



**Gemeente
Amsterdam**

**GESCHILLENCOMMISSIE
KADERAFSPRAKEN**

Geschillencommissie Amsterdamse
Kaderafspraken bij vernieuwing en
verbetering
Postbus 1900
1000 BX Amsterdam
Telefoon 020 251 4151
Fax 020 251 4544

Retouradres: Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam

Bewonerscommissie Van Ostadestraat 419-423
p/a Wijksteunpunt Wonen Zuid
t.a.v. Edwin de Jong
Gerard Doustraat 133
1073 VT Amsterdam

Datum
Ons kenmerk
Behandeld door
Telefoonnummer

17 oktober 2016

16/87976
Petra Visscher
06 25425133

Onderwerp

Uitspraak geschillencommissie Amsterdamse Kaderafspraken

Geachte bewonerscommissie,

Hierbij treft u de uitspraak van de Geschillencommissie Amsterdamse kaderafspraken aan inzake het geschil met Eigen Haard.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Jop van den Berg

Voorzitter Geschillencommissie Amsterdamse Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering

UITSpraak

Geschillencommissie Amsterdamse kaderafspraken 2015-2019

In de zaak van:

Bewonerscommissie Van Ostadestraat 419-423
te Amsterdam

tegen:

Woningcorporatie Eigen Haard
te Amsterdam

Partijen worden hierna genoemd bewonerscommissie en Eigen Haard.

1. Het verloop van de procedure

Op 30 juni 2016 heeft de bewonerscommissie zich gewend tot de Geschillencommissie met een klacht over het handelen van Eigen Haard. Vervolgens heeft er op 5 oktober 2016 een hoorzitting plaatsgevonden waarbij aanwezig waren namens de bewonerscommissie mw. M. Beentjes en mw. S. Wegman, namens Wijksteunpunt Wonen de heer E. De Jong, en namens Eigen Haard de heer B. Takken en de heer N. Schaap.

2. Bevoegdheid Geschillencommissie en ontvankelijkheid klacht

De klacht is gericht tegen Eigen Haard als verhuurder van de woningen aan de Van Ostadestraat 419-423 en is ingediend door de bewonerscommissie. Kern van de klacht is de manier waarop Eigen Haard een onderdeel van de Amsterdamse kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering uitlegt. Op grond van de artt. 2 lid 2, 4 lid 1 en 5 lid 2 van het Reglement Geschillencommissie Amsterdamse kaderafspraken 2015-2019 acht de Geschillencommissie zich bevoegd en de klacht ontvankelijk.

3. De klacht

De klacht van de bewonerscommissie heeft betrekking op de wijze van interpreteren door Eigen Haard van een deel van de Amsterdamse kaderafspraken, namelijk het aftoppen van huren volgens de normen van het passend toewijzen na renovatie. De bewonerscommissie heeft in een gekwalificeerd advies dd. 12 mei 2016 Eigen Haard verzocht om voor de

huurders die na renovatie terugkeren de huurprijs af te toppen volgens de normen van het beleid voor passend toewijzen. Eigen Haard heeft dit verzoek afgewezen.

In de algemene bepalingen van de kaderafspraken staat dat de huur na renovatie voor inkomens tot de huurtoeslaggrens dient te worden afgetopt. Hierbij wordt vermeld dat dit geldt bij herhuisvesting met sv-urgentie. De categorie huurders die terugkeert na renovatie wordt niet specifiek benoemd maar ook niet uitgesloten van deze afspraak. De bewonerscommissie meent dat, in de geest van de afspraken rond passend toewijzen, ook terugkerende huurders voor aftopping in aanmerking zouden moeten komen.

4. Het verweer

Eigen Haard heeft op 31 mei 2016 gereageerd op het advies van de bewonerscommissie van 12 mei 2016. Met betrekking tot het aftoppen van huren deelt Eigen Haard mee dat de aftoppingsgrenzen van toepassing zijn bij het aangaan van een nieuwe huurovereenkomst. Dit geldt niet voor huurders die na renovatie, met behoud van hun huurovereenkomst, terugkeren naar hun woning. Eigen Haard wijst erop dat voor 1-persoonshuishoudens huurtoeslag mogelijk is tot de sociale huurgrens van € 710,28. Huurders krijgen daarbij, afhankelijk van hun inkomen, 40% van het huurdeel boven de aftoppingsgrens vergoed.

5. De hoorzitting

Tijdens de hoorzitting op 5 oktober 2016 licht de heer De Jong de klacht toe. De bewonerscommissie is van mening dat de interpretatie van Eigen Haard van de kaderafspraken te beperkt is. Ook terugkerende huurders zouden in aanmerking moeten komen voor huuraftopping. In dit geval gaat het om twee bewoners, die op een voor hen te hoge huur zouden uitkomen. Eigen Haard heeft als woningcorporatie een sociale taak en zou zich soepeler op moeten stellen.

Eigen Haard stelt zich op het standpunt dat terugkeer in de eigen woning iets anders is dan een nieuwe toewijzing, waar de kaderafspraken van spreken. Er wordt een voorstel tot verbetering van de woning gedaan en de huurder heeft de mogelijkheid dat voorstel te accepteren of niet. Wil de huurder terugkeren, dan zal hij een hogere huur moeten accepteren. Eigen Haard investeert in de woningen en die kosten moeten gecompenseerd worden door een hogere huur.

Uit een aan de Geschillencommissie overlegd overzicht van de huurprijzen voor de verschillende woningen aan de Van Ostadestraat 419-423 blijkt dat voor vergelijkbare woningen heel verschillende bedragen worden betaald. Lang zittende huurders hebben een lage huur terwijl huurders die er later zijn komen wonen veel meer betalen. Dit betekent dat de financiële gevolgen van een

renovatie voor lang zittende huurders beter te dragen zijn dan voor huurders die hun woning later hebben betrokken. De ene huurder betaalt € 300,- tot € 400,- na renovatie terwijl dat voor anderen kan oplopen tot meer dan € 700,- voor een gelijksoortige woning.

Op de vraag van de Geschillencommissie of verhuizen met een sv-urgentie ook een optie was voor de bewoners antwoordt Eigen Haard dat dit niet het geval was. Hier is van afgezien met het oog op een snelle voortgang van het proces. Wel konden huurders naar elders verhuizen via directe bemiddeling door Eigen Haard. Omdat er dan sprake zou zijn van een nieuwe huurovereenkomst, zou aftopping mogelijk zijn.

De Geschillencommissie vraagt hoe andere corporaties de kaderafspraken op dit punt interpreteren. Het lijkt erop dat Eigen Haard kiest voor een beperkte interpretatie, andere corporaties interpreteren de kaderafspraken ruimer en toppen wel af bij terugkerende huurders.

6. De beoordeling van de klacht

De Geschillencommissie is van mening dat de interpretatie van Eigen Haard van wat in de kaderafspraken is vastgelegd met betrekking tot het aftoppen van huur niet in de geest van de kaderafspraken is. Andere corporaties hanteren een bredere interpretatie.

De Geschillencommissie is van mening dat het doel van de kaderafspraken onder meer is het bewaken van het evenwicht tussen het sociale en het kostenaspect. Het is in de geest van de kaderafspraken dat lage inkomens een passende huur betalen. De interpretatie van Eigen Haard is hiermee in strijd en houdt onvoldoende rekening met de situatie van individuele bewoners, die een groot belang hebben bij terugkeer naar hun eigen woning.

Het beroep op het financiële belang van Eigen Haard overtuigt de Geschillencommissie niet. De commissie meent dat het belang van individuele huurders om na renovatie terug te kunnen keren op de eigen woning onder de omstandigheden van dit geval zwaarder dient te wegen dan het beperkte financiële belang dat Eigen Haard heeft om – in dit geval, waarbij het slechts twee huurders betreft – niet tot aftopping over te gaan.

Ten overvloede overweegt de Geschillencommissie dat de interpretatie van Eigen Haard niet in het belang is van een goed onderhouden woningvoorraad en dus ook niet in het belang van Eigen Haard zelf. Het gevolg van de beperkte interpretatie is dat huurders zullen afzien van renovatie omdat ze niet in staat zijn de hogere huur te betalen.

Uitspraak

De Geschillencommissie is bevoegd over deze klacht te oordelen.

De klacht van de bewonerscommissie met betrekking tot de interpretatie van de kaderafspraken door Eigen Haard is gegrond. De Geschillencommissie ziet aanleiding om een bindend advies uit te brengen.

De Geschillencommissie adviseert Eigen Haard om de Amsterdamse kaderafspraken zo te interpreteren dat ook terugkerende huurders van de Van Ostadestraat 419-423 aanspraak kunnen maken op huuraftopping.

Namens de Geschillencommissie,
de voorzitter



J. van den Berg