

[inloggen bij EARS](#)

Voer een zoekterm in.

Zoeken

Een middag vol inspiratie en herkenning



Bazuin & Partners, specialist op het gebied van betrokken huurincasso, organiseerde op donderdag 16 juni 2011 voor de tweede keer een huurseminar, speciaal voor woningcorporaties. Tijdens dit seminar werden in Hotel New York in Rotterdam ruim 50 medewerkers van corporaties uit het hele land in één middag bijgepraat over de laatste stand van zaken op het gebied van huurrecht. De focus lag hierbij op de vraag waar alle woningcorporaties steeds weer tegenaan lopen: hoe houden wij ons eigen belang en dat van onze huurders in evenwicht? Met andere woorden: hoe zorgen wij ervoor dat huurachterstand en ontruiming zoveel mogelijk voorkomen worden, en gaan wij tegelijkertijd op een humane en integere manier met onze (vaak kwetsbare) huurders om?

Na een korte introductie door Robbert-Jan Brugman (directeur Bazuin & Partners), nam gespreksleider Onno de Lange (directeur Pensioenbestuurders.nl) het woord om de deelnemers meteen flink te prikkelen met de vraag: ‘Hoe gaat u om met lastige huurders?’ Vervolgens nam gastspreker mr. Math van Dooren, kantonrechter in Roermond en specialist op het gebied van huurrecht, het woord om deze vraag door middel van een aantal interessante cases te beantwoorden. Dit deed hij uiteraard niet eenzijdig, de deelnemers werden van harte uitgenodigd om actief mee te praten, te ‘schieten’ op vonnissen die hij zou voorleggen, vragen te stellen en eigen praktijkvoorbeelden te delen.

Onmogelijke spagaat

In ‘art. 7:213 BW’, staat dat men zich als een goed huurder moet gedragen. Toch zijn er ongelooflijk veel uitzonderingen op de regels, die het de corporaties soms lastig maken. Uit alle cases bleek, dat het erg moeilijk is om een eenduidig oordeel te vellen, en dat woningcorporaties (maar ook rechters!) vaak in een onmogelijke ‘spagaat’ zitten. Of het nu gaat om wanbetalers, geluidsoverlast, hennepkwekerijen of wat voor problemen dan ook, dogmatisch / juridisch gezien kan in veel gevallen –onmiddellijk ná uitspraak van de kantonrechter- worden overgegaan tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van het gehuurde. De menselijke kant van het verhaal maakt dat echter moeilijk en soms zelfs onmogelijk. Ook moet vaak rekening gehouden worden met de gevolgen van een beslissing voor de overige huurders in een pand of buurt. Zij kunnen namelijk overgaan tot het vragen van huurvermindering, of zelf besluiten om de huur niet meer te betalen zolang overlast nog niet is opgelost.

Burenoverlast

Al deze afwegingen kwamen meteen prachtig samen in de eerste case die mr. Van Dooren besprak aan de hand van een recent nieuwsbericht. Hierin werd melding gemaakt van het feit dat in Nederland jaarlijks 700 doden vallen als gevolg van geluidsoverlast. Verkeer staat hierbij als oorzaak op nummer één, burenoverlast op nummer twee. Een voorbeeld had hij recent in de rechtzaal. Buren en buurtgenoten hadden geklaagd over geluidsoverlast. Schelden, agressief gedrag en hard gillen midden in de nacht waren de belangrijkste klachten. Het bleek te gaan om een verstandelijk gehandicapte vrouw, die eerder ergens anders begeleid had gewoond maar daar niet had kunnen aarden. In het verleden was zij seksueel misbruikt. Haar vriend kon de zorg duidelijk niet aan. De corporatie kon er niets meer mee, de vrouw ontkende in alle toonaarden. Het vonnis luidde: ontbinding van het huurcontract en ontruiming van het gehuurde, maar met een ontruimingstermijn (terme de grace) van acht weken in plaats van acht dagen, om alle partijen nog de tijd te geven om tot een oplossing te komen.



Slepers

Een vraag uit het publiek betrof de zogenaamde ‘slepers’, huurders die telkens een incasso betalen maar dan toch weer een huurachterstand oplopen. Hoeveel vonnissen zijn nodig om over te kunnen gaan tot ontruiming? Volgens mr. Van Dooren is het niet nodig om veel vonnissen te hebben. Wanneer je als corporatie kunt aantonen dat je er alles aan gedaan hebt om de huurder op tijd te laten betalen en de huurder werkt niet mee, kan over worden gegaan tot dagvaarding. Het blijkt echter wel dat iedere rechter hier weer anders over oordeelt. Altijd worden ook weer de persoonlijke verhalen en de gezinssituatie meegenomen, waardoor rechters onafhankelijk van elkaar soms anders oordelen.

‘Zielige’ huurders

Lag de focus de eerste helft van het seminar vooral op lastige huurders, de tweede helft kwam de nadruk meer te leggen op ‘zielige’ huurders. Onno de Lange opende het tweede deel met een drietal vragen. ‘Wat doet u met ‘zielige’ huurders?’ ‘Wat doet u met ‘zielige’ huurders die naar de pers stappen met hun verhaal?’ ‘Bent u bang voor uw imago als sociale partner?’ De meerderheid van de aanwezige woningcorporaties zou in eerste instantie de communicatiemedewerker op de zaak zetten. In alle gevallen is ook het hoger management goed geïnformeerd en kan zo nodig de pers te woord staan. Omdat woningcorporaties met hun huurders in het hele voortraject heel zorgvuldig omgaan, voelen de meeste corporaties zich sterk genoeg om de pers te woord te staan, en desnoods bij Tros Radar aan tafel te gaan zitten. Toch bleek ook dat woningcorporaties hun maatschappelijke taak soms als ‘zwaar’ ervaren. Zeker als het kinderen, ouderen en gehandicapten betreft is de verantwoordelijkheid groot. Die zet je immers niet zomaar op straat.



Hennepkwekerijen

Woningen zijn bedoeld om te wonen, niet om als hennepkwekerij te gebruiken. Omdat dit wel heel veel gebeurt, wordt er door de rechtspraak korte metten mee gemaakt. Steeds vaker gaat men over tot ontbinding van het huurcontract en ontruiming van het gehuurde. Ook als er slechts een deel van een kwekerij in een woning wordt aangetroffen is dit reden tot ontruiming. Dat ook hier vaak weer een ‘zielige’ huurder achter schuilt, bleek uit de laatste twee cases die mr. Van Dooren behandelde. Eén dame die werd uitgezet woonde in een chalet op een woonwagencamp. Tijdens een opname in het ziekenhuis vanwege lichamelijke en psychische klachten zou haar ex-man zich toegang tot de woning hebben verschaft en een kwekerij hebben aangelegd. Het hele verhaal leek zo onwaarschijnlijk, dat de rechter inderdaad tot ontbinding en ontruiming heeft bevolen.

In een andere case was het moeilijker om tot een oordeel te komen. Een vrouw met een jong kind moest haar huis uit, omdat er op haar zolder een hennepkwekerij is aangetroffen. Deze zou haar ex-man hebben aangelegd tijdens haar afwezigheid. Omdat ze het toch wat verdacht vond dat de meterkast en de zolderverdieping met ducttape waren dichtgeplakt, belde ze zelf de politie. Die deed vervolgens een week niets, waarna na een week inderdaad een kwekerij werd aangetroffen, maar de oogst was al verdwenen... Ondanks het feit dat het ongeloofwaardig was dat ze niets geroken of gezien had, kreeg zij het voordeel van de twijfel. Ze had immers zelf aan de bel getrokken.

Tot slot

Aan het eind van het seminar kon de volgende conclusie getrokken worden: zowel woningcorporaties als de rechterlijke macht gaan nooit zomaar over tot ontbinding van het huurcontract en ontruiming van het gehuurde. Hier gaat altijd een zeer zorgvuldig traject aan vooraf, waarin ook de persoonlijke omstandigheden van een huurder worden meegenomen. Woningcorporaties nemen hun taak als sociale partner zeer serieus. Echter, een woningcorporatie kan nooit alleen verantwoordelijk zijn voor kwetsbare huurders. Daarom is het van belang dat ook overheid en andere sociale instellingen hier hun verantwoordelijkheid nemen.

mr. Math van Dooren heeft de deelnemers deze middag laten zien, dat ook zij de afwegingen die gemaakt worden bij het vellen van een vonnis in het huurrecht kunnen maken. ‘Je hebt alleen een rechter nodig om het rechtsgeldig te maken.’ aldus mr. Van Dooren.

Alle deelnemers waren zonder uitzondering positief. Enkele gehoorde reacties:

‘Veel nieuwe dingen gehoord, echt informatief.’

‘Heel interessant om dingen ook eens van een ander te horen, en met een andere insteek.’

‘De praktijkvoorbeelden vond ik heel leuk, juist omdat het allemaal zo herkenbaar is!’

'Ik ga naar huis met nieuwe inspiratie!'

Na een dank- en afscheidswoord door Robbert-Jan Brugman ging iedereen met een goodie-bag en heerlijke Hollandse Nieuwe weer huiswaarts.



Ik wil meer weten over het B&P Huurseminar 2011

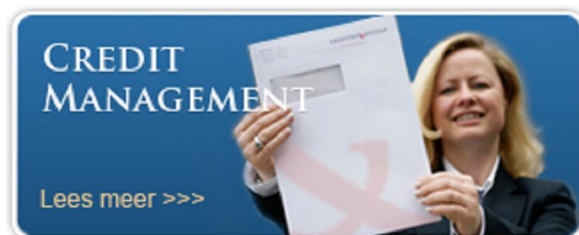
Naam*

Telefoon*

E-mail*

Uw vraag*

[Verstuur](#)





U heeft een incasso ontvangen, wat nu?

Ga naar onze unieke Stap voor Stap® aanpak →

- Over Bazuin & Partners
 - [Waar we voor staan](#)
 - [Waarom Bazuin](#)
 - [Landelijke dekking](#)
 - [Historie](#)
 - [Video's](#)
 - [Werken bij](#)
- Diensten
 - [Incassotrajecten](#)
 - [Los exploit nodig](#)
 - [Credit management](#)
 - [Juridisch advies](#)
 - [Huurincasso](#)
- Actualiteiten
 - [Actualiteiten](#)
 - [Huurseminar 2011](#)
- [Contact](#)
- [Sponsoring](#)
-
- Veelgestelde vragen
 - [Wat is mijn dossiernummer en waar op het briefpapier van Bazuin & Partners wordt dit weergegeven?](#)
 - [Welke betaalmogelijkheden heb ik?](#)
 - [Hoe verricht ik een contante betaling bij GWK Travelex?](#)
 - [Ik wil een betaling vanuit het buitenland verrichten. Welk IBAN en BIC-nummer moet ik gebruiken?](#)
 - [Waarom kan ik bij de ING-bank geen geld storten op de bankrekening van Bazuin & Partners?](#)
 - [Kan ik bij Bazuin & Partners een automatische incasso afsluiten?](#)
 - [Kan ik een betalingsregeling treffen?](#)
 - [Ik heb al betaald maar heb alsnog een sommatie of exploit van Bazuin & Partners ontvangen. Hoe kan dit?](#)
 - [Ik ben het niet eens met de sommatie of het exploit welke ik heb ontvangen. Wat kan ik doen?](#)
 - [Op welke afdeling of op welke vestiging van Bazuin & Partners is mijn dossier in behandeling?](#)
 - [Alle veelgestelde vragen »](#)
-

[Home](#)

Over Bazuin

- [Waar we voor staan](#)
- [Waarom Bazuin](#)
- [Landelijke dekking](#)
- [Historie](#)
- [Video's](#)
- [Werken bij](#)

- [Disclaimer](#)
- [Privacy statement](#)
- [Voorwaarden](#)

Diensten

- [Incassotrajecten](#)
- [Los exploot nodig](#)
- [Credit management](#)
- [Juridisch advies](#)
- [Huurincasso](#)

Actualiteiten

- [Vanaf nu ook contante...](#)
- [Nieuwe vacatures nu online!](#)
- [Onze vestiging in Bergen op...](#)
- [Wijziging competentiegrens...](#)
- [Verhoging griffierechten...](#)
- [Het Bazuin & Partners...](#)
- [Bazuin & Partners als...](#)
- [UPDATE in de...](#)
- [Interview met de...](#)
- [Griffierechtstelsel...](#)

[meer actualiteiten »](#)

Contact

Regio Rijnmond:

Westerstraat 5-7

3016 DG Rotterdam

Postbus 21903

3001 AX Rotterdam

Tel. 010-4332488

Fax. 010-4330786

post@bazuin.nl

[Andere locaties >>>](#)