

ROOD, jong in de SP & USF Studentenbelangen

**HUISJESMELKER
VAN HET JAAR**

2010

INHOUDSOPGAVE

Inleiding	4
Gevallen apart	5
@HomeHousing en Immo Woon Groep	
Betty Chang	
De nominaties	6
Particuliere verhuurders	6
Intimidatie	6
Ernstig achterstallig onderhoud	7
(Brand) veiligheid	8
Hoge huur	9
Woningcorporaties	9
Conclusies	10
Huisjesmelker van het jaar 2010	10
Aanbevelingen	12

INLEIDING

ROOD Utrecht, jong in de SP, en USF Studentenbelangen zijn samen op zoek gegaan naar de slechtste huisbaas, kamerbemiddelaar of woningcorporatie in Utrecht. Op deze manier willen ROOD en USF aandacht vragen voor de schrijnende situaties rondom studentenhuysvesting en studenten oproepen hun ervaringen met huisjesmelkers te melden. De allerslechtste verhuurder krijgt de meest oneervolle titel van Utrecht: Huisjesmelker van het Jaar 2010.

De Huisjesmelker van het jaar verkiezing is dit jaar voor de zevende keer door ROOD en de Landelijke Studenten Vakbond, waartoe ook de USF behoort, georganiseerd. Het is een nationale verkiezing maar omdat er in Utrecht zoveel aanmeldingen binnen kwamen van situaties die echt niet door de beugel konden, hebben USF en ROOD besloten om dit jaar ook een *lokale* prijs uit te reiken.

Er is in Utrecht nog steeds sprake van woningnood, vooral onder jongeren. Hierdoor kunnen kamerverhuurders schandalig hoge huren vragen, hun onderhoudsplicht negeren of belachelijke bemiddelingskosten vragen. Met deze verkiezing willen wij de misstanden op de kaart zetten en aanpakken.

ACTIEF OP ZOEK

Van november 2009 t/m januari 2010 zijn ROOD en USF actief aan de slag gegaan met de huisjesmelkerverkiezing. Beide partijen waren regelmatig op de Uithof aanwezig om studenten te spreken. We merkten dat een groot aantal studenten de verkiezing al kenden uit vorige jaren. We kregen veel positieve reacties op dit initiatief, ook van studenten die wel tevreden waren met hun huisbaas of studenten die nog bij hun ouders woonden. Ze waren blij dat er een punt was waar studenten met hun verhaal terecht konden. Naast dat studenten hun slechte huisbaas bij ons persoonlijk konden melden, was er ook de mogelijkheid om het formulier in te vullen op de website www.huisjesmelkervanhetjaar.nl of via het nominatie-kaartje die op scholen, universiteiten en in de binnenstad verspreid is.

In drie maanden tijd kregen we ruim 60 serieuze klachten binnen die zijn meegenomen in de verkiezing. Elke nominatie is gecontroleerd door contact op te nemen met de student die de klacht in diende en in veel gevallen zijn de betreffende panden bezocht. Op deze manier is voorkomen dat huisbazen onterecht genomineerd werden.

Bij het bezoeken van de panden bleek vaak dat er, naast de zaken die al door de student gemeld waren, nog veel meer niet in orde was. Met name de brandveiligheid van de panden en de hoogte van de huur werd niet altijd genoemd als klacht, maar na controle bleek dat het in de meeste gemelde studentenwoningen zeer slecht gesteld is met deze zaken.

VERONTRUSTENDE ONTWIKKELING

Zeer verontrustend is het aantal meldingen waarin de studenten spreken van intimidatie door de verhuurder. In voorgaande jaren waren voornamelijk hoge huurprijzen en slecht onderhoud de grootste misstanden, dit jaar staat bedreiging bovenaan het lijstje van klachten. ROOD Utrecht en USF Studentenbelangen maken zich dan ook ernstig zorgen om deze ontwikkeling.

Dit rapport is samengesteld uit de nominaties die zijn ontvangen en gecontroleerd. Het schetst een beeld van de klachten van studenten. Voor het verzamelen van informatie zijn wij afhankelijk van de nominaties die studenten zelf indienen.

Tijdens het verzamelen van de nominaties bleek uit meerdere gesprekken dat veel studenten, ondanks het garanderen van anonimiteit, bang zijn voor represailles van hun huisbaas. Hierdoor durfden veel studenten hun nominatie niet in te dienen. Dit rapport schetst daarom een beeld van de klachten, maar zegt niets over de omvang van het probleem. De nominaties die ingediend zijn, zijn slechts het topje van de ijsberg.

GEVALLEN APART

Alle meldingen die we binnen hebben gekregen over @HomeHousing / Immo Woon-groep en de beruchte Utrechtse huisjesmelker Betty Chang zijn niet meegenomen in de uitkomsten van het rapport. Deze worden, gezien hun bijzondere aard, in de volgende paragrafen apart behandeld.

@HOMEHOUSING EN IMMO WOON GROEP

Honderden studenten waren maar al te blij toen ze in januari 2010 een kamer toegewezen kregen op de Zaagmolenkade of Ferdinand Bolstraat. Toen een groep vriendinnen, die allemaal op de advertentie gereageerd hadden, er achter kwam dat ze dezelfde kamer toegewezen hadden gekregen ontstond er twijfel.

Het bedrijf @HomeHousing bood studenten een kamer aan via internet die, bleek later, eigendom was van woningcorporatie Mitros. De studenten moesten een maand huur en een borgsom van 2 maanden betalen om de kamer te krijgen, wat neer kwam op ongeveer 1000 euro per student. De oplichtingzaak kwam aan het rollen toen meerdere studenten aangifte deden bij de politie. Vlak nadat de zwendel van @HomeHousing aan het licht was gekomen kwamen er klachten binnen over Immo Woon Groep.

Immo Woon Groep had dezelfde werkwijze als @HomeHousing, en uiteindelijk bleek dat dezelfde mensen hier achter zaten. De politie heeft de bankrekeningen van de 'verhuurders' met daarop tienduizenden euro's in beslag genomen en draagt er zorg voor dat de gedupeerde studenten hun geld terug krijgen. De oplichters zijn nog niet gepakt.

Omdat deze zaak het karakter heeft van oplichting en niet direct over studentenhuysvesting gaat, is besloten om de vele klachten over deze oplichters niet mee te nemen in het eindresultaat. Hierbij moet opgemerkt worden dat het ernstige tekort aan woningen voor studenten de oorzaak is voor het grote aantal slachtoffers van deze oplichters. Omdat studenten veel moeite moeten doen om geschikte woonruimte te vinden gingen veel slachtoffers in op het aanbod van de oplichters.

BETTY CHANG

In 2007 won de Utrechtse huisjesmelker Betty Chang de huisjesmelker van het Jaar verkiezing. Alles wat er maar mis kon zijn aan een pand was ook mis. Te hoge huur, achterstallig onderhoud en gevaarlijke situaties zoals gaslekken en afwezigheid van preventiemiddelen. Alle klachten stonden bij mevrouw Chang op het lijstje. Na veel media-aandacht en een aantal rechtszaken leek het er op dat Chang haar leven beetje bij beetje ging beteren.

Chang is na alle aandacht inmiddels een begrip onder Utrechtse studenten. Haar reputatie is haar vooruit gesnelde en veel studenten weigeren nog zaken met haar te doen. Omdat Chang zich bewust is van haar slechte reputatie, biedt zij haar kamers vaak aan onder een andere naam en richt zij zich meer op buitenlandse studenten die niet op de hoogte zijn van haar praktijken.

Ondertussen zijn we weer terug bij af. De klachten blijven binnenkomen over Chang en haar ruim 35 panden. Deze verschillen weinig met de klachten van drie jaar geleden. Het lijkt er op dat Betty Chang alleen maar fanatieker wordt met het versturen van incassobrieven naar ex-huurders, het dubbel verhuren van kamers en het dreigen met rechtszaken. Hierbij schuwt ze geen enkel middel. Er zijn meerdere zaken bekend waarin zij de ouders van haar huurders lastig valt en zonder schroom incassobureau's in dienst neemt om onterechte in rekening gebrachte kosten alsnog vergoed te krijgen van haar voormalig huurders.

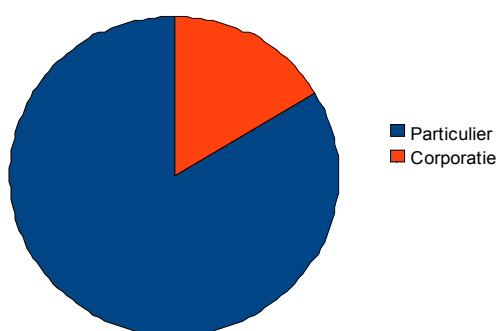
De klachten over Betty Chang zijn niet meegenomen in dit rapport omdat deze klachten al heel lang spelen, iedereen haar kent, de klachten bekend zijn en bekend is om welke panden het gaat. Chang is met zoveel panden en zo'n lange geschiedenis van klachten letterlijk een 'apart geval'. Zij zou ieder jaar glansrijk deze verkiezing winnen. ROOD Utrecht en USF Studentenbelangen zullen de komende tijd met vervolgacties komen om er voor te zorgen dat beruchte verhuurders als Chang, net als de huisjesmelkers van deze verkiezing, eindelijk aangepakt worden.

DE NOMINATIES

“Onze huisbaas heeft in het huurcontract gezet dat hij geen huisjesmelker is. Daarnaast heeft hij ons absoluut verboden om naar de huurcommissie te stappen.”

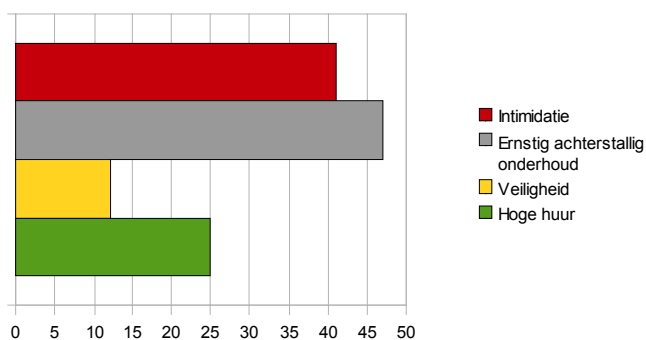
Ruim 80 (83,7%) van de binnengekomen meldingen komen van studenten die een kamer huren van een particuliere verhuurder. Van de overige meldingen huurt ongeveer 16% zijn of haar kamer van een woningcorporatie. Omdat de klachten over particuliere verhuurders en woningcorporaties sterk uiteenlopen worden deze in het rapport apart behandeld.

verdeling meldingen in procenten

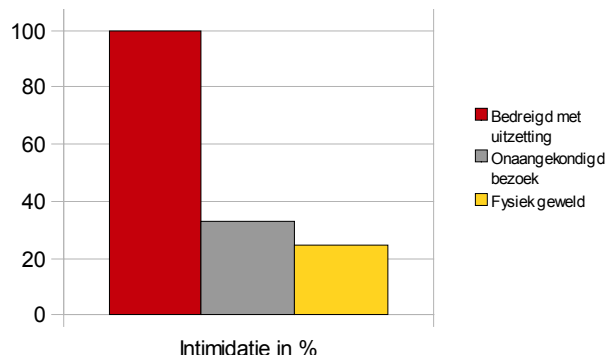


PARTICULIERE VERHUURDERS

Veruit de meeste nominaties die we binnen gekregen hebben gaan over particuliere verhuurders. Uit de verschillende meldingen zijn vier categorieën klachten te onderscheiden: intimidatie door de verhuurder, ernstig achterstallig onderhoud, onveilige panden en het vragen van te veel huur. Opmerkelijk is dat de studenten in de meeste gevallen melding maken van één type klacht, terwijl bij controle blijkt dat er meer klachten waren over de woning.



INTIMIDATIE



Ruim 41% van de studenten geeft aan zich geïntimideerd te voelen door hun huisbaas. Huisbazen intimideren hun huurders op verschillende manieren, onder andere dreigen met uitzetting, onaangekondigd binnen komen en zelfs het gebruiken van fysiek geweld tegen de huurders. Bij de verkiezing van dit jaar is het aantal klachten over intimidatie explosief toegenomen in vergelijking met voorgaande jaren. Er lijkt zich een nieuwe ontwikkeling te zijn waarbij huisjesmelkers zich harder en agressiever opstellen tegenover huurders.

1. DREIGEN MET UITZETTING

Bij alle huurders die te maken hebben met een intimiderende huisbaas wordt bedreigd met uitzetting als ze tegen de wensen van de verhuurder in gaan. Dit komt het meest voor als de huurder uitleg vraagt over een plotselinge verhoging van de huurprijs of energiekosten en als de huurder om onderhoudswerkzaamheden vraagt. Een derde van de geïntimideerde huurders geeft aan een verbod van hun huisbaas te hebben gekregen om naar de huurcommissie te stappen.

De intimidatie die voorkomt gaat verder dan agressief taalgebruik tegen de huurders. In veel van de bedreigingen zegt de verhuurder maatregelen te nemen als de huurder niet met de wensen van de verhuurder instemt. Hierbij gaat het vooral om het op straat zetten van de huurder, het afpakken van persoonlijke eigendommen, het veranderen van sloten en bezoek krijgen van 'vriendjes' van de huisbaas.

Een derde van de geïntimideerde studenten heeft deze zogenaamde vriendjes al eens op bezoek gehad als waarschuwing.

*"Wat een ***! Intimideren, vage boze berichten over mij achterlaten bij huisgenoten. Echt, verhuurders moeten eens landelijk aangepakt worden."*

"Als we wat vragen krijgen we een grote mond en wordt er bedreigd met uitzetting."

'Onze huisbaas probeert ons verzoek tot huurverlaging bij de huurcommissie te dwarsbomen door middel van bedreiging, intimidatie en scheldpartijen. Intimidatie waarbij hij de hulp inschakelt van zijn grote collega's uit de bouw.'

'De huurcommissie die wij als huis ingeschakeld hebben maakt hem (de huisbaas) woedend. Hij probeert ons op allerlei manieren uit het huis te zetten.'

2. ONAANGEKONDIGD BEZOEK

Een andere reden waarom studenten zich niet veilig voelen in hun eigen huis zijn de onaangekondigde bezoeken van de huisbaas. Elke huurder heeft recht op privacy en het is voor de verhuurder verboden om zonder toestemming van de huurder de woning te betreden. Toch krijgt 33% van de studenten regelmatig deze spontane bezoekjes. Zonder aan te bellen staat de huisbaas in de kamer van de huurder, ongeacht of de huurder thuis is of niet. 6% geeft aan dat bij deze bezoeken regelmatig spullen zoals keukenapparatuur en tijdschriften 'verdwijnen'.

'De huisbaas is niet voor rede vatbaar. Hij komt onaangekondigd binnen en probeert ons te intimideren.'

'Hij doet helemaal niks, alleen als hij iets nodig heeft wordt hij opdringerig.'

'De huisbazin kwam soms wel drie keer per dag onaangekondigd al schreeuwend en vloekend de kamers inspecteren.'

"Alle huurders gingen letterlijk gillend weg."

'Kranten en tijdschriften worden altijd in beslag genomen en komen pas dagen later boven water.'

3. BEDREIGING EN FYSIEK GEWELD

Agressieve huisbazen laten het niet alleen bij verbale bedreigingen, een vierde van de geïntimideerde studenten is ook met fysiek geweld bedreigd door hun huisbaas of zogenaamde 'vrienden' van de huisbaas. In enkele gevallen heeft de verhuurder zich daadwerkelijk schuldig gemaakt aan fysiek geweld tegen hun huurders.

'Hij bedreigt je fysiek bij kritiek in welke vorm dan ook, bijvoorbeeld als we over de huurcommissie beginnen.'

'Ik nomineer mijn huisbaas omdat hij een immoreel persoon is die mensen bedreigt en mishandelt en zijn huurders verwaarloost.'

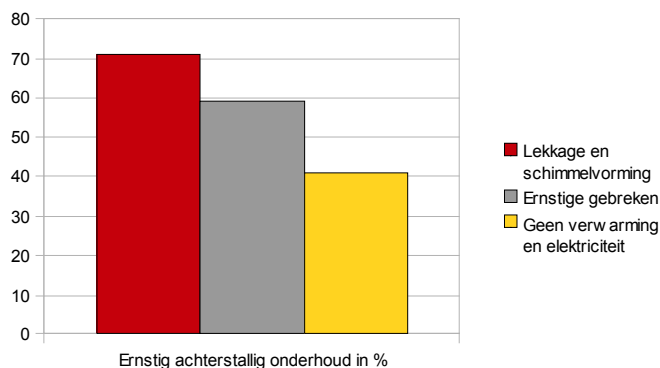
ERNSTIG ACHTERSTALLIG ONDERHOUD

Elke verhuurder is verplicht om de woonruimte in goede staat van onderhoud aan de huurder aan te bieden, en om noodzakelijke reparaties te verrichten. Toch geeft 47% van de studenten aan in een zeer slecht onderhouden woning te wonen. Het gaat hier niet om kleine gebreken maar om omstandigheden die negatieve gevolgen hebben voor de veiligheid en gezondheid van de bewoners.

De grootste gebreken zijn lekkages en schimmelvorming, geen verwarming of geen elektriciteit. Daarnaast is er een grote groep met overige ernstige gebreken die niet binnen de andere categorieën vallen. Als de studenten hier over contact op nemen met hun huisbaas krijgen ze geen gehoor of de belofte dat het spoedig gemaakt gaat worden, maar in de praktijk laat dit vaak maanden (en zelfs jaren) op zich wachten of wordt er helemaal niets aan gedaan.

1. LEKKAGE EN SCHIMMELVORMING

Maar liefst 71% van de huurders heeft last van lekkage en ernstige schimmelvorming. De gebreken zijn zodanig van aard dat het niet meer met een simpele reparatie of schoonmaakbeurt te verhelpen is. Bij lekkage worden goedkope en onbekwame personen ingezet waardoor de problemen in de meeste gevallen binnen een paar dagen weer terugkeren.



“Ik nomineer mijn huisbaas niet vanwege de prijs en oppervlakte maar vanwege het feit dat mijn huis bijna uit elkaar valt en hij er geen geld aan wilt uitgeven. Scheuren in de ramen, ramen eruit, lekkages, geen stroom op sommige plekken, scheuren etc. Hij reageert niet op telefoontjes of hij doet valse beloftes om langs te komen.”

2. ZEER ERNSTIGE GEBREKEN

59% van de studenten wonen in een pand met zeer ernstige gebreken zoals plafonds die naar beneden komen, verzakte muren en trappen die op instorten staan. Het gaat hier om ernstige gebreken in de constructie van de woning die op lange termijn een gevaar kunnen opleveren voor de bewoners.

‘Er is een dragende muur uit ons niet brandveilige huis gehaald, en sindsdien vinden er ernstige vormen van verzakking plaats.’

‘Mijn huisbaas heeft geldtekens in zijn ogen en maakt niks voor ons. Trap kapot? Zoek het maar uit. Huishoudspullen kapot door vorige bewoners? Koop het zelf maar. Daarnaast hebben we geen

wasmachine en droger om dat het teveel kost om de leidingen door te spuiten.’

‘Van beloofde renovaties in de badkamer en keuken (die in erbarmelijke staat verkeren, volgens een bewoner die er dertig jaar geleden woonde zag het er precies hetzelfde uit) is natuurlijk nooit iets gekomen.’

3. GEEN VERWARMING EN ELEKTRICITEIT

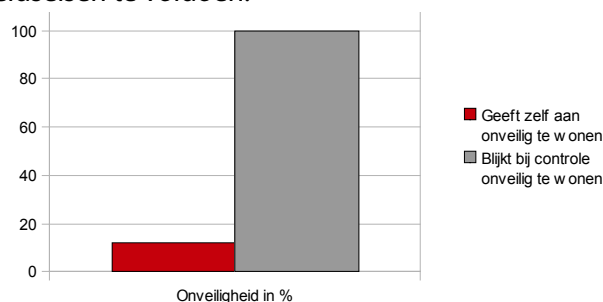
Ook ontbreekt het bij veel studenten aan essentiële voorzieningen als elektriciteit of warm water. 41% van de huurders geeft aan regelmatig en voor een langere periode zonder stroom en warm water te zitten.

“Daarnaast had ik toen ik er nog woonde, 9 van de 10 keer een koude douche, omdat zogenaamd de monteur ‘het altijd liet afweten’.”

“Het plafond is beschimmeld, de kozijnen verrot, de geiser lekt, de wc functioneert heel slecht, kou en tocht in huis (12 graden!) en als we er wat van zeggen krijgen we er verbaal geweld voor terug.”

(BRAND) VEILIGHEID

Slechts 12% van de studenten geeft aan in een onveilig huis te wonen. Bij het bezoeken van de genomineerde panden blijkt echter **geen enkel pand** aan de veiligheidseisen te voldoen.



Rookmelders en brandblussers ontbreken, werken niet meer of zijn sterk verouderd en bij een groot deel van de panden ontbreekt een nooduitgang. In panden waar wel een nooduitgang aanwezig is, is deze vaak dichtgetimmerd om te voorkomen dat bewoners er gebruik van maken. Bij woningen waar een raam als nooduitgang gebruikt kan worden ontbreken de vluchtladders. Dit levert buitengewoon gevaarlijke situaties op.

HOGHE HUUR

Ongeveer 25% van de studenten geeft aan dat een hoge huur één van de aspecten is waarom ze hun huisbaas nomineren voor huisjesmelker van het jaar. In gesprekken met de studenten blijkt dat een veel groter deel (ruim 80%) teveel huur betaalt voor de kamer waar ze wonen.

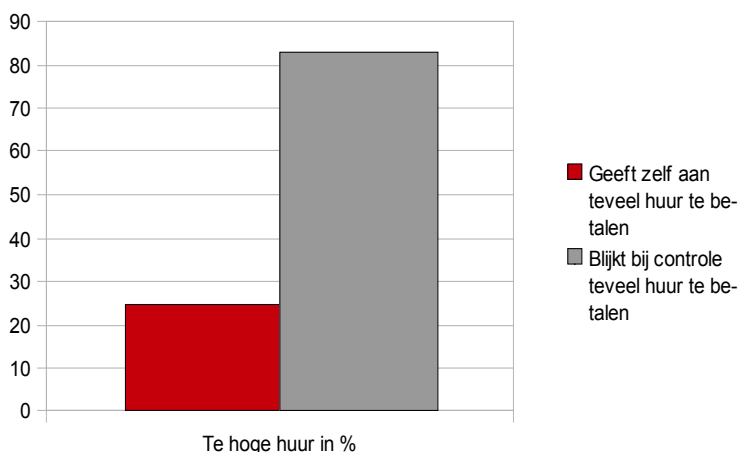
Dat de huurprijs niet meegenomen wordt in hun nominatie is omdat ze een hogere huurprijs voor lief nemen in een grote stad als Utrecht en ze hebben ergere problemen met hun huisbaas waar ze zich druk om maken. Studenten die hun huisbaas hebben genomineerd voor huisjesmelker van het jaar en ondertussen verhuisd zijn, hebben geen van allen hun borg teruggekregen.

'Nadat ik de kamer verliet, heb ik geen cent meer terug gezien van mijn borg, dit nadat ik diverse malen contact had proberen te zoeken met mijn oude huisbaas.'

'We betalen te veel, terwijl hij nooit iets aan het huis doet en mensen er uit zet zonder reden.'

'Het contract is na heel veel verzoek nooit verlengd omdat de dame in kwestie niet zou kunnen lezen (en haar familie was behalve als er geld te halen viel niet bereikbaar). We hebben dus lang zonder contract gewoond en de borg niet teruggekregen.'

'Het is een hele nare man, die hoge prijzen vraagt maar voor wie het nog niet genoeg is.'



WONINGCORPORATIES

De klachten die we binnen hebben gekregen met betrekking tot woningcorporaties zijn aanzienlijk minder, ook zijn de klachten minder ernstig van aard. De grootste problemen doen zich, volgens de studenten, voor bij SSH Short Stay Solutions.

De studenten die SSH Short Stay Solutions genomineerd hebben zijn van mening dat de SSH misbruik maakt van hun positie als het gaat om het huisvesten van buitenlandse uitwisselingsstudenten. Men betaalt een te hoge huur in vergelijking met de kamer die ze er voor terug krijgen. Ook geven ze allemaal aan dat de voorzieningen (zoals verwarming en meubilair) van slechte kwaliteit zijn.

Ook over het University College zijn enkele klachten binnengekomen. Hier ging het over een onduidelijk huurcontract, het niet kunnen specificeren van de kosten en een kamerverdeelsysteem waar de nodige twijfel over heerst.

Zowel SSH Short Stay Solutions en het University College bieden woonruimte aan aan buitenlandse studenten die niet op de hoogte zijn van hun rechten die zij als huurder in Nederland genieten. Bovendien weten zij vaak niet hoe zij hun recht moeten halen. Dit ontnemt deze buitenlandse studenten hun recht op huurbescherming.

CONCLUSIES

De rechten van huurders zijn wettelijk vastgelegd omdat huurders van woonruimte de zwakkere partij zijn bij een huurovereenkomst met de verhuurder. Er is een puntensysteem om de maximale huurprijs te bepalen, de huurder heeft recht op privacy, de gronden waarop een verhuurder de overeenkomst op kan zeggen zijn beperkt, de verhuurder is verplicht om groot onderhoud te verrichten aan de woning en bij eventuele problemen kan de huurder de huurcommissie inschakelen of naar de rechter stappen om zijn recht te halen.

In de praktijk komt er van deze rechten weinig terecht. De positie van de huurder ten opzichte van de verhuurder is zo zwak dat het opeisen van de rechten die in de wet zijn vastgelegd meer problemen oplevert dan er al zijn, omdat dit de relatie met de verhuurder in de meeste gevallen ernstig verstoort. Een groot tekort aan studentenkamers maakt het opeisen van de rechten van een huurder nog moeilijker, want alternatieve woonruimte is op korte en middellange termijn niet beschikbaar. Deze situatie zorgt ervoor dat veel studenten klachten hebben over hun woonruimte en hun huisbaas.

TEKORT AAN WOONRUIMTE WORDT 'NORMAAL'

Het grote gebrek aan woonruimte zorgt er niet alleen voor dat verhuurders een hoge huur vragen en dit ook krijgen, maar dat een huurprijs boven de wettelijke norm als normaal gezien wordt door studenten in Utrecht.

Bijna de helft van alle klachten ging over een ernstig gebrek aan onderhoud. Maar na controle bleek dat in veel meer huizen de verhuurder zijn verplichting tot onderhoud niet nakomt. Als huurders hierover klaagden bij de huisbaas worden ze vaak afgescheept met excuses en vage beloftes. Als er al iemand kwam om de problemen op te lossen was dit vaak niet adequaat en werden de problemen niet echt opgelost.

Hoewel er niet veel studenten klaagden over de brandveiligheid van hun kamer, blijkt bij controle dat in alle gevallen de woning niet voldeed aan de veiligheidseisen. Rookmelders en brandblussers ontbreken en een vluchtroute in geval van calamiteiten ontbreekt volledig. Dit betekent dat als er brand uitbreekt in een van deze woningen de kans op slachtoffers groot is.

Een verontrustende nieuwe ontwikkeling is de hoeveelheid klachten over intimidatie in verschillende varianten. Maar liefst 41% van de studenten klaagde over intimidatie door hun huisbaas. Het meest schokkend is het aantal studenten wat bedreigd is met fysiek geweld door hun huisbaas. In een aantal gevallen heeft de huisbaas zelfs geweld gebruikt om de huurders onder druk te zetten.

HUISJESMELKER VAN HET JAAR 2010

Tot op heden is elk jaar een verhuurder verkozen tot huisjesmelker van het jaar en hebben we de winnaar opgezocht zodat hij of zij de prijs persoonlijk in ontvangst kon nemen. Dit jaar is besloten om dat niet te doen. Niet omdat er geen goede winnaar tussen zat, want er zijn nog nooit zoveel klachten binnen gekomen, en er zijn nog nooit zoveel eersteklas huisjesmelkers bekend geweest om een keuze uit te kunnen maken.

Er is een belangrijke reden waarom we de winnaars anoniem willen houden: zowel wij zelf als de studenten die een klacht hebben ingediend zijn bang voor de mogelijke gevolgen bij het openbaar maken van de gegevens.

'Ik wil graag mijn huisbaas nomineren omdat ik wil laten zien dat er wel degelijk grote problemen zijn tussen hem en zijn huurders. Ook wil ik heel graag dat er meer aandacht komt voor dit soort situaties zodat er eindelijk eens wat aan gedaan kan worden! Toch wil ik liever niet dat mijn huisbaas als winnaar bekend wordt gemaakt. Ik ben bang voor zijn reactie en de gevolgen die dat met zich mee kan brengen.'

Een groot deel van de studenten wordt op dit moment op een of andere manier onder druk gezet door hun huisbaas. Deze dreigende houding en lichtgeraaktheid van huisbazen treft de studenten. ROOD Utrecht en USF Studentenbelangen kiezen voor de bescherming van deze studenten en vinden het daarom onverantwoord de prijs uit te reiken.

In plaats van de prijs uit te reiken aan de huisjesmelker zelf is besloten om de prijs samen met dit rapport vervangend aan de wethouder van de gemeente Utrecht aan te bieden. De gemeente is een belangrijke schakel tussen de huurders en verhuurder van studentenwoningen. Naast dat de studenten geen vertrouwen hebben in hun verhuurder, hebben zij ook het gevoel dat ze nergens terecht kunnen met hun problemen. Ze kunnen wel naar de huurcommissie stappen, maar hier gaat een lange tijd overheen en levert vaak veel spanningen op in de relatie tussen huurder en verhuurder.

Ook bij problemen betreffende brandveiligheid willen de studenten er geen melding van maken, omdat ze geen controles willen en daarbij het risico lopen uit huis gezet te worden. Vrijwel alle studenten die aan deze verkiezing hebben deelgenomen geven aan zeer ontevreden te zijn met hun woonsituatie, maar ondernemen geen concrete actie omdat ze niet kunnen overzien wat de gevolgen zijn en bang zijn dat ze het dak boven hun hoofd kwijtraken.

Door dit rapport aan de gemeente te overhandigen willen we dat deze problemen rondom studenten-huisvesting weer op de kaart worden gezet. Om het tij te kunnen keren is een actieve sturende rol vanuit de gemeente essentieel. We hopen dan ook dat zij deze gegevens en onze aanbevelingen meeneemt bij de vorming van hun toekomstige beleid over studenten-huisvesting.

AANBEVELINGEN

In de wet wordt erkend dat de huurder van woonruimte de zwakkere partij is bij een huurovereenkomst die extra bescherming moet genieten. De huurder wordt in de wet door de overheid beschermd. Maar zoals uit dit rapport blijkt komt er in de praktijk met enige regelmaat weinig terecht van deze huurbescherming. ROOD, jong in de SP, en USF Studentenbelangen pleiten daarom voor een actief ingrijpen door de gemeentelijke overheden. De extra bescherming die de huurder nodig heeft, moet zich niet beperken tot regels die op papier staan.

Een actieve houding van de gemeente Utrecht geeft huurders niet alleen direct meer mogelijkheden om hun recht te halen. Indien een verhuurder weigert zijn verplichtingen na te komen, moet de gemeente deze verplichtingen overnemen en de kosten verhalen op de verhuurder. Deze kosten zullen hoger uitvallen dan wanneer de verhuurder zelf zijn verplichtingen nakomt. Hier gaat ook een preventieve werking van uit om verhuurders in de toekomst te dwingen hun plichten na te komen.

Bij het vaststellen van de programmabegroting 2010 heeft de gemeenteraad besloten om het advies van ROOD Utrecht (februari 2007) en USF Studentenbelangen (februari 2009) over te nemen en huurteams in te stellen. Dit is een stap in de goede richting, maar omdat over de invulling en de taken van de huurteams nog weinig vastgelegd is doen ROOD, jong in de SP en USF Studentenbelangen daarom de volgende aanbevelingen, om op korte termijn de misstanden bij studentenhuusvesting aan te kunnen pakken.

1. Ten minste één van de huurteams houdt zich uitsluitend bezig met studentenhuusvesting en geeft prioriteit aan de particuliere verhuur.
2. Dit huurteam gaat *actief* op zoek naar studenten die problemen hebben met hun verhuurder omdat studenten niet snel zelf hulp zullen vragen uit angst voor represailles.
3. Het huurteam onderhoudt nauwe contacten met organisaties die studentenbelangen behartigen.
4. Het huurteam begeleidt studenten die de huurcommissie inschakelen indien de huurprijs te hoog is en er problemen met de verhuurder worden voorzien.
5. Bij ernstige gebreken in onderhoud die niet adequaat verholpen worden door de verhuurder krijgt het huurteam de bevoegdheid om de gebreken te laten repareren door een derde en de kosten te verhalen op de verhuurder.
6. In samenwerking met de brandweer worden panden gecontroleerd op brandveiligheid. Indien een pand niet aan de eisen voldoet wordt er tijdelijk alternatieve woonruimte aangeboden en de gebreken hersteld. De kosten hiervoor worden afgewenteld op de verhuurder.
7. Het huurteam onderhoudt contact met de politie om adequaat te kunnen reageren indien de verhuurder overgaat tot intimidatie.