

Huurteams Nijmegen

Afzender: Stichting Huurteams Nijmegen
Postbus 31006
6503 CB Nijmegen

Betreft: Inbreng SHN Coalitieakkoord Nijmegen
De dato: 16 mei 2022

Geachte fractie- en partijleden,

Wij vragen uw aandacht voor de volgende aandachtspunten gezien het nader te vormen coalitieakkoord. De gedachte hierachter is dat het faciliteren van huurders noodzakelijk is op een krappe huurmarkt. Wonen is immers een primaire behoefte, waarbij de belangen van de huurder snel in het geding komen. Huurders die niet goed geïnformeerd worden en/of bijgestaan, gaan schoorvoetend akkoord met onredelijke voorwaarden. Het bijstaan van deze mensen is een extra impuls voor betere rechtsbescherming en het voorkomen en bestrijden van onrechtmatige situaties.

Stichting Huurteams Nijmegen zet zich al meer dan 12 jaar in om Nijmegenaren, jong en oud, een eerlijke en rechtvaardige Huurprijs te laten betalen. Over de jaren bespaarde Stichting Huurteams Nijmegen meer dan 5200 huurders een totaalbedrag van meer dan 3,2 miljoen euro. Daarmee bouwde onze organisatie een bron van kennis en ervaring op met betrekking tot alle facetten van huren in Nijmegen.

Vanuit deze kennis en ervaring delen wij dan ook graag onze inzichten op de situatie rondom huren in Nijmegen. In het belang van een eerlijke en rechtvaardige huurmarkt doen wij een beroep op u om onze suggesties bij de verdere vorming van het coalitieakkoord te betrekken. Hiertoe schetsen wij een tweetal scenario's, gelet op de nieuwe beleids- en subsidieperiode van 2023 tot 2026. Wij zijn uiteraard meer dan bereid om u te voorzien van verdere toelichting en benieuwd naar uw reactie op onze voorstellen.

Met vriendelijke groet,

Arthur Kampschuur
Voorzitter

voorzitter@huurteamsnijmegen.nl
Groenestraat 294
6531 JC, Nijmegen

Over Stichting Huurteams Nijmegen

Stichting Huurteams Nijmegen geeft mensen gratis juridisch advies en informatie, en staat mensen bij in juridische procedures. We ondersteunen en behartigen de belangen van huurders in Nijmegen en omgeving. We stellen onszelf als doel om de juridische vragen van onze cliënten te beantwoorden, en ze bij te staan om een rechtvaardig resultaat te behalen.

Vragen van mensen kunnen te maken hebben over huren van woningen in de ruimste zin des woords. Daarbij signaleren we problemen in wet- en regelgeving en juridische misstanden. Door deze op te lossen of in veel gevallen te voorkomen draagt Huurteams Nijmegen bij aan een rechtvaardige maatschappij.

Het succes van Huurteams Nijmegen

Stichting Huurteams Nijmegen zet zich al meer dan 12 jaar in om Nijmegenaren, jong en oud, een eerlijke en rechtvaardige Huurprijs te laten betalen. Over de jaren bespaarde Stichting Huurteams Nijmegen meer dan 5200 huurders een totaalbedrag van meer dan 3,2 miljoen euro. Daarmee bouwde onze organisatie een bron van kennis en ervaring op met betrekking tot alle facetten van huren in Nijmegen.

De ambitie

De kerntaak van Huurteams Nijmegen is het helpen oplossen van huurders bij te hoge huur, hoge servicekosten, onderhoudsproblemen en all-in prijzen. Huurteams Nijmegen informeert, adviseert, en bemiddelt tussen huurder en verhuurder. Huurteams Nijmegen spant zich in om zo veel mogelijk zaken met een bevredigend resultaat af te ronden. Huurteams Nijmegen streeft er altijd naar om met de verhuurder tot een overeenkomst te komen. Wenst de verhuurder daar niet aan mee te werken, dan start Huurteams Nijmegen namens de huurder een procedure bij de Huurcommissie.

Onze ambitie is dat alle Nijmegenaren (h)eerlijk kunnen huren in Nijmegen. Zij die dat niet doen kunnen aanspraak maken op Huurteams Nijmegen om ze bij te staan. Om onze ambities te realiseren zijn wij afhankelijk van gemeentelijke subsidies. Daarvoor schetsen wij twee scenario's: (1) uitdiepen en waarborgen van de huidige dienstverlening. (2) uitbreiden van de huidige dienstverlening.

Scenario 1: uitdiepen en waarborgen van de huidige dienstverlening

In de aflopende subsidieperiode heeft Stichting Huurteams Nijmegen met een budget van 60.000 euro – bestaande uit subsidie, afkomstig van de Gemeente Nijmegen – toe kunnen werken naar bijstaan van meer dan 600 huurders per jaar.

Om deze huidige beleidsdoelen te kunnen realiseren heeft Huurteams Nijmegen op dit moment 1,4 fte aan werknemers en een team van 10 tot 20 vrijwilligers nodig. Vanwege diverse maatschappelijke ontwikkelingen is deze situatie echter niet langer houdbaar met het huidige budget. Zo kunnen wij bijvoorbeeld onze werknemers weinig tot géén salarisverhoging bieden – ook niet nu de inflatie in Nederland oploopt tot 10% ten opzichte van 2021. Daarnaast bieden wij onze vrijwilligers op dit moment geen (vaste) vergoeding voor hun inzet bij Huurteams Nijmegen.

Om onze beleidsdoelen, waaronder het bijstaan van ca. 600 huurders op jaarbasis en de bijkomende huurbesparing, zodoende te kunnen blijven voorzetten op het niveau waarop wij dit tot op heden hebben bewerkstelligd, beogen wij een jaarbedrag van ca. 100.000 euro aan subsidie nodig te hebben. Ter onderbouwing hiervan treft een cijfermatige kostenuitsplitsing in de bijlage bij dit document.

Scenario 2: het uitbreiden de huidige dienstverlening

Wij zien dat de druk op de huurmarkt in de gemeente Nijmegen hoog is, waardoor de onderhandelingspositie van huurders (verder) in het geding komt. Een acuut probleem voor huurders is het onrechtmatig ophogen van huur en/of servicekosten i.v.m. de stijgende energieprijzen. Huurteams Nijmegen wil deze huurders graag bijstaan.

Met de huidige subsidie kan Huurteams Nijmegen 600 huurders op jaarbasis van dienst zijn. Dit is echter louter een fractie van het totaal aantal huurders dat hulp behoeft. In verleden jaren hebben wij ook weinig tot geen promotieactiviteiten ondernomen, omdat wij ook zonder promotie aan onze maximale bezetting komen. Meer huurders zouden wij simpelweg niet kunnen bedienen zonder te werken met wachtlijsten.

Huurteams Nijmegen spant zich in voor de ambitie om álle huurders die daar baat bij hebben bij te staan. Dat vraagt meer inspanning van onze organisatie en dus uitbreiding van ons medewerkers- en vrijwilligersbestand. Hiervoor zijn bijpassende financiële middelen nodig. Het ondernemen van promotionele activiteiten, levert meer meldingen van huurders bij Huurteams Nijmegen op. En met een uitbreiding van het personeelsbestand kunnen wij deze groep ook naar behoren bedienen. Hierdoor zou Huurteams Nijmegen ook een groter deel van de huurders in nood van dienst kunnen zijn.

Daarnaast ligt er een mogelijke rol voor Huurteams Nijmegen om te kunnen fungeren als kenniscentrum voor (ver)huurders. Namelijk door het te investeren in het verder ontwikkelen van onze expertise op het gebied van huur(recht) en het aanbieden van deze informatie aan de inwoners van gemeente Nijmegen. Wij zouden dit beogen te doen door informatiecampagnes, publiek toegankelijke informatie – bijvoorbeeld kennisclips over huren op onze website – en ook fysieke activiteiten, zoals bijvoorbeeld cursussen of laagdrempelige workshops, op te zetten. Op deze manier is het mogelijk om de informatiepositie van de

Huurteams Nijmegen

huurder in Nijmegen te verbeteren, opdat onrechtmatige huursituaties kunnen worden voorkomen.

Stichting Huurteams Nijmegen heeft de ambitie, kennis en menskracht om een bredere opdracht in ontvangst te nemen en deze uit te voeren. Dit kan door meer huurders te bedienen in het behandelen van hun klachten, in te zetten op meer promotie van onze dienstverlening en het gaan fungeren als kenniscentrum voor informatie omtrent huren. Om deze beleidsdoelen te realiseren zullen wij echter een ruimer budget nodig hebben. Wij zouden zodoende toe willen én kunnen werken naar een subsidie met jaarbedrag van ca. 250.000 euro. Ter onderbouwing hiervan treft u een cijfermatige kostenuitsplitsing in de bijlage bij dit document.

Scenario 1	
Kantoor- en overheadlasten	€15.000,-
Loonlasten ¹	€60.000,-
Vrijwilligersbeleid ²	€27.000
Totaal:	€102.000,-
Scenario 2	
Kantoor- en overheadlasten ³	€22.000,-
Loonlasten ⁴	€150.000,-
Promotieactiviteiten	€40.000,-
Investeren in kennisontwikkeling	€15.000,-
Informatiepositie huurder versterken	€23.000,-
Totaal:	€250.000,-

¹ Op basis van 1,4 fte binnen loonspreiding tussen 2200/3200.

² Op basis van maximale vrijwilligersvergoeding van 1.800 € per jaar en 15 vrijwilligers.

³ Het huidige kantoor biedt ruimte aan 3 werkplekken en een vergaderzaal. Bij personele uitbreiding dient de ruimte structureel uitgebreid te worden met een soortgelijke ruimte.

⁴ Op basis van een voltijd directie, met 3 fte ondersteuning.