

Huisjesmelker van het jaar 2008



Bemiddelaars: 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, maar ook dat is nog niet zo makkelijk.

Doordat er veel vraag is en weinig aanbod zijn er naast huisbazen die te hoge huren vragen voor kleine en slecht onderhouden kamers anderen die misbruik van de situatie maken. Bemiddelingsbureaus vragen regelmatig schandalig hoge prijzen voor enkel het koppelen van huurder aan verhuurder. Bovendien nemen de meeste bemiddelaars geen verantwoordelijkheid voor de voorwaarden waaronder huisjesmelkers hun kamers verhuren. In hun rol als tussenpersoon hebben ze een grote macht en zouden ze die macht ook kunnen gebruiken om de situatie voor huurders te verbeteren. In plaats daarvan houden bemiddelaars zich afzijdig en willen ze zoveel mogelijk verdienen aan zou weinig mogelijk handelingen.

Bemiddeling zoals wordt gedaan door websites als kamernet.nl, tegenwoordig waarschijnlijk de populairste vorm, is een redelijke vorm. Weliswaar bemoeien ook zij zich niet met de staat van een kamer of het contract dat de huurder moet afsluiten, maar de prijzen die worden gevraagd zijn redelijk. Er zijn echter ook allerlei andere bedrijven die veel hogere prijzen in rekening brengen, meestal zonder aan te geven waarvoor kosten zijn gemaakt en waarom er bijvoorbeeld één maand huur moet worden betaald. Deze bemiddelaars moeten wat ROOD en de LSVb betreft streng worden aangepakt.

De verkiezing

ROOD, jong in de SP, en de Landelijke Studenten Vakbond (LSVb) reiken dit jaar voor de vierde keer de 'huisjesmelker van het jaar'-trofee uit en dit jaar dus aan een bemiddelaar. Het is geen eervolle prijs, want de winnaar is de grootste profiteur van de woningnood. ROOD en de LSVb accepteren niet dat de huurders vogelvrij verklaard lijken, terwijl bemiddelaars en huisjesmelkers samen vrolijk hun bankrekening spekken. De bemiddelaars verdienen het om uit de anonimiteit te worden gehaald. Ze verschuilen zich te lang achter duistere BV'tjes. De 'huisjesmelker van het jaar verkiezing' richt de schijnwerper op de slechtste bemiddelaar van Nederland en daar zit natuurlijk niemand 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 tiental steden. Tijdens gesprekken bleek dat de meeste huurders tevreden waren over hun huurbaas, de huisjesmelkers vormen dan ook een uitzondering. In totaal zijn er rond de 200 nominaties verzameld.

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 ook dat ze veel te veel geld neer moeten leggen om überhaupt in contact met een huisbaas te komen. Veel bemiddelaars komen door de woningnood weg met zaken die niet kunnen, zoals een dubbele borg, het vragen van sleutelgeld en veel te hoge 'administratiekosten'. De indieners van de nominaties is beloofd dat zij anoniem konden blijven, vanwege mogelijke represailles van huisjesmelkers of bemiddelaars richting hen.

Onder de genomineerden zijn niet alleen bureaus maar ook veel makelaars te vinden die zich namens particuliere huisbazen bezig zijn gaan houden met verhuur. Deze zijn opvallend genoeg niet alleen actief in de grote steden met veel studenten en hoge kamernood. Ook uit Schinnen, Wernhout, Leende en Gennep kregen wij nominaties binnen. Ook daar kunnen huisjesmelkers en malafide bemiddelaars dus hun zakken vullen door de bestaande woningnood.

De Top 5 van klachten:

- 1 Contract- of 'administratiekosten' die even groot of zelfs groter zijn dan een maand huur.
- 2 Er wordt om (veel) sleutelgeld gevraagd.
- 3 Borg die twee keer zo groot is als een maand huur.
- 4 Hoge inschrijfgelden bieden geen enkele garantie, want je moet nog steeds hospiteren.
- 5 Slechte informatie over de staat van kamers en de contractvoorwaarden.

Enkele voorbeelden:

- In Deventer heeft iemand een kamer gevonden door in een bestand te zoeken en het volgen van een rondleiding van 2 minuten waar vooraf €45 en achteraf €400 voor moest worden betaald.
- Over Direct Wonen zijn veel klachten binnen gekomen, zowel over het inschrijfgeld als over de 'administratiekosten' die achteraf betaald moesten worden.
- Over Kamernet.nl zijn klachten binnengekomen, maar dan vooral over de huisbaas. Zo moest iemand bijvoorbeeld een borg van €1240 en sleutelgeld van €200 aan de huisbaas betalen.

De Jury

De jury van de verkiezing bestaat uit:

Paulus Jansen, 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:

Rotsvast Makelaars (32 vestigingen verspreid over heel Nederland)

De klachten:

- Rotsvast leidt mensen rond door het huis dat bezichtigd wordt, hangt een mooi verhaal op, maar laat huurders verder in de steek zodra blijkt dat er toch meer mankementen zijn.
- Ze vragen honderden euro's aan bemiddelingskosten.
- In een geval vroegen ze alleen al €600 om de huurder in contact met de verhuurder te brengen, naast €40 inschrijfkosten. Bovendien moest de huurder ook nog €240 contractkosten aan de huisbaas betalen.
- In een woning die Rotsvast namens een huisbaas verhuurde bleek na ondertekening van het contract dat er ernstige lekkage was en dat in plaats van het te repareren de douche werd dichtgetimmerd.
- Huurders moeten regelmatig sleutelgeld en te hoge borg betalen aan de verhuurder en krijgen daar via Rotsvast geen informatie over.
- Rotsvast stelt dat ze adviseren over huren en verhuren, maar lichten nooit voor over huurrechten.

Vervolg

ROOD en de LSVb zullen er op aandringen dat op het bemiddelen voor woonruimte eisen worden gesteld. Woonruimte is immers een van de drie levensbehoeften en het mag niet zo zijn dat malafide bureaus zo schandalig misbruik maken van het tekort aan betaalbare woonruimte. Voor het bijeenbrengen van vraag en aanbod mag best wat gevraagd worden, maar dat moet een duidelijke weerspiegeling van de gedane moeite zijn en niet, zoals nu bij velen het geval is, absurde bedragen.

Concrete stappen die hiervoor door de overheid kunnen worden genomen, naast het oplossen van de woningnood, zijn:

- Het vaststellen van een wettelijk maximum voor bemiddelingskosten.
- Landelijk registreren wie bemiddelen en deze mensen controleren.
- Bemiddeling in eigen hand nemen zodat particulieren er geen slaatje meer uit kunnen slaan en er geen onrechtvaardige situaties meer ontstaan.