



Leegstand ondanks wachlijsten

Verslag van de activiteiten van het
Huurteam Hilversum
over het jaar 2012

Inhoudsopgave

Inleiding	blz. 2
Zaken	blz. 4
Bemiddeling	blz. 5
Huurcommissie	blz. 6
Kantonrechter	blz. 6
Financieel voordeel voor de huurders	blz. 7
Aan de zaken bestede tijd	blz. 7
Financiële verantwoording	blz. 8
Begroting 2013	blz. 10

Inleiding

In vele opzichten is 2012 voor de volkshuisvesting in Hilversum een uiterst somber jaar geworden en niets duidt erop dat er dit jaar sprake is van een verbetering.

Welke zijn de oorzaken van deze treurigheid: ligt het aan de lokale overheid, de woningcorporaties of aan het rijksbeleid? Alle drie de spelers valt veel te verwijten. De lokale overheid wenst zijn verantwoordelijkheid niet te nemen en schuift iedere oneffenheid af op de sombere toestand waarin de economie verkeert of aan de marktpartijen. Een onjuiste veronderstelling. Er zijn voor de gemeente Hilversum vele mogelijkheden om zijn verantwoordelijkheid te nemen. Waarom accepteert Hilversum het uiterst negatieve beeld de gemiddelde burger heeft van de woningcorporaties. Waarom eist de gemeente niet dat de corporaties voorkomen dat gedurende lange tijd woningen leegstaan en dan voornamelijk woningen uit de sociale sector en zowel huur als koopwoningen. In 7 hofjes in de wijk Kerkelanden stonden per 1 oktober 2012 ruim 30 van de 675 woningen langdurig leeg. Toezeggingen door de corporaties gedaan om 2012 deze woningen te hebben verkocht of anders weer in de (sociale)huur terug te brengen zijn niet gestand gedaan. Waarom treedt de gemeente hier niet op? Heeft zij geen middelen of staat zij gelaten aan de zijlijn? Het laatste is de indruk van kenners van de lokale woningmarkt.

Prachtige ontwikkelingen in Hilversum Noord met grote renovatieprojecten met inbegrip van het versterken van de maatschappelijke omgeving maar wel ten koste van 30 wooneenheden. Compensatie: nihil.



Geslaagd renovatieproject van Gooi en Omstreken. Hoe vaak zullen we zoiets met de huidige sombere vooruitzichten nog kunnen laten zien?

Kennelijk is er een grote mate van beleidsvrijheid die de corporaties zich menen te kunnen veroorloven. Dat klopt als de lokale overheid daar slechts passiviteit tegenover plaatst. Willen wij ooit een einde maken aan het feit dat op een leegkomende sociale huurwoning tot wel 600 (!) reacties komen zal toch op een volstrekt andere wijze moeten worden geacteerd dan tot op heden het geval is.

En dan het regeerakkoord. Wie dacht dat, mede onder inbreng van de PvdA in deze regering, de woningnood nu echt eens zou worden aangepakt komt eveneens bedrogen uit. Het enige tijd geleden uitgebrachte woonakkoord zal bij weinig betrokkenen de handen op elkaar krijgen. O ja, op de korte termijn zijn wat toezeggingen gedaan met name ten behoeve van de starters. Maar laat niemand zich rijk rekenen want het zijn allemaal maatregelen die gedurende korte tijd gelden. Het is leuk om de BTW van 21% naar 6% terug te brengen maar waarom voor één jaar? Daarnaast kan er ernstig worden getwijfeld aan de positieve effecten van deze zgn. 'renovatie maatregel'.

Wat zou het betekenen als we van de huidige 80.000 werkloze bouwvakkers er eens 35.000 weer aan het werk zouden krijgen via omvangrijke woningbouwprojecten voor de meest kwetsbare woningzoekenden in ons land? Reken de opbrengst maar eens uit zowel materieel als het verminderen van de frustraties bij huidige werkzoekende bouwvakkers en neem dan nog eens even mee wat we aan kennis verliezen door zo velen inactief te houden. En waarom gaat het bij de bepaling van de huren weer om het inkomen en niet om de kwaliteit van de woning? Worden we zo nerveus als het onderwerp doorstroming of scheef wonen voorbij komt? Zijn de huurders al niet genoeg gepakt toen de toenmalige minister Donner het puntenstelsel naar boven bijstelde ten nadele van de huurders?

Dan nog het splitsen van appartementen met de mededeling dat het jaren geleden afgesproken was. Dat kun je toch niet met droge ogen beweren.

Zo ook het met veel bombarie aankondigen van een plan voor jongerenhuisvesting maar wel tegen huurprijzen van ca. € 650,-- voor 40 m². Is dat sociale woningbouw?

Kortom: Hilversum is de grip op de volkshuisvesting kwijt en het Huurteam Hilversum doet dan ook een dringende oproep aan alle partijen om snel om de tafel te gaan zitten en alles in het werk te stellen om het tij te keren.

Niemand kan zich omdraaien en weglopen. Wat de woningzoekenden nu nodig hebben is daadkracht van iedereen met de lokale overheid als initiator. Het Huurteam Hilversum is graag bereid om bij te dragen aan oplossingen echter: geen lange en dure onderzoeken meer maar snel zaken doen. Daar heeft de woningzoekende iets aan!

Zaken

Inclusief de 11 zaken die doorstroomden uit 2011 zijn er dit jaar 157 zaken door het Huurteam behandeld. Aanzienlijk meer dan in 2011, toen het om 119 zaken ging. Bij de 157 zaken zijn in totaal 100 huurders betrokken. Van de 157 in 2011 behandelde zaken zijn er 149 afgehandeld. Er stromen dus maar 8 zaken door naar 2013. Daarvan liggen er 5 bij de Huurcommissie en 1 bij de Kantonrechter.

De twee uit 2011 doorgestroomde collectieve zaken, waarbij toen in totaal 45 huurders belang hadden, zijn in 2012 afgewerkt. Het zijn uiteindelijk 36 zaken voor 18 huurders in een complex van Dudok wonen aan de Simon Stevinweg geworden en 46 zaken voor 26 huurders van een appartement van Dela boven het winkelcentrum Kerkelanden aan de Kapittelweg.

In het Dudok complex aan de Simon Stevinweg ging het over de servicekosten. Dudok wilde de huurders in het complex met terugwerkende kracht over 2010 en 2011 energiekosten voor de gemeenschappelijke voorzieningen in rekening brengen, terwijl dat in de jaren daarvoor nooit was gedaan. Door bemiddeling van het Huurteam heeft Dudok de claim teruggenomen en is afgesproken dat de - op zichzelf redelijke - kosten pas vanaf 2012 in rekening worden gebracht. Deze zaak heeft de huurders een totaalbedrag van € 6.500,00 bespaard.

Bij de Kapittelweg wilden de huurders graag energiebesparende voorzieningen hebben, zoals dubbele beglazing. Ook vonden zij dat hen bij het aangaan van de huurovereenkomst een onredelijk hoog bedrag aan kosten voor het huurcontract in rekening was gebracht.

Over deze zaken is uiteindelijk met Dela overeenstemming bereikt. Dit echter pas nadat het Huurteam Dela had gedagvaard om voor de Kantonrechter te verschijnen. Kort voor de zittingsdatum gaf Dela echter aan alsnog te willen overleggen. De zaak bij de Kantonrechter kon vervolgens worden ingetrokken, omdat Dela alsnog bereid was de contractskosten naar een aanvaardbaar niveau terug te brengen en de huurders die het Huurteam hadden ingeschakeld het bovenmatige deel van de contractskosten terug te betalen. In totaal hebben die huurders circa € 3.500,00 terugontvangen.

Voorts was Dela alsnog bereid de energiebesparende voorzieningen tegen een redelijke huurverhoging aan te brengen. Dat zal voor de huurders tot meer wooncomfort leiden en de huurverhoging zullen zij voor een belangrijk deel terugverdienen door een besparing op de stookkosten. Al met al heeft deze actie er toe geleid dat Dela voor een bedrag van circa € 340.000,00 gaat investeren in de woningen. Dela heeft toegezegd dat de werkzaamheden nog voor de herfst van 2013 zullen zijn uitgevoerd.

Door Huurteam behandelde en afgewerkte zaken

Onderwerp	2012		2011	
	aantal zaken	Afge-handeld	Aantal zaken	Afge-handeld
Onderhoud	20	17	26	21
huurprijs/huurverhoging	23	19	17	13
Huurbeëindiging	9	9	3	3
Servicekosten	40	40	52	51
Vergoedingen	2	2	2	2
Diversen	63	62	19	18
Totaal	157	149	119	108

Het aantal afgehandelde zaken is bijna 95 % tegenover bijna 91 % in 2011. Dit percentage zal moeilijk kunnen worden overtroffen.

Bemiddeling

In 2012 zijn er weer meer zaken – 103 stuks – via bemiddeling door het Huurteam afgedaan.

In bijna alle gevallen is daarmee resultaat bereikt. In twee gevallen, waaronder de collectieve zaak voor de 26 huurders van de Kapittelweg, moest wel eerst de verhuurder worden gedagvaard. In slechts 1 zaak leverde bemiddeling niets op. Die zaak is nu voorgelegd aan de Huurcommissie.

Zaken waarbij gebruik is gemaakt van bemiddeling

Aantal	Onderwerp	positief resultaat	percentage
7	Onderhoud	7	100
6	Huurprijs	5	83
3	Huurbeëindiging	3	100
36	Servicekosten	36	100
2	Vergoedingen	2	100
49	Diversen	49	100
103		102	97

Huurcommissie

Als partijen niet willen overleggen, of dat niets oplevert, kan de zaak worden voorgelegd aan de Huurcommissie. In 2012 heeft die commissie 6 keer een uitspraak gedaan met in al die gevallen een positief resultaat voor de huurder. Daarbij hebben die huurders op jaarbasis bijna € 18.000,00 verdiend.

Zaken die aan de Huurcommissie zijn voorgelegd

Aantal	Onderwerp	positief resultaat	percentag
3	Huurprijs	3	100
3	Onderhoud	3	100
6		6	100

Kantonrechter

In het afgelopen jaar zijn er 3 zaken bij de Kantonrechter aan de orde geweest, waarvan er twee waren aangespannen door het Huurteam. Die beide zaken heeft het Huurteam kort voor de zittingsdatum - op verzoek van de verhuurder - weer ingetrokken omdat er alsnog overeenstemming kon worden bereikt.

De eerste zaak betrof die voor de huurders van de Kapittelweg, welke hiervoor al is toegelicht.

De tweede door het Huurteam aangespannen zaak ging over bemiddelingskosten. Bemiddelingsbureaus verlenen in de regel hun diensten voor een verhuurder die daar een leegstaande woning voor verhuur aanmeldt. Slechts bij uitzondering krijgt zo'n bureau van een woningzoekende de opdracht voor hem een huurwoning te gaan zoeken. Hoewel dus dan de verhuurder de opdrachtgever is, komt het veel voor dat de bureaus de bemiddelingskosten – veelal 1 maand huur – bij de huurder in rekening brengen. Zo ook in het onderhavige geval. Het Huurteam heeft die kosten voor de huurder teruggevorderd op grond van onverschuldigde betaling. Aanvankelijk weigerde het bureau de huurder de bemiddelingskosten terug te betalen. Pas na de door het Huurteam uitgebrachte dagvaarding, was het bureau alsnog bereid de huurder de kosten terug te betalen.

De derde zaak loopt nog. Daarbij gaat het om een door een woningcorporatie ingestelde incassoprocedure. De corporatie stelt kosten te hebben gemaakt voor het leeghalen van een woning die de huurder op grond van een vonnis van de kantonrechter leeg had moeten opleveren.

Bij dat leeghalen is de corporatie onzorgvuldig met de door de huurder niet verwijderde eigendommen omgegaan. Sterker nog, alle spullen van de huurder zijn weggegooid. Voor de huurder bestrijdt het Huurteam in deze lopende procedure de door de corporatie in rekening gebrachte kosten en heeft het Huurteam een tegenvordering van de huurder ingesteld door een vergoeding te eisen voor de verdwenen eigendommen van de huurder.

Financieel voordeel voor de huurders

In totaal hebben de huurders zich in 2012 een bedrag van € 41.512 bespaard dankzij de inzet van het huurteam.

Het financiële voordeel van de huurders		
Geschillenbeslechting	Onderwerp	Bedrag
Huurcommissie	Onderhoud	€ 3.230,00
	Huurprijs	€ 9.826,00
Mediation	Servicekosten	€ 6.500,00
	Vergoedingen	€ 5.830,00
	Huurbeëindiging	€ 8.222,00
	Huurprijs	€ 1.944,00
	Diversen	€ 4.874,00
Adviezen	Huurprijs	€ 1.086,00
Totaal		€ 41.512,00

Aan de zaken bestede tijd

Geïnvesteerde tijd per categorie				
Onderwerp	aantal	geïnvesteerde de tijd	gemiddeld per zaak	gemiddeld in 2011
Onderhoud	20	103:00	5:09	3:30
Huurprijs / huurverhoging	23	143:55	6:42	3:50
Huurbeëindiging	9	47:55	5:20	2:20
Servicekosten	40	52:35	1:18	1:13
Vergoedingen	2	9:35	4:48	5:20
Diversen	63	173:38	1:38	1:38
Totaal	157	531:25	3:38	2:15

Financiële verantwoording

Omschrijving	Inkomsten en uitgaven in €			Begroot in €		
	2012	2011	2010	2012	2011	2010
Inkomsten						
Subsidie	30.000	30.000	25.000	30.000	35.000	37.000
Nagekomen subsidie		5.000				
Rente	1	1				
Overige inkomsten	1.990					
SUBTOTAAL	31.991	35.001	25.000	30.000	35.000	37.000
Uitgaven						
Honorarium en kostenvergoeding huurrechtconsulent	19.565	22.276	19.359	18.000	23.000	28.000
Voorlichtingsactiviteiten	647			1.000	1.000	1.500
Scholing en ondersteuning						2.000
Bestuurskosten	3.330	3.335	3.000	4.500	3.000	3.000
Bankkosten	84	67	60	75	100	100
Ontw. Databaseapplicatie					500	500
Kantoorbenodigdheden/porti	309	643	151	700	750	750
Ontwikkeling website	142	983		750	1.700	
Kamer van Koophandel	24	33	26	35	30	30
Kosten Jaarverslag	256	200	666	225	700	400
Juridische kosten	194	4.255	357	500		
Diversen	16	105	27	200	720	1.000
Griffie		568				
Telefoon/internet	766	1.137		750		
Folders		374		100		
Drukwerk					1.000	220
Advieskosten					2.500	
Postbus	167	155		160		
Inlooppreekuur				2.500		
SUBTOTAAL	25.500	34.131	23.646	29.495	35.000	37.500
S A L D O	6.491	870	1.354	505	0	- 500

Het Huurteam heeft in 2012 in totaal € 1990,00 aan overige inkomsten gegenereerd. Zo heeft het Huurteam van beide rechtspersonen tegen wie het Huurteam een zaak bij de Kantonrechter had aangespannen in totaal circa € 1.300,00 vergoed gekregen voor het intrekken van de procedures. De rest is ontvangen van enkele verhuurders die om bemiddeling van het Huurteam hadden verzocht.

Daarnaast is Huurteam Hilversum er in geslaagd in 2012 de kosten goed in de hand te houden. Daarom heeft het bestuur besloten haar maatschappelijke verantwoordelijkheid te nemen en in 2013 éénmalig een bedrag van 2.500 euro terug te storten in de gemeentekas.

Het begin 2012 begonnen inloopspreekuur bij Versa Welzijn op elke tweede en vierde dinsdagmiddag bleek maar heel matig te worden bezocht. Als huurders een probleem hebben, willen dat zij meestal onmiddellijk voorleggen aan het Huurteam. In bijna alle gevallen wordt dus telefonisch, of per e-mail contact opgenomen met het Huurteam. Dit heeft ons doen besluiten te stoppen met het inloopspreekuur.

Wij hebben dit jaar een keer een zaterdag met een marktkraam op de kop van de Groest gestaan om huurders de gelegenheid te bieden gemakkelijk in contact te komen met het Huurteam. Daar hebben wij de nodige belangstelling ondervonden. We zullen zoiets in 2013 wat vaker gaan doen, zodat wij onze bekendheid onder de Hilversummers nog kunnen vergroten.

Te vaak merken wij nog dat velen niet bekend zijn met het Huurteam.

Begroting voor 2013

Omschrijving	Bedragen in €
Inkomsten	
Subsidie	30.000
SUBTOTAAL	30.000
Uitgaven	
Honorarium en kostenvergoeding huurrechtconsulent	18.000
Bestuurskosten	4.500
Bankkosten	75
Kantoorbenodigdheden/porti	700
Kamer van Koophandel	35
Kosten Jaarverslag	225
Juridische kosten	500
Diversen	200
Telefoon/internet	750
Folders	100
Postbus	160
Website	750
Publiciteit	1.000
Eenmalige terugstorting subsidie	2.500
SUBTOTAAL	29.495
S A L D O	505



Huurteam Hilversum is de werkunit van de onder dossiernummer 32135835 bij de Kamer van Koophandel voor Gooi, Eem- en Flevoland ingeschreven Stichting Huurteam Gooi en Vechtstreek.
 Secretariaat: Huurteam Hilversum, Postbus 253, 1200 AG Hilversum.
 Huurteamconsulent: H. Scheffer, Tel. 06 319 924 95
 Website: www.huurteamhilversum.nl