

# Wonen moet, iedere dag!



Achter de brandweerkazerne zouden veel woningzoekenden een plekje kunnen vinden. Hilversum kiest echter voor het behoud van de “zichtlijnen”. Zelfs als daarvoor tijdens de wedstrijd de spelregels moeten worden veranderd, waardoor mogelijk een peperduur conflict met de koper van het Philipsterrein ontstaat. De zichtlijn bij de brandweerkazerne is bij de bouw van dat gedrocht al effectief om zeep geholpen. Dit is geheel in de geest van de zichtlijnenvisie van Dudok, aldus de toenmalige stedenbouwkundig beleidsambtenaar die deze uitspraak nog serieus leek te bedoelen ook. Daarnaast staat het Philipsgebouw zelf ook al in die zichtlijn (ter info: de zichtlijnenvisie van Dudok behelst dat de radialen (wegen naar het centrum: bijv. Bosdrift, Hilvertsweg, Lorentzweg, Eemnesserweg) zicht bieden op de omringende natuur) dus het hele argument van behoud van de zichtlijnen is je reinste lariekoek en apekool.

# Inhoudsopgave

Inleiding	3
Zaken	4
Kantonrechter	5
Huurcommissie	6
Bemiddeling/advies	6
Bonifaciuslaan	6
t Goede Woonhuys	7
Hilversum Noord	8
Financiële verantwoording	9
Begroting 2017	10

## Inleiding

In 2016 zag dan eindelijk de woonvisie van de gemeente Hilversum het licht. Het bleek oude wijn in nieuwe zakken. Het wondermiddel heet nog steeds 'doorstroming' al is al jaren duidelijk dat daar het huisvestingsprobleem van lagere inkomensgroepen niet mee wordt opgelost. Natuurlijk kan niet iedereen die in Hilversum wil wonen een woning worden geboden: de grenzen van de groei zijn in Hilversum al jaren nadrukkelijk in zicht. Dudok sprak niet voor niets van een 'beëindigingsplan' en niet van een 'uitbreidingsplan'. Maar waar je je als gemeentebestuur toch op zijn minst voor in zou moeten spannen, is het huisvesten van inwoners van het dorp die zelf niet het geld hebben om zich van goede huisvesting te voorzien. In de woonvisie wordt voor die mensen nauwelijks een oplossing geboden. Ze moeten genoeg nemen met de kruimeltjes die overblijven: lees de woningen aan het einde van een 'doorstroomketen'. Doorgaans niet de beste woningen in de voorraad.

Daarnaast wordt handhaving van het aantal sociale huurwoningen als een enorme prestatie gepresenteerd. Misschien niet eens ten onrechte want de hofleveranciers van deze woningen, de corporaties, zijn verworden tot geldmachines voor de rijksoverheid. Huren worden bij mutatie verhoogd tot 100% maximaal redelijk (Dudok Wonen) en dankzij de introductie van de WOZ-waarde in het woningwaarderingssysteem wordt een sociale woning in Hilversum (waar die WOZ-waarde bovengemiddeld hoog is) dan al snel asociaal duur. Enig tegenwicht wordt geboden door de verplichting voor corporaties om 90% van hun bezit passend toe te wijzen. Dit biedt voor mensen met een inkomen onder de huurtoeslaggrens nog enige kans op een betaalbare woning. Al is dat voor de rijksoverheid uiteraard niet het uitgangspunt van de maatregel: die is gebaseerd op het streven de uitgaven voor de huurtoeslag te beperken.

De signalen dat huurders in de financiële problemen komen zijn inmiddels niet meer te negeren. Het zal een thema worden bij de formatie maar men spant het paard collectief achter de wagen: de verhuurdersheffing wordt niet afgeschaft, hoogstens anders ingezet. De huren blijven daardoor te hoog en huurders zullen meer in de financiële problemen komen. Volgens minister van Wonen Stef Blok is er in een volgend kabinet overigens geen ministerie van Wonen meer nodig: de onzichtbare hand van de vrije markt kan, wat hem betreft, verder zijn zegenrijke arbeid doen. Hij wordt daarin gesteund door de partij van onze wethouder Wonen, het CDA.

Waar dat toe leidt is goed te zien op het verhuurgedeelte van Funda: zelfs met de door de WOZ-waarde idioot hoge maximaal redelijke huurprijzen weten veel particuliere verhuurders, vaak vertegenwoordigd door gerenommeerde makelaarskantoren, nog over die maximale grenzen heen te gaan. En huurders die weinig keuze hebben, slikken het. Het huurteam moet ze regelmatig te hulp komen: te dure woningen en kamers in een dramatische staat van onderhoud zijn in de particuliere sector nog steeds eerder regel dan uitzondering.

### 2 kamer appartement | Lage Naarderweg, Hilversum (Langgewenstbuurt)



Nieuwe studio's in een compleet gerenoveerd pand uit 1900 op een goeie locatie, om de hoek van het Mediapark en treinstation. Het centrum is slec...

€ 900 p/m • Appartement • 20 m<sup>2</sup>

[Bekijk deze kamer](#)

Door de efficiency-slag (lees ontslaggolf) bij de woningcorporaties is de dienstverlening aan huurders er in veel gevallen niet beter op geworden. Het is voor huurders steeds vaker 'slikken of stikken' bij het accepteren van woningen en bij verbeterplannen. Het onderhoud is zodanig gerationaliseerd dat de corporaties vaak niet eens weten wat er speelt bij het onderhoud van hun woningen. Er is sprake van een enorme juridisering in de omgang met huurders: in redelijk overleg naar een oplossing zoeken wordt steeds vaker het hanteren van de juridische minimum-eisen. Het aantal huurders van corporaties dat zich voor hulp meldt bij het huurteam stijgt dan ook zorgwekkend.

Is het dan enkel kommer en kwel in Hilversum? Nee, er zijn ook lichtpuntjes. De Alliantie maakt serieus werk van de transitie van bedrijfsgebouwen tot woonruimte (Lucent, Noordse Bosje) en Gooi en Omstreken blijkt nog steeds in staat om betaalbare eengezinswoningen te bouwen op Anna's Hoeve. Ook is er afgesproken ontruiming op huurschuld zo veel mogelijk te voorkomen. Maar het blijven druppels op een gloeiende plaat zolang de gemeente Hilversum geen prioriteit geeft aan het helpen van haar financieel zwakkere inwoners aan goede huisvesting.

## Zaken

In 2016 heeft het huurteam aan 144 zaken gewerkt, tegen 127 in 2015.

De aantallen zijn, vergeleken met 2015, stabiel gebleven. Wat steeds meer opvalt is dat huurders die een kansrijke zaak hebben toch afhaken uit angst voor mogelijke wraakacties van de verhuurder. En als zelfs De Alliantie – zie verderop in dit verslag – er niet voor terugdeinst huurders te intimideren die het wagen naar de huurcommissie te stappen, zal dit er niet beter op worden.

**Tabel 1. Door Huurteam behandelde en afgewerkte zaken**

Onderwerp	2016		2015	
	aantal zaken	Afgehandeld	Aantal zaken	Afgehandeld
Onderhoud	36	30	42	33
Huurprijs	18	15	32	29
Servicekosten	15	10	17	10
Vergoedingen	3	1	1	1
Diversen	76	71	52	48
<b>Totaal</b>	<b>148</b>	<b>127</b>	<b>144</b>	<b>121</b>

De volgende tabel geeft aan welke onderwerpen tot een financieel voordeel voor de huurders hebben geleid, om hoeveel zaken het gaat en wat het de huurders heeft opgeleverd.

Tabel 2.			
Opgelost via	Onderwerp	Aantal	Bedrag
Kantonrechter	Diversen	2	€ 3.800
Huurcommissie	Onderhoud	1	€ 1.462
Huurcommissie	Huurprijs	3	€ 6.786
Huurcommissie*	Servicekosten	4	56.421
Bemiddeling	Huurprijs	2	€1.138
Bemiddeling	Servicekosten	2	€ 3.992
Bemiddeling	Vergoedingen	2	€ 1.081
Bemiddeling	Diversen	2	€ 915
<b>Totaal</b>			<b>€ 75.595</b>

\*Voor de huurders van de 183 aanleunwoningen bij Zuiderheide heeft het huurteam over de periode 2012 tot en met 2016 in totaal een bedrag van € 161.550 aan servicekosten weten te besparen. Daarvan is in 2015 een bedrag van € 105.680 via bemiddeling bereikt. Het restant ad. € 55.870 is het resultaat van drie in 2016 bij de huurcommissie gewonnen zaken.

**Tabel 3. Tijd per categorie 2016**

Onderwerp	aantal	geïnvesteerde tijd	gemiddeld per zaak	gemiddeld in 2015
Onderhoud	36	122	3,39	3,85
Huurprijs	18	54,25	3,01	3,67
Servicekosten	15	81,25	5,42	4,40
Vergoedingen	3	18	6	15,25
Diversen	76	169,75	2,23	2,89
<b>Totaal</b>	<b>148</b>	<b>445,25</b>	<b>3,01</b>	<b>3,61</b>

## Kantonrechter

In 2016 zijn 3 huurders geholpen bij hun zaak bij de Kantonrechter.

De eerste zaak betreft een afrekening van servicekosten, welke door de huurder is verloren.

Het tweede geval betreft een zaak waarbij de verhuurder de door de huurder betaalde borgsom van € 1.500 niet aan de huurder wilde terugbetalen, omdat deze met een tegenvordering van bijna € 4.000 kwam voor schade en nog te betalen servicekosten. Bij de Kantonrechter is er van de vordering van de verhuurder slechts € 1.000 over gebleven.

In de laatste zaak werd de huurder gedagvaard door De Alliantie. Die vorderde vernietiging van een eerdere uitspraak van de Huurcommissie, waarbij de huur met 60 % werd verminderd in verband met een gebrek aan de woning. Dat is natuurlijk hun goed recht. Maar dat De Alliantie van de huurder – zonder enige rechtsgrond - ook nog eens de aan de huurcommissie betaalde leges van € 450 teruggeiste is niets anders dan een intimidatiepraktijk waarvoor een doorgewinterde huisjesmelker zich niet zou schamen. Een andere huurder is voor deze aanpak dan ook gezwicht en heeft afgezien van de voor hem gunstige uitspraak van de Huurcommissie.

De zaak voor de door ons bijgestane huurder is bij de Kantonrechter uiteindelijk via comparitie afgedaan met een bedrag van € 800 dat De Alliantie aan de huurder heeft betaald.

## Huurcommissie

Het aantal zaken bij de huurcommissie waaraan is gewerkt is 19. Daarvan lopen er eind 2016 nog 2. In 8 gevallen hebben de huurders een financieel voordeel behaald. Drie zaken zijn door de huurder ingetrokken. In het eerste geval in verband met verhuizing. In de tweede zaak is er alsnog overeenstemming met de verhuurder bereikt en in het laatste geval bleek de WOZ-waarde veel hoger te zijn dan wij hadden ingeschat bij gebrek aan informatie daarover. De meeste van de 8 resterende zaken bij de huurcommissie gingen over een gebrek aan de woning dat inmiddels door de verhuurder zodanig was aangepakt dat de huurcommissie geen reden (meer) zag de huur te verlagen.

## Bemiddeling/advies

Behalve de in tabel 2 aangegeven bemiddelingzaken met een financieel voordeel, hebben wij in individuele gevallen veel bemiddeld bij of advies gegeven over onder meer achterstallig onderhoud, woningverbetering, gevolgschade, servicekosten, huurtoeslag, overlast conflicten met burens en woonlasten.

Daarnaast zijn wij betrokken bij de volgende collectieve zaken:

### Bonifaciuslaan.

Daar vindt groot onderhoud en verduurzaming plaats aan de 250 woningen in de Bonifaciuslaan. Een aantal huurders daar heeft aangegeven nog met een individueel probleem te zitten. Voor alle huurders



lijkt het bedrag van de huurverhoging dat zij moeten betalen voor de verbetering van hun woning niet juist te zijn vastgesteld. Wij hebben geprobeerd daarover in gesprek te komen met de huurdersvereniging. Het bestuur daarvan heeft ons echter laten weten “er wel klaar mee te zijn”.

Gelukkig denkt de verhuurder daar anders over. Die realiseert zich dat het goed is onze vragen te bespreken en heeft ons dus uitgenodigd voor een gesprek. Op het moment dat we dit jaarverslag schrijven, heeft ook de verhuurder overleg met ons opgezegd. Wij vermoeden dat wij zo veel kritische kanttekeningen bij de hele gang van zaken plaatsen dat ze dat niet aankunnen. Wij gaan door met onze steun aan de huurders die daar om vragen. Na gedegen onderzoek zullen wij hen adviseren over de

mogelijkheden die ze nog hebben de zaak in hun voordeel bij te stellen.

Buiten de huurverhogingsperikelen doet zich in de Bonifaciuslaan een ontwikkeling voor die niet goed zal uitwerken op de Hilversumse woonvisie. Daarin zijn 100 extra sociale huurwoningen opgenomen. ASR is van plan 220 van de 250 woningen in de Bonifaciuslaan alleen nog maar in de vrije sector te verhuren als ze vrijkomen. En dat vrijkomen zal op forse schaal gebeuren, gelet op de leeftijdsopbouw hier. Een forse tegenvaller voor het college. Zijn ze juist zo trots op de 100 extra sociale huurwoningen, lopen er aan de andere kant nog veel meer uit.

## t Goede Woonhuys

Deze kleine corporatie (71 woningen) in Hilversum Zuid heeft, om een groot onderhouds/renovatie-aanpak van haar bezit te kunnen financieren, de zittende huurders de woningen te koop aangeboden voor 50% van de taxatiewaarde (het wettelijk minimum waarvoor sociale huurwoningen, onder voorwaarden, mogen worden verkocht aan de zittende huurders). Die actie werd een onverwacht groot succes: meer dan 40 woningen zijn inmiddels verkocht aan de zittende huurders of familieleden daarvan. Ook in 2017 en 2018 zullen nog woningen te koop worden aangeboden aan de zittende huurders. De verwachting is dat er uiteindelijk slechts 15 huurwoningen zullen resterend bezit. Nu zit het bestuur met een 'luxe-probleem': men heeft veel meer geld in kas dan nodig is voor de renovatie van het resterend bezit. En ook is het de vraag of voor die 15 woningen een bestuur en een Raad van Toezicht in stand moet worden gehouden die voldoen aan alle voorwaarden die de wet daar aan stelt. De Autoriteit Wonen heeft het bestuur inmiddels opdracht gegeven met een visie te komen op de exploitatie en beheer van het resterend bezit en vermogen. Die moest voor 1 februari 2017 worden aangeleverd. Tot dusver heeft het bestuur daarover niet gecommuniceerd met de resterende huurders. Het blijft dus onduidelijk wat er gaat gebeuren.



Daarnaast moesten de statuten van de vereniging, die niet meer in overeenstemming met de nieuwe Woningwet waren (de leden hadden het laatste woord: stel je voor), worden gewijzigd. Het Huurteam heeft een aantal huurders, die uiterst kritisch waren over deze statutenwijziging, ondersteund. Dit leidde tot een stevig onderhandelingsgesprek met het bestuur en een spannende ledenvergadering in december 2016. Uiteindelijk hebben de huurders daar de toezegging uit gesleept dat een aantal wijzigingsvoorstellen, mits juridisch haalbaar, alsnog in de statuten zullen worden verwerkt. De kritische huurders zijn door het Huurteam geholpen met het oprichten van een bewonerscommissie. De bewonerscommissie heeft inmiddels overleg gehad met het bestuur van 't Goede Woonhuys over de renovatie van hun woningen. Toegezegd is dat voor de resterende huurwoningen, per woning en in overleg met de huurder, een plan zal worden gemaakt dat in 2017 of 2018 wordt uitgevoerd. Samen met die commissie willen wij ons er sterk voor maken dat het bestuur haar beloftes nakomt.

## **Hilversum Noord**

Bij renovatie van woningen in de Verschurestraat, van Dijkstraat en Stroeslaan was door verhuurder De Alliantie een bewonerspanel in het leven geroepen dat voorafgaand en tijdens de renovatie de belangen van de bewoners kon behartigen. Toen het panel wat de kritisch werd (men had grote twijfels bij de voorgestelde bodemisolatie) werd daar niet inhoudelijk maar enkel procedureel op gereageerd: bewoners hadden met meer dan 70% ingestemd met de renovatie dus stond de uitvoering niet meer ter discussie. Bewoners kregen een intimiderende brief van De Alliantie op de deurmat dat, als ze niet mee zouden werken aan de renovatie, de kosten van vertraging op hen zouden worden verhaald. Het Huurteam heeft het bewonerspanel ondersteund bij een handtekeningactie op basis waarvan uiteindelijk toch een gesprek met De Alliantie heeft plaatsgevonden waarbij alsnog inhoudelijk is ingegaan op de bodemisolatie. Een bewoner die vreesde voor medische problemen door mogelijk optredende schimmel werd alsnog tegemoet gekomen in zijn bezwaren.



## De financiële verantwoording

Tabel 4. Inkomsten

Omschrijving	Inkomsten in €			Begroot in €		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
<b>Inkomsten</b>						
Subsidie	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Rente	0	0	6			
Overige inkomsten *	1.350	2.328	1.694			
<b>TOTAAL</b>	<b>31.350</b>	<b>32.328</b>	<b>31.700</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>	<b>30.000</b>

Zoals ieder jaar, zijn wij ook in 2016 weer binnen de begroting gebleven

\* Dit betreft bijdragen huurders aan proceskosten en aan een Huurdersvereniging doorberekende kosten voor hulp/advies aan huurders die niet in Hilversum wonen.

Tabel 5. Uitgaven

Uitgaven in €				Begroot		
	2016	2015	2014	2016	2015	2014
Honorarium en kostenvergoeding huurrechtconsulent	15.949	17.387	18.418	20.000	20.000	21.000
Voorlichtingsactiviteiten						150
Bestuurskosten	5.000	5.000	4.333	4.500	4.500	4.500
Bankkosten	133	103	93	100	100	90
Kantoorbenodigdheden/porti	231	279	445	500	500	500
Website	2.034	1.640	889	2.000	2.000	1.000
Kosten Jaarverslag	996		880	750	750	300
Juridische kosten						1.000
Diversen		330	15	100	100	100
Telefoon/internet	687	735	912	1.000	1.000	1.200
Folders		425		500	500	1.00
Publiciteit		953		100	100	
Proceskosten	466					
Postbus	224	212	194	200	200	175
<b>TOTAAL</b>	<b>25.720</b>	<b>27.064</b>	<b>26.179</b>	<b>29.750</b>	<b>29.750</b>	<b>30.150</b>

In 2016 hebben wij binnen het bestuur nogal wat met ziekte te maken gehad. Het primaire proces heeft daar niet onder te lijden gehad, maar aan publiciteit etc. hebben we niet kunnen doen wat we van plan waren.

Tabel 6. Begroting 2017

Omschrijving	Bedragen in €
<b>Inkomsten</b>	
Subsidie	30.000
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>30.000</b>
<b>Uitgaven</b>	
Vergoeding huurrechtconsulenten	20.100
Bestuurskosten	2.500
Reservering proceskosten	2.500
Bankkosten	150
Kantoorbenodigdheden/porti	350
Kosten Jaarverslag	1000
Telefoon/internet	750
Folders	1.000
Postbus	250
Website	1.000
Diversen	200
Publiciteit	200
<b>SUBTOTAAL</b>	<b>30.000</b>
<b>S A L D O</b>	<b>0</b>

HuurTeam Hilversum is de werkunit van de onder nummer 32135835 bij de Kamer van Koophandel Flevoland ingeschreven Stichting HuurTeam Gooi en Vechtstreek.  
HuurTeam Hilversum, Postbus 253, 1200 AG Hilversum.

Telefoon 06 319 924 95.

Website: [www.huurteamhilversum.nl](http://www.huurteamhilversum.nl)