

# Huisjesmelker van het jaar 2007



## **Huisjesmelkers: profiteurs van de woningnood**

De woningnood is de laatste jaren weer helemaal terug. Vooral jongeren hebben te maken met het schrijnende tekort aan betaalbare woningen. Niet alleen studenten, maar ook starters staan jaren op een wachtlijst voor een sociale huurwoning voordat ze eindelijk voor een woning in aanmerking komen. Hoeveel jongeren op zoek zijn naar een woning is moeilijk te meten, want er zijn er velen die zich niet eens inschrijven bij de gemeente. Zij gaan zelf op zoek naar een woning bij een particuliere verhuurder.

Doordat er veel vraag is en weinig aanbod, hebben verhuurders vrij spel om hoge huren te vragen. Onder het mom van 'voor jou tien anderen' maken de verhuurders duidelijk dat klagen geen zin heeft. De huurders zijn blij dat ze ten minste iets hebben en vertrekken niet snel uit hun kamertje, waar vind je immers nieuwe woonruimte?

Een aantal van deze verhuurders maakt het zo bont dat zij in de categorie huisjesmelkers vallen. Het gedrag van deze huisjesmelkers bestaat vaak uit een combinatie van hoge huren, slechte service, slecht onderhoud en onduidelijke contracten. Omdat de positie van de huurders ronduit zwak te noemen is en de huisjesmelkers nauwelijks worden aangepakt, blijven dergelijke praktijken voortbestaan. Hoewel er geregeld aandacht voor deze problematiek wordt gevraagd in Den Haag, blijven oplossingen vooralsnog uit. Hierdoor blijft het grootste deel van de huisjesmelkers nog steeds buiten schot, ten koste van huurders die geen kant op kunnen of durven.

## **De verkiezing**

ROOD, jong in de SP, en de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) reiken dit jaar voor de derde keer de 'huisjesmelker van het jaar' trofee uit. Geen eervolle prijs, want de grootste profiteur van de woningnood is de winnaar. ROOD en de LSVb accepteren niet dat de huurders vogelvrij verklaard lijken, terwijl de huisjesmelkers vrolijk hun bankrekening spekken. Huisjesmelkers verdienen het om uit de anonimiteit te worden gehaald. Ze hebben zich te lang achter duistere BV'tjes kunnen verschuilen. De 'huisjesmelker van het jaar verkiezing' richt de schijnwerper op de slechtste huisbaas van Nederland en wie zit daar nu op te wachten?

## **De nominaties**

De nominaties voor de 'huisjesmelker van het jaar' zijn verzameld via internet, door het verspreiden van de nominatiekaartjes en door het enquêteren van jongeren in een vijftiental steden. Tijdens de gesprekken bleek dat de meeste huurders tevreden waren over hun huurbaas, de huisjesmelkers vormen dan ook een uitzondering. In totaal zijn er tegen de 300 nominaties verzameld, waarvan 200 door middel van de enquêtes.

Bij het persoonlijk inzamelen van de nominatiekaartjes is gebleken dat veel jongeren ontevreden zijn over hun huurbaas, de hoogte van de huur of de staat van de woning, maar dat ze veel ergere gevallen wisten. Veel huisbazen komen hierdoor weg met zaken die niet kunnen, simpelweg omdat er nog grotere huisjesmelkers rondlopen. De indieners van de nominaties is beloofd dat zij anoniem konden blijven. Dit vanwege mogelijke represailles van de huisjesmelkers richting de huurders.

Onder de genomineerden zijn niet alleen particuliere huurbazen te vinden, maar ook veel woningcorporaties werden genomineerd. Wij vinden dit een opvallende en zorgwekkende ontwikkeling, want corporaties hebben een andere rol op de woningmarkt dan een huisjesmelker die hoopt snel rijk te worden met wat pandjes. Verder valt op dat buitenlandse studenten vaak het slachtoffer zijn van hele hoge inclusieve huren en voor hen erg onduidelijke contracten.

Wie denkt dat huisjesmelkers alleen actief zijn in grote steden met veel studenten, loopt achter de feiten aan. Ook uit Alkmaar, Amstelveen, Assen, Zaandam, Leende, Emmen, Vlissingen, Hengelo, Oss, Nieuweschans, Kerkdriel en Nieuwolda kregen wij nominaties binnen. Zelfs daar kunnen de huisjesmelkers hun zakken vullen door de bestaande woningnood.

### **De Top 5 van klachten:**

- 1 Veel te hoge huur; 'borg' en sleutelgeld dat niet terugbetaald wordt.
- 2 Achterstallig onderhoud en slecht uitgevoerde reparaties.
- 3 Gevaarlijke situaties: gaslekken, geen rookmelders, brandblussers en branddekens en kapotte trappen.
- 4 bedreigingen van de huisbaas
- 5 het niet nakomen van afspraken door de huisbaas

### **Enkele voorbeelden:**

In Nijmegen is een verhuurder die de tv 16 keer heeft afgetapt maar alle huurders de volledige kosten laat betalen. Ditzelfde gebeurt met de verwarming.

In Groningen kregen heeft de verhuurder bij een lekkage in de badkamer het lek niet verholpen, maar een extra laag tegels aangebracht om de lekkage tegen te gaan. Ditzelfde is gedaan bij een lekkage aan het plafond.

In Amersfoort wordt al een jaar niets gedaan aan een lekkende verwarming, terwijl deze naast de meterkast hangt.

In Maastricht worden nieuwe huurders al binnengelaten, terwijl het contract van de oude huurders nog loopt.

In Rotterdam heeft een huisbaas, ondanks waarschuwingen van de brandweer de gaskachel niet vervangen, waardoor de bewoners ternauwernood aan een koolstofmono-oxidevergiftiging zijn ontsnapt.

In Leeuwarden maakt de huisbaas af een toe een paar nachtjes gebruik van de gemeenschappelijke woonkamer en hij verbiedt huurders een verjaardag te vieren.

In Utrecht moet bij een verhuurder 240 euro worden neergelegd voor een kamer van nog geen 7 m<sup>2</sup> zonder verwarming.

### **De Jury**

De jury van de verkiezing bestaat uit:

Renske Leijten, Tweede-Kamerlid voor de SP, Gijsbert Houtbeckers, voorzitter van ROOD, jong in de SP en Lisa Westerveld, voorzitter van de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb)

### **De winnaar:**

Direct Housing Amsterdam/ UtopiT B.V.

### **De klachten:**

Huurders ontvangen geen huurcontract en mogen zich niet inschrijven bij de gemeente op het adres waar zij wonen.

De huur mag alleen cash betaald worden en huurders ontvangen hiervan geen kwitanties.

Verhuurt woningen van corporaties illegaal onder.

Verhuurt woningen waar de eigenaar geen toestemming is gegeven.

Geeft de borg van woningen niet terug.

Dreiging om vervelende mensen in het pand te zetten als de verhuurder niet vertrekt na de mondelinge mededeling dat de woning wordt gerenoveerd.

Er maar een hoofdhuurder per pand is en de rest van de huurders als gezinsleden worden opgegeven. Deze 'gezinsleden' hebben dus geen poot om op te staan als zij uit huis worden gezet.

De spullen van een huurder zijn na enkele weken betalingsachterstand ontruimd en in een loods ondergebracht. De huurder moet bovenop de huur die hij verschuldigd is 200 euro voor de loods betalen voordat hij het exacte adres van de loods krijgt. Hij mag niet meer terugkeren in zijn kamer, omdat deze al aan een ander is verhuurd.

Er wordt een te hoge huur gevraagd. Deze huur is in enkele gevallen zelfs het dubbele van de maximale huurprijs die volgens de huurcommissie is toegestaan.

### **Vervolg**

Renske Leijten zal in de Tweede Kamer vragen stellen over de gevolgen van woningnood. In Amsterdam zal de SP-fractie eveneens proberen wat te doen aan de huisjesmelkerij. Ook zullen

we eventuele oplossingen voor de problemen die uit de woningnood voorkomen naar voren brengen. Zaak blijft natuurlijk dat er meer woningen moeten komen om alle problemen op de woningmarkt op te lossen. Dingen die we nu kunnen doen om op de korte termijn huisjesmelkers minder ruimte te laten zijn:

Bij herhaling van bovenwettelijke huren moeten huisjesmelkers vervolgd kunnen worden op basis van het Wetboek van strafrecht.

Er moet meer controle op verhuurders komen wat betreft prijzen en brandveiligheid.

Bij meerdere misstappen van de verhuurder moet de gemeente de vergunning intrekken om te verhuren.

De huurcommissie moet meer rechten krijgen. Zo moet zij bijvoorbeeld een verhuurder kunnen doorlichten of een verhuurder die vaak in de fout gaat door kunnen geven aan de gemeente.