

# Huurteams Groningen: Stichting Groninger Studentenhuisvesting

*Voorstel Groninger Studentenbond & Dwars*

## Inleiding

De Groninger Studentenbond en Dwars doen hierbij het voorstel om een huurteam op te richten in Groningen. De kwaliteit van kamers is dusdanig slecht en de huren dusdanig hoog, dat een organisatie nodig is om controle uit te voeren en te zorgen voor betere informatievoorziening op deze punten. Huurteams voorzien in deze behoefte. Ons voorstel is om te beginnen met het controleren van kamers verhuurd door particulieren, later kan dit uitgebreid worden naar alle kamers en sociale huurwoningen.

Wij willen niet dat de overheid direct ingrijpt in de verhouding tussen de huurder en verhuurder. Dat is een civiel-rechtelijk probleem en dus niet aan de overheid besteed. Het is wel de verantwoordelijkheid van de overheid om te zorgen voor een omgeving waarin wetten en regels optimaal werken. Huurteams kunnen hieraan bijdragen.

De huurteams moeten natuurlijk bekostigd worden. Hier ligt een duidelijke taak voor de gemeente. Het gaat om het handhaven van een wettelijk maximum, de gemeente zou hier haar verantwoordelijkheid moeten nemen. De gemeente is tenslotte verantwoordelijk voor het handhaven van de wet en het beschermen van haar burgers.

Drie steden in Nederland hebben huurteams; Amsterdam, Rotterdam en Den Haag. Amsterdam heeft in 1997 als eerste een huurteam opgericht. Een project in eerste instantie bedoeld als 3-jarig project, maar het bleek zo succesvol dat het nog steeds bestaat en inmiddels actief is in de hele stad. In Groningen zal het project veel kleinschaliger zijn dan in Amsterdam.

Voor het imago van Groningen als stad is het noodzakelijk dat de huurregels nageleefd worden, dat betekent dus dat wanpraktijken (te hoge huren en fors achterstallig onderhoud) zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. Huurteams kunnen hieraan een bijdrage leveren. Ook kan het zijdelings een bijdrage leveren aan de overlastproblematiek van studenten, door gerichte voorlichting over bijvoorbeeld de aanvraag van extra fietsenrekken. Huurteams krijgen daarnaast een globaal beeld van de kwalitatieve huursituatie in Groningen en kunnen dus als extra informatiebron voor de gemeente en andere beleidsmakers dienen.

## Situatie in Groningen

In Groningen betalen veel studenten teveel huur voor hun kamer. Uit de enquête die jaarlijks gehouden wordt door de Groninger Studentenbond blijkt dat 48% teveel voor zijn kamer betaald. Gemiddeld gaat het dan om 64,30 euro per maand.<sup>1</sup> Veel

---

<sup>1</sup> Kamerprijzenquête 2007

studenten durven niet naar hun huisbaas te stappen om huurverlaging aan te vragen, gezien de machtsverhouding die huisbazen lijken te hebben. Ook al hebben studenten juridisch gezien gelijk, een huisbaas kan het je knap lastig maken. Hierbij moet je denken aan het ongewenst een kamer betreden en niet meer reageren op telefoontjes van de huurder. Precies op dit moment kunnen huurteams uitkomst bieden. Studenten staken vaak hun poging om hun recht te behalen op het moment dat de huisbaas met dergelijke dreigementen en praktijken begint. Gesteund door een gespecialiseerde instantie zal men echter vaker voet bij stuk houden.

Daarnaast zijn veel studentenkamers slecht onderhouden, uit de enquête bleek bijna een kwart. 75% van de huisbazen van deze groep reageert volgens deze studenten niet adequaat op het achterstallig onderhoud. En bijna 90% van deze studenten wil geen procedure starten bij de Huurcommissie. Het volledige rapport is te downloaden op [www.groningerstudentenbond.nl](http://www.groningerstudentenbond.nl).

### **Wat doet een huurteam?**

Huurteams adviseren over de huurprijs en de kwaliteit van kamers. Ze helpen bewoners het puntenaantal van hun woning en de maximale huur te berekenen. Zij adviseren vervolgens de bewoners over de verschillende procedures bij de Huurcommissie en begeleiden hen bij bijvoorbeeld het schrijven van brieven. Daarnaast kan het huurteam helpen om achterstallig onderhoud 'op waarde te schatten', want wanneer is er eigenlijk sprake van achterstallig onderhoud? Het huurteam werkt geheel gratis en gaat vertrouwelijk om met de gegevens van de bewoners.

Het huurteam zal huisbezoeken afleggen en actief haar diensten aanbieden door middel van zogenaamde 'straatcontroles'. Huurders kunnen ook zelf bellen voor een afspraak. Op een website komen de adressen en telefoonnummers van de huurteams te staan. Daarnaast worden er folders en kranten verspreid. Er kan een afspraak gemaakt worden voor een 'kamercontrole', maar ook kan om informatie gevraagd worden.

### **Wat levert het op voor de gemeente?**

Veel studentenkamers in de stad voldoen niet aan bepaalde eisen wat betreft prijs en kwaliteit. Behalve dat veel studenten meer betalen dan zij zouden moeten volgens het puntensysteem, verloederen straten en stadsbeeld hierdoor. Iets wat niet wenselijk is voor het imago van de stad én voor het woongenot van stadgers. Door het bestaan van huurteams worden huisbazen gestimuleerd hun zaakjes op orde te hebben.

Het werk van de huurteams levert niet alleen huurverlagingen op. De huurteams dragen bij aan het afdwingen van onderhoud, het corrigeren van onjuiste servicekostenafrekeningen, het bestrijden van een onredelijke beding bij het aangaan van de huurovereenkomst, het tegengaan van zogenaamde 'all-in huurprijzen', het (tijdig) toetsen van nieuwe huurprijzen en het op de juiste wijze vaststellen van de huurprijs na een woningverbetering. Verder dragen de signaleringen door de

huurteams bij aan het naleven van de huurprijzenregelgeving door verhuurders.

Op dit moment studeren er veel meer studenten in Groningen dan dat er wonen. Dit houdt in dat de gemeente wel de lasten draagt voor de gebruikers van de stad, maar niet de lusten in vorm van belastingen e.d. Bovendien is gebleken dat het aantal studenten aan de instellingen blijft stijgen, het aantal studenten op kamers, stijgt echter minder. Groningen is een echte studentenstad, iets om trots op te zijn. Huurteams waarborgen de prijs en kwaliteit van de kamermarkt, waardoor Groningen aantrekkelijker zal worden als studentenstad.

Ook in Groningen kennen we het fenomeen van de *huisjesmelkers*: huisbazen die met minimale inspanning en minimale investeringen het maximale eruit willen halen. Een deel van de studentenoverlast kan toegeschreven worden aan zaken als gebrekkige isolatie en gebrek aan fietsenstallingmogelijkheden. Een fatsoenlijke huisbaas zorgt wel voor goed geïsoleerde woningen, waarmee ook de overlast naar de burens beperkt wordt. Huurders van een kwalitatief slechte woning, tegen een hoge huur, verhuizen vaak weer snel. Door de snelle doorstroming ontstaat er geen goede band tussen de huurder en zijn burens of de rest van de buurt. Voor veel stadjes is het ontbreken van die band met de snel doorstromende burens ook een bron van ergernis.

Het aanpakken van de huisjesmelkers is erg lastig in een vrije-markt economie. De huurteams kunnen wel een effectieve methode zijn om dit probleem aan te pakken. Als de kwaliteit van de verhuurders toeneemt zal een deel van de studentenoverlast verdwijnen.

Tenslotte levert het werk van de huurteams veel informatie op over ontwikkelingen op de woningmarkt. De informatie die voortkomt uit de controle van kamers zal worden opgeslagen in een database en beschikbaar worden gesteld voor de gemeente. Het gaat hier om kwantitatieve data, om de betrouwbaarheid te kunnen waarborgen.

### **Waarom zijn huurteams nodig, er zijn toch al enkele adviesinstanties in Groningen?**

Verschillende instanties in Groningen geven advies op het gebied van huurrecht. Denk aan het Kamerbewonersadviesbureau, de Rechtswinkel en het Steunpunt van de GSB. Het voordeel van huurteams is echter dat ze niet alleen helpen met de procedure en het schrijven van brieven, maar ook als organisatie een steuntje in de rug kunnen zijn bij het benaderen van de huisbaas. Helaas durven veel studenten op dit moment geen huurverlaging of onderhoudsprocedure te starten uit angst voor hun huisbaas. Dankzij de huurteams zal het normaal worden om huurverlaging aan te vragen, iets wat op dit moment nog absoluut niet het geval is. Bovendien zal de huisbaas klachten eerder serieus nemen als een organisatie hem aanspreekt.

In 2005 is het Steunpunt Huren opgeheven vanwege te weinig aantoonbare meerwaarde. Het verschil met huurteams is dat zij actief mensen benaderd en niet enkel passief beschikbaar is om vragen te beantwoorden zoals het Steunpunt Huren

destijds. Huurteams hebben een meerwaarde vergeleken met andere adviesinstanties, vanwege de gespecialiseerde kennis (toegespitst op huurcommissieprocedures) en de verdergaande hulp die ze kunnen bieden, zoals ook is gebleken in Amsterdam, Rotterdam en Den Haag.

### **Meer dan studenten alleen**

Hoewel dit plan vanuit een studentenoptiek geschreven is, betekent dat niet dat huurteams er alleen voor studenten zouden moeten zijn. Het huurrecht is op elke huurder en verhuurder van toepassing. De regels rond kamerverhuur en woningverhuur zijn grotendeels hetzelfde of vergelijkbaar. Huurteams kunnen dus alle huurders van Groningen ondersteunen.

Huurteams zijn ook een goede aanvulling in het gehele spectrum van sociaal- en juridische ondersteuning voor burgers. Op het gebied van o.a. uitkeringen, jeugdzorg, arbeidsverhoudingen zijn er al loketten en steunpunten waar burgers kunnen aankloppen. Voor huurders mist er echter nog een instantie. Al deze loketten zijn zeker een grote ondersteuning voor burgers die zelf niet goed in staat zijn om goed met de formele procedures, formulieren en instanties om te gaan.

### **Concreet voorstel**

Het voorstel is om te starten met drie huurteams van elk twee personen. Deze huurteams worden samengesteld uit studenten, die een opleiding kunnen volgen van vijf dagen in Amsterdam. Voor hun werkzaamheden krijgen zij een vrijwilligersvergoeding van maximaal € 1500,- op jaarbasis. Deze huurteams zullen beginnen met één dag per week te werken, elke student wordt geacht minimaal een jaar te kunnen werken. Daarnaast worden er een parttime coördinator en een parttime administratief medewerker gezocht. Deze mensen dragen zorg voor de continuïteit van de organisatie.

In eerste instantie zullen de huurteams zich richten op onzelfstandige woningen. Dit omdat de problematiek voor zelfstandige en onzelfstandige woningen sterk verschilt van elkaar (bijvoorbeeld een ander puntensysteem) en er aantoonbaar problemen bestaan bij de kwaliteit en prijzen van studentenkamers (Kamerprijzenquête en overlast studenten). De problematiek speelt minder bij zelfstandige woningen, dit komt mede doordat de meeste woningen corporatiewoningen zijn. In de toekomst kunnen deze woningen ook meegenomen worden, tot die tijd staan de huurteams uiteraard wel open voor deze groep. Zij worden direct ook opgeleid om zelfstandige woningen te kunnen controleren. Omdat er in de Schilderswijk veel studenten wonen en daar veel klachten over zijn, zal begonnen worden in deze wijk.

De huurteams zullen in eerste instantie studenten 'bloksgewijs' benaderen. Door het verspreiden van brieven wordt bekend gemaakt wanneer de huurteams langs zullen komen. Op de dag zelf wordt aangebeld bij de studenten, mocht het niet gelegen komen dan wordt er een nieuwe afspraak gemaakt. De bedoeling is dat de naamsbekendheid van de huurteams opgebouwd wordt. Mocht het in de eerste wijk

goed gaan, dan kan uitgebreid worden naar andere wijken in Groningen. Uiteraard worden ook studenten geholpen die zelf bellen, dit kan gekoppeld worden aan de verschillende adviesinstanties die er al zijn in Groningen.

De eerste periode zal proefgedraaid worden. Na een half jaar zal geëvalueerd worden hoeveel kamers behandeld zijn en wat de resultaten hiervan zijn. Zijn de klachten bijvoorbeeld afgenomen en is het straatbeeld positief veranderd? Na een jaar kan een definitieve beslissing volgen over het wel of niet laten voortbestaan en eventuele uitbreiding van de huurteams. Idealiter zouden huurteams enkele jaren bestaan om de gehele woningmarkt te controleren.

## Begroting Stichting Huurteams Groningen

### Aanvangsjaar

Oprichten stichting	500	
Bureaunkosten	4.000	
Webpagina	1.000	
Scholing coördinator, administratief medewerker	<u>2.000</u>	
Totaal		7.500

### Jaarlijks

	fte	bruto
Coördinator	0,5	12.500
Administratief medewerker	0,5	12.500
Vrijwilligersvergoeding medewerkers huurteam (3 x 2 studenten)	6x 0,2	9.000
Bureaunkosten		4.000
Website		200
Scholing huurteams		6.000
Huisvesting		6.000
Administratie		500
Juridische zaken / calamiteiten / onvoorzien		4.500
Informatievoorziening		<u>5.000</u>
Totaal		<u>60.200</u>
Totaal aanvangsjaar		67.700

### Toelichting begroting

De begroting voor de huurteams kan opgedeeld worden in twee delen. Allereerst zijn er kosten begroot die eenmalig in het aanvangsjaar gemaakt moeten worden. Verder zullen er jaarlijks terugkomende kosten zijn. In het aanvangsjaar zullen zowel de eenmalig als de jaarlijks terugkerende kosten begroot moeten worden. In dit eerste jaar zal dan ook uit moeten worden gegaan van een investering ongeveer 67.700 euro. Vanaf het tweede jaar zal dit bedrag verlaagd kunnen worden naar ongeveer 60.200 euro per jaar.

#### *Oprichting Stichting*

In het aanvangsjaar zullen een aantal kosten gemaakt worden die te maken hebben met het opstarten van de Stichting. Hieronder vallen het oprichten van de stichting, bureaunkosten, het maken van een webpagina en de scholing van de coördinator en administratief medewerker.

### *Notariële akte*

Voor het oprichten van de stichting moet 500 euro gereserveerd worden. Hiervan worden de notaris en andere kosten aangaande de oprichting betaald.

### *Bureaukosten*

Voor bureaukosten is 4.000 euro in geraamd. Hieronder vallen de aanschaf van computers, bureaus, bureaustoelen en andere benodigdheden voor de inrichting van het kantoor.

### *Website*

Verder is het van belang dat er een website gebouwd wordt. Wanneer iemand opdracht gegeven wordt een website te maken zal dit gemiddeld genomen rond de 1.000 euro kosten.

### *Scholing*

In het eerste jaar zijn ook de scholing van de coördinator en administratief medewerker van belang. Het is belangrijk dat niet alleen de studenten in de huurteams, maar ook de vaste medewerkers op de hoogte zijn van de specifieke kennis en vaardigheden die benodigd zijn voor de huurteams. Aangezien beide functies gewoon betaalde parttime banen zijn, is er van uit te gaan dat deze posities voor langere tijd bezet zullen zijn. Deze kosten hoeven dus niet jaarlijks terug te komen.

Alles bij elkaar opgeteld zullen de extra kosten in het aanvangsjaar neer komen op 7.500 euro.

### Jaarlijks terugkomende kosten

De jaarlijks terugkomende kosten zijn te verdelen in loonkosten, vaste lasten zoals huisvesting en kosten voor behoud van de website, en variabele kosten zoals de scholing van de huurteams, administratie, bureaukosten, informatievoorziening, juridische kosten, calamiteiten en onvoorziene kosten.

### *Loonkosten*

Dit is de grootste post op de begroting. Per jaar is er 25.000 euro begroot voor loonkosten. De functie van coördinator en administratief medewerker vormen samen een fulltime baan van 40 uur per week. Dit komt neer op twee parttime banen van 20 uur per week. Deze functies zijn noodzakelijk om de continuïteit en professionaliteit te kunnen waarborgen.

Voor de medewerkers van de huurteams is gezamenlijk 9.000 euro op jaarbasis begroot. Dit komt neer op een vergoeding van 1.500 euro per persoon per jaar. Gemiddeld genomen zullen de medewerkers rond de 8 uur per week aan het werk zijn. Aangezien dit bedrag onder het minimumloon ligt kunnen we niet spreken van een salaris, maar van een vrijwilligersvergoeding. Door studenten voor deze functies te werven kunnen de kosten laag blijven zonder dat dit schade toebrengt aan de kwaliteit van de diensten.

#### *Website*

Wat betreft vaste lasten moet gedacht worden aan 200 euro per jaar voor het behoud van de website. Hiervan kan niet alleen de domeinnaam betaald worden, maar ook de hosting van de website.

#### *Huisvesting*

Op jaarbasis zal verder ongeveer 6.000 euro uit moeten worden gegeven aan huisvesting. Dit is inclusief gas, water en licht. Het moet mogelijk zijn een kantoortje voor twee medewerkers te huren van 500 euro per maand.

#### *Scholing*

Wat betreft scholing moet uit gegaan worden van maximaal 6000 euro per jaar. Aangezien het om studenten gaat die de huurteams zullen gaan vormen, kan niet verwacht worden dat zij gemiddeld langer dan een jaar werkzaam zullen zijn binnen de stichting. Per jaar zullen dus maximaal zes nieuwe medewerkers aangetrokken worden die een cursus moeten doorlopen die hen voldoende voorbereid op de taken binnen de stichting. Per persoon komen de kosten voor de scholing neer op 1000 euro. Om te voorkomen dat de jaarlijkse kostenpost op dit gebied de 6000 euro niet overschrijdt zullen de medewerkers minimaal een jaar binnen de stichting moeten blijven werken.

#### *Bureaunkosten*

Voor de bureaunkosten zijn per jaar 4000 euro ingeraamd. Onder deze kosten vallen onder andere telefoonkosten, kopieerkosten, de inkoop van papier en andere kantoorartikelen.

#### *Promotie*

Voor informatie is jaarlijks 5000 euro begroot. Onder informatievoorziening vallen onder andere de promotie van de stichting en de voorlichting aan huurders. Omdat promotie en voorlichting niet alleen voor de stichting, maar ook voor de huurders van groot belang zijn, is dit een kostenpost waar niet op bezuinigd kan worden.

#### *Administratiekosten*

Verder is voor administratiekosten een bedrag van 500 euro per jaar begroot. Hieronder vallen onder andere de kosten voor het bijhouden van de boekhouding.

#### *Juridische zaken, calamiteiten en onvoorziene kosten*

Tot slot is er 4500 euro gereserveerd voor juridische zaken, calamiteiten en onvoorziene kosten.

Deze begroting is deels gebaseerd op de begroting van de huurteams in Amsterdam. Aangezien dit project al enkele jaren loopt kan ervan uit worden gegaan dat deze begroting enigszins correct is.