

Jaarverslag Huurteam Hilversum 2020



Inleiding

Het lijkt erop dat de wal het schip gaat keren. Nadat de woningmarkt jarenlang is geliberaliseerd en de huurbescherming is afgebroken, beginnen de meeste politieke partijen tot het inzicht te komen dat de markt niet voor alles een oplossing is. In veel verkiezingsprogramma's van dit jaar stond te lezen dat de overheid de woningmarkt weer sterker moet gaan reguleren. Zelfs de VVD lijkt tot het inzicht te zijn gekomen dat hier een taak voor de overheid ligt:

'Gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen zijn onvoldoende in staat gebleken om het oplopende woningtekort op te lossen en speculatie met woningen tegen te gaan. De huidige tijd vraagt daarom opnieuw om ingrijpen door de rijksoverheid.'
(verkiezingsprogramma VVD, pagina 80)

Of huurders baat zullen hebben bij deze gekantelde inzichten in Den Haag zal moeten blijken. De twee grootste partijen in Den Haag (VVD en D66) zetten vooral in op meer productie, doorstroming en extra huurverhogingen voor huurders die wat meer gaan verdienen. Dat zijn oplossingen die al jaren worden gepropageerd en die al jaren niet helpen.

Hoe het in de praktijk waarschijnlijk uit gaat pakken bewijst het 'amendement Koerhuis' dat een week voor de verkiezingen nog vrijwel kamerbreed werd aangenomen. In 2020 was, in verband met Corona, met verhuurders afgesproken dat er geen mensen op straat zouden worden gezet anders dan om evidente redenen als ernstige overlast of criminele activiteiten. Dat gold dus ook voor tijdelijke huurovereenkomsten: als je tijdelijke huurovereenkomst afliep tijdens de Coronacrisis mocht je ook niet op straat worden gezet. Daardoor dreigden een heleboel tijdelijke huurcontracten ineens vaste contracten te worden, want de enige manier om een tijdelijke huurovereenkomst te verlengen is door deze om te zetten in een vast contract (artikel 7.271, lid 1 BW). En dat wilden de particuliere verhuurders natuurlijk niet: tijdelijke huurcontracten zijn inmiddels de norm binnen de particuliere verhuur. Om die reden werd een tijdelijk wetje aangenomen dat tijdelijke contracten tijdelijk konden worden verlengd tijdens de Coronacrisis (tot 1 juli 2021). Omdat die crisis langer duurt dan gedacht, moest dat wetje wel worden verlengd. De oplettende VVD-er Koerhuis heeft dat geregeld door voor te stellen het opnieuw verlengen van tijdelijke huurcontracten tot 1 juli 2022 mogelijk te maken. Uiteraard helemaal in het belang van de huurder: de VVD is de kwaadste niet. De rest van de 2^e kamer was duidelijk minder oplettend: enkel SP, DENK en PVDD stemden tegen. In Den Haag zijn de belangen van particuliere verhuurders vooralsnog dus in goede handen. Een kabinet van SP, DENK en PVDD zal er zo snel nog niet komen tenslotte.

Vooralsnog blijft huren daarom dus geen pretje. De maximale huurverhoging voor 2020 was ongekend hoog: 5,1%, ondanks de oproep van verschillende partijen om in verband met Corona geen huurverhoging toe te staan. Sociale verhuurders sloten al eerder (in 2018) een akkoord met de Woonbond dat elk jaar wordt herzien. Hierdoor vallen de huurverhogingen bij de drie lokale corporaties de Alliantie, Dudok Wonen en

Gooi en Omstreken lager uit. Over het algemeen rekenden zij niet meer dan de inflatie (2,6%). In sommige gevallen is zelfs huurverlaging mogelijk.

De lokale corporaties kunnen echter al jaren niet meer voldoen aan de woningvraag in Hilversum. Daarom wonen veel huurders in een particuliere huurwoning. De huren zijn daar vaak (te) hoog en het onderhoud vaak slecht. En die particuliere verhuurders doen ook niet mee aan een matiging van de huurverhoging: mogen ze 5,1% vragen, dan zullen ze dat ook vragen. Maar dat probleem lost zich vanzelf op: er worden vrijwel alleen nog maar tijdelijke huurcontracten afgesloten in de particuliere huursector. De gemeente treedt nauwelijks op tegen deze huisjesmelkers 'omdat deze sector een functie heeft op de woningmarkt' zoals een beleidsmedewerker van de gemeente ons ooit toevertrouwde.

Ook huiseigenaren die zich schuldig maken aan agressie richting hun huurders, kunnen rustig hun gang gaan: de gemeente doet er niets aan. Om die reden heeft het Huurteam het meldpunt 'ongewenst verhuurdersgedrag' afgelopen jaar opgeheven: in de praktijk kwam er van bescherming van huurders niets terecht.

Waar we in de particuliere huursector steeds vaker mee te maken krijgen is het 'huurcontract voor bepaalde tijd': huurcontracten voor één jaar waarbij de huur standaard veel te hoog is. We komen eigenlijk niet anders meer tegen. Gevolg daarvan is dat het voor huurders riskant is om de aanvangshuur of onderhoudsgebreken te laten toetsen door de huurcommissie: dan kun je na een jaar opnieuw op zoek naar een andere huurwoning want een verlenging van je contract (of een nieuw contract) zit er dan echt niet in.

Daarnaast moet je maar afwachten of de huurcommissie nog wel tot een uitspraak komt in de periode dat je de woning (of de kamer) huurt. Door reorganisatie (met bijbehorende vermindering van personeel) is de huurcommissie al jaren vleugellam: men doet er vaak meer dan een jaar over om tot een uitspraak te komen. Feitelijk is de huurcommissie al lang voordat de Coronacrisis uitbrak in 'lockdown' gegaan. In de praktijk proberen we als Huurteam meer in te zetten op overleg met verhuurder maar dat is niet met alle verhuurders mogelijk.

Op 2 februari 2021 is onze voorzitter, Jan van Westering, overleden. Hoewel hij al jaren ziek was en vele functies in het verenigingswezen al had moeten opgeven, wilde hij nimmer afscheid nemen van zijn functie als voorzitter van het Huurteam. Hij is dan ook 'in het harnas gestorven'. Wij verliezen aan Jan een gedreven voorzitter die zijn uitgebreide netwerk aan contacten zonder terughoudendheid gebruikte om het werk van het Huurteam over het voetlicht te brengen.

Aan de andere kant hebben we er sinds eind 2020 een nieuwe huurconsulent bij: Erik Visser. Eerst klant van het Huurteam, vond hij het werk wat we doen zo goed dat hij daarin mee wilde gaan draaien. Erik gaat nu eerst een cursus huurrecht doen en draait met enige regelmaat mee in zaken van de andere huurconsulenten Henk Scheffer en Erik de Lange om ervaring op te doen.

Zaken

In 2020 hebben wij aan 131 zaken gewerkt. Dat is iets minder dan in 2019, toen het er 150 waren. Het aantal zaken dat we hebben kunnen afhandelen daalde flink, met name omdat de boel verstopt zit bij de Huurcommissie: konden we in 2019 130 zaken afdoen, dit jaar bleef de teller steken op 97.

Tabel 1. Door Huurteam behandelde en afgewerkte zaken

Onderwerp	2020		2019	
	aantal zaken	Afgehandeld	Aantal zaken	Afgehandeld
Onderhoud	39	24	28	24
Huurprijs	19	9	39	29
Servicekosten	4	3	7	6
Vergoedingen	2	2	4	4
Diversen	67	61	72	67
Totaal	131	97	150	130

Wat opvalt is dat het aantal zaken over de huurprijs meer dan gehalveerd is. Dit is het directe gevolg van de stijging van het aantal tijdelijke huurcontracten: als huurder weet je wel zeker dat je na een jaar weer op straat staat als je daar bij de huurcommissie een toetsing over aanvraagt. Dus dat laat je wel uit je hoofd. Ook de maximaal redelijke huurprijzen stijgen vrolijk door vanwege de stijgende OZB-waardes van de woningen. Het aantal punten dat een woning op basis hiervan krijgt toegekend bedraagt soms meer dan de helft van het totaal aantal punten. Hierdoor valt tegenwoordig bij wijze van spreken een hondenhok al in de vrije sector.

Wat opvalt is het grote aantal zaken in de categorie 'diversen' waar het niet gaat om huurprijs, onderhoud, servicekosten of andere vergoedingen. Huurders weten ons voor steeds meer zaken te vinden. Daarbij gaat het om zaken als woningruil, ontruiming, intimidatie door verhuurder, verduurzaming van de woning (zowel collectief als individueel), overname huurcontract na overlijden, schoonmaak collectieve ruimtes, overlast burens (of ander ongedierte)). In principe bieden we in alle gevallen ondersteuning, tenzij ons duidelijk is dat huurder onterechte eisen stelt aan de verhuurder (ook dat komt voor).

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	1	€ 5.000
Deurwaarder	Diversen	4	€ 10.835
Bemiddeling	Huurprijs	3	€ 8.024
Bemiddeling	Servicekosten	1	€ 555
Bemiddeling	Diversen	5	€ 2.253
Totaal			€ 26.667

Niet altijd is het resultaat van onze inspanningen in geld uit te drukken. In dit jaar zijn door bemiddeling ook andere belangrijke resultaten behaald, zoals:

- Aanpak achterstallig onderhoud
- Woningruil met indeplaatsstelling;
- Niet doorgaan huuropzegging en/of ontruiming.

Opvallend is dat we dit jaar geen enkele uitspraak van de Huurcommissie hebben gehad. De Huurcommissie lag de eerste paar maanden van de Coronacrisis volledig plat (geen zittingen, geen onderzoeken) en vanaf 1 juli 2020 werd er enkel onder zeer strenge beperkingen (bijv. maximaal 1 persoon in de woning bij onderzoek) door gewerkt. Dat draagt allemaal niet bij aan het oplossen van de achterstanden die de huurcommissie toch al had (zo'n 10.000 zaken in 2019).

De tijdsbesteding per zaak was in 2020, mede doordat Huurcommissie en Rechtbank vanwege Corona in de praktijk niet meer functioneerden, lager dan in 2019. Hierdoor werd flink tijd bespaard op het bijwonen van zittingen.

Tabel 3. Tijd per categorie 2020

Onderwerp	aantal	geïnvesteerde tijd	gemiddeld per zaak	gemiddeld in 2019
Onderhoud	39	105,25	2,70	5,15
Huurprijs	19	60,00	3,15	4,35
Servicekosten	4	26,75	6,69	3,19
Vergoedingen	2	9,75	4,87	18,81
Diversen	67	228,50	3,41	3,65
Totaal	131	430,25	3,28	4,46

De financiële verantwoording

Tabel 4. Inkomsten

Omschrijving	Inkomsten in €			Begroot in €		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Inkomsten						
Subsidie	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Overige inkomsten *	1.025					
TOTAAL	31.025	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000

*Bijdragen van huurders na winst procedure of geslaagde bemiddeling.

Vanaf medio 2020 vragen wij aan huurders, waar wij voor werken, een bijdrage als onze bemiddeling of hulp tot een financieel resultaat leidt. Die bijdrage is 15% van het behaalde financiële voordeel voor de huurder (ingeval van een huurverlaging enkel 15% van de verlaging over het eerste jaar). Voor huurders in de vrije sector rekenen we een uurtarief van 50 euro waarbij het eerste gesprek wel gratis is.

Levert onze hulp geen financieel voordeel op (zoals bijvoorbeeld bij woningruil) dan is onze hulp hoe dan ook gratis.

Tabel 5. Uitgaven

Uitgaven in €				Begroot		
	2020	2019	2018	2020	2019	2018
Honorarium en kostenvergoeding huurrechtconsulenten	16.714	24.991	25.821	22.000	22.000	20.700
Bestuurskosten	5.250	5.250	5.250	5.250	5.250	5.500
Bankkosten	120	111	122	130	130	150
Kantoorbenodigdheden/porti	228	236	197	200	200	500
Website	250	315	130	200	200	300
Kosten Jaarverslag			875	650	650	300
Diversen	395	491	338	250	250	500
Telefoon/internet	887	765	803	850	850	800
Folders				200	200	500
Publiciteit						500
Contributies/Abonnementen	162	280				
Proceskosten*			175			
Postbus	267	253	253	270	270	250
TOTAAL	24.273	32.692	33.964	30.000	30.000	30.000

* Begin 2020 bedroeg de reserve € 2.339,00. In 2020 hebben wij per saldo € 190,00 aan proceskosten uitgegeven. Daarmee komt onze reserve voor dergelijke kosten eind 2020 uit op € 2.149,00.

Tabel 6. Begroting 2021

Omschrijving	Bedragen in €
Inkomsten	
Subsidie	30.000
	1.500
SUBTOTAAL	31.500

Uitgaven	
Vergoeding huurrechtconsulenten	25.000
Bestuurskosten	4.500
Bankkosten	150
Kantoorbenodigdheden/porti	250
Kosten Jaarverslag	0
Telefoon/internet	1.000
Folders	500
Postbus	280
Website	350
Diversen	500
Contributies	200

SUBTOTAAL	32.730
------------------	---------------

TEKORT	1.230
---------------	--------------