



Verslag 2027

Corporatie: Woonbron Delfshaven

Dit verslag is een weergave van hetgeen in de hoorzitting door aanwezigen is gezegd.
Over de inhoud van dit verslag kan niet worden gecorrespondeerd.

Korte omschrijving van de klacht

De klacht heeft betrekking op het niet verkrijgen van een andere woning door een huurachterstand waar een betalingsregeling voor is overeengekomen.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom en legt uit hoe de werkwijze van de commissie tijdens deze hoorzitting zal zijn.

Toelichting op de klacht door de klager

Klager is het niet eens met de afwijzing van een woning. Ze heeft de woning door middel van een loting aangeboden gekregen en bezichtigd. Klager had nog een huurbetalingsachterstand. Er stond nog een bedrag van € 900,- open en dat wilde klager in één keer voldoen. Volgens klager gebruikte de corporatie de huurachterstand om toekenning van de woning aan mevrouw te weigeren. De corporatie meldde klager dat de woning te duur was voor haar, maar klager heeft gewoon gereageerd op een passende woning. Als aflossing van de betalingsregeling betaalt klager elke maand een bedrag van € 150,- bovenop de normale huur.

Klager vindt het haar verantwoordelijkheid op welk moment de huur wordt betaald na ontvangst van de acceptgiro, waar naar haar zeggen een bepaalde termijn op is vermeld. Klager woont in een éénkamerwoning. Haar dochtertje heeft een eigen kamer nodig, nu ligt overal speelgoed. De gezondheid van haar echtgenoot is sinds 2016 niet goed, hij kreeg een hersentumor en daardoor raakte hij zijn baan kwijt. Met name door deze omstandigheden is de huurachterstand opgelopen. Het inkomen van haar partner die in de bijstand zit is op dit moment stabiel.

Alles is nu betaald en afgerond, maar het blijft haar achtervolgen. Mede omdat ze zich niet niet zou hebben gehouden aan de betalingsregeling. Volgens klager klopt dat niet. Wel heeft klager op dit moment een betalingsregeling lopen.

Vragen van de commissie aan de klager

V: U heeft een woning gehuurd en u moet volgens het huurcontract de huur betalen vóór de eerste van de maand. Dat kan een keer misgaan. Daarna kan het gewoonte worden en kan er betalingsachterstand ontstaan. Als u een huurovereenkomst hebt gesloten en telkens niet voor de eerste van de maand betaalt, kan het zijn dat de corporatie u geen betrouwbare huurder vindt. Wat vindt u hiervan?

A: Onterecht, omdat we wel telkens de huur betalen.

V: Ze moeten u er toch steeds aan herinneren?

A: Ik krijg een acceptgiro waarop staat dat ik bijvoorbeeld voor de 10^e van de maand moet betalen. Dat doe ik dan ook. Ik wist niet dat ik daardoor als onbetrouwbaar zou worden bestempeld. We proberen altijd de achterstanden weg te werken en dat willen we ook zo houden. Een andere woning is prettiger. We betalen de huur nu wel voor de eerste van de nieuwe maand.

V: U werd ingeloot en ontving toch een afwijzing. Wat hebben ze u toen gemeld?

A: De weg naar de geschillencommissie was de enige mogelijkheid.



V: Heeft de verhuurmakelaar aan u uitgelegd waarom u de woning niet heeft gekregen?

A: Nee, dat is niet uitgelegd. Ze zouden het navragen bij de incassoafdeling. In de advertentie stond dat er een financiële screening zou plaatsvinden. Er stond niet in de advertentie dat er geen huurachterstand mocht zijn. Wij hebben geen schulden, ik heb alleen maar een betalingsachterstand waar een betalingsregeling voor loopt. Ik kan alleen beloven het zo snel mogelijk te betalen. Het inkomen van mijn partner is nu stabiel.

Zienswijze van de corporatie

We ervaren het anders. Destijds is het contract aangegaan en vanaf 2012 moesten er telkens deurwaarders worden ingeschakeld, ook recent nog. Een deurwaarder is niet de eerste escalatie. Daaraan voorafgaand worden er ook nog betalingsherinneringen gestuurd. De ontruiming is voorkomen door in één keer de schuld te voldoen. We zijn op dit moment tevreden, maar het is voor deze woning op dit moment niet genoeg. De huur van de andere woning is hoger dan de huidige huur van klager. Als het betalingsgedrag is zoals aangegeven, dan hebben wij ook de plicht de huurder te beschermen. Daarom hebben wij de woning niet aan klager toegewezen.

Vragen van de commissie aan de corporatie

V: Zegt u dat er sinds 2012 betalingsachterstanden zijn ontstaan?

A: Er is sindsdien elk jaar een deurwaarder ingeschakeld, tot aan 2017. Het is herhaaldelijk hetzelfde betaalgedrag. In 2017 zijn we vonnis gaan halen. Het kost ons allemaal veel geld.

V: Vindt u dat er bij klager sprake is van een notoire wanbetaler?

A: Ja, dat kunnen we wel zeggen.

V: Denkt u dat klager het bewust doet, door te wachten met betalen totdat er gedreigd wordt met een deurwaarder?

A: Daar lijkt het op. Pas als de deurwaarder komt, gaan ze betalen. We moeten veel moeite doen om ons geld te krijgen.

V: Heeft u de mogelijkheid tot budgethulpverlening?

A: Die is er wel, maar ik weet niet of het is aangeboden.

V: In welk reglement kan een huurder zien dat men bij betalingsachterstand geen andere woning toegewezen kan krijgen?

A: In het huurcontract staat dat je moet betalen voor de eerste van de maand. Verder zou ik het moeten nakijken. Volgens mij heeft het in de advertentie op Woonnet Rijnmond gestaan. Huurschuld is een reden om toekenning van een andere woning af te wijzen. Het is echt een onderdeel van de procedure voor de woningtoewijzing.

V: Is er sprake van een tweede kans beleid? Is er een grens tot waar je een betalingsachterstand mag hebben?

A: De betalingsachterstand was twee maanden, maar het is jaar in jaar uit te wijten aan het gedrag van klager. Een betalingsregeling moet je zes maanden nakomen en daar werd niet aan voldaan. We kennen zoals gezegd een tweede kans beleid. Met zes maanden hadden we wellicht een ander gesprek gevoerd. Voldoet klager aan het zes maanden-vereiste, dan was er wellicht geen reden tot afwijzing geweest. Hier heb je te maken met het ontruimingsfonds en het volgende deurwaardersdossier is er alweer.

V: Is dit gecommuniceerd met de klager?

A: De verhuurmakelaar heeft uitgebreid uitleg gegeven en gemeld dat overgang naar een duurdere woning niet mogelijk is als een lagere huur al niet tijdig kan worden voldaan. Ik was zelf niet bij het gesprek aanwezig, maar volgens mij is het goed uitgelegd.



V: Waarom is klager geweigerd de achterstand in één keer te betalen om de woning toegewezen te krijgen?

A: Omdat je als huurder in die zes maanden moet aantonen dat je doet wat je hebt beloofd, wat er afgesproken is.

Laatste woord van de klager

Ik ben het er niet mee eens. Goed gedrag is ook alles in één keer betalen. Dat vind ik net zo'n goed gebaar als zes maanden alles netjes betalen.

De voorzitter sluit de vergadering. Klager en medewerker van de corporatie vertrekken en de commissie start in beslotenheid de beraadslaging over het uit te brengen advies.

*Rotterdam, 6 oktober 2020
Verzenddatum, 12 oktober 2020*