

Burgemeester en Wethouders

Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 – 286 10 00 **Fax** 030 – 286 12 24
www.utrecht.nl

Aan de leden van de Commissie Stad en Ruimte

Behandeld door	Sophie Clausman	Datum	17 mei 2011
Doorkiesnummer	64683	Ons kenmerk	SO 11.049304
E-mail	s.clausman@utrecht.nl	Onderwerp	Pilot huurteams Utrecht: tussentijdse rapportage
Bijlage(n)	Geen	Verzonden	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden
Uw kenmerk			
Uw brief van			

Geachte leden van de Commissie,

Met deze brief willen wij u informeren over de voortgang van pilot huurteams, die in september 2010 van start is gegaan.

Het doel van de huurteams is het bestrijden van misstanden op de Utrechtse kamermarkt. De pilot huurteams Utrecht is n.a.v. een advies van de Commissie "Toekomst studentenhuisvesting Utrecht" (de commissie Hooijmeijer) in het leven geroepen. USF Studentenbelangen en gemeente Utrecht treden gezamenlijk op als opdrachtgever.

Het huurteam Utrecht heeft een goede start heeft gemaakt. Naar verwachting zullen de getalsmatige doelstellingen (zie hieronder) worden behaald. Het boeken van meer inhoudelijke resultaten vergt meer tijd, als gevolg van de lange doorlooptijd van procedures. De tussentijdse rapportage beslaat de periode september 2010 tot en met december 2010, hiervan vindt u hieronder een kort overzicht.

Tussenstand getalsmatige doelstelling van de pilot:

Doelstelling pilot (sept. 2010 t/m april 2011)	Tussenstand (sept. 2010 t/m dec. 2010)
500 kamerbewoners benaderen.	Meer dan 500 kamerbewoners zijn benaderd.
336 woningopnamen uitvoeren.	Er hebben 194 woningopnamen plaatsgevonden.
70 procedures bij de huurcommissie aanspannen.	Er 27 procedures zijn bij de huurcommissie aangespannen.

De verwachting is dat de gestelde doelen zullen worden bereikt voor het einde van de pilot per april 2011.

Afgeronde zaken tot en met december 2010.

In de maanden september tot en met december 2010 zijn 20 dossiers afgerond, waarin met name de huurprijs aanleiding was voor de kamerbewoners om de hulp van het huurteam in te roepen. Deze dossiers zijn in verhouding minder lastig dan de nog lopende dossiers en konden daarom relatief snel afgerond worden.

Vier dossiers zijn afgesloten in overleg tussen huurder en verhuurder met een huurverlaging, tussen € 50,00 en € 90,95 per maand. In al deze gevallen blijft het huurbedrag nog ongeveer € 50,00 boven het maximaal toegestane bedrag volgens het puntenstelsel liggen. De kamerbewoners kiezen hier zelf voor. Voor de helft van de afgeronde gevallen tot 1 januari 2011 zijn specificaties opgevraagd van de servicekosten en de jaarlijkse eindafrekening. Dat heeft, na gesprekken met de huisbaas, in twee

Datum 17 mei 2011
Ons kenmerk SO 11.049304

dossiers geleid tot verlaging van de servicekosten. In zeven dossiers stelde de huisbaas geen overzicht ter beschikking van de huurder. De huurders wilden hier verder geen acties op ondernemen.

Ruim de helft van de huurders uit de afgeronde dossiers had geen deugdelijk contract. In zes gevallen waren onjuiste bepalingen over de opzegtermijn opgenomen: de huurders zijn geïnformeerd dat wettelijke bepalingen boven het contract gaan. Daarnaast zijn in twee gevallen onwettige bepalingen m.b.t. jaarlijkse huurverhoging geconstateerd, waarbij met de verhuurder is afgesproken dat deze niet wordt toegepast.

Er is veel achterstallig onderhoud geconstateerd. In slechts twee gevallen van achterstallig onderhoud of gebreken zijn de klachten verholpen. Meestal willen huurders hun huisbaas hier niet op aan spreken, omdat ze geen hinder van het achterstallig onderhoud ondervinden.

Lopende procedures.

Uit deze 20 afgeronde dossiers zijn nog geen conclusies te trekken t.a.v. het mogelijke succes van het huurteam. Er waren op 1 januari immers nog 174 dossiers in behandeling. Uit de 194 woningopnames die tot 1 januari 2011 zijn gedaan, blijkt dat er in 58% van de gevallen sprake is van een te hoge huurprijs. Gemiddeld is de huurprijs € 110,00 hoger dan de maximaal toegestane huur.

Om de totale effect van huurprijsverlaging voor deze kamerbewoners te berekenen kan worden gekeken naar huurverlagingen voor de hele stad en combinatie van huurprijsverlaging en woonduur per student per kamer. Daarbij is het waarschijnlijk dat de meeste huurprijs verlagingen ook na verhuizing gehandhaafd worden: de meeste kamerbewoners die van het huurteam gebruik maken wonen in studentenhuizen. Vaak gaan de bewoners van een studentenhuus gezamenlijk de strijd aan met de huisbaas en een nieuwe bewoner zal snel worden geïnformeerd.

Rekenend met een mutatiegraag van 12 tot 16 maanden, is de verwachting dat de huurteams binnen de pilot voor alle dossiers bij elkaar een besparing voor kamerbewoners zullen bereiken tussen de 130.000 en 180.000 euro als alle procedures binnen de pilot zijn afgerond.

Bijvangst en signaleringen

Het huurteam is gemakkelijk bereikbaar en geeft gratis rechtshulp aan kamerhuurders. Het huurteam draagt er aan bij dat verhuurders, huurders en makelaars beter op de hoogte zijn van de wet- en regelgeving op het gebied van huren.

Het huurteam heeft procedures lopen tegen een aantal notoire huisjesmelkers, maar ook tegen andere verhuurders die zich als huisjesmelkers gedragen.

Het huurteam steekt veel energie in het begeleiden van huurders die door hun huisbaas worden geïntimideerd, omdat zij een procedure beginnen tegen de huisbaas. Er is in deze gevallen veel contact tussen huurder en huurteam. Huurders ervaren deze extra begeleiding van het huurteam als steun in de rug.

Internationale studenten lijken een gemakkelijke prooi voor huisjesmelkers. Het huurteam begeleidt deze studenten ook, een geschreven advies wordt echter wel in het Nederlands opgesteld. Dit om verwarring met juridische termen te voorkomen. De internationale student moet zelf voor een vertaling zorgen. Het huurteam heeft een Engelstalige webpagina aan de website toegevoegd.

Borg wordt door verhuurders soms als pressiemiddel ingezet en is dan zeer moeilijk terug te vorderen door huurders. Het huurteam stelt een zwarte lijst op van alle verhuurders die de grenzen van het betamelijke in het normale rechtsverkeer overschrijden.

Wanneer het huurteam pogingen tot omzeilen van de omzettingsvergunning of brandonveilige situaties constateerde, bleek dit in alle gevallen al bekend te zijn bij de gemeente.

Uitloop van de procedures

De lange duur van zowel de procedures in het traject vóór de huurcommissie als de procedures bij de huurcommissie zorgen voor een uitloop van de pilot. Om die uitlooptijd te beperken zullen na april geen nieuwe dossiers worden aangenomen. De pilot wordt beëindigd op het moment dat alle daarvoor in aanmerking komende dossiers zijn aangemeld bij de huurcommissie, naar verwachting ten laatste in september 2011. De uiteindelijke uitspraak laat dan nog enige tijd op zich wachten. Voor de eindrapportage van de pilot hoeft dit geen probleem te zijn. Het huurteam en de huurcommissie hanteren dezelfde criteria m.b.t. huurprijs, contract, onderhoud en gebreken. Wanneer het huurteam concludeert dat er in een dossier sprake is van misstanden, zal de huurcommissie zeer waarschijnlijk dezelfde conclusie trekken en oordelen in het voordeel van de kamerbewoner. Dit blijkt ook uit

Burgemeester en Wethouders

Datum 17 mei 2011
Ons kenmerk SO 11.049304

resultaten van bijvoorbeeld het Haagse huurteam. Bij de eindrapportage zal dus een realistische inschatting gegeven kunnen worden van de uitkomst van de dan nog lopende dossiers.

Op deze manier kunnen eindrapportage en evaluatie van de pilot in november/december 2011 worden gepresenteerd tezamen met een voorstel voor een eventueel vervolg op de pilot. In de evaluatie zal in ieder geval de cijfermatige doelstelling (zie boven aan deze brief) worden betrokken en de gerealiseerde vermindering van huurprijzen.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd over de voortgang van de pilot huurteams.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris,

De burgemeester,