



Welke verhuurders verdienen 'billenboek'?

Jaarverslag Huurteam Hilversum 2014.

## Inhoudsopgave:

Inhoudsopgave:.....	2
Inleiding .....	3
Zaken .....	5
De tabellen.....	6
De financiële verantwoording.....	8
Begroting 2015 .....	10

# Inleiding

Wat is woongenot? Als je een woning, appartement of kamer huurt en je betaalt de huur plus bijkomende kosten keurig op tijd zal niemand je lastigvallen. Dat denken we wel maar is dat ook altijd zo?

Ook in 2014 is het Huurteam weer geconfronteerd met enkele schrijnende gevallen waarbij de verhuurder verbaal geweld gebruikte richting huurder of, nog erger; over ging tot fysiek geweld.

Als huurder mag je verwachten dat je een normale huur betaalt en dat het gehuurde zich in goede staat bevindt. Als dat niet het geval is kun je daarover de verhuurder aanspreken. Dat kun je zelf doen maar Hilversumse huurders zijn in de gelukkige omstandigheid dat ze daarbij een beroep kunnen doen op een huurteam: het Huurteam Hilversum. Deze door de gemeente Hilversum ondersteunde organisatie helpt in geval huurder en verhuurder er samen niet uitkomen. Sommige verhuurders vinden het helemaal niet prettig als hun huurders klagen over te hoge huur/servicekosten of gebreken in het gehuurde. Steeds vaker gaat men over tot verbaal en sommige gevallen zelfs tot fysiek geweld. Beide soorten acties zijn verwerpelijk en onrechtmatig. Reden voor het huurteam om in overleg te gaan met de gemeente Hilversum.

Gelukkig is de verantwoordelijk wethouder het helemaal met ons eens en er is dan ook gezamenlijk besloten een meldpunt in te stellen waar huurders zich kunnen wenden voor hulp. In eerste instantie wordt geprobeerd om huurder en verhuurder tot elkaar te brengen en dat lukt gelukkig vaak maar als er een onveilige situatie voor huurder blijft bestaan wordt verhuurder daarop aangesproken.

Het Huurteam is blij dat samen met de gemeente wordt opgetrokken om iedere vorm van intimidatie en/of ander geweld direct de kop in te drukken.

## Prestatieafspraken:

Het Huurteam Hilversum wil u nogmaals haar brief van 6 januari 2014 in herinnering brengen. In deze brief hebben wij opnieuw aangedrongen op de toezegging van de gemeente Hilversum duidelijke prestatieafspraken te maken met de woningcorporaties. De huidige afspraken lijken volstrekt onvoldoende om te komen tot een verantwoord woningbeleid met name in de lagere prijsklasse. Helaas is onze brief onbeantwoord gebleven. Onze zorgen zijn derhalve niet verdwenen en opnieuw vragen wij het college van B&W jaarlijks de gemaakte afspraken met de woningcorporaties te monitoren en de raad op de hoogte te houden van de resultaten.

Het Huurteam Hilversum verbaast zich dat er ook in 2014 geen enkele initiatief vanuit de woningcorporaties richting Huurteam is genomen.

Er zijn in Nederland 9 huurteams actief t.w. in Amsterdam, den Haag, Groningen, Hilversum, Leeuwarden, Nijmegen, Rotterdam, Utrecht en Zwolle. In alle gevallen zijn er goede contacten tussen de woningcorporaties en de huurteams. Hilversum is de uitzondering en dat spijt ons zeer.

## Nieuw bestuurs lid:

Dit jaar hebben wij het bestuur eindelijk kunnen versterken met een nieuw lid. Zijn naam is Erik de Lange. Hij is werkzaam in de woningbouwsector en dus goed thuis in het wel en wee van de wereld van huurders en verhuurders. Met zijn komst worden met name de werkzaamheden van onze huurconsulent Henk Scheffer aanmerkelijk verlicht.

## De centjes:

Ook in 2014 hebben wij weer goed op de centjes gelet want we werken met gemeenschapsgeld en in deze dure tijd (waar nota bene huurders met onaantoonbare huurverhogingen worden geconfronteerd) moet effectief met de middelen worden omgesprongen.

# Zaken

## Kantonrechter:

De drie bij aanvang van 2014 bij de Kantonrechter lopende zaken zijn in 2014 met succes afgesloten. In 2 gevallen zijn de betreffende woning-bemiddelingsbureaus veroordeeld tot het terugbetalen van de door de huurders betaalde bemiddelingskosten. In die gevallen moesten de bemiddelaars bovendien het huurteam een vergoeding betalen voor de aan de huurders verleende rechtsbijstand. Dit betekent dat het huurteam extern middelen heeft gegenereerd en daardoor extra activiteiten heeft kunnen ontwikkelen.

Het derde geval ging over een door de verhuurder aangespannen zaak. Die vorderde van de vertrokken huurder een bedrag wegens te weinig betaalde servicekosten. Uiteindelijk hebben wij de zaak bij de door de Kantonrechter gelaste comparitie zodanig weten te bemiddelen dat de verhuurder de huurder nog 750 euro heeft terugbetaald.

In 2014 hebben wij bij de Kantonrechter ook nog een huurder bijgestaan in een kort geding. In dat geval had de verhuurder ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming gevorderd. Nadat wij de zaak voor de huurder hadden bepleit, heeft de Kantonrechter de vordering van de verhuurder afgewezen en het huurteam ook in dit geval een vergoeding voor bijstand aan de huurder toegewezen.

## Huurcommissie:

De huurcommissie heeft in de 6 door ons aangebrachte zaken over de huurprijs, die huurprijs met gemiddeld 206,— per maand verlaagd. Daarnaast heeft de commissie in 1 geval in geval van achterstallig onderhoud nog een tijdelijke huurverlaging doorgevoerd van 116,— per maand. Een huurder die inmiddels was verhuisd, kreeg haar geld niet terug en kon dat ook niet - zoals bij de anderen - verrekenen met de lopende huur. Voor die huurder hebben wij de verhuurder gedagvaard. Deze zaak loopt nog bij de Kantonrechter.

Bij de 6 huurcommissie zaken over de huurprijs was in 5 gevallen sprake van dezelfde verhuurder. Het betreft een verhuurder van kamers in een groot pand aan de Noorderweg. Deze verhuurder laat zich niet alleen maar niets gelegen liggen aan de wettelijke bepalingen omtrent de huurprijs, maar schroomt ook niet om te huurders, als zij aankloppen bij het huurteam, te bedreigen. In 1 geval heeft hij de huurder zelfs mishandeld. Een duidelijk voorbeeld voor onderbouwing van de noodzaak voor het meldpunt ongewenst verhuurdersgedrag!



### Bemiddeling:

Een ander vermeldenswaardig geval over huurprijs betreft een verhuurder die als belegging kamers verhuurt in Hilversum. Voor 13 huurders in 2 Hilversumse panden hebben wij, via bemiddeling, een aanzienlijke huurprijsverlaging kunnen bereiken. Gemiddeld zijn de 13 kamerbewoners bijna 130 euro per maand minder kwijt voor hun kamer. Achteraf bleek ook deze verhuurder een slechte verliezer door huurders onheus te bejegenen. Voor een RIBW pand voor begeleid wonen hebben wij voor de 17 bewoners bemiddeld over een huurverhoging. Na onze tussenkomst is die verhoging niet doorgestaan. Dat scheelt die 17 bewoners 5.192,- euro per jaar.

Voor 2 huurders hebben wij bij de door de verhuurder gewenste ontbinding van de huurovereenkomst bemiddeld over een vergoeding wegens die beëindiging. In het eerste geval leverde dat huurder 22.850,- euro op. In het tweede geval had de huurder de huur al zelf opgezegd. Na onze bemiddeling heeft de verhuurder hem toch nog 4.000,- euro meegegeven.

## De tabellen.

In 2014 zijn door het huurteam 127 zaken in behandeling genomen tegen 108 het jaar ervoor. Een belangrijke verhoging derhalve. Vorig jaar zijn 104 zaken afgehandeld, 15 meer dan in 2013.

#### Door Huurteam behandelde en afgewerkte zaken

Onderwerp	2014		2013	
	aantal zaken	Afge-handeld	Aantal zaken	Afge-handeld
Onderhoud	24	23	26	22
huurprijs/huurverhoging	35	30	29	23
Servicekosten	22	13	15	11
Vergoedingen	2	2	2	2
Diversen	44	36	36	31
<b>Totaal</b>	<b>127</b>	<b>104</b>	<b>108</b>	<b>89</b>

Onderstaande tabel geeft weer welk type geschil is beslecht, hoeveel zaken het betrof en welk bedrag wij voor de huurders hebben kunnen besparen.

Geschillenbeslechting	Onderwerp	Aantal	Bedrag
Kantonrechter	Diversen	3	€ 3.141
Huurcommissie	Onderhoud	1	€ 1.398
Huurcommissie	Huurprijs/huurverhoging	6	€ 14.870
Huurcommissie	Servicekosten	4	€ 3.630
Bemiddeling	Huurprijs/huurverhoging	14	€ 25.328
Bemiddeling	Vergoedingen	2	€ 26.850
Bemiddeling	Diversen	2	€ 2.104
<b>Totaal</b>			<b>€ 77.321</b>

Deze tabel geeft weer de geïnvesteerde tijd per categorie in 2013

#### Geïnvesteerde tijd per categorie 2013

Onderwerp	aantal	geïnvesteerde tijd	gemiddeld per zaak	gemiddeld in 2012
Onderhoud	26	160,5	6,17	3:30
Huurprijs / huurverhoging	29	171,5	5,91	3:50
Huurbeëindiging				
Servicekosten	15	56,75	3,78	1:13
Vergoedingen	2	22,75	11,3 7	5:20
Diversen	36	120,5	3,35	1:38
<b>Totaal</b>	<b>108</b>	<b>532</b>	<b>4,92</b>	<b>2:15</b>

Geïnvesteerde tijd per categorie in 2014.

#### Geïnvesteerde tijd per categorie 2014

Onderwerp	aantal	geïnvesteerde tijd	gemiddeld per zaak	gemiddeld in 2013
Onderhoud	23	93	4,04	6,17
Huurprijs / huurverhoging	35	170	4,85	5,91
Servicekosten	23	66,50	2,89	3,78
Vergoedingen	2	20,75	10,3 7	11,3 7
Diversen	44	196,25	4,46	3,35
<b>Totaal</b>	<b>127</b>	<b>546,5</b>	<b>4,3</b>	<b>4,92</b>

De financiële verantwoording



Onderstaand de inkomsten over 2014. Zoals reeds eerder genoemd zijn er, buiten de gemeentelijke subsidie, ook inkomsten vanuit veroordelingen door de Kantonrechter.

Omschrijving	Inkomsten en uitgaven in €			Begroot in €		
	2014	2013	2012	2014	2013	2012
<b>Inkomsten</b>						
Subsidie	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Rente	6	3	1			
Overige inkomsten	1.694	212	1.990			
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>31.700</b>	<b>30.215</b>	<b>31.991</b>	<b>30.00</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>

In onderstaande tabel zijn de uitgaven aangegeven. Ook in 2014 zijn wij keurig binnen de begroting gebleven door alle uitgaven kritisch te volgen. Door iets minder tijd per zaak heeft het huurteam in 2014 meer zaken in behandeling kunnen nemen.

<b>Uitgaven</b>						
Honorarium en kostenvergoeding huurrechtconsulent	18.418	17.748	19.565	21.000	18.000	18.000
Voorlichtingsactiviteiten		97	647	150		1.000
Bestuurskosten	4.333	3.408	3.330	4.500	4.500	4.500

Bankkosten	93	89	84	90	75	75
Kantoorbenodigdheden/porti	445	173	309	500	700	700
Website	889	856	142	1.000	750	750
Kamer van Koophandel			24	35	35	35
Kosten Jaarverslag	880	273	256	300	225	225
Juridische kosten		80	194	1.000	500	500
Diversen	15		16	100	200	200
Telefoon/internet	912	1.101	766	1.200	750	750
Folders				1.00	100	100
Publiciteit					1.000	
Advieskosten						
Postbus	194	165	167	175	160	160
Inloopspreekuur						2.500
Eenmalige terugbetaling subsidie		2.500			2.500	
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>26.179</b>	<b>26.490</b>	<b>25.500</b>	<b>30.150</b>	<b>29.495</b>	<b>29.495</b>
<b>SALDO</b>	<b>5.521</b>	<b>3.725</b>	<b>6.491</b>	<b>-150</b>	<b>505</b>	<b>505</b>

## Begroting 2015

De begroting voor 2015 komt uit op 29.750,- euro en blijft daarmee binnen de geraamde inkomsten. Andere externe inkomsten zijn veiligheidshalve niet in de begroting opgenomen.

Omschrijving	Bedragen in €
Inkomsten	

Subsidie	30.000
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>30.000</b>
<b>Uitgaven</b>	
Vergoeding huurrechtconsulenten	20.000
Bestuurskosten	4.500
Bankkosten	100
Kantoorbenodigdheden/porti	500
Kosten Jaarverslag	750
Diversen	100
Telefoon/internet	1.000
Folders	500
Postbus	200
Website	2.000
Publiciteit	100
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>29.750</b>
<b>S A L D O</b>	<b>250</b>