

# De Huurcommissie te hulp

Notitie van de Landelijke Studenten Vakbond  
Utrecht, 27 augustus 2008



De Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) probeert al geruime tijd om de problemen binnen studentenhuisvesting op de politieke agenda te zetten. Ook probeert de LSVb via diverse activiteiten aandacht te geven aan het tekort aan en de gebrekkige kwaliteit van studentenkamers. Afgelopen jaar organiseerde de LSVb bijvoorbeeld een zeer geslaagde Check Je Kamer-actie en Huisjesmelker van het Jaar-verkiezing. Minister Vogelaar heeft op de rapporten van beide acties een reactie<sup>1</sup> geschreven, maar ziet in beide reacties een cruciaal punt over het hoofd. Via deze weg wil de LSVb de oplossingen aandragen waar minister Vogelaar haar ogen voor gesloten houdt.

Minister Vogelaar refereert in haar beide reacties naar de contractvrijheid tussen huurder en verhuurder. Zij schrijft in haar reactie dat als beide partijen instemmen met een contract het niet tot haar taak behoort om hier beperkingen in op te leggen. Aangezien huisvesting echter een basisbehoefte is en het Rijk de voorziening hiervan dient te garanderen is er wél een woningwaarderingstelsel dat de betaalbaarheid kan waarborgen. Minister Vogelaar verwijst terecht naar de huurcommissie als het orgaan dat bij problemen met betaalbaarheid van huisvesting kan ingrijpen. Verder geeft de minister aan dat externe partijen als de Woonbond en de LSVb een bijdrage kunnen leveren in het tegengaan van de problematiek door middel van voorlichting. Dit is naar onze mening echter niet voldoende.

Onze ontevredenheid richt zich op de ontoereikendheid van de huurcommissie in het garanderen van de betaalbaarheid van huisvesting. De uitkomsten van zowel CJK als de huisjesmelkerverkiezing laten duidelijk zien dat studenten grote problemen hebben met huisvesting en hier graag een oplossing voor zien. Toch stappen zij niet direct naar de huurcommissie. In grote lijnen komen de problemen die studenten ondervinden met de huurcommissie neer op het volgende:

- Studenten zijn bang om naar de huurcommissie te stappen in verband met intimidatie door hun huisbazen;
- De klachtenprocedure bij de huurcommissie duurt te lang;
- Studenten zijn onbekend met de huurcommissie en/of de klachtenprocedure;
- Studenten durven er niet op te vertrouwen dat een succesvolle klachtenprocedure ook een concreet resultaat oplevert; en
- Er is flinke administratieve frictie.

De afgelopen maanden is er onderzoek gedaan en een rapport geschreven over het functioneren van de huurcommissie, vooral als stap in de grootschalige herstructurering van de huurcommissie. De LSVb is uiterst verbaasd en zeer teleurgesteld dat studentenhuisvesting in dit onderzoek niet specifiek is meegenomen, ondanks onze pogingen de problematiek in deze specifieke sector onder de aandacht te brengen. Wat ons betreft geeft dit precies aan hoezeer studentenhuisvesting verwaarloosd wordt door de ministeries van VROM en WWI en de huurcommissie. Het is prima dat de overheid één specifiek orgaan aanwijst om de betaalbaarheid van studentenhuisvesting te waarborgen, maar ze moet dan ook de verantwoordelijkheid nemen om te garanderen dat dit orgaan functioneel en effectief is. Momenteel vervult de huurcommissie haar taken niet voor de

grote groep uitwonende studenten met huisvestingsproblemen. De LSVb heeft een aantal concrete verbeterpunten waarmee we aan deze situatie een einde hopen te maken.

De herstructurering van de huurcommissie betreft een verregaande centralisatie en, ongetwijfeld, een poging de kosten voor dit orgaan verder terug te brengen. De centralisatie heeft hopelijk enige positieve invloed op de uniformering van regels en besluiten van de huurcommissie, maar het mag duidelijk zijn dat kwaliteitsverbetering niet de voornaamste overweging is. Hier kunnen we samen alsnog verandering in brengen.

Ons voorstel voor verbeterde effectiviteit van de huurcommissie komt neer op zes speerpunten:

### **Proactieve outreach**

In Amsterdam, Rotterdam en Den Haag zijn momenteel huurteams actief. Dit zijn teams van specialisten die naast reactief ook proactief naar huurders toegaan. Ze controleren woningen op achterstallig onderhoud en huurprijs en begeleiden de huurders bij de procedure bij de huurcommissie. De LSVb pleit ervoor om de werkwijze van de huurcommissie meer op die van de huurteams te baseren.

Momenteel werkt de huurcommissie volledig vraaggestuurd. De LSVb is van mening dat het noodzakelijk is voor de effectiviteit van de huurcommissie om proactief te werk gaan. Wat ons betreft moet de huurcommissie worden uitgebreid met een tak huurteams, of moet de overheid naast de huurcommissie zorg dragen voor de invoering van extra huurteams. Deze laatste optie kan ook op gemeentelijk niveau vorm krijgen (zoals momenteel gebeurt), maar de overheid dient hierin wel een drijvende, faciliterende rol te nemen.

- ➔ Uitbreiding van de huurcommissie met huurteams, of invoering van huurteams naast de huurcommissie.

### **Toegankelijkheid**

De verdere invoering van huurteams zal een grote stap zijn in de verbetering van de toegankelijkheid van de huurcommissie. Er zijn nog een aantal andere punten waarmee de toegankelijkheid verder verbeterd kan worden. Zowel de Nederlandse Woonbond als de LSVb hebben een online rekenprogramma om de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel te berekenen. Meer dan 10.000 studenten hebben hier vorig jaar al gebruik van gemaakt. De huurcommissie zou op haar website ook een dergelijk rekenprogramma moeten hebben. Daarnaast zouden de antwoorden van dit rekenprogramma ook eenvoudig moeten kunnen worden gebruikt om een procedure bij de huurcommissie te starten. Verder zou het afschaffen van de verplichte leges, of in ieder geval het soepeler omgaan met deze leges een verbetering zijn. Zo zou het te laat betalen van leges niet de procedure ongeldig moeten maken, maar enkel moeten vertragen.

- ➔ Online rekenprogramma voor het woningwaarderingsstelsel op de huurcommissie website.
- ➔ Mogelijkheid om via internet een klachtenprocedure te starten.
- ➔ Herziening van het systeem van leges.

### **Snelheid**

Het is niet uitzonderlijk dat een procedure bij de huurcommissie 14 maanden tijd kost. Voor een kamer waar een student een half jaar zit is dit simpelweg niet de

moeite. Het moet mogelijk zijn om via een simpele spoedprocedure binnen 3 maanden een uitspraak te hebben. De LSVb dringt erop aan dat er kritisch wordt gekeken naar mogelijkheden om de procedure te versnellen. Hierbij kan gedacht worden aan een kortere reactietijd voor de verhuurder, een snellere afhandeling van de correspondentie door de huurcommissie en de mogelijkheid om een woningopname door een (eventueel gecertificeerd) huurteam over te nemen als huurcommissie.

- Versnellen van de procedure.
- Mogelijk maken om de woningopname door een huurteam over te nemen als huurcommissie.

### **Mediation**

De huurcommissie beschouwt conflictbemiddeling tussen huurder en verhuurder momenteel niet tot haar taak. Dat is jammer, want in veel gevallen zou conflictbemiddeling door een externe partij in kortere tijd een beter resultaat opleveren. De Rotterdamse en Amsterdamse huurteams doen dit in sommige gevallen ook. De LSVb dringt erop aan dat de overheid de bevoegdheden van de huurcommissie uitbreidt met de mogelijkheid tot een bemiddelingsgesprek, ofwel hier een losse instantie voor creëert die nauw samenwerkt met de huurcommissie.

- Uitbreiding van de huurcommissie met de mogelijkheid tot conflictbemiddeling tussen huurder en verhuurder of het creëren van een losse instantie hiervoor.

### **Voorlichting**

Te weinig huurders weten wat hun rechten zijn. Veel reacties tijdens de Check Je Kamer-week en de Huisjesmelker van het Jaar-verkiezing lieten zien dat huurders niet wisten dat er regelgeving bestaat over de maximale huurprijzen, laat staan dat de huurcommissie hier uitkomst kan bieden. Het is daarom noodzakelijk dat de overheid, eventueel deels via gemeentes, een grote voorlichtingscampagne start. De LSVb en andere belangenbehartigers kunnen hier ongetwijfeld een bijdrage aan leveren. Daarnaast is het misschien verstandig om in het voortgezet onderwijs extra aandacht te besteden aan problemen en oplossingen binnen huisvesting.

- Een landelijke voorlichtingscampagne over de rechten van huurders en de mogelijkheden van de huurcommissie.
- Extra aandacht voor problemen en oplossingen binnen huisvesting in het voortgezet onderwijs.

### **Nazorg**

De huurcommissie kan bindende uitspraken doen over achterstallig onderhoud, servicekosten en huurprijzen. Deze uitspraken kunnen betekenen dat een huurder recht heeft op restitutie van teveel betaalde huur. Mocht de verhuurder hier niet vanzelfsprekend gehoor aan geven dan moet de huurder zelfstandig naar de kantonrechter om zijn gelijk te halen. Het moet mogelijk zijn om ook in deze stap van het proces meer ondersteuning te bieden. Hierbij kan worden gedacht aan samenwerking met gemeentelijke rechtsbureaus, een boete voor onwillige verhuurders, mediation vanuit de huurcommissie, etc.

- Ondersteuning vanuit de huurcommissie wanneer een verhuurder geen gehoor geeft aan de huurcommissie-uitspraak.

Bij bovenstaande suggesties voor verbetering spelen twee belangrijke overwegingen: betaalbaarheid en praktische uitvoerbaarheid. Betaalbaarheid van de maatregelen is iets waar geld voor moet worden gemaakt, waar eventueel gemeentes deels aan kunnen bijdragen, en waar de kostenbesparing door de centralisatie voor kan worden aangewend. Het garanderen van betaalbare huisvesting is dusdanig belangrijk dat een bescheiden beslag op de begroting geen tegenargument mag vormen. Over de uitvoerbaarheid van de voorgestelde verbeteringen kan verder worden nagedacht, maar bestaande good-practices zoals het huurteam Amsterdam laten zien dat er veel mogelijk is.

We begrijpen dat het onmogelijk is om op dit moment te beslissen hoe bovenstaande verbeteringen precies vorm moeten krijgen. Het belangrijkste voor ons is dat minister Vogelaar, minister Cramer en de Tweede Kamer begrijpen dat de huidige invulling van de huurcommissie verre van wenselijk is. Er is uitbreiding en verbetering nodig en het is absoluut cruciaal dat daarvoor zo spoedig mogelijk concrete plannen komen.

Op 4 september aanstaande is er een Algemeen Overleg van de vaste Kamercommissie voor Wonen, Wijken en Integratie. We dringen er met klem op aan dat hier wordt gekeken naar hoe het aanbod van de huurcommissie beter kan worden afgestemd op studenten en andere huurders.

Onze aanbevelingen op een rij:

- Uitbreiding van de huurcommissie met huurteams, of invoering van huurteams naast de huurcommissie.
- Online rekenprogramma voor het woningwaarderingstelsel op de huurcommissie website.
- Mogelijkheid om via internet een klachtenprocedure te starten.
- Herziening van het systeem van leges.
- Versnellen van de procedure.
- Mogelijk maken om de woningopname door een huurteam over te nemen als huurcommissie.
- Uitbreiding van de huurcommissie met de mogelijkheid tot conflictbemiddeling tussen huurder en verhuurder of het creëren van een losse instantie hiervoor.
- Een landelijke voorlichtingscampagne over de rechten van huurders en de mogelijkheden van de huurcommissie.
- Extra aandacht voor problemen en oplossingen binnen huisvesting in het voortgezet onderwijs.
- Ondersteuning vanuit de huurcommissie wanneer een verhuurder geen gehoor geeft aan de huurcommissie-uitspraak.

---

<sup>1</sup> Minister Vogelaar, *Reactie op het LSVb rapport over de huurprijs en de brandveiligheid van de Nederlandse studentenkamer*, Kenmerk DBO2007113185

