



**Jaarverslag**  
**Woonadvies Dordrecht**  
**2022**

# Inleiding

## Jaarverslag 2022

ContourdeTwern staat voor een verbonden, inclusieve samenleving. Waarin elk mens meetelt en meedoet. Ons werk raakt het hart van de samenleving en de hardnekkige vraagstukken die daar spelen, zoals armoede, vergrijzing, uitsluiting en eenzaamheid. Daarom werken we aan kracht en perspectief, bieden we hoop, en bouwen we bruggen. Ook in 2022 gaven we vanuit die missie invulling aan de opdrachten die we kregen.

2022 was ook voor Dordrecht een ongelooflijk turbulent jaar. Corona was nog niet achter de rug of in Oekraïne brak een verschrikkelijke oorlog uit. Een oorlog met verstrekende gevolgen en heel veel menselijk leed dat ook direct voelbaar was

in onze maatschappij. Er kwamen duizenden vluchtelingen naar ons land, de energiecrisis brak uit, en mede door de torenhoge inflatie, raakten meer mensen dan ooit in armoede. De klimaat- en stikstofcrisis vergrootten de polarisatie in de samenleving, waarbij de verharding die in de debatten en tijdens demonstraties plaatsvond steeds beter voel- en merkbaar werd in de maatschappij zelf. De impact van dat alles op het sociaal werk was ook in 2022 onmiskenbaar groot.

In Dordrecht manifesteerden al die ontwikkelingen zich op een geheel eigen wijze. Samen met de partners in de stad hebben we op al die maatschappelijke ontwikkelingen en soms heel ingewikkelde vraagstukken antwoorden proberen te

vinden. Onze inzet in Dordrecht kenmerkte zich door nauwe samenwerking met bewoners, formele en informele partners in de stad. Door samen met hen daadwerkelijk náást de mensen te gaan staan hebben we veel inwoners weer perspectief kunnen bieden. We reikte bewoners een hand uit met het meldpunt ongewenst verhuurgedrag en trokken hierin samen met de gemeente en partners op voor het verbeteren van de situatie voor de huurder.

We willen hartelijk danken voor het vertrouwen, de samenwerking en de constructieve, kritische dialoog die daarbij hoort.

**Peter Snoeren**  
Manager ContourdeTwern

## Terugblik op 2022

Voor u ligt het jaarverslag Woonadvies Dordrecht 2022. In deze rapportage wordt een beeld geschetst van de werkzaamheden van Woonadvies Dordrecht (WaD) voor 2022 aan de hand van de volgende onderwerpen:

**1.** **Ontwikkelingen**  
in het land, het  
team en op inhoud

**2.** **Casussen**

**3.** **Verdieping**  
op VvE

**4.** **Signalen**

**5.** **Meldpunt**  
**Ongewenst**  
**Verhuurbedrag**

# 1. Ontwikkelingen

## Landelijke ontwikkelingen

Begin 2022 kwam een versoepeling op de coronamaatregelen en in maart vervielen de laatste maatregelen. Er zijn 47 telefonische meldingen binnengekomen bij het Meldpunt, die in 12 casussen resulteerden. De aantallen zijn lager dan voorheen. Een verklaring van deze daling is te vinden in het feit dat mensen weer minder thuis zijn. In februari 2022 brak de oorlog uit in Oekraïne. Deze oorlog bracht verschillende uitdagingen met zich mee, zoals vluchtelingen die moe(s)ten worden gehuisvest, hierdoor dreigt verdere nood op de woningmarkt. Ook namen de energieprijzen een enorme vlucht. Om deze grote financiële klap op te vangen, kwam de duurzaamheidstransitie in een extra versnelling terecht. WaD heeft zich op een koerswijziging georiënteerd om huurders hierover te kunnen adviseren.

## Ontwikkelingen in het team

- Sinds januari 2022 werken we met BLIK 2.0, een registratiesysteem dat organisatiebreed is uitgerold.
- Er is afscheid genomen van collega Marianne Hezemans die met pensioen is gegaan. Per 1 augustus 2022 is Irene Nowak een nieuw teamlid voor 12 uur in de week. Zij werkt ook 24 uur per week voor Buurtwerk Dordrecht. De combinatie Buurtwerk/Woonadvies is een stap voorwaarts, gezien de dwarsverbanden die er zijn. Woonadvies krijgt zo praktisch meer oog en oor in de wijk!
- Er is gekozen voor een andere werklocatie. In september is WaD verhuisd van de Vest naar het Cultureel Centrum Sterrenburg, de locatie van Buurtwerk Oost. Inmiddels hebben hier diverse netwerkgesprekken plaatsgehad. De nieuwe plek is goed zichtbaar in de wijk en bevindt zich aan het Dalmeyerplein.

## Ontwikkelingen op inhoud

Na de evaluatie Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (MOV) is in oktober 2022 door de gemeente besloten om minder in te zetten op het MOV in 2023. We zagen een daling in het aantal meldingen via het Meldpunt. Er zal goed moeten worden gemonitord of we de meldingen op kunnen blijven vangen.

- Het goed en verantwoord omgaan met gegevensbescherming bleek in de praktijk lastig. Wat mag wel of niet gedeeld worden met oog op de wet Algemene Verordening Gegevensbescherming? Dit punt kwam ook aan de orde bij de evaluatie van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Met de gemeente en Woonadvies Dordrecht hebben samen met de eigen privacyadviseurs verschillende afspraken gemaakt rondom de gegevensverstrekking.

## 2. Casussen

### Casus Centrum

Eind juli 2021 werd er melding gemaakt van malafide praktijken door een particuliere verhuurder van een pand. Deze melding kwam binnen via de gemeente Dordrecht en de Omgevingsdienst Zuid-Holland-Zuid (OZHZ). Bij een huisbezoek blijkt hoe slecht de toestand van de woning is. Samen met OZHZ tevergeefs geprobeerd de eigenaar in beweging te krijgen. De bewoners waren er slecht aan toe en werden bedreigd, daarom werd contact gelegd met de toenmalige wethouder Woonzaken. Na een gezamenlijk huisbezoek in januari 2022 zag hij de urgentie van de situatie. Samen met Woonkeus is gezocht naar een nieuwe woning. Na een intensieve periode van overleg met de sociaal makelaar, Woonadvies Dordrecht en Woonkeus werd er in april 2022 een sociale huurwoning betrokken.



### Casus Centrum

Intensief is de inzet geweest bij een kwestie. Er speelde een jarenlang en slepend conflict tussen huurders en verhuurder van het pand met winkel. Woonadvies Dordrecht heeft alle partijen weer aan tafel gekregen, inclusief de wethouder Woonzaken. Er zouden gerichte geluidsmetingen gaan plaatsvinden. De bewoners hebben zich op het laatste moment teruggetrokken, zij konden de spanning en psychische belasting niet meer aan.

### Casus Indische buurt

Een huurder werd door haar verhuurder gesommeerd haar woning te verlaten. De huurder wilde het pand laten verbouwen. De aanzeggingsbrief en datum verbouwing werden correct aangehouden. De bewoonster had recht op terugkeer, maar de huur zou dan drastisch verhoogd worden. Mevrouw kon dat niet betalen. Woonadvies Dordrecht heeft mevrouw geadviseerd zich te wenden tot het juridisch loket en de Huurcommissie. Ook is de verhuurder door Woonadvies aangesproken op zijn onrechtmatig gedrag. Via bemiddeling en inzet Woonadvies en Woonkeus kon mevrouw terecht in een woning in het centrum. Inmiddels is de oude woning verbouwd en heeft een nieuwe huurder.

### **Casus Stadspolders/Dubbeldam**

Ook in 2022 is er veel aandacht geweest voor de casus Noordendijk. Woonadvies Dordrecht woonde een zitting bij. Tijdens de voorbereiding is ook het dossier van Woonadvies Dordrecht geraadpleegd. De verhuurder van dit pand komt met uitvluchten om de zaak te traineren. Deze zaak loopt nog; er volgt een onafhankelijk onderzoek naar de gebreken, en uitspraak moet nog volgen.

### **Casus De Staart**

De onderhandelingen met een grote particuliere verhuurder van de flatjes blijven stroef verlopen. Pogingen om de verhuurder om de tafel te krijgen met de huurders hebben geen resultaat gehad. Er is overleg gepleegd met de toenmalige wethouder Woonzaken met als gevolg dat er meer grip is op de klachten en oplossingen. Woonadvies Dordrecht vervult hier de rol van intermediair. Samen met de woonmanager De Staart en de particuliere verhuurder zijn er afspraken gemaakt over de voorlopig te volgen werkwijze. Er worden kleine stappen voorwaarts gemaakt.



### 3. Een verdieping op de VvE

De volgende casussen hebben er gespeeld op het gebied van Vereniging van Eigenaren (VvE):

- Een VvE in de Noordflank heeft verder gebouwd aan hun status van actieve VvE. Er was een hoop tumult en overlast, door gesprekken tussen de OZHZ, wijkmanager van de gemeente, bewoners en Woonadvies Dordrecht is de VvE gestabiliseerd.
- Samen met het Sociaal Wijkteam is in oud-Krispijn een mevrouw begeleid in haar gevecht met een onbetrouwbare beheerder binnen een VvE. Inmiddels is deze zaak overgenomen door een advocaat en wordt deze spoedig succesvol afgerond. Woonadvies Dordrecht heeft complimenten gekregen voor de goede samenwerking en advisering.
- Door de gemeente Dordrecht is advies gevraagd inzake het begeleiden van een VvE in Wielwijk. Dit in verband met de brandveiligheid van de buitengevel. Er is uitgezocht of de situatie voldoet aan de huidige eisen. Er is een locatiebezoek en gesprek met de voorzitter van de VvE geweest. Uit onderzoek van stukken bleek dat de huidige lift voldoet aan alle eisen en brandwerend is. Daarnaast is het pand voorzien van een correcte rookafzuiging waardoor een vluchtweg gegarandeerd lijkt. Door dit locatiebezoek zijn een aantal kleine aanbevelingen gedaan, deze zijn meegenomen door de VvE.

In 2023 zal worden bekeken hoeveel tijd er beschikbaar blijft voor advisering VvE's. Ook worden er gesprekken gevoerd met de gemeente Dordrecht over het project Verduurzaming voor Huurders. Hier gaat het over particuliere huurwoningen die verduurzaamd moeten worden; huurders vragen hun verhuurder om energiebesparende maatregelen vragen.

## 4. Signalen

Het tekort aan goede en betaalbare huurwoningen is toegenomen. Op korte termijn komt hierin geen verandering. De aangekondigde maatregelen komen te laat en zijn niet zomaar gerealiseerd. Hierdoor krijgt de particuliere verhuurder meer speelruimte.

Woonadvies Dordrecht ziet gebeuren dat sommige verhuurders hun huurprijs fors verhogen met als doel de huurder te ontmoedigen en zo te zorgen dat deze de huur opzegt. De verhuurder geeft als reden dat hij wil verbouwen. De nieuwe huurprijs valt na verbouwing een stuk hoger uit en de huurder kan dit niet opbrengen. Op deze manier kan de verhuurder van huurders afkomen die bijvoorbeeld lastig zijn, er al lang zitten, etc. Het gaat hierbij om woningen in de vrije sector, wat inhoudt dat de huurprijzen boven de liberalisatiegrens liggen. De huurder heeft hierdoor geen recht op huurtoeslag.

Er wordt gesignaleerd dat particuliere verhuurders naast het verhuren een andere baan hebben. Het kan daardoor lang duren voordat een probleem verholpen is, ondanks dat er contact is. Ook is het van belang dat huurders hun huurcontract goed lezen en begrijpen, er komen steeds meer huisjesmelkers.

Recent zijn in diverse dagbladen en media zorgen geuit over het energielabel van particuliere huurwoningen. De meeste particuliere huurwoningen zijn niet uitgerust met dubbele beglazing. Ongeveer één op de zes particuliere huurwoningen heeft enkel glas in de woonkamer. In de slaapkamer heeft bijna een kwart van de huurders enkel glas, zegt de Woonbond op basis van het driejaarlijkse woononderzoek van het CBS. De meeste mensen die nog enkel glas hebben, vallen onder de 20 procent met de laagste inkomens. Uit datzelfde rapport blijkt dat bij zes op de tien huurders de afgelopen vijf jaar geen enkele maatregel is getroffen om het huis te verduurzamen. Als er wel iets gebeurde, werd de cv-ketel vervangen, meestal omdat dit al nodig was voor onderhoud. De particuliere verhuurder lijkt niet bereid om hierin te investeren. Hierdoor worden de energiekosten voor de huurder onbetaalbaar. Het gaat hier om slecht verhuurderschap. Ook hier een schone taak voor Woonadvies Dordrecht en de gemeente Dordrecht om gezamenlijk op te trekken in 2023!



## Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag

Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (MOV) is gestart in 2020 en is onderdeel van Woonadvies Dordrecht. Het is een coproductie van de Gemeente Dordrecht, Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid en Woonadvies Dordrecht. Het meldpunt is opgericht nadat de meldingen met betrekking tot misstanden in de particuliere huursector toenamen. We signaleerden dat er onder bewoners weinig kennis is over rechten en plichten bij huurwoningen en dat er geen geschikte plek was waar inwoners terecht konden met vragen. Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag voorziet hierin. In oktober 2022 heeft een evaluatie Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag plaats gevonden bij de gemeente

Dordrecht, we verwijzen hierheen voor een uitgebreid beeld van het MOV.

Tot september 2022 zijn er 47 meldingen via het Meldpunt binnen gekomen. Minder dan de 88 van het jaar ervoor, er is minder de publiciteit gezocht met het Meldpunt en doordat de maatschappij weer 'open' is, zitten minder mensen thuis. Melders verlaten de anonimiteit en eventueel wangedrag van de verhuurder wordt geregistreerd en wordt bekend. We zien een verschil in zwaarte en duur van de casussen. Enkele meldingen zijn met een telefonisch advies opgelost, bij anderen wordt een juridisch traject gestart en er zijn ook meldingen waar we langere tijd een vinger aan de pols houden om te

volgen en te ondersteunen waar nodig. De tijdsinvestering is per casus moeilijk in te schatten.

De meldingen zijn divers en soms is er sprake van een combinatie van problemen. We onderscheiden de volgende meldingen:

1. Slecht onderhoud en gebreken aan de woning
2. Intimidatie door de verhuurder
3. Overtredingen van verordeningen en regels
4. Illegale verhoging van de huur/ extreme huurbedragen voor het gebodene



# woonadvies Dordrecht

