

_____ Gemeenten hebben weinig instrumenten in handen om de huurprijzen van woningen te beïnvloeden. Wat ze wél kunnen doen is een huurteam opzetten dat huurders helpt een rechtvaardige huurprijs te krijgen. Voor Eindhovense studenten scheelt dat makkelijk 50 euro per maand, en soms zelfs 500 euro.

Huurteam helpt verhuurders in toom te houden

Wapen tegen te hoge huur

Over de locatie van zijn studenten-kamer zul je Bram Volbeda, laatste-jaars student biomedische technologie aan de Technische Universiteit Eindhoven (TUE), niet horen klagen. Volbeda (24) hangt zijn telefoon uit het raam en laat via videobellen het uitzicht zien op de Catharinakerk aan de overkant van de straat, hartje Eindhoven. Over de huur zul je de student overigens ook niet horen klagen. Niet sinds hij de huurprijs met behulp van Huurteam Eindhoven vorig jaar oktober flink naar beneden heeft weten te krijgen. Volbeda woont nu vier jaar in de bovenwoning, die hij deelt met negen huisgenoten. Tot oktober 2021 woonde hij een verdieping hoger dan nu, op een krap zolderkamertje met een schuine wand. Maandelijks maakte hij 380 euro over naar zijn huurbaas, een tandarts. Ook zijn huisgenoten betaalden grote bedragen voor kleine kamertjes. 'Iedereen nam daar genoeg mee, maar we wisten dat het eigenlijk niet kon', vertelt de student. Toen Huurteam Eindhoven in 2020 startte en hij hoorde dat dit kamers op verzoek kwam opmeten en aangaf hoeveel huur wettelijk is toegestaan, was de keuze voor Volbeda snel gemaakt. 'Zij hadden de mogelijkheid om een zaak aan te spannen. Het hele huis heeft meegedaan, op twee na.' Zijn zolderkamertje bleek na opmeting slechts acht bewoonbare vierkante meters te tellen. Na tussenkomst van het huurteam ging er een streep door de huurprijs van 380 euro en bleef er 220 euro over. Daarbij speelde een rol dat de verhuurder een all-inprijs vroeg. Zo'n prijs verhult welk deel bestaat uit kale huur en welk



deel uit overige kosten (zoals energie). Dat is niet toegestaan. Bovendien bracht de verhuurder servicekosten in rekening die hij niet kon onderbouwen met facturen.

DOORVERHUISD

Volbeda heeft maar kort geprofiteerd van de verlaagde huur. Hij is doorverhuisd naar de begeerlijke grootste kamer in het huis: veertien vierkante meter. De verlaging ging alleen op voor de zolderkamer. Toch betaalt hij voor de kamer waar hij nu in woont niet de hoofdprijs van 450 euro die de verhuurder eerder in rekening bracht. 'Ze dachten natuurlijk: als we weer die hoge prijs vragen, dan begint alles

'We wisten dat het eigenlijk niet kon'

weer opnieuw.' Nu betaalt de student 350 euro. 'Of ik blij ben? Dit was echt een geschenk. De studie kost veel geld. Het maakt veel verschil als je honderden euro's kunt besparen.' Zoals Volbeda zijn er meer. Jurist Rick ►

Blezer, die met een collega Huurteam Eindhoven bement, is inmiddels bij vele tientallen huurders over de vloer geweest. Welk deel daarvan te veel huur betaalt, heeft hij niet 1-2-3 paraat. Volgens onderzoek van Investico betaalt 80 procent van de kamerhuurders te veel huur, gemiddeld 146 euro. Ook in Eindhoven zijn te hoge huren aan de orde van de dag. 'Het gaat vaak om substantiële bedragen: 50, 60 euro per maand, met uitschieters naar 500 euro', zo tekent Blezer uit zijn eigen praktijkervaring op. Hoewel het huurrecht ingewikkeld kan zijn en huurzaken kunnen samengaan met gelaagde rekensommen, gaat de aanpak van Huurteams vaak via een vast stramen. 'We gaan langs, adviseren en treden op als gemachtigde', vat Blezer samen. Een groot deel van de gevallen die bij een huurteam belanden, draait om achterstallig onderhoud en de huurprijs. Om de huurprijs vast te stellen meet het huurteam hoe groot een kamer precies is en welke voorzieningen (zoals keuken en balkon) er zijn. Zo kan de wettelijk toegestane huurprijs redelijk precies worden berekend; soms is er interpretatieruimte. Als de verhuurder instemt met het voorstel van het huurteam, kunnen partijen onderling een verlaging afspreken. Als de verhuurder niet instemt, start het huurteam een procedure bij de Huurcommissie. Hoewel deze officieel geen rechter is, functioneert de instantie in de praktijk wel als huurrichter en zijn partijen aan de uitspraak gebonden.

NIKS BETALEN

Of een gemeente huurders de helpende hand biedt met een huurteam, beslist ze zelf. Amsterdam, Arnhem, Den Haag, Hilversum, Naarden, Nijmegen, Rotterdam, Utrecht, Weesp, Leiden, Vlaardingen, Leeuwarden en Zuid-Limburg ondersteunen huurteams, soms samen met een onderwijsinstelling of woningcorporatie. Veel huurteams werken deels met vrijwilligers en doorgaans hoeft de huurder niks te betalen voor hulp die veel kan opleveren. Zo meldt huurteam Nijmegen in zijn jaarverslagen dat het in 2020 huurders 169.080,35 euro aan te veel betaalde huur heeft bespaard. En dan was dit coronajaar een slecht jaar voor de huurders. Absolute topper was 2017 toen het huurteam 720.462,97 euro aan te hoge huren bespaarde voor huurders.



Huurwoningen in Carnisse, Rotterdam-Zuid

Marco Loos, hoogleraar privaatrecht, in het bijzonder Europees consumentenrecht, bevestigt dat huurteams een belangrijke rol vervullen voor de huurder. Hij constateert dat 'gemeenten waarin huurteams actief zijn het aantal zaken dat bij de Huurcommissie wordt aangebracht aanzienlijk groter is en daarvan is ook een hoog percentage waarin de vordering van de huurder wordt toegewezen of gedeeltelijk wordt toegewezen.' Loos weet waar hij het over heeft, want de hoogleraar zit in de Raad van Toezicht van de Huurcommissie. De huurteams werken als een zeef, zegt hij. 'Ze voorkómen procedures in die gevallen waarin de Huurcommissie al bij voorbaat nee moet zeggen. Die zaken houden ze weg bij de Huurcommissie.' Ook voor de gemeente Eindhoven was het in 2020 zinvol een huurteam op te richten. Dat deed ze samen met studenten, onderwijsinstellingen en studentenwoningcorporaties. 'De schaarste op de woningmarkt is ontzettend groot, waardoor huiseigenaren vrij spel hebben. Dat gaat ten koste van de betaalbaarheid van de stad en de huurder wordt daar het slachtoffer van', legt woonwethouder Yasin Torunoglu (PvdA) uit. De gemeente vond het kortom hoogste tijd om de scheve verhouding tussen huurder en verhuurder minder scheef te maken.

BETAALBARE STAD

'Het werkt goed voor de huurder; die heeft een juridische grondslag waarmee hij gesprekken aangaat met de huiseigenaar en het zorgt voor een betaalbare stad. En zo'n loket is onafhankelijk en laagdrempelig', licht de wethouder toe. Tot nu

toe is het huurteam alleen toegankelijk voor studenten en medewerkers van de TUe, maar vanwege de goede ervaring met het huurteam wil de gemeente nu ook andere huurders toegang geven. Niet alleen helpt de aanpak huurders, de gemeente kan hiermee de vinger aan de pols van de particuliere huurmarkt houden. Torunoglu: 'Wat je ziet is dat de eigenaren van die woningen vaak vastgoedbeleggers zijn die veel panden opkopen; of dat de huurprijs veel te hoog zijn; of dat er rare contracten onder liggen. Verschillende soorten misstanden komen boven tafel. Dat helpt ons om met vastgoedeigenaren het gesprek aan te gaan.'

Toch is een huurteam geen panacee tegen te hoge huren. Soms stapt jurist Rick Blezer, zo vertelt hij, op enig moment een woning binnen waar hij eerder is geweest. Dan heeft de verhuurder de huur verlaagd na optreden van het huurteam, maar zodra de huurder is vertrokken, trekt de verhuurder de huurprijs weer op naar het oude (te hoge) niveau. Eventuele huurprijsverlaging werkt namelijk alleen tussen de twee personen die hun handtekening onder het contract hebben gezet. Bij een nieuwe huurder kan de verhuurder zijn kans grijpen en weer de oude (te hoge) huurprijs vragen. Ook de nieuwe huurder moet dan naar een huurteam of de Huurcommissie stappen om de huurprijs op zijn beurt te verlagen.

Buiten het starten en ondersteunen van een huurteam hebben gemeenten amper instrumenten in handen om huurders te beschermen tegen wildwesttaferelen op de huurmarkt. Gemeenten kunnen weliswaar

‘Zo’n loket is onafhankelijk en laagdrempelig’

een vergunning voor kamerhuur verlangen, maar hoogleraar Loos meent niet dat die zomaar regels over de huurprijs kan bevatten. Volgens hem is dat ‘helemaal niet de bedoeling van de Nederlandse wetgever.’ Daarvoor zal de politiek een ommezwaai moeten maken.

ABSURDE PRIJZEN

De gemeente Rotterdam loopt in dat opzicht op de roepen vooruit. ‘Op verschillende plekken in de stad gaat het niet goed op de particuliere woning-verhuurmarkt en is het nodig om in te grijpen’, mailt de woordvoerder van woon-wethouder Bas Kurver (VVD). ‘Formeel heeft de gemeente geen rol, maar de misstanden zijn soms zo erg (bijvoorbeeld woningen in het sociale segment die verhuurd worden voor absurd hoge prijzen en slecht onderhouden woningen) dat we ons ertegenaan moeten bemoeien.’ De ge-

meente heeft een actieplan Goed Huren en Verhuren en treedt op ‘als marktmeester; we informeren, ondersteunen, werken aan afspraken met de verhuurderbranche en handhaven waar mogelijk.’

Bij een pilot in de wijk Carnisse heeft de gemeente via de APV een gemeentelijke verhuurdersvergunning in stelling gebracht. ‘Via deze vergunning kunnen we niet ingrijpen op alleen het vragen van een te hoge huur. De verhuurdersvergunning kan alleen worden ingezet als een verhuurder meerdere overtredingen begaat’, mailt de woordvoerder. Maar dat lijkt vooral een lapmiddel. ‘De huidige bevoegdheden van de gemeente schieten te kort om te kunnen handhaven op misstanden als excessief hoge huren.’ Daarom bepleit de gemeente de wet aan te passen, zodat ze te hoge huren kan bestrijden ‘en om een verhuurdersvergunning te introduceren voor het aanpakken van de malafide verhuurders.’

In Eindhoven voltooit student Bram Volbeda via videobellen de rondleiding door het huis. Langs de volle wasrekjes boven de trap gaat het door de krappe woonkamer waar een huisgenoot opkijkt van het maaltje dat hij voor de tv nuttigt. Dan zwaait de student de deur open naar een ruim dakterras, waar witte plastic tuinstoeltjes staan opgestapeld. ‘Erg chill in de zomermaanden’, zegt hij, terwijl hij de telefoon rondzwaait om het uitzicht op de achterkant van de Eindhovense binnenstad te laten zien. Twijfel om de huurprijs aan te vechten heeft hij nooit gehad, zegt hij. ‘Mij was duidelijk: als je bijna twee keer te veel huur vraagt en je geeft bij onderhandelingen niet toe, dan is er ook geen goodwill om ze te vriend te houden.’ Bij zijn volgende woning zal hij de huurprijs weer laten toetsen door het huurteam, weet hij al. ‘En als dat in een andere stad is, hoop ik dat er een soortgelijke organisatie is.’ ●

COLUMN JAN VERHAGEN



WIE BETAALT DE REKENING?

Wie betaalt de nieuwe rondweg, de nieuwe sporthal, het nieuwe fietspad? De gemeente is slechts tussenpersoon – het wordt uiteindelijk betaald door de inwoners (en bedrijven) van die gemeente. Maar door welke inwoners? De huidige inwoners betalen maar een heel klein deel. De inwoners van de komende twintig jaar, dertig jaar, soms wel zestig jaar betalen de rekening. Zij draaien op voor de jaarlijkse afbetalingen. Elk jaar hetzelfde bedrag, tientallen jaren lang. Waarom doen we dat zo? Omdat de toekomstige inwoners de komende twintig jaar, dertig jaar, soms wel zestig jaar ook gebruik maken van die rondweg, van die sporthal, van dat fietspad. De gedachte hierachter is ‘de gebruiker betaalt’, het profijtbeginnel. Maar daarbij zien we iets over het hoofd. Iets belangrijks. De huidige inwoners en bedrijven profiteren namelijk op twee manieren van die nieuwe rondweg, die nieuwe

sporthal, dat nieuwe fietspad. Niet alleen omdat ze het kunnen gebruiken maar ook omdat de waarde van hun woningen en bedrijven toeneemt door die nieuwe voorzieningen. Zo berekende het CPB bijvoorbeeld dat de woningen in Maastricht door de nieuwe A2-tunnel 220 miljoen euro meer waard werden. Peter Verburg schreef vorig jaar zelfs een heel proefschrift over de waardeestijgingen die het gevolg zijn van gemeentelijke investeringen. Die waardeestijgingen komen volledig ten goede aan de huidige inwoners. Dus de huidige inwoners hebben dubbel profijt maar hoeven niet meer te betalen dan de toekomstige inwoners. Dat wringt. Dat steekt. Dat is geen optimaal profijtbeginnel. Het zou daarom veel eerlijker zijn als een bepaald deel van de kosten van een investering meteen zou worden betaald door de huidige inwoners. Want zij profiteren als enigen van de waardeestijgingen. De boekhoudregels

‘Wie profiteert, betaalt’

voor de gemeenten zouden dat mogelijk moeten maken.

De huidige inwoners zullen dan in het jaar van investeren hogere belastingen moeten betalen – en krijgen daar de waardeestijging van hun woningen voor terug. Leidt dat vervolgens tot minder investeringen van de gemeenten? Nee, integendeel, dat leidt juist tot veel meer investeringen! Op deze manier wordt namelijk de waardeestijging van de woningen en de bedrijven betrokken bij de afwegingen voor nieuwe investeringen. Vaak is de waardeestijging van de woningen veel groter dan de extra belasting. En van een betere, vollediger afweging heeft uiteindelijk iedereen profijt.