



Streng maar rechtvaardig

## ‘Sociaal dagvaarden’, een unieke werkwijze

**Wie zijn huur niet betaalt, krijgt na aanmaningen en pogingen om contact te leggen, te maken met de deurwaarder. Vervelend, want dat leidt altijd tot extra kosten. Daarmee wordt het probleem voor een huurder nog groter. Om dit te voorkomen heeft Woonplus, na een geslaagde proef vorig jaar, een nieuwe werkwijze ingevoerd: ‘Sociaal Dagvaarden’. Een unieke werkwijze in Nederland.**

“Als je de incasso overdraagt aan de deurwaarder, dan gooi je het probleem eigenlijk over de schutting”, zegt Daniël de Graaff, medewerker Incasso bij Woonplus en bedenker van de nieuwe methode. “Je raakt op die manier de betrokkenheid bij de klant, die een probleem heeft, kwijt. Bovendien groeit vrijwel altijd het probleem. Het traject bij de deurwaarder loopt vaak meerdere maanden. Daardoor komen er kosten bij, waardoor de schuld nog veel groter wordt. Hierdoor ontstaat vaak een uitzichtloze situatie, waarbij de huurder uiteindelijk op straat komt te staan. Dat is verlies voor de huurder en voor de woningcorporatie”.

### Snel

Het idee achter ‘Sociaal dagvaarden’ is simpel, maar effectief. De ‘minnelijke fase’, waarbij de klant aanmaningen krijgt, wordt niet meer verlengd door het werk uit te besteden aan de deurwaarder. Ook de ‘gerechtelijke fase’ begeleidt Woonplus zelf, van dagvaarding tot vonnis. De deurwaarder wordt alleen nog voor de ambtelijke handelingen ingezet. “Door zelf te dagvaarden kan sneller en goedkoper worden

gewerkt. Het is een veel korter traject waardoor de kosten niet onnodig oplopen. Een deurwaarder heeft geen betrokkenheid bij de huurder, wij wel.”

### Voortraject

“Voordat we een gerechtelijk traject starten, nodigen we de klant uit om de huurachterstand te bespreken en een regeling te treffen. Blijkt dan dat er meer aan de hand is, dan kunnen we samen met onze medewerkers Sociale Begeleiding kijken of aanvullende begeleiding mogelijk is. We zitten er dus veel dichter bovenop. Hierdoor wordt de huurder sneller met het probleem geconfronteerd. Dat begint bijvoorbeeld al bij het moment dat je een huurachterstand ziet ontstaan. Je maakt van huurachterstand dus een gezamenlijk probleem.”

### Meer corporaties?

Als het ‘Sociaal Dagvaarden’ voor de verhuurder én de huurder kosten bespaart, waarom werken dan niet alle corporaties zo? “De oude manier is gemakkelijk”, zegt De Graaff. “Het probleem wordt op afstand opgelost. Verder moet je als corporatie een goed systeem hebben en het stappenplan altijd heel secuur doorlopen. Het lijkt misschien dat we nu minder streng beleid voeren, maar dat is juist niet zo. Het proces gaat veel sneller. Je kunt sneller afscheid nemen van ‘de klant die niet wil betalen’ en sneller hulp bieden aan ‘de klant die even niet kan betalen’. Huurders weten direct waar ze aan toe zijn. Het is streng maar rechtvaardig!”



Sociaal dagvaarden: de belangen van de verhuurder en huurder in balans.

## Onderhoud

## Dakrenovatie Boylestraat en Von Leibnizstraat

**De daken van drie complexen in Oost Schiedam worden dit jaar grondig aangepakt: één in de Boylestraat en twee in de Von Leibnizstraat. De complexen dateren uit 1947 en hebben nog hun oorspronkelijke dak. Deze daken bleken dringend toe aan vervanging.**

Structurele gebreken van de daken waren onder andere gebroken, gescheurde en verzakte dakpannen, scheuren in de schoorstenen, versleten loodslabben en aangeaste houten draagconstructies. Tijdens de werkzaamheden worden de houten constructies en alle dakpannen vervangen. Daarnaast worden alle schoorstenen gerepareerd. In plaats van de kleine uitzetramen komen er kiepramen. In de Boylestraat worden ook de dakkapellen bekeken. Waar nodig worden de houten kozijnen gerepareerd of vervangen en geschilderd.

Bewoners zijn enthousiast over de werkzaamheden en verlenen graag hun medewerking aan het project. Tijdens de schouw van de bestaande situatie is met elke bewoner van de bovenverdieping kennis gemaakt en is een korte uitleg gegeven over de werkzaamheden.

De dakwerkzaamheden zijn in januari gestart en worden eind juli opgeleverd. Na de zomervakantie start het volgende project voor deze complexen; vervanging van keuken, douche en toilet.



## Voor de huurder

## Geef de nieuwe huurprijs door

**Per 1 juli 2009 gaat de jaarlijkse huurverhoging van de netto huur in. Alle huurders hebben hierover een brief ontvangen. Geef op tijd de nieuwe huurprijs door, om bijkomende kosten te voorkomen.**

Ontvangt u huurtoeslag? Dan geeft Woonplus de nieuwe huurprijs door aan de Belastingdienst. U ontvangt dan vóór 1 juli 2009 een nieuwe ‘beschikking huurtoeslag’ waarin de nieuwe huurprijs is verwerkt. Betaalt u de huur via automatische incasso via de bank of een andere betalende instantie (zoals het CWI)? Geeft u dan op tijd de nieuwe huurprijs door aan die instantie. Wanneer u geen bezwaar heeft gemaakt tegen de voorgestelde huurverhoging, maar ook de nieuwe huurprijs niet betaalt, dan is Woonplus Schiedam verplicht een aparte aanschrijving te sturen en dit te



melden bij de Huurcommissie. Hiervoor brengt de Huurcommissie € 11,- in rekening bij de huurder. Voorkom deze onnodige uitgave en geef uw nieuwe huurprijs vóór 1 juni 2009 door!