



Verruwing huurrecht is desastreus voor huurders

**Verslag van de activiteiten van het
Huurteam Hilversum
over het verslagjaar 2011**

Waar is wat te vinden?

Inleiding	2
Verhoogde productiviteit	3
Oplossingsgericht werken	4
De inzet is huurders vaak veel waard	7
Hoe heeft het Huurteam zijn tijd besteed?	9
Knelpunten	10
Rekening en financiële verantwoording	12
Begroting voor 2012	13
Bijlage 1 inzake overzicht van de in 2012 afgehandelde zaken	14



Omslagfoto: Prachtig gerenoveerde woningen van Dudok Wonen in de Hilversumse Bloemenbuurt. Een mooi voorbeeld van hoe het erfgoed van stadsbouwmeester W. Dudok bewaard kan blijven en waar nog steeds in gewoond kan worden.

Inleiding

Onze wetgeving kent 466 artikelen over huurrecht/wonen/huisvesting¹. Velen daarvan bieden de huurder huurrechtbescherming, zodat daar zonder toestemming van de huurder geen inbreuk op kan worden gemaakt. In het Burgerlijk Wetboek zijn zelfs artikelen opgenomen die moeten voorkomen dat in de huurovereenkomst bepalingen staan die voor de huurder onredelijk zijn. Dat zijn artikelen met een niet redelijk beding. Of artikelen waarbij een door de wet aan de huurder gegeven recht bij huurovereenkomst ongedaan wordt gemaakt. Zelfs al heeft de huurder daaronder zijn handtekening gezet, dan nog is heeft dergelijke bepaling geen rechtskracht. De Huurcommissie of kantonrechter kunnen dergelijke bepalingen nietig verklaren.

Toch komt het Huurteam in de dagelijkse praktijk situaties tegen waarbij de meest fundamentele rechten de huurder zijn ontnomen. Soms impliciet, soms op verborgen wijze. Een voorbeeld daarvan zijn de all-in-huurovereenkomsten waarbij in de te betalen huur de kale huurprijs is begrepen en de servicekosten. De huurder heeft in dit geval zes maanden de tijd om de aanvangshuur door de Huurcommissie te laten toetsen. In bijna alle gevallen gaat die fors omlaag hetgeen de huurder vaak honderden euro's per maand scheelt. Op pagina 6, 7 en 9 wordt aan deze en andere knelpunten aandacht besteedt.

Maar ook een handtekening van de huurder dat hij bij huuropzegging drie maanden de tijd heeft om de woning te verlaten is een beding dat door de kantonrechter nietig wordt verklaard. De huurder heeft het recht de kantonrechter te hulp te roepen. Helaas zijn er weinig of geen huurders die de bepalingen van de huurovereenkomst lezen, de zogenaamde kleine lettertjes. Dit jaarverslag legt dan ook naast de verplichte verantwoording aan de gemeente Hilversum als subsidieverstrekker, de nadruk op de verruiming in het huurrecht, terwijl dat huurrecht door het rijksbeleid al fors onder druk is komen te staan.

Ook hiervan een voorbeeld. Met het woningwaarderingssysteem (ook wel puntenstelsel genoemd) wordt de kwaliteit van de woning bepaald. Dat is uitgangspunt voor de bij de woningkwaliteit maximaal geldende huurprijs. Bij elk puntenaantal hoort een maximaal wettelijke huurprijs. Het kabinet heeft vorig jaar verhuurders de ruimte gegeven de maximumhuren in 'schaarstegebieden' op te trekken tot 125 euro per maand. Onder deze schaarstegebieden valt een derde van alle gemeenten, van grote steden als Amsterdam en Utrecht tot kleinere plaatsen als Oss, Barneveld en ook Hilversum. Huurhuizen in deze plaatsen krijgen er 15 of 25 extra punten aan woningkwaliteit erbij, waardoor de huurprijs veel hoger zal uitkomen.

Dit is dus een maatregel die alleen een hogere huuropbrengst als oogmerk heeft en waarbij zonder enige kwaliteitsverbetering de woning een fors hoger puntenaantal krijgt met daaraan gekoppeld een hogere huur. De huurders in dit land en ook in Hilversum hebben de schaarste aan woningen niet veroorzaakt. Toch gaan deze lasten op hun schouders drukken alle huurbescherming tegen onverantwoordelijke verhuurders ten spijt.

¹ Burgerlijk Wetboek 108 art. Wet op de Huurcommissies 32 art. Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte 56 art. Besluit Huurprijzen Woonruimte 14 art. Leegstandswet 21 art. Woningwet 52 art. Wet op de Huurtoeslag 56 art. Besluit op de Huurtoeslag 16 art. Huisvestingswet 92 art. Huisvestingsbesluit 18 art. en Wetboek van Strafrecht 1 art.

Verhoogde productiviteit

Het afgelopen jaar werd gekenmerkt door de toename van de collectieve zaken. Naast de drie collectieve zaken van het daaraan voorafgaande jaar en waarbij in totaal 57 huurders belang hadden, kwamen er weer twee nieuwe collectieve zaken bij. Daarbij waren respectievelijk 17 en 28 huurders betrokken.

Vorig jaar zijn er 119 zaken door het Huurteam behandeld. In 2010 waren het er slechts drie meer, maar waren er minder huurders bij betrokken. Van de 119 zaken waren er vijftig die van 2010 doorstroomden naar 2011. In 2011 kwamen twee nieuwe collectieve zaken binnen voor respectievelijk 17 en 28 huurders. Het gaat daarbij om zaken van huurders uit complexen aan de Simon Stevinweg en de Kapittelweg. Beide collectieve zaken gaan over servicekosten en bij de Kapittelweg bovendien om de gerechtvaardigde huurderswens tot het aanbrengen van dubbele beglazing.

Van de 119 in 2011 behandelde zaken zijn er in dat jaar 108 afgehandeld. Er stromen dus 11 zaken door naar 2012, waaronder de 2 nieuwe collectieve zaken.

Door Huurteam behandelde en afgewerkte zaken

onderwerp	2011		2010	
	aantal zaken	afgehandeld	aantal zaken	afgehandeld
achterstallig onderhoud	26	21	18	14
huurprijs/huurverhoging	17	13	18	14
huurbeëindiging	3	3	17	17
servicekosten	52	51	57	16
vergoedingen	2	2	1	0
diversen	19	18	11	11
Totaal	119	108	122	72

Afbeelding I over de behandelde en afgewerkte zaken.

In vergelijking met 2010 kan vastgesteld worden dat er vorig jaar aanmerkelijk meer zaken werden afgehandeld. Onder de post achterstallig onderhoud wordt verstaan geschillen over verhuurdersonderhoud en gebreken die niet worden opgelost. Onder huurprijs/huurverhoging worden verstaan de posten aanvangshuurprijs, all-in prijs, bezwaar tegen huurverhoging, huurverlaging op grond van punten en huurverlaging vanwege gebreken. In 2010 waren deze posten apart vermeld. Uit een oogpunt van leesbaarheid zijn deze posten nu samengevoegd. Opvallend is het fors teruggelopen aantal zaken met betrekking tot huurbeëindiging.

Tenslotte kan geconstateerd worden dat het aantal afgehandelde zaken over het afgelopen jaar 90,7% bedraagt tegen 59,1% in het daaraan voorafgaande jaar. Derhalve een forse toename van de productiviteit.

Oplossingsgericht werken

Bij elke zaak waarbij een huurder de hulp van het Huurteam inroept, wordt eerst gekeken of de huurder een conflict heeft, of dat hij slechts informatie wil over bijvoorbeeld zijn rechten met betrekking tot het verhuurdersonderhoud aan de woning. In het laatste geval wordt de huurder zoveel mogelijk voorlichting gegeven waar deze mee uit de voeten kan. Eigenlijk is er niet echt een zaak, maar het kostte het Huurteam wel 15 tot 45 minuten. Deze kosten worden ondergebracht onder advieswerkzaamheden. Vervolgens wordt nagegaan of het geschil met mediation is op te lossen, hetgeen verre de voorkeur heeft boven een procedure bij Huurcommissie of Kantonrechter. Procedures bij Huurcommissie of Kantonrechter kunnen bij verlies leiden tot veroordeling van de leges, respectievelijk griffierecht. Kosten van juridische bijstand door het Huurteam zijn gratis.

Onze kennis van het Huurrecht krijgt de huurder gratis.

Advies en voorlichting

Naast de gebruikmaking van mediation of een procedure bij Huurcommissie of de Kantonrechter, heeft het Huurteam in 25 zaken de huurders over allerlei onderwerpen geadviseerd, variërend van huuropzegging, woningruil, onderhoudsverdeling, etc. Dat heeft niet geleid tot een uitspraak of overeenkomst, maar huurders hebben wel informatie gekregen omtrent hun rechten en welke mogelijkheden zij ter beschikking hebben. Daar was men zeer tevreden mee.

Mediation

Bij de in 2011 afgewerkte zaken is 25 keer mediation ingezet. Daarbij is verreweg in de meeste gevallen resultaat bereikt.

Zaken waarbij gebruik is gemaakt van mediation			
aantal	onderwerp	positief resultaat	percentage
6	achterstallig onderhoud	6	100
10	huurprijs	10	100
8	servicekosten	7	88
1	schadevergoeding	0	0
25		23	92

Afbeelding II inzake door mediation beslechte zaken.

Opnieuw is afgelopen jaar bewezen dat met beide partijen de problemen bespreken zeer de moeite waard is. Komend jaar zal dan ook zo mogelijk nog meer van mediation gebruik worden gemaakt. Echter dat is afhankelijk van de instemming van de verhuurder. In die gevallen waarin dat lukt betuigt de verhuurder steeds vaker zijn dank voor de inzet van het Huurteam. Ook verhuurders willen liever overleggen dan in langdurige procedures verzeild raken: procedures waarin beide partijen geld en tijd moeten steken. Zo betaalt een verliezende verhuurder bij de huur-

commissie inmiddels € 450 aan leges, tenzij het een particuliere verhuurder is. Die betaald net als de huurder € 25 aan leges.

Mediation is met succes ook toegepast bij overlastzaken, terugbetaling van een borgsom, huurverhoging, gebreken aan de woning en de hoogte van de aanvangshuur.

Huurcommissie of rechter moeten uitkomst brengen

Blijkt de verhuurder een tegenstander van mediation te zijn dan zijn we eigenlijk uitgepraat en moet de zaak aan de Huurcommissie of Kantonrechter worden voorgelegd. Die keuze is uiteindelijk niet slecht gebleken. In de 44 gevallen dat huurders zich gedwongen voelden hun geschil aan de Huurcommissie voor te leggen om verhuurders te bewegen hen tegemoet te komen en om aan hun verplichtingen te voldoen, bleek het positieve resultaat 88% te zijn waarbij op jaarbasis maar liefst ruim € 34.000 werd opgehaald.

Zaken die aan de Huurcommissie zijn voorgelegd

aantal	onderwerp	positief resultaat	percentage
39	servicekosten	34	87
5	achterstallig onderhoud	5	100
44		39	88

Afbeelding III over de Huurcommissiezaken.

Afgelopen jaar zijn er geen procedures bij de Kantonrechter geweest. Bij de Huurcommissie waren er 39 procedures die om de vaststelling van door de verhuurder berekende servicekosten gingen. In 34 gevallen waren die te hoog en stelde de Huurcommissie de servicekosten lager vast. Bij vijf zaken ging het om achterstallig onderhoud door de verhuurder. De Huurcommissie erkende het in gebreke blijven van de verhuurder en stelde in vier gevallen de huur vast op 40% van de maximaal redelijke huurprijs en in één geval zelfs tot op 30%.

in alle vijf de zaken daarom de huurprijs aanmerkelijk lager vast totdat de verhuurder de gebreken en het achterstallig onderhoud heeft weggewerkt.

Over successen wordt soms lang nagepraat

Bij elkaar hebben de huurders in 2011 maar liefst € 49.774,00 'verdiend' met de juridische hulpverlening van het Huurteam. Overigens gaat het hier uitsluitend om bedragen waar de huurders recht op hadden en betreft het geen 'extra verdienste'.

Het financiële voordeel van de huurders

Geschillenbeslechting	Onderwerp	Bedrag
Huurcommissie	servicekosten	€ 14.048,00
	achterstallig onderhoud	€ 19.676,00
Mediation	servicekosten	€ 12.300,00
	achterstallig onderhoud	€ 3.750,00
Totaal		€ 49.774,00

Afbeelding IV over de bereikte financiële resultaten.



Afbeelding V. Prachtig gerenoveerde woningen van Dudok Wonen in de Bloemenbuurt.

Net als in 2010, ging het in de meeste gevallen - 52 zaken - over de afrekening of het voorschot van de servicekosten. Ook (achterstallig) onderhoud blijft een belangrijk onderwerp en houdt de huurders flink bezig.

In een zaak waarbij de huurder de aanvangshuur liet toetsen heeft de Huurcommissie de aanvangshuur verlaagde met € 388,- per maand. Had de huurder het Huurteam en de Huurcommissie niet te hulp geroepen, dan zou de huurder op jaarbasis € 4.656,- teveel betalen. In het geval dat een huurder klaagde over gebreken aan zijn woning die door de corporatie niet verholpen werden stelde de Huurcommissie de huurprijs € 293,- lager vast per maand in de hoop dat de corporatie gaat repareren.

Ook met mediation werden resultaten geboekt zoals in het geval dat de particuliere verhuurder weigerde om de borgsom van € 1.800,- aan de huurder terug te betalen. Met mediation heeft de huurder zijn borgsom terug gekregen. Of de huurder waarbij de huur met € 150,- per maand verlaagd werd (op jaarbasis € 1.800,-) en waarbij ook nog eens de servicekosten met € 940,- werden verlangd tot de werkelijke kosten.

Successen zijn niet alleen verlaging van huurprijs of servicekosten, maar ook herstel van vertrouwen tussen huurder en verhuurder, het oplossen van overlast of het voorkomen van huisuitzetting. Dat levert geen geld op, maar wel de broodnodige rust.

In 36 van de 119 zaken is geen resultaat behaald. Daarvoor zijn diverse oorzaken aan te geven. Vaak gaat het om informatie of een advies, waarbij geen sprake kan zijn van een resultaat. Zo laten sommige huurders, ondanks dat ze een zaak hebben, het er bij zitten omdat ze bang zijn voor repressailles door de verhuurder of toch binnenkort gaan verhuizen.

De inzet is huurders vaak veel waard

Je gaat niet zomaar aan een zaak beginnen. Daar zijn heel wat nachten overheen gegaan alvorens huurders tot een dergelijke stap besluiten. Het is het huidige tijdsgewricht, waar in het bijzonder huurders de dupe zijn van de veroorzaakte economische crisis die huurders veelal met een laag inkomen, een gebroken gezin of een ernstige chronische aandoening zwaar treffen. Huurders realiseren zich nu des te meer dat zij bijvoorbeeld geld kunnen besparen door van de verhuurder te eisen dat deze aan zijn onderhoudsverplichtingen voldoet en de gebreken aan de woning herstelt, en hebben er veel voor over dat zij niet voor deze kosten opdraaien. Dat geldt voor de hoogte van de huurprijs, servicekosten en gebreken aan de woning.

All-in-overeenkomsten

Een van die situaties waarin huurders forse financiële schade oplopen is toepassing van de door de verhuurder gebezigde all-in-overeenkomst. Weliswaar gingen daar vorig jaar maar vier zaken over, het is evident dat in Hilversum tientallen huurders dit soort huurovereenkomsten met veelal



Afbeelding VI. Foto gemaakt door onze huurteamconsulent bij een kamerbewoner die een gedeelte van een villa bewoonde. Niet de ME is hier langs geweest maar de verhuurder, die de huurder wel eens even wilde laten zien wie hier de baas is.

particuliere verhuurders hebben afgesloten. Een all-in huurovereenkomst is een huurovereenkomst waarbij de kale huur en bijkomende leveringen/diensten (bijvoorbeeld gas, water en elektra) niet gesplitst zijn. Bij wet is dat niet toegestaan. Er staat voor de verhuurder een zware sanctie op, als de huurder in zo'n geval om het oordeel van de huurcommissie vraagt. Huurders hebben bij het afsluiten van een nieuwe huurovereenkomst (in een nieuwe woning) uiterlijk zes maanden de gelegenheid om de huurprijs te laten toetsen bij de Huurcommissie. Deze zal dan de all-in prijs eerst gaan splitsen in een kale huur en bijkomende kosten zoals servicekosten. De huurprijs wordt getoetst aan wat wettelijk maximaal redelijk is. Het Huurteam zal de huurder hierbij juridisch behulpzaam zijn en treedt namens hem bij de Huurcommissie op. In de gevallen waarbij het huurteam over dit soort zaken heeft bemiddeld werd de huurprijs aanmerkelijk

verlaagd. Laat de huurder de zes maanden waarbinnen hij de huurprijs kan laten toetsen voorbijgaan, dan is hij aan de overeengekomen huurprijs gebonden en kan hij daarop niet meer terugkomen. Deze all-in-contracten worden gebruikt om de huren aanzienlijk te verhogen. Meestal maken particuliere verhuurders hiervan gebruik.

Daarmee belanden de huurwoningen vaak in de vrije (geliberaliseerde) sector en komen waarschijnlijk ook nooit meer terug in de kernvoorraad. Het is meestal toeval dat huurders met een hoge aanvangshuur of met een all-in-huur bij het Huurteam komen. Soms is men op tijd en kan het Huurteam nog iets ondernemen. Huurders moeten bij nieuwe huurovereenkomsten dus goed de zes maanden in de gaten houden anders heeft men zijn rechten verspeeld.

Vooraf bij kamerbewoners zijn deze contracten schering en inslag. Die huurders – vaak jongeren - betalen dan veel te veel. Door intimidatiepraktijken van de verhuurder durven veel kamerbewoners echter niet het Huurteam in te schakelen. Als ze dat wel doen, proberen verhuurders regelmatig op onrechtmatige wijze het huurcontract op te zeggen. Met ingeroepen hulp van het Huurteam blijft de huurovereenkomst in stand.

Net als in 2010, gaat het in dit verslagjaar in de meeste gevallen - 52 zaken - over de afrekening of het voorschot van de servicekosten. Ook (achterstallig) onderhoud blijft een belangrijk onderwerp.

In 2011 gingen 26 zaken daar over. Vervolgens ging het bij 10 zaken over een te hoge huurprijs in relatie tot de woningwaardering.



Afbeelding VII. Prachtig gerenoveerde woningen van Dudok Wonen in de Bloemenbuurt.

Hoe heeft het huurteam zijn tijd besteed?

Geïnvesteerde tijd per categorie				
onderwerp	aantal	geïnvesteerde tijd	gemiddeld per zaak	gemiddeld in 2010
Achterstallig onderhoud	26	90:55	3:30	2:28
Huurprijs / huurverhoging	17	65:05	3:50	10:08
Huurbeëindiging	3	7:00	2:20	5:02
Servicekosten	52	63:25	1:13	2:32
Vergoedingen	2	10:40	5:20	25:30
Diversen	19	31:00	1:38	3:075
Totaal	119	268:05	2:15	4:02

Afbeelding VIII. Overzicht van de geïnvesteerde tijd over de diverse onderwerpen.

De gemiddelde tijdsinvestering per zaak is terug gebracht van zes uur in 2009 tot vier in 2010. Na correctie van de in 2011 voor 2010 naberekende uren van onze vorige consultant (ruim 100 uur) blijkt het gemiddelde aantal uren per zaak in 2010 echter circa 5 te zijn geweest.

In de grijze kolom zijn, ter vergelijking met 2010, de nog ongecorrigeerde gemiddelden weergegeven.

Een aantal zaken die in nog 2010 apart werden vermeld, zijn in dit overzicht bij 'Diversen' ondergebracht. Het gaat hierbij om zaken als overlast, huurschuld en gevolgschade, bijvoorbeeld door lekkage.

In het afgelopen jaar is gemiddeld 2:15 uur aan een zaak gewerkt. Dat is, vergeleken met het gecorrigeerde gemiddelde van circa 5 uur in 2010, een aanzienlijke tijdsbesparing. Daarbij moet echter wel in aanmerking worden genomen dat er in 2011 veel collectieve servicekostenzaken zijn afgewerkt, waaraan al de meeste uren in 2010 waren besteed. Voor collectieve zaken is bovendien vanzelfsprekend gemiddeld minder tijd nodig dan voor individuele zaken.

Overigens mag gesteld worden dat het nagenoeg niet mogelijk is de tijdsinvestering per zaak nog verder omlaag te schroeven. Zeker als in aanmerking genomen wordt dat intake, opname van de woning, mediation (meerdere gesprekken met huurder en verhuurder), voorbereiden zitting Huurcommissie en het verzorgen van een pleitnota allemaal binnen vier uur zou moeten worden gerealiseerd, reistijd niet inbegrepen.

Knelpunten

Intimidatie en bedreigingen op de woningmarkt

Huurders merken als eersten de gevolgen van de kredietcrisis in de huurmarkt. Vooral particuliere verhuurders in hun rol als huisjesmelkers schamen zich er niet voor om naast torenhoge huurprijzen, slechte huurcontracten, ook hoge administratiekosten te vragen. Dubieuze bemiddelingsbureaus werpen zich ook in de strijd op de huurmarkt. Ook tussentijdse huurverhogingen zijn aan de orde van de dag. Niemand die dit controleert. Vrije markt toch?

Het is de ervaring van het Huurteam dat particuliere verhuurders zelden de servicekosten afrekenen op basis van wat de wet voorschrijft. Aan het specificeren van de kosten, zoals de kassabon van Albert Heijn, hebben ze een broertje dood. Huurders die om verduidelijking vragen worden met een grote mond geïntimideerd en bedreigd met onmiddellijke uitzetting, alsof daar volgens de wet niet een rechter aan te pas moet komen. En als er al een schriftelijke huurovereenkomst is dan is die eenzijdig samengesteld en is de inbreng van de huurder beperkt tot het zetten van zijn handtekening. Nergens wordt de wet zo massaal geschonden als in de huurmarkt, waar juridische hulp onbetaalbaar is geworden.

Het Huurteam overziet de onderkant van de huurmarkt, is daarin actief, maar constateert dat het dweilen met de kraan open is. Landelijk als lokaal heeft de politiek kennelijk weinig affiniteit met het oplossen van de woningnood, die er nog steeds is als vele honderden woningzoekenden in Hilversum op één woningadvertentie reageren.

De positie van de huurder wordt door de landelijke overheid sociaal economisch ernstig aange-

tast met allerlei rijksmaatregelen die tot een hogere huuropbrengst leiden, maar die niets te maken hebben met de instandhouding van een geobjectiveerd woningwaarderingstelsel. Het huidige systeem van woningwaardering wordt stelselmatig door de rijksoverheid om zeep geholpen door allerlei opportunistische beleidsveranderingen die niet gebaseerd zijn op een zo goed mogelijke verdeling van de woonruimte en een huurprijs die past bij de geboden woonkwaliteit. Dat pad is verlaten en de huurder is aan zichzelf overgeleverd. Hoe onrechtvaardig de woningmarkt voor huurders in de praktijk uitpakt bewijst het feit dat woningeigenaren jaarlijks kunnen rekenen op 11 miljard euro aan aftrek van hypotheekrente en huurders (niet eens allemaal) slechts twee miljard aan huurtoeslag.



Afbeelding IX. Drive-in-woning aan de Kloosterlaan van de Alliantie die al sinds januari 2011 leeg staat.

Leegstand van woningen

De voortdurende langdurige leegstand van woningen moet een doorn in het oog zijn van lokale bestuurders en verhuurders. Een vluchtige meting in november 2010 door het Huurteam bracht 223 leegstaande woningen aan het licht. Een groot deel van deze woningen kwam voor het eerst op de koopmarkt

terecht. Een ander groot deel van deze woningen staat meer dan 16 maanden leeg. De prijzen zijn te hoog. En omdat de verhuurder niet wil zakken met de vraagprijs, blijft kostbare woonruimte leeg staan. Onverdraaglijk dat dit blijft voortduren bij een woningnood die in elk opzicht alleen maar toeneemt. Het zou veel huurders in Hilversum een lief ding waard zijn als de gemeente er in slaagt om de leegstand van woningen op basis van de Leegstandwet adequaat te bestrijden. Het instrumentarium is er, nu nog de politieke wil.

Rekening en financiële verantwoording

Omschrijving	Inkomsten en uitgaven in €			Begroot in €		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Inkomsten						
Subsidie	30.000,00	25.000,00	25.000,00	35.000,00	37.000,00	25.000,00
Nagekomen subsidie	5.000,00		7.877,41			
Rente	0,91					
SUBTOTAAL	35.000,91	25.000,00	32.877,41	35.000,00	37.500,00	25.000,00
Uitgaven						
Honorarium en kostenvergoeding huurrechtconsulent	22.276,24*	19.358,77	28.225,41	23.000,00	28.000,00	
Scholing en ondersteuning					2.000,00	
Voorlichtingsactiviteiten				1.000,00	1.500,00	
Bestuurskosten	3.335,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	3.000,00	
Bankkosten	67,54	60,14	58,50	100,00	100,00	
Ontw. databaseapplicatie				500,00	500,00	
Kantoorbenodigdheden/porti	642,76	151,13	559,62	750,00	750,00	
Ontwikkeling website	983,13			1.700,00		
Kamer van Koophandel	32,64	26,14	26,14	30,00	30,00	
Kosten Jaarverslag	199,55	665,99	206,21	700,00	400,00	
Juridische kosten	4.254,77	357,00				
Diversen	105,33	26,80	26,80	720,00	1.000,00	
Griffie	568,00					
Telefoon/internet	1.137,32					
Folders	373,66					
Drukwerk				1.000,00	220,00	
Advieskosten				2.500,00		
Postbus	154,70					
SUBTOTAAL	34.130,64	23.645,97	32.102,88	35.000,00	37.500,00	35.000,00
S A L D O	870,27	1.354,03	774,53	0	0	0

* Incl. € 10.351,67 nagekomen kosten over 2010

Met veel kunst en vliegwerk zijn de uitgaven afgelopen jaar binnen de begroting gebleven, ofschoon er juridische kosten zijn gemaakt in verband met een procedure tegen de vorige huurteamconsulent die exorbitante rekeningen indiende. De procedure was de moeite waard omdat het Huurteam zich hiermee ruim € 7.000 kon besparen en er een batig saldo was van € 870,27.

Begroting voor 2012

Omschrijving	Bedragen in €
Inkomsten	
Subsidie	30.000,00
SUBTOTAAL	30.000,00
Uitgaven	
Honorarium en kostenvergoeding huurrechtconsulent	18.000,00
Bestuurskosten	4.500,00
Bankkosten	75,00
Kantoorbenodigdheden/porti	700,00
Kamer van Koophandel	35,00
Kosten Jaarverslag	225,00
Juridische kosten	500,00
Diversen	200,00
Griffie	
Telefoon/internet	750,00
Folders	100,00
Postbus	160,00
Website	750,00
Publiciteit	1.000,00
Kosten inlooppreekuur	2.500,00
SUBTOTAAL	30.000,00
SALDO	505,00

Per februari 2012 zal gestart worden met een inlooppreekuur dat is ondergebracht bij Versa Welzijn en dat op elke tweede en vierde dinsdagmiddag gehouden zal worden. De kosten zijn hiervoor voorlopig begroot op € 2.500,-. Daarnaast is in de nieuwe post 'Publiciteit' een bedrag opgenomen van € 1.000,-. Dat betreft voorlichtingsactiviteiten die naar buiten gericht zijn. Naar verwachting wordt begonnen met een marktkraam op de kop van de Groest om huurders de gelegenheid te bieden gemakkelijk in contact te komen met het huurteam.

Bijlage 1.

Overzicht van de in 2011 bij het Huurteam Hilversum afgehandelde zaken

	huurder	intake	gesloten	Ver- huur- der	zaak	uitspraak HC of kntr.	Alsnog overeen- stemming	Geen resultaat	In geld uitgedrukt op jaarbasis
001	M. A.	2011		corp.	Huurverl. ivm gebreken		A		
002	M. el A.	2010	2011	corp.	Mede huur			X	
003	M. el A.	2011	2011	corp.	woningruil			X	
004	L. A. T.	2011		part.	Huurverl. ivm gebreken				
005	L. A. T.	2011		part.	Uitspl. All in / incl. huurpr.				
006	N. A.	2011	2011	part.	Huurverl. l.v.m. gebreken		M		
007	N. A.	2011	2011	part.	Servicekosten		M		450
008	N. A.	2011	2011	part.	Huurverl. ogv punten		M		2.520
009	A. L.	2011	2011	part.	Huurverl. ogv punten		M		360
010	A. L.	2011	2011	part.	Schade lekkage berging		A		
011	R. van B/	2011	2011	corp.	Servicekosten		M		300
012	P. B.	2011	2011	corp.	onderhoudsverdeling			A	
013	J. v. Galenstr. ¹	2011	2011	corp	Renovatievergoeding			A	
014	C. B.	2011		corp	Huurverh. Woningverb.				
015	J. B.	2010	2011	part.	Servicekisten 2006	X			230
016	J. B.	2010		part.	Servicekosten 2007				
017	J. B.	2010		part.	Servicekosten 2008	X			170
018	J. B.	2010		part.	Servicekosten 2005				
019	A. B.	2011	2011		Huurtoeslag			A	
020	B. v.d. B.	2011	2011	corp.	Onderhoud			A	
021	M. A. B.	2011		corp	Huurverh. Woningverb.				
022	S. B.	2011		part.	Huurverl. ivm gebreken				
023	S. B.	2011		part.	Servicekosten		M		300
024	S. B.	2011		part.	Huurverl. ogv punten				1.620
025	L. C.	2011			Opzegtermijn				
026	S. D.	2011		part.	Huurverl. ivm gebreken				
027	A. v. E.	2011		part.	Servicekosten 2006	X			
028	A. v. E.	2011		part.	Servicekosten 2007	X			
029	A. v. E.	2011		part.	Servicekosten 2008	X			
030	A. v. E.	2011		part.	Servicekosten 2008	X			
031	A. v. E.	2011		part.	Huurverl. gebreken	X			
032	P. E.	2011		part.	Voorschot serv.kosten		N		1.560
033	P. E.	2011		part.	Huurverl. ogv punten				600
034	E. F.	2011		part.	Gebreken?????				
035	J. A. J. G.	2011		part.	Huurverl. ivm gebreken				
036	J. A. J. G.	2011		part.	Uitspl. All in / incl. hpr.				
037	E. d. G.	2011		corp.	Gebreken?????				
038	M. G.	0211		part.	Servicekosten 2005				
039	M. G.	0211		part.	Servicekosten 2006				
040	M. G.	0211		part.	Servicekosten 2007				
041	M. G.	0211		part.	Servicekosten 2008				
042	M. G.	0211		part.	Servicekosten 2009				
043	C. v. H.	2011		corp.	Huurverl. ivm gebreken				
044	R. v. H.	2011		part.	Servicekosten 2005				
045	R. v. H.	2011		part.	Servicekosten 2006				
046	R. v. H.	2011		part.	Servicekosten 2007				
047	R. v. H.	2011		part.	Servicekosten 2008				
048	R. v. H.	2011		part.	Servicekosten 2009				
049	L. v. H.	2011		part.	Voorschot serv.kosten				
050	Kapittelweg ²	2011		part.	Administratiekosten				
051	M. d. H	2011		corp.	Huurverl. ivm gebreken				

052	T. v. d. H.	2011		part.	Servicekosten 2005				
053	T. v. d. H.	2011		part.	Servicekosten 2006				
054	T. v. d. H.	2011		part.	Servicekosten 2007				
055	J.E. D. H.	2011		corp.	Servicekosten				
056	M. d. J.	2011							
057	T. K.	2011		part.	Huurverl. ivm gebreken				
058	T. K.	2011		part.	Uitspl. All in / incl. hpr.				
059	W. K.	2011		part.	Voorschot serv.kosten				
060	S. K.	2011		corp.	Huurver. en huurtoeslag				
061	C. M. M. v. K.	2011		part.	Uitspl. All in / incl. hpr.				
062	R. K.	2011		corp.	Huurverl. ivm gebreken				
063	M. d. K.	2011		part.	Gebreken				
064	M. d. K.	2011		part.	Huurverl. ogv punten				
065	J. C. K.	2011		part.	Huurverl. ivm gebreken				
066	C. K.	2011		part.	Huurverl. ivm gebreken				
067	C. K.	2011		part.	Voorschot serv.kosten				
068	M. L.	2011		corp.	Gebreken				
069	J. L.	2011		part.	Huuropzegging				
070	S. L.	2011		part.	Voorschot serv.kosten		M		600
071	S. L.	2011		part.	Huurverl. ogv punten		M		780
072	M. L.	2011			Huurprijs			A	
073	M. v. L.	2011		part.	Gebreken Vervolgschade			A	
074	L. H. G. M.	2011			Huurovereenkomst				
075	R. M.	2011		corp.	Leegstand			A	
076	C. M.	2011		part.	Servicekosten			A	
077	C. M.	2011		part.	Huurverl. ogv punten		M		1380
078	S. v. O.	2011		part.	Huurverl. ivm gebreken				
079	S. v. O.	2011		part.	Voorschot serv.kosten				
080	J. P.	2011		part.	Beëindiging huurovereenkomst		M		300
081	J. P. N.	2011		part.	Vordering				
082	J. P. N.	2010		part.	Huurverl. ivm gebreken				
083	J. P. N.	2010		part.	Servicekosten	X			987
084	W. P.	2011		part.	Servicekosten 2007				
085	W. P.	2011		part.	Servicekosten 2008	X			170,04
086	W. P.	2011		part.	Servicekosten 2009	X			27
087	K. P.	2011		part.	Huurachterstand				
088	B. O.	2011			Woonruimte			A	
089	L. R.	2011		part.	Huuropzegging			A	
090	R. R. R.	2011		corp.	Onderhoudsgebreken		M		
091	B. R.	2011		part.	Servicekosten 2005				
092	B. R.	2011		part.	Servicekosten 2006				
093	B. R.	2011		part.	Servicekosten 2007				
094	B. R.	2011		part.	Servicekosten 2008				
095	B. R.	2011		part.	Servicekosten 2000				
096	V. R.	2011		part.	Servicekosten 2011		M		300
097	V. R.	2011		part.	Huurverl. ivm gebreken				
098	V. R.	2011		part.	Huurverl. ogv punten				1.500
099	v. R.	2011		part.	Servicekosten				
100	P. v. R.	2011		part.	Huurverl. ogv punten				1.020
101	A. R.	2011		part.	Huurverl. ivm gebreken				
102	A. R.	2011		part.	Voorschot serv.kosten				240
103	A. R.	2011		part.	Huurverl. ogv punten		M		1.440
104	V. P. W. S.	2011		part.	Servicekosten 2006				
105	V. P. W. S.	2011		part.	Servicekosten 2007				
106	V. P. W. S.	2011		part.	Servicekosten 2008				169,24
107	V. P. W. S.	2011		part.	Servicekosten 2009				
108	O.S.	2011		corp.	Beëindiging huurovereenkomst				

¹ vertegenwoordigt 31 bewoners in de Jan van Galenstraat

² vertegenwoordigt een aantal bewoners aan de Kapittelweg

- In deze matrix zijn de 108 zaken vermeld die in het verslagjaar 2011 geheel zijn afgehandeld. Elf zaken zijn doorgestroomd naar 2012.
- Van de 122 zaken zijn er 72 afgehandeld. Er zijn 50 zaken zijn niet afgehandeld en stromen door naar 2012 (geel).
- In negen zaken heeft de Huurcommissie of kantonrechter ten voordele van de huurder een beslissing genomen.
- In 26 zaken heeft de huurder alsnog overeenstemming met de verhuurder bereikt.
- In 37 gevallen heeft het intropen van het Huurteam voor de huurder geen resultaat bereikt.



Huurteam Hilversum is de werkgroep van de onder dossiernummer 32135835 bij de Kamer van Koophandel voor Gooi, Eem- en Flevoland ingeschreven Stichting Huurteam Gooi en Vechtstreek.

Secretariaat: Kloosterlaan 238, 1216 NW Hilversum. Postbus 253, 1200 AG Hilversum.

Huurteamconsulent: H. Scheffer, Augustinushof 74 Hilversum. Tel. 06 319 924 95

Website: www.Huurteamhilversum.nl