



JURYRAPPORT

'HUISJESMELKER VAN HET JAAR'-VERKIEZING 2015

 **ROOD**
jong in de SP

INLEIDING

Voor de negende keer op rij roept ROOD, jong in de SP, een huisbaas uit tot 'Huisjesmelker van het Jaar'. De winnaar van de vorige verkiezing was de Groningse huisjesmelker Jan Lubbers. Veel huisjesmelkers vrezen de oneervolle titel inmiddels. Dit komt doordat de winnaars in het hele land bekend komen te staan als slechte huisbaas. Huisjesmelkers profiteren van de woningnood. Uit een onderzoek van de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) uit 2013 blijkt dat er zo'n 30.000 kamers te weinig zijn in Nederland. Ondertussen staat er in heel Nederland ook 13 miljoen vierkante meter aan kantoorruimte leeg. Er is dus sprake van woningnood naast leegstand.

Veel jongeren zijn afhankelijk van kamerverhuurders, die door het tekort aan kamers in een luxepositie zitten. Jongeren durven niet voor hun rechten op te komen, want de verhuurder kan voor hen tien anderen krijgen. Huisjesmelkers profiteren van deze situatie door hun huurders op verschillende manieren uit te buiten.

Tegen deze huisjesmelkers wordt nog altijd erg weinig actie ondernomen door de overheid. Er zijn te weinig regels om huisjesmelkers goed aan te pakken. En de wetten en regels die er zijn, worden slecht gehandhaafd. Dankzij jarenlange aandacht voor dit probleem heeft de regering aangegeven dat huisjesmelkers aangepakt zullen worden, maar het is nog maar de vraag of dit echt gaat gebeuren. Tot die tijd blijft ROOD opkomen voor de rechten van huurders. Deze verkiezing van de Huisjesmelker van het Jaar toont weer aan dat het probleem er nog altijd is en dat er snel ingegrepen moet worden.

In dit juryrapport presenteren wij de winnaar van de titel 'Huisjesmelker van het Jaar 2015'. We sluiten af met een aantal politieke eisen om de uitbuiting van huurders te stoppen.

De Jury,

Sadet Karabulut – Tweede Kamerlid voor de SP

Hans van Heijningen – Algemeen Secretaris SP

Merel Stoop – Voorzitter ROOD, jong in de SP

NOMINATIES

Van eind oktober 2014 tot eind februari 2015 konden huurders hun huisbaas online nomineren voor de titel 'Huisjesmelker van het Jaar'. Online zijn er sinds de vorige uitreiking zo'n honderd nominaties ingevuld. Ook zijn er nog nominaties ingezameld door de lokale ROOD-groepen, die zowel op straat met jongeren in gesprek gingen als bij studentenwoningen aanbelden om klachten te verzamelen. Uit Andelst, Amsterdam, Breda, Den Haag, Den Oever, Doorn, Groningen, Haarlem, Heusden, Hillegom, IJsselstein, Leiden, Maastricht, Nieuwegein, Nijmegen, Roosendaal, Rotterdam, Tilburg, Utrecht, Vlissingen en Zwolle zijn klachten over huisjesmelkers binnengekomen. Dit betekent overigens niet dat er in andere steden geen problemen met huisjesmelkers zijn.

Er zijn veel verschillende soorten klachten ingezonden. Uit die klachten valt een aantal conclusies te trekken. Zo hebben veel huurders te maken met achterstallig onderhoud. De klachten variëren van lekkage tot verouderde stoppenkasten en van schimmels tot rotte kozijnen. Er zijn verhalen van huurders die in de winter tijden zonder verwarming zaten. In een aantal gevallen leidt achterstallig onderhoud zelfs tot brandgevaarlijke situaties. De huisjesmelkers nemen dit alles voor lief.

Veel huisjesmelkers kleden de huurders ook financieel uit. Er worden regelmatig gigantisch hoge huurprijzen gevraagd. Daarnaast worden ook torenhoge servicekosten gevraagd, zonder deze te specificeren. Ook rond de borg ontstaan vaak problemen: zonder duidelijke reden wordt die niet teruggegeven. Verder leiden de bemiddelingskosten tot problemen. Voor de bemiddeling moeten vaak honderden euro's betaald worden: een bedrag dat in geen verhouding staat tot de geleverde diensten.

Ook dit jaar kwamen weer klachten binnen over huisbazen die hun huurders intimideren of bedreigen. Dat is een zorgelijke ontwikkeling, die door de jaren heen steeds vaker bij ons wordt gemeld. De huisjesmelker dreigt bijvoorbeeld de huurder uit huis te zetten, het leven zuur te maken en soms zelfs geweld te gebruiken wanneer huurders hun huisbaas wijzen op hun rechten. Een huurder vertelde ons dat hij 's nachts met één oog open sliep, omdat hij altijd het gevoel had dat er zomaar iemand binnen kon komen. Vaak durven de huurders hierdoor de strijd niet aan en laten ze de situatie voor wat deze is. Op deze manier kunnen huisbazen doorgaan met het uitbuiten van studenten zonder dat daar enige consequenties tegenover staan.

DE WINNAAR

De winnaar van de negende 'Huisjesmelker van het Jaar'-verkiezing is Marcel van Hooijdonk van Nahuys BV. Deze huisjesmelker verhuurt veel kamers, onder meer aan studenten. Hij zit in meerdere steden, waaronder Breda, Utrecht en Amsterdam. Dit juryrapport baseert zich vooral op klachten uit Utrecht, van de Zamenhofdreef, en Nieuwegein, van huurcomplex Weverstede. Naast deze klachten zijn er nog meer klachten bekend. In tal van andere plaatsen in Nederland ligt Van Hooijdonk al langere tijd overhoop met instanties vanwege wanprestaties. In Amsterdam hebben huurders een rechtszaak tegen deze verhuurder gewonnen.

Van Hooijdonk is een echte huisjesmelker. Hij verhuurt kamers voor een veel te hoge huurprijs. Aan de Zamenhofdreef in Utrecht alleen al verdient hij volgens de Huurcommissie 130.000 euro per jaar aan onterechte huur. Ook zijn er veel gebreken. Er zijn verhalen van huurders die in de winter een tijd zonder verwarming hebben gezeten. Ook is er vaak geen warm water, geen televisieaansluiting en geen internet.

Wanneer huurders naar de huurcommissie stappen om hun recht te halen, wordt Van Hooijdonk pas echt vervelend. Huurders worden op verschillende manieren geïntimideerd: klusjesmannen die zomaar kamers binnenkomen, e-mails waarin huurders wordt gezegd dat er consequenties zitten aan naar de Huurcommissie gaan zijn enkele voorbeelden. Ook bezit de huisbaas alle sleutels, waardoor huurders zich niet veilig voelen in hun eigen huis: er kan elk moment iemand in je kamer staan.

Bovendien lapt van Hooijdonk al langere tijd stelselmatig de veiligheidseisen aan zijn laars. Het huurcomplex Weverstede is brandgevaarlijk. Er wonen vooral jonge gezinnen met kleine kinderen en baby's in het complex. Zij werden pas na bijna een jaar geïnformeerd over de levensgevaarlijke situatie in hun woning. Nu dreigt het complex op 26 maart ontruimd te worden. Dit heeft tot gevolg dat onder anderen een gezin met een baby van een paar weken oud op straat wordt gezet, door nalatigheid van Van Hooijdonk. Brandonveiligheid is vaker een probleem gebleken bij panden van deze huisbaas. Bij de Zamenhofdreef was er ook sprake van en in Amsterdam is al eerder een gebouw ontruimd vanwege brandonveiligheid.

Dat Van Hooijdonk niet bang is om zijn huurders in de kou te laten zitten, te intimideren en uit te buiten is al genoeg reden, maar dat hij helemaal niks geeft om hun veiligheid is de druppel. Marcel van Hooijdonk verdient met recht de titel Huisjesmelker van het Jaar 2015.

EISEN

De winnaar van dit jaar laat zien dat het voor de politiek hoog tijd is om in actie te komen. Door het gebrek aan regels kunnen huisjesmelkers zoals Marcel van Hooijdonk hun gang gaan en massaal jongeren uitbuiten. Zowel lokaal als landelijk moeten politici niet langer wegstijven: de misstanden moeten aangepakt worden. Daarom stellen wij de volgende eisen om de situatie van huurders te verbeteren.

- Huisjesmelkers profiteren van de woningnood. Daarom moeten gemeenten zich actief inzetten om te zorgen dat er genoeg kamers beschikbaar zijn. De regering heeft beloofd om voor 2016 16.000 nieuwe eenheden studenten-huisvesting bij te bouwen. Er is bijgebouwd en de bouw lijkt op schema te liggen. Het bijbouwen van deze woningen is een stap in de goede richting, maar met een tekort van 30.000 eenheden zet dit nog niet genoeg zoden aan de dijk.
- In Nederland wordt 7 miljoen m² kantoorruimte momenteel niet verhuurd en daarnaast staat nog eens 6 miljoen m² verhuurde ruimte leeg. Deze kantoorruimte moet, waar mogelijk, omgebouwd worden tot woningen voor studenten en starters.
- Gemeenten moeten de drempel verlagen om naar de Huurcommissie te stappen. Dit kan door huurteams in te stellen. Huurteams gaan op verzoek langs bij huurwoningen om te bepalen of de gevraagde huurprijs wellicht te hoog is. Ook helpen ze bij problemen met contracten of bij achterstallig onderhoud. Er wordt bemiddeld tussen huurder en verhuurder en wanneer nodig ondersteunen huurteams de huurder als die een juridische procedure wil starten. In bijvoorbeeld Nijmegen bestaan er al huurteams.
- De politie moet stimuleren dat mensen aangifte doen wanneer er sprake is van bedreiging en intimidatie door huisjesmelkers. Zodra er aangifte is gedaan moet de politie meteen lik-op-stukbeleid uitvoeren.
- Huisjesmelkers die herhaaldelijk te hoge huren of te hoge servicekosten vragen, moeten worden aangepakt. Nu krijgen ze alleen een standje als ze tegen de lamp lopen en kunnen ze bij de volgende huurders gewoon weer de fout in gaan. Huurverlagingen die door de Huurcommissie zijn afgedwongen, moeten dus ook gelden voor nieuwe huurders.
- De landelijke politiek moet zorgen voor een vergunningstelsel voor grote verhuurders. Deze vergunning wordt alleen afgegeven aan goede verhuurders en er wordt op een structurele basis gecontroleerd of een verhuurder zich aan de regels houdt en nog recht heeft op een vergunning. In het geval van te hoge huren, achterstallig onderhoud of intimidatie kan de vergunning worden ingetrokken. Dit zorgt er voor dat huisjesmelkers niet jaren achter elkaar huurders uit kunnen buiten.
- Er moet actiever toezicht komen op de veiligheid van verwarmingsinstallaties, geisers en dergelijke, om de relatief grote veiligheidsrisico's tegen te gaan. Daarnaast moet er beter gecontroleerd worden op brandveiligheid. Bij dreigende ontruiming dient altijd te worden gezorgd voor goede vervangende woonruimte..



ROOD.SP.NL