in de loop van het jaar gewijzigd).
Schending privacy Dienst Wonen	Huurder wil woningruil, maar corporatie verhoogt dan de huur naar maximaal redelijk. Het WSW heeft voor huurder brief geschreven aan corporatie met nogal privacygevoelige gegevens over een eventuele in de plaats stelling en verstuurt tegelijkertijd een aanvraag voor huisvestingsvergunning naar de DW. DW heeft contact opgenomen met ruilpartner en deels de inhoud van de brief bekend gemaakt, terwijl ruilpartner hier niets van af wist. DW reageert heel laconiek op de vraag waarom zij dit hebben gedaan en men wil er verder niet op in gaan. Huurster vindt het teveel werk om een klacht in te dienen omdat zij al haar energie wil steken in de woningruil.
<i>April 2009</i>	
Medische indicatie	Mw. H. heeft een medische indicatie en een woonduur van 19 jaar. Dit is niet genoeg om in aanmerking te komen voor een woning. De laatste tijd zijn er steeds meer gevallen waarbij een medische indicatie geen garantie is voor een woning.
<i>Maart 2009</i>	
Woningzoekende met	Afgelopen maanden zijn er meerdere cliënten geweest die al enige tijd (4-6

medische urgentie	jaar) op zoek zijn naar een woning en in het bezit zijn van een medische urgentie. Zij horen van DW gedurende 10 woonkranten begeleiding te krijgen.
overbewoning	Regelmatig komen mensen op het spreekuur die op zoek zijn naar een grotere woning, zij wonen met 5 personen in een 2 kamer woning. Bijvoorbeeld 5 personen, 2 kamers, 36m ² !
Januari 2009	
Dienst Wonen verkeerde informatie	Een gezin met 6 kinderen krijgt een aantal keer een woning aangeboden van rond de 65 m ² . Zij hebben deze woningen geweigerd. Omdat mevrouw volgens de corporatie passende woningen heeft geweigerd, krijgt zij nu een laatste aanbod. Een medewerkster bij Dienst Wonen verzekerde mij dat het om het aantal kamers ging en dat een woning van 65m ² passend is zodra het aantal kamers voldoende is en dat het niet ging om het aantal vierkante meters. Een ondergrens was er volgens haar niet.

Meldingen MOV

Melding	Omschrijving
Beëindiging huurovereenkomst	Huurder woont sinds januari 2006 op één adres en heeft ieder jaar een nieuw jaarcontract getekend. Sinds een aantal maanden staat de woning te koop en heeft een potentiële koper een bod uitgebracht. Verhuurder zegt vervolgens de huurovereenkomst op wegens dringend eigen gebruik. Huurder is het hier niet mee eens en tekent bezwaar aan. Verhuurder neemt vervolgens een advocaat in de arm en geeft aan de kantonrechter te verzoeken de huurovereenkomst te laten beëindigen op grond van dringend eigen gebruik.
Kamerhuur	A.L. heeft via Kamernet.nl een kamer gevonden, hij heeft zojuist de sleutels ontvangen nadat hij € 100,- heeft aanbetaald. De heer L. heeft een aantal vragen en op contract staat een andere termijn dan is overeengekomen. Navraag bij het MOV levert op dat de eigenaar een bekende is. Afgeraden wordt met hem in zee te gaan.
Zeer slechte bereikbaarheid Alliantie	Cliënte kwam op het spreekuur met een huurprobleem. Eén van haar klachten was dat de Alliantie zo slecht bereikbaar was. De vaste medewerker was 'langdurig' ziek en de Alliantie gaf de naam van een andere medewerker. Na 5 onbeantwoorde terugbelverzoeken een brief geschreven aan de Alliantie waar een week later op werd gereageerd. De medewerker vertelde dat wanneer het adres niet bij een bepaalde medewerker hoort, terugbelverzoeken gaan zwerven binnen de organisatie. Erg onklantvriendelijk.
Administratiekosten bij nieuw huurcontract	Een echtpaar moet € 120,- administratiekosten betalen voor hun nieuwe huurcontract. Dit terwijl ze moeten verhuizen vanwege sloopplannen én naast de dubbele maandlasten. Nog niet zo lang geleden kon de huurder die contract- en administratiekosten had betaald, daar niets tegen beginnen. Sommige kantonrechters stellen echter dat het verhuren van woningen, het opstellen van huurcontracten etc. tot de normale bezigheden van de verhuurder behoren en dat het daarom onredelijk is die kosten door de huurder te laten betalen
Huuropzegging	Dhr. B. is 2 maanden geleden uit huis gezet door zijn huisbaas met als reden dat de woning wordt verkocht. Nu blijkt de woning helemaal niet verkocht te zijn geweest. De heer B. wilde in eerste instantie niet weg, maar de huisbaas verscheen in zijn kamer met 2 mannen waarop hij zich geïntimideerd voelde en toegaf. Op advies MOV direct doorgestuurd naar EBF.
Werkzaamheden in de woning	Voor een lekkage die volgens Stadgenoot uit de badkamer van de huurder zou komen, moest de badkamer worden opengebroken en de lekkage verholpen. Stadgenoot heeft de opdracht uitbesteed aan Firma Mouton.

	Volgens hen wil de huurder niet meewerken en weigert de deur voor de werklui open te doen. De huurder heeft meerdere malen contact geprobeerd te leggen (telefonisch en schriftelijk) met Stadgenoot voor informatie over de werkzaamheden. Stadgenoot dreigde na enige tijd per brief met een kort geding om de medewerking af te dwingen via de rechter.
Ongewenst verhuurbedrag	Huurder huurt woning van Rochdale. In april heeft zij woningruil aangevraagd. De woningbouwvereniging wilde de huur verhogen en dan kon huurder het niet meer betalen. In een brief aangegeven dat een in de plaats stelling op zijn plaats was. Rochdale belde en vertelde dat ze het in behandeling gingen nemen en er positief tegenover stonden. Voorwaarde was wel dat ze beide partijen een nieuw contract wilden aanbieden voor dezelfde prijs. Het een en ander moest nog wel uitgezocht worden. Een reactie bleef uit en bij navraag vertelde een medewerker dat een woningruil minimaal 3 maanden duurt (was in april aangevraagd). Verder navraag leerde dat e.e.a. veranderd was en dat de woning op de nominatie stond om verkocht te worden, daarom zou de woningruil worden geweigerd.
Malafide verhuurbedrag	Huurders hebben via internet een woning gevonden. Bij bezichtiging was de woning heel vies en slecht onderhouden. Huurders hebben direct bij de bezichtiging een maand borg en maand huur betaald en de sleutel gekregen. Ze zouden de volgende dag een contract krijgen, maar verhuurder kwam niet opdagen. Ondertussen hebben huurders de hele woning opgeknapt. Een week later kwam verhuurder zeggen dat ze binnen 3 maanden weg moeten. Het enige bekende gegeven van verhuurder was een mobiel nummer. Verwezen naar EBF.
Borg niet terug!	Huurder heeft een woning gehuurd via Direct Wonen. Bij bezichtiging bleek dat de grote slaapkamer afgesloten was. De hoofdhuurder hield die kamer en kwam af en toe slapen. Huurder was bang eruit gezet te worden en heeft daar niets van gezegd. Huurder heeft twee maanden borg betaald en verhuurder wil die nu niet teruggeven, omdat er 'vlekken' op de muren zaten. Bij oplevering van de woning gedroeg verhuurder zich zeer onbeschoft. Direct Wonen wilde de woning daarna niet meer verhuren.
Onderhoud cv	De cv van mw. C. heeft het in de nacht van woensdag op donderdag begeven. Sindsdien zit zij zonder verwarming en warm water. Pas vrijdag kon het onderhoudsbedrijf langskomen voor een inspectie. De cv is door de inspecteur/monteur afgekeurd. Zij heeft ook geen vervangende voorziening gekregen (kacheltje).