

JURYRAPPORT

HUISJESMELKER VAN HET JAAR 2012

juni 2012

INHOUD

Inleiding	5
Nominaties	7
Winnaar: Emmy van der Tol	9
Eisen	11

INLEIDING



Voor de zevende keer op rij roept ROOD, jong in de SP, een huisbaas uit tot 'Huisjesmelker van het Jaar'. Vorig jaar won de Utrechtse huisjesmelker Chang de prijs. Veel huisjesmelkers vrezen inmiddels voor deze oneervolle titel. Veel 'winnaars' van de voorgaande jaren zijn dan ook in de problemen gekomen door het winnen van de prijs.

Huisjesmelkers profiteren van de woningnood. Uit een onderzoek van de LSVb uit 2011 blijkt dat er 20 tot 30 duizend kamers te weinig zijn in Nederland. Veel jongeren zijn afhankelijk van kamerverhuurders, die door dit 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 wetten om huisjesmelkers goed aan te pakken. En de wetten en regels die er zijn, worden slecht gehandhaafd. Minister Spies heeft aangegeven een strengere aanpak van huisjesmelkers mogelijk te willen maken en dat verdient een compliment. Met concrete plannen is zij helaas niet gekomen. Deze verkiezing van de Huisjesmelker van het Jaar toont weer aan dat de politiek nu echt snel in actie moet komen.

In dit juryrapport vindt u een overzicht van de binnengekomen klachten en nominaties. Daarnaast wordt de winnaar van de verkiezing aan u gepresenteerd. We sluiten af met een aantal politieke eisen om de uitbuiting van huurders te stoppen.

Lieke Smits
Voorzitter ROOD, jong in de SP

NOMINATIES

Er kwamen afgelopen maanden bijna 200 nominaties binnen voor de titel Huisjesmelker van het Jaar. Huurders konden hun huisbaas, met een motivatie, via de website nomineren voor deze titel. Het grootste gedeelte van de klachten werd echter ingezameld door de lokale ROOD-groepen, die zowel op straat met jongeren in gesprek gingen als bij studentenwoningen aanbelden om klachten te verzamelen. Uit Amsterdam, Utrecht, Groningen, Nijmegen, Rotterdam, Deventer, Dordrecht, Delft, Amersfoort, Den Bosch, Zwolle, Leeuwarden, Tilburg, Breda, Den Haag en Zutphen zijn klachten over huisjesmelkers binnengekomen.

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. In een aantal gevallen leidt dit zelfs tot brandgevaarlijke situaties. De huisjesmelkers nemen dit voor lief.

Veel huisjesmelkers kleden de huurders ook financieel uit. Ten eerste worden er huren ver boven het wettelijk maximum 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 moet vaak honderden euro's betaald worden. Een bedrag dat in geen verhouding staat met de geleverde diensten.

Tot slot kwamen er klachten binnen over huisbazen die hun huurders intimideren of bedreigen. Dat is een zorgelijke ontwikkeling, die 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. Vaak durven de huurders de strijd niet meer aan en laten ze de situatie voor wat deze is. Als huisbazen op deze manier door kunnen gaan met het profiteren van studenten, zonder dat daar enige consequentie tegenover staat, zullen steeds meer huurders de dupe worden van huisjesmelkers.

WINNAAR: EMMY VAN DER TOL

De winnaar van de zevende Huisjesmelker-van-het-Jaar-verkiezing is Emmy van der Tol uit Nijmegen. Zij verhuurt kamers aan 82 bewoners in een groot complex aan de Kerkstraat 95. Van der Tol profiteert van haar huurders door servicekosten te vragen voor diensten die zij niet levert. Daarnaast is het onderhoud erbarmelijk slecht, met onveilige situaties tot gevolg. Ook heeft zij regelmatig huurders geïntimeerd.

Een aantal huurders heeft zich eind 2011 georganiseerd om een einde te maken aan deze misstanden. Er zijn handtekeningen verzameld en er werd ook een zwartboek aangeboden met de punten waarop de bewoners verbetering eisen. De huisjesmelker is echter niet geïnteresseerd in de leefomstandigheden van haar huurders en weigert om zelfs maar met hen in gesprek te gaan. Mevrouw van der Tol is een klassiek voorbeeld van een schandalige huisjesmelker. Daarom roept ROOD, jong in de SP, Emmy van der Tol uit tot Huisjesmelker van het Jaar 2012!

Het wooncomplex van Van der Tol is zeer slecht onderhouden. De gemeenschappelijke ruimtes zijn smerig en bewoners hebben last van schimmel. In het huurcontract is opgenomen dat de verhuurder het terrein onderhoudt. Een aantal huizen heeft verrotte kozijnen en gebarsten of gebroken ruiten. Soms zijn ruiten zelfs helemaal afwezig. Een aantal



bewoners moet gebruik maken van een badkamer en keuken in een ander gebouw. Voetpaden tussen de gebouwen ontbreken echter en gras en onkruid tieren welig. Doordat de verlichting verwijderd is, voelen bewoners zich minder veilig en is het lastiger 's nachts om de weg naar keuken en badkamer te vinden.

Het complex heeft ook een centrale gemeenschappelijke ruimte. De verhuurder heeft daar echter veel meubels weggehaald en de verwarming en stopcontacten afgesloten. In de keuken, waar de 82 bewoners allen moeten koken, is een aantal kookplaten door de verhuurder afgesloten. Daarnaast kunnen de kookplaten maar tot 22.00 uur gebruikt worden. De boilers in de huizen zijn te klein voor het aantal mensen dat er woont, waardoor er vaak geen warm water beschikbaar is.

Van der Tol lapt alle regels die er zijn met betrekking tot de servicekosten aan haar laars. Een huisbaas is wettelijk verplicht een afrekening van de gemaakte servicekosten beschikbaar te stellen, maar dit is de afgelopen jaren niet gebeurd. Pas nadat de huurders dit aanvochten bij de Huurcommissie kregen zij waar ze recht op hadden. Daarnaast eist Van der Tol geld voor diensten die zij niet levert. Zo moeten de bewoners betalen voor een glazenwasser, schilderwerk en stoffering van de kamers. De huisbaas levert echter geen van deze drie diensten. Ook betalen bewoners, zoals in het

contract is opgenomen, voor een internet- en tv-aansluiting. Veel bewoners hebben echter geen internetontvangst en een aantal kamers heeft ook geen tv-aansluiting. Bij de kamers die wel een aansluiting hebben, is de verbinding slecht.

Wanneer een bewoner de hulp inschakelt van de huismeester, moet hij ter plekke tien euro betalen. Deze kosten worden echter ook al geïnd via de servicekosten.

Versillende verhuurders hebben bovenstaande problemen bij Van der Tol aangekaart, maar zij reageert nooit op telefoontjes, e-mailtjes, brieven van de bewoners. Wanneer een huurder verdere stappen wil ondernemen, grijpt Van der Tol wel in. Zij dreigt de bewoner dan met beëindiging van het huurcontract. Dit wordt door de bewoners als erg intimiderend ervaren.

Van der Tol profiteert op schandalige wijze van de woningnood. Een huisbaas die weigert onderhoud te plegen, haar bewoners geld aftroegelt en de onvrede denkt op te kunnen lossen met intimidatie, verdient met recht de titel Huisjesmelker van het Jaar 2012.



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 kan mevrouw Van der Tol haar gang gaan en haar bewoners uitbuiten. Zowel lokaal als landelijk moeten de politici niet langer op hun handen blijven zitten: deze misstanden moeten aangepakt worden.

Daarom hebben wij de volgende eisen:

- Huisjesmelkers profiteren van de kamernood. Daarom moeten gemeenten zich actief inzetten om te zorgen dat er genoeg kamers beschikbaar zijn. Het Rijk moet alsnog de belofte van 16.000 extra studentenwoningen waarmaken.
- Gemeenten moeten de drempel verlagen om naar de Huurcommissie te stappen. Zij kunnen dit doen door huurteams in te stellen of door de kosten voor het indienen van een klacht bij de Huurcommissie voor mensen met een minimuminkomen te vergoeden..
- De politie moet stimuleren dat mensen aangifte doen van bedreiging en intimidatie door huisjesmelkers; vervolgens moet de politie meteen lik-op-stukbeleid voeren.
- 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 bekeken of een verhuurder zich aan de regels houdt en nog recht heeft op een vergunning. In het geval van bedreiging of intimidatie moet de verhuurder de vergunning kwijtraken.

