

JAARVERSLAG 2022

HUURTEAM HILVERSUM



Keukenblokje Geuzenweg: de onderzoeker van de huurcommissie vond het best nog wel functioneel. Gelukkig zag de huurcommissie het, na een extra setje foto's van ons, toch wel als een gebrek.

Mei 2023

Wij stoppen er mee

Na 15 jaar met meer en minder succes de belangen van huurders in Hilversum te hebben behartigd hebben we er op 31 december 2022 een punt achter gezet. Reden? Verschillende. Maar de belangrijkste was toch wel dat het volkshuisvestingsbeleid zo langzamerhand een loterij zonder neten is voor de kwaadwillende verhuurder. Met dank aan met name VVD-minister Blok zijn de rechten van huurders de afgelopen jaren structureel afgebroken met als dieptepunt de wet Doorstroming Huurmarkt. De laatste lettergreep van het laatste woord geeft precies aan waar het mis is gegaan: in de visie van minister Blok is de markt de oplossing voor elk probleem (en zo niet: dan kan hij daar als minister ook niets (meer) aan doen). Neo-liberalisme in een notendop. Met rampzalige gevolgen voor de volkshuisvesting (tegenwoordig heel neo-liberaal 'de woningmarkt' genoemd).

Met de wet doorstroming huurmarkt werd het tijdelijke huurcontract geïntroduceerd. Daardoor zouden huurders sneller doorstromen en zou er meer aanbod komen. In de praktijk betekende het dat op de particuliere huurmarkt het tijdelijke huurcontract zo'n beetje de standaard werd: contracten voor onbepaalde tijd komen wij sinds 2016 eigenlijk nog nauwelijks tegen in de particuliere huurmarkt, zeker niet in de categorie huisjesmelkers. Met zo'n tijdelijk huurcontract laat je het als huurder wel uit je hoofd om te gaan klagen over de huurprijs of over slecht onderhoud of niet verantwoorde servicekosten. Doe je dat wel, dan weet je zeker dat je een jaar later op straat staat omdat je huurcontract niet wordt verlengd. Omdat doorstroming niet betekent dat er meer huurwoningen komen, is dat geen aantrekkelijk perspectief. Evaluatie van de wet in 2021 leerde dat er inderdaad meer wordt doorgestroomd, doordat particuliere verhuurders meer gebruik zijn gaan maken van tijdelijke contracten, maar dat de huren explosief zijn gestegen en dat de woningnood er niet minder op is geworden. Maar de wet is (uiteraard) niet afgeschaft. De huidige voornemens om de tijdelijke huurcontracten weer af te schaffen zijn een typisch voorbeeld van 'too little, too late'. Het is nog maar afwachten op welke manier er wordt afgeschaft en wat het effect daarvan op de woningmarkt is. Het basale idee blijft dat er sprake is van een 'markt', terwijl wonen een basisbehoefte en zelfs een recht is.

Een tweede reden om ons werk te stoppen is de ineffectiviteit van de huurcommissie. Dit orgaan, dat de rechten van huurders moet waarborgen, is (alweer door diezelfde Blok) volledig uitgekleed en niet meer in staat om een redelijke uitspraak binnen een redelijke termijn te doen. Het aantal zittingsplaatsen is verminderd, het aantal commissies eveneens en het aantal vaste medewerkers ook. Dossiers worden tegenwoordig behandeld door tijdelijke werknemers zonder enig benul van de wetgeving op het gebied van volkshuisvesting. Zittingen worden niet meer gehouden want niet efficiënt: je krijgt bijna per definitie een voorzittersuitspraak. Pas als een partij daar niet mee instemt wordt een zitting gepland. Huurders worden daarom nog maar nauwelijks gehoord en moeten maar hopen dat de voorzitter hun belang, door de vaak niet deskundige rapporten van de huurcommissiemedewerkers, tussen de regels door kan lezen.

Tenslotte: eerlijksheidshalve zijn we een beetje moegestreden. Ooit zijn we opgericht naar het voorbeeld van andere huurteams in de grote steden, die huurders konden helpen bij procedures bij huurcommissie en kantonrechter. En vaak, ondersteund door de gemeente, ook als onderhandelaar richting vervelende verhuurders konden optreden. Nu de juridische

positie van huurders zwaar is verslechterd, de huurcommissie door de voortdurende bezuinigingen en reorganisaties zijn werk niet meer goed kan doen en we, ondanks dat we daar meerdere malen op aan hebben gedrongen, geen enkele rugdekking van de gemeente krijgen, houden we het voor gezien. We zijn er niet om, voor een jaarlijkse subsidie van €30.000, als schaamlap voor het falende volkshuisvestingsbeleid van rijk en gemeente op te treden. Vervelend voor huurders, met name in de particuliere sector, maar wij zien weinig kansen meer om het verschil te maken.

Op de volgende twee pagina's de cijfers van onze inspanningen in ons laatste jaar, 2022. Zoals te zien: het totaal aantal zaken neemt fors af (zie tabel 1), aan de uiteindelijke resultaten ligt het niet (al levert maar zo'n 25% van de zaken resultaat op, zie tabel 2) maar het kost allemaal steeds meer tijd (zie tabel 3).

tabel 1: door het Huurteam behandelde en afgewerkte zaken

onderwerp	2022		2021	
	Aantal zaken	afgehandeld	Aantal zaken	Afgehandeld
Onderhoud	22	22	41	35
Huurprijs	21	17	24	20
Servicekosten	9	9	7	7
Vergoedingen	0	0	0	0
Diversen	32	32	48	45
Totaal	84	80	120	107

tabel 2: behaald financieel resultaat voor huurders

Opgelost via	Onderwerp	Aantal	Bedrag
Huurcommissie	Onderhoud	3	€ 9.265
Huurcommissie	Huurprijs	5	€ 24.032
Bemiddeling	Huurprijs	3	€ 1.500
Bemiddeling	Servicekosten	4	€ 728
Bemiddeling	Diversen	3	€ 3.350
Totaal		18	€ 38.875

tabel 3: Tijd per categorie in 2022

Onderwerp	Aantal	Geïnvesteerde tijd	Gemiddeld per zaak	Gemiddeld in 2021
Onderhoud	22	100,25	4,55	3,03
Huurprijs	21	122	5,8	3,92
Servicekosten	9	12	1,33	2,42
Diversen	32	112,25	3,5	2,38
Totaal	84	346,5	4,12	2,92

tabel 4: Inkomsten

Omschrijving	Inkomsten			Begroot		
	2022	2021	2020	2021	2020	2019
Subsidie	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000	30.000
Bijdragen huurders	1.055	2.503	1.025	0	0	0
Totaal	31.055	32.503	31.025	30.000	30.000	30.000

Tabel 5: Uitgaven

Omschrijving	Uitgaven			Begroot		
	2022	2021	2020	2022	2021	2020
Vergoedingen consulenten	14.105	13.068	16.714	20.000	25.000	25.000
Bestuurskosten	4.510	4.200	5.250	4.200	4.500	5.250
Bankkosten	151	124	120	150	150	130
Kantoorkosten	225	208	228	250	250	200
Website	100	433	250	750	350	200
Diversen	807	513	395	800	500	250
Contributies/ abonnementen		106	162	150	200	0
Telefoon/internet	125	575	887	750	1.000	850
Folders	0	0	0	750	500	200
Cursussen	0	0	0	1.000	0	0
Postbus	278	272	267	300	280	270
Jaarverslag	0					650
Totaal	20.301	20.219	24.273	29.100	32.730	30.000