

Aan:  
Gemeenteraad Hilversum  
dtv. de griffier  
Gemeente Hilversum  
Postbus 9900  
1201GM Hilversum

Ontvangen door Informatiebeheer

17 MAART 2022

Zaaktypegroep



Betreft: jaarverslag Huurteam Hilversum 2021

Hilversum, 16 maart 2022

L.S.,

Bijgaand treft u het jaarverslag 2021 van het Huurteam Hilversum met daarin de financiële verantwoording voor de subsidie over 2021.

Voor een nadere toelichting kunt u ons telefonisch of per mail benaderen.

Hoogachtend,

Erik de Lange  
Huurteam Hilversum  
06/52498159



Huurteam Hilversum  
Postbus 253  
1200AG Hilversum  
[consulent@huurteamhilversum.nl](mailto:consulent@huurteamhilversum.nl)

# Jaarverslag Huurteam Hilversum 2021



Maart 2022  
Huurteam Hilversum



## Inleiding

We blijven optimistisch voor de toekomst. In het regeerakkoord van het nieuwe kabinet is een aantal zaken opgenomen waar wij best blij van worden. Zo is beloofd dat er een vorm van huurbescherming komt voor de middenhuren. Dat lijkt ons buitengewoon belangrijk omdat het, met de huidige WOZ-waardes, tegenwoordig wel heel eenvoudig om een woning boven de liberalisatiegrens uit te tillen (waarmee dan de huurbescherming vervalt). Tel daarbij op dat er steeds meer huurders zijn die een beroep moeten doen op dat middensegment (omdat ze te veel verdienen voor een sociale huurwoning en te weinig om een huis te kopen) en het belang van een dergelijke maatregel wordt nog duidelijker. Beetje jammer is dat daar nadrukkelijk aan is toegevoegd dat het voor beleggers wel aantrekkelijk moet blijven om te investeren in de huursector.

Daarnaast stelt het nieuwe kabinet dat vaste huurcontracten de norm moeten blijven. Dat lijkt ons ook maar wij zijn een beetje bang dat men daar in Den Haag de ontwikkelingen van de laatste jaren niet zo best heeft gevolgd: in de vrije sector zijn tijdelijke contracten al een paar jaar de norm, niet een vast contract. Er zou dus moeten staan dat vaste contracten weer de norm moeten worden. Dat vereist afschaffing van, op zijn minst, een aantal vormen van tijdelijke verhuur die de afgelopen jaren mogelijk zijn gemaakt. En of dat de bedoeling is.....

Ook wordt beloofd dat de huur voor lagere inkomens gaat worden verlaagd. Dat zal dan waarschijnlijk wel uit de zakken van sociale huurders met een iets dikkere portemonnee moeten worden betaald, maar toch... het lijkt erop dat, in ieder geval in de sociale sector, een vorm van inkomens-woonlastenstelsel van de grond gaat komen. En dat onder een kabinet dat wordt geleid door de VVD: vraag niet hoe het kan maar geniet ervan.

En na al dat moois: ook de verhuurdersheffing wordt afgeschaft. We hopen dat corporaties de vrijgekomen middelen inderdaad gaan besteden aan renovatie, verduurzaming en verbetering van de leefbaarheid want de afgelopen jaren was het onderscheid tussen 'sociale' verhuurders en commerciële verhuurders niet altijd even duidelijk meer: er was nauwelijks nog ruimte voor redelijke financiële regelingen met huurders (bijvoorbeeld bij renovatie en verduurzaming). Maar het zal nog wel een cultuuromslag vergen bij sommige sociale verhuurders. Veel corporatiemedewerkers zijn inmiddels nauwelijks meer dan een verlengstuk van het computersysteem op het hoofdkantoor en doorgaans vergeten wie er eigenlijk hun salaris betaalt: de huurder.

Lokaal ook niets dan goede voornemens: alle 12 deelnemende partijen aan de raadsverkiezingen constateren dat de woningmarkt een probleem is en onderwerp van beleid moet zijn. Onze verwachtingen voor de komende jaren zijn dan ook hooggespannen.

Politiek niets dan goeds te melden dus maar de barre praktijk van alledag blijft weerbarstig: particuliere verhuurders maken ongegeneerd misbruik van de

mogelijkheden om tijdelijke contracten af te sluiten en tijdelijk te verlengen. De huurprijzen blijven onverminderd veel hoger dan redelijk en zo langzamerhand krijgen we de indruk dat huurders in de particuliere sector zich erbij neerleggen. We krijgen steeds minder aanvragen voor een toetsingsprocedure aanvangshuur bij de huurcommissie. Maar dat kan natuurlijk ook liggen aan de wildgroei aan tijdelijke contracten: je laat het wel uit je hoofd om zo'n procedure te starten als je ergens langer dan een half jaar wilt wonen.

En dan werkt de huurcommissie ook nog eens niet mee: de wachttijden zijn nog steeds eindeloos en het lijkt alsof de huurcommissie steeds verder wordt uitgekleeft: landelijk zijn er nog maar twee zittingsvoorzitters over. Maar goed: zittingen worden ook nauwelijks meer gehouden: vrijwel alle zaken worden inmiddels afgedaan met voorzittersuitspraken. En daar komt de voorzitter in het geheel niet meer aan te pas: ze worden voorbereid en opgesteld door uitzendkrachten en dan in stapeltjes van honderd stuks ter ondertekening bij de voorzitter neergelegd. En dat uitzendkrachten vaak helemaal niet weten waar het over gaat, blijkt dan weer uit die uitspraken: we hebben het al meegemaakt dat bij een uitspraak een onderzoeksrapport voor een geheel andere woning was gevoegd. Het is lopende band-werk geworden. Inmiddels heeft een verhuurder de kat de bel aangeboden en de kantonrechter ingeschakeld omdat voorzittersuitspraken formeel enkel kunnen worden gedaan wanneer de aanvrager van een procedure zijn legeskosten niet betaalt. Zijn we het, voor eenmaal, toch eens een keer eens met een verhuurder.

### **Een eengezinswoning is voor een gezin**

Meneer De Gooijer sr. woont in een kleine driekamerwoning in het oudste huurcomplex van Hilversum. Bij die kleine driekamerwoning hoort een enorme tuin. En in die tuin staan zijn duivenhokken. En de duivenhokken van zijn zoon en van een vriend. De duiven zijn hun lust en hun leven: de hele woning hangt vol met gewonnen prijzen en herinneringsborden. Sr. wordt echter al een dagje ouder en jr. geeft zijn oude vierkamerwoning aan de Floris Vosstraat op en gaat bij zijn vader in wonen om te voorkomen dat ze, als pa overlijdt, het huis (en vooral de tuin) kwijtraken en ze hun duiven weg moeten doen. Hij verwacht dat hij zo de huur van zijn vader kan overnemen als die overlijdt. Vader overlijdt maar de verhuurder, de Alliantie, denkt daar heel anders over. Dit is een eengezinswoning dus daar moet een gezin komen te wonen, geen alleenstaande. Dat er in de rest van de buurt vrijwel alleen alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens in de woningen wonen is voor de Alliantie geen argument. Meneer heeft geen recht op de woning en moet dus vertrekken. Als jr. naar de pers stapt gaat de Alliantie toch maar in onderhandeling. Zonder pottenkijkers graag: de consulent van het Huurteam is niet welkom bij het gesprek. Privacy en zo, weet u wel. Dat jr. de consulent er zelf bij wil hebben, is geen argument. Uiteindelijk mag jr. nog tot juni in de woning blijven en zal de Alliantie assisteren bij het vinden van een andere woning. Maar jr. en zijn duivenhokken moeten weg. Een eengezinswoning is tenslotte bedoeld voor een gezin.

## Zaken

In 2021 hebben wij aan 120 zaken gewerkt. Dat is minder dan in 2020, toen het er 131 waren. Het aantal zaken dat we hebben kunnen afhandelen nam weer wat toe, van 99 zaken in 2020 tot 107 in 2021 (zie tabel 1).

**tabel 1: door het Huurteam behandelde en afgewerkte zaken**

| onderwerp     | 2021         |             | 2020         |             |
|---------------|--------------|-------------|--------------|-------------|
|               | Aantal zaken | afgehandeld | Aantal zaken | Afgehandeld |
| Onderhoud     | 41           | 35          | 39           | 24          |
| Huurprijs     | 24           | 20          | 19           | 9           |
| Servicekosten | 7            | 7           | 4            | 3           |
| Vergoedingen  | 0            | 0           | 2            | 2           |
| Diversen      | 48           | 45          | 67           | 61          |
| Totaal        | 120          | 107         | 131          | 99          |

In 21 zaken is een financieel resultaat gehaald: dat betekent dat de huurder, dankzij onze hulp, geld terug heeft gekregen. Het gemiddelde financiële resultaat is zo'n 3000 euro per dossier (zie tabel 2). Dat dit zo'n hoog bedrag is, komt grotendeels door de lange verwerkingstijd van dossiers door de huurcommissie. Huurders betalen soms honderden euro's te veel aan huur: als de huurcommissie dan zo'n twee jaar na aanvraag van een huurtoetsing met een uitspraak komt, zijn de bedragen die de huurder terug krijgt, vaak flink opgelopen. Datzelfde geldt in gevallen waarbij de huurprijs wegens onderhoudsgebreken wordt verlaagd. Soms is het verlagingpercentage 80% en ook dat heeft een flinke rekening voor verhuurder tot gevolg.

**tabel 2: behaald financieel resultaat voor huurders**

| Opgelost via  | Onderwerp     | Aantal | Bedrag   |
|---------------|---------------|--------|----------|
| Huurcommissie | Onderhoud     | 7      | € 23.888 |
| Gerechtshof   | Huurprijs     | 1      | € 2.874  |
| Huurcommissie | Huurprijs     | 7      | € 29.706 |
| Bemiddeling   | Huurprijs     | 1      | € 330    |
| Bemiddeling   | Servicekosten | 1      | € 900    |
| Bemiddeling   | Diversen      | 4      | € 3.918  |
| totaal        |               |        | € 61.616 |

Keerzijde van deze medaille is dat een eigenaar, als hij/zij zo'n kolossaal bedrag terug moet betalen, beter gaat uitzoeken of het zin heeft in tegen de uitspraak van de huurcommissie in beroep te gaan (je kunt namelijk, als huurder en als verhuurder, tegen een uitspraak van de huurcommissie bezwaar aantekenen bij de kantonrechter). Zaken slepen daardoor langer voort en er is een risico dat de rechtbank, die niet echt gespecialiseerd is op huurrecht, tot een ander oordeel komt dan de huurcommissie.

Voor vier van de dossiers waarop we het afgelopen jaar een uitspraak van de huurcommissie kregen (alle in hetzelfde complex) is dat inmiddels het geval: verhuurder is in beroep gegaan bij de kantonrechter. Een flink deel van de door ons opgevoerde €29.706 (zie tabel 2) staat daardoor weer op losse schroeven, al denken we dat verhuurder weinig kans heeft met zijn verweer. Een andere zaak, die dezelfde verhuurder bij de kantonrechter (gedeeltelijk) al had verloren, heeft hij zelfs doorgezet naar het Gerechtshof en uiteindelijk zelfs naar de Hoge Raad.

### **Vrije sector is en blijft vrije sector**

Mevrouw Romunde woont in een tweekamerflatje van Dudok Wonen aan de Johannes Huslaan. Die flat heeft ze betrokken nadat haar echtgenoot overleed en het huis in Hollandsche Rading veel te groot voor haar werd. Dat de woning toen in de vrije sector werd verhuurd was geen probleem: aan de verkoop van het huis hield ze een leuk kapitaaltje over, dus een hoge huur was geen probleem en een sociale huurwoning zou er voor haar, vanwege dat kapitaal, ook niet in zitten. Inmiddels woont mevrouw er echter al heel wat jaartjes en haar kapitaal begint behoorlijk te slinken. Inmiddels heeft ze daar nog maar zo weinig rendement uit dat haar inkomen ver beneden de norm van een sociale huurwoning is gezakt. Het wordt dus steeds lastiger om de hoge vrije sectorhuur nog op te brengen. Omdat de andere tweekamerflatjes op de Johannes Huslaan inmiddels weer in de sociale sector worden verhuurd, vraagt mevrouw Romunde of de huur van haar flat ook kan worden omgezet naar sociale huur. De woning is indertijd helemaal naar haar zin ingericht en verhuizen als je de 85 al gepasseerd bent, is ook geen geringe stap. En tenslotte wordt Dudok Wonen er ook niets minder van: als zij vertrekt gaat de flat de sociale huursector weer in. Maar voor Dudok Wonen is dat geen argument: een vrije sectorwoning is een vrije sectorwoning en mevrouw is vrijwillig het huurcontract aangegaan. Dus niks huurverlaging: mevrouw moet maar verhuizen als ze de flat niet meer kan betalen.

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
- Niet doorgaan huuropzegging en/of ontruiming
- verduurzamen van de woning
- aanpassing van renovatie en/of sloopplannen.

De tijdsbesteding per zaak was in 2021, mede door het voortduren van Corona, nog weer korter dan in 2020. Kostte een zaak in 2020 gemiddeld nog 3,28 uur, in 2021

hadden we aan 2,92 uur genoeg (zie tabel 3). Dat komt mogelijk doordat we, ook vanwege Corona, veel zaken via de mail hebben afgedaan.

**tabel 3: Tijd per categorie in 2021**

| Onderwerp     | Aantal | Geïnvesteerde tijd | Gemiddeld per zaak | Gemiddeld in 2020 |
|---------------|--------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Onderhoud     | 41     | 124,5              | 3,03               | 2,70              |
| Huurprijs     | 24     | 94                 | 3,92               | 3,15              |
| Servicekosten | 7      | 17                 | 2,42               | 6,69              |
| Vergoedingen  | 0      | 0                  | 0                  | 4,87              |
| Diversen      | 48     | 114,5              | 2,38               | 3,41              |
| Totaal        | 120    | 350                | 2,92               | 3,28              |

### Terughoudendheid past de kantonrechter

In 2017 zijn in het oude schoolgebouw aan de Neuweg (zie foto omslag) appartementen gerealiseerd. Leuke appartementjes voor jongeren maar met een stevige huurprijs. Een aantal van die jongeren vocht de huurprijs aan bij de huurcommissie. De huurcommissie constateerde dat er geen WOZ-waarde voor de woningen beschikbaar was en ging daarom voor de huurprijsbepaling uit van een minimale WOZ-waarde. Daardoor pakte de maximaal redelijke huurprijs flink lager uit: in het eerste geval waarover de huurcommissie uitspraak deed ging de huur met ruim 400 euro per maand omlaag. Dat was de verhuurder te bar en hij stapte naar de kantonrechter om bezwaar te maken tegen de uitspraak van de huurcommissie. De kantonrechter ging mee in zijn redenering dat de WOZ-waarde onredelijk laag was vastgesteld en kwam met een hogere maximaal redelijke huurprijs. De verhuurder was echter nog niet tevreden en stapte naar het Gerechtshof. Daar kreeg hij het lid op de neus: het Gerechtshof vond niet dat zij nog eens de uitspraken in beroep bij de Kantonrechter moest gaan toetsen. De uitspraak van de Kantonrechter bleef dus in stand. Een beroep bij de Hoge Raad (de zakken van een verhuurder zijn buitengewoon diep) werd door de Hoge Raad afgewezen. Inmiddels zijn we ruim vier jaar verder en kan de rekening voor de verhuurder worden opgemaakt: hij moet ruim 20.000 euro terugbetalen aan de huurder.

In vier andere zaken deed de huurcommissie in december 2021 uitspraak: in alle vier de gevallen werd opnieuw uitgegaan van de minimale WOZ-waarde. Twee huurders zijn inmiddels gedagvaard voor de Kantonrechter (de andere twee hebben geschikt) waarbij verhuurder de uitspraak van de Kantonrechter in de eerste zaak natuurlijk als argument aanhaalt. Inmiddels heeft de Hoge Raad zich echter uitgesproken en die vindt dat een Kantonrechter uiterst terughoudend moet zijn bij het terugdraaien van uitspraken van de huurcommissie waarbij een minimum WOZ-waarde wordt gehanteerd. Of verhuurder er dus nog een tweede keer mee weg komt is heel erg de vraag. Ook in de zaken voor de twee overgebleven huurders draait het om bedragen van vele duizenden euro's huurteruggave.

# De financiële verantwoording

## Inkomsten

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). Dat heeft dit jaar tot ruim 2500 euro aan extra inkomsten geleid (zie tabel 4). Dat is duidelijk minder dan 15% van de €61.616 uit tabel 2. Dit komt doordat het grootste deel van de zaken, waar we in 2021 resultaat hebben gehaald, al in 2019 (of nog eerder) was gestart toen de 15%-regel nog niet was ingevoerd.

**tabel 4: Inkomsten**

| Omschrijving              | Inkomsten |        |        | Begroot |        |        |
|---------------------------|-----------|--------|--------|---------|--------|--------|
|                           | 2021      | 2020   | 2019   | 2021    | 2020   | 2019   |
| <b>Subsidie</b>           | 30.000    | 30.000 | 30.000 | 30.000  | 30.000 | 30.000 |
| <b>Bijdragen huurders</b> | 2.503     | 1.025  | 0      | 0       | 0      | 0      |
| <b>totaal</b>             | 32.503    | 31.025 | 30.000 | 30.000  | 30.000 | 30.000 |

## Uitgaven

**Tabel 5: Uitgaven**

| Omschrijving                     | Uitgaven |        |        | Begroot |        |        |
|----------------------------------|----------|--------|--------|---------|--------|--------|
|                                  | 2021     | 2020   | 2019   | 2021    | 2020   | 2019   |
| <b>Vergoedingen consulenten</b>  | 13.068   | 16.714 | 24.991 | 25.000  | 25.000 | 25.000 |
| <b>Bestuurskosten</b>            | 4.200    | 5.250  | 5.250  | 4500    | 5.250  | 5.250  |
| <b>Bankkosten</b>                | 124      | 120    | 111    | 150     | 130    | 130    |
| <b>Kantoorkosten</b>             | 208      | 228    | 236    | 250     | 200    | 200    |
| <b>Website</b>                   | 433      | 250    | 315    | 350     | 200    | 200    |
| <b>Jaarverslag</b>               | 0        | 0      | 0      | 0       | 650    | 650    |
| <b>Diversen</b>                  | 513      | 395    | 491    | 500     | 250    | 250    |
| <b>Contributies/abonnementen</b> | 106      | 162    | 280    | 200     | 0      | 0      |
| <b>Telefoon/internet</b>         | 575      | 887    | 765    | 1.000   | 850    | 850    |
| <b>Folders</b>                   | 0        | 0      | 0      | 500     | 200    | 200    |
| <b>Cursussen</b>                 | 630      | 0      | 0      | 0       | 0      | 0      |
| <b>Postbus</b>                   | 272      | 267    | 253    | 280     | 270    | 270    |
| <b>Totaal</b>                    | 20.219   | 24.273 | 32.692 | 32.730  | 30.000 | 30.000 |

De vergoeding voor de consultants is flink gedaald ten opzichte van 2020 en ook flink lager dan begroot. Dit heeft er vooral mee te maken dat het aantal in rekening gebrachte uren in 2020 flink lager lag dan in 2020 (350 uur tov. 492 uur).

De overige kosten bleven ook vrijwel allemaal binnen het budget waardoor we voor 2021 een positief resultaat konden schrijven. Daarmee hebben we een buffer om in de komende jaren eventuele extra drukte het hoofd te kunnen bieden.

Begin 2021 bedroeg de reserve proceskosten € 2.149,00. In 2021 hebben wij per saldo € 200,00 aan proceskosten overgehouden. Daarmee komt de reserve per begin 2022 uit op € 2.349,00.

## Begroting 2022

| Omschrijving                     | 2022   |
|----------------------------------|--------|
| <b>Inkomsten</b>                 |        |
| <b>Subsidie</b>                  | 30.000 |
| <b>Uitgaven</b>                  |        |
| <b>Vergoeding consultants</b>    | 20.000 |
| <b>Bestuurskosten</b>            | 4.200  |
| <b>Kosten bank</b>               | 150    |
| <b>Kantoorkosten</b>             | 250    |
| <b>Website</b>                   | 750    |
| <b>Telefoon/internet</b>         | 750    |
| <b>Diversen</b>                  | 800    |
| <b>Contributies/abonnementen</b> | 150    |
| <b>Cursussen</b>                 | 1.000  |
| <b>Postbus</b>                   | 300    |
| <b>Folders/publiciteit</b>       | 750    |
| <b>Totaal</b>                    | 29.100 |
| <b>Saldo</b>                     | 900    |