

Huurpolitie

Misstanden op de woningmarkt

De schaarste in delen van huurwoningmarkt leidt tot misstanden. Huurders worden geconfronteerd met hoge huurprijzen, slecht onderhouden woningen en in toenemende mate met tijdelijke contracten. Voor hen is het in de praktijk vaak lastig om hun wettelijke rechten af te dwingen, omdat ze in een afhankelijke situatie zitten. Er geldt 'voor jou tien anderen'. De Woonbond hoort via de Huurderslijn schrijnende verhalen. Ook van de LSVb krijgen we signalen over louche kamerverhuurders die huurders, die naar de Huurcommissie willen stappen, intimideren. Vaak heeft de verhuurder onbeperkte toegang tot de kamer, omdat hij beschikt over een sleutel.

Onlangs hebben de wethouders Wonen in de studentensteden bij de minister van BZK aangedrongen op uitbreiding van het instrumentarium om op te treden tegen dit soort huisjesmelkers

Voorbeelden van misstanden waar woningzoekenden en huurders tegenaan lopen:

- Extreem hoge huurprijzen en huurverhogingen
- Ernstige en voortdurende gebreken (bijv. schimmelwoningen)
- Onterechte huuropzeggingen
- Illegale kamerverhuur en shortstay/vakantieverhuur
- Onterechte bemiddelingskosten
- Oplichting bij aanbidding huurwoning
- Ondeugdelijke tijdelijke contracten
- Intimidatie, bedreiging of op andere manieren huurders onder druk zetten, bijvoorbeeld om hen te laten vertrekken of te voorkomen dat zij naar de Huurcommissie of rechter stappen
- Huisvredebreuk of zelfs inbraak
- Borg niet terug krijgen
- Brandveiligheid schiet ernstig tekort

Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag in Amsterdam ontving in 2016 in totaal 445 meldingen. Daarvan had 23% betrekking op druk en intimidatie door verhuurders, 22% op wangedrag door bemiddelingsbureaus en 16% op huurprijzen en schendingen van huurbescherming.

Lastig voor huurders om daar iets tegen te doen

Veel woningzoekenden en huurders lukt het niet hun recht te halen. Ten eerste omdat zij vaak niet goed weten hoe zaken geregeld zijn en wat hun rechten zijn. Vooral starters zijn slecht op de hoogte van de wet- en regelgeving rond huren. Ten tweede zijn zij vaak gevoelig voor dreiging en intimidatie van de verhuurder. Zij willen geen conflict creëren of het conflict vergroten door de stap naar de Huurcommissie of rechter te zetten.

Naast het feit dat huurders niet snel aan de bel durven te trekken, speelt ook mee dat de verhuurder juridisch weinig risico loopt. Als hij bijvoorbeeld structureel veel te veel huur voor de woning vraagt, is de meest zware sanctie dat hij te veel betaalde huur aan de huurder moet terugbetalen. Bij een volgende huurder kan hij vervolgens gewoon weer een te hoge huurprijs vragen. Er wordt geen boete geëist en is geen dwang/druk om het gedrag te corrigeren.

'Huurpolitie' moet misstanden aanpakken

Het is dus lastig voor huurders en woningzoekenden, die in een afhankelijke positie zitten, om effectief te misstanden tegen te gaan. Daarom stelt de Woonbond voor om een onafhankelijke instantie of organisatie te introduceren die misstanden signaleert, huurders ondersteunt en er voor zorgt dat er ingegrepen wordt. Dit dient het algemeen belang én de individuele huurders die te maken hebben met een slechte verhuurder.

Het is denkbaar om dit in te richten als een landelijke inspectiedienst, die eigenstandige bevoegdheden heeft om op te treden, zoals de Inspectie SZW (Sociale Zaken en Werkgelegenheid) of de NVWA (Nederlandse Voedsel en Waren Autoriteit). Deze instantie houdt toezicht, voert inspecties uit, doet onderzoek en beschikt over sanctiemiddelen zoals het opleggen van een boete of dwangsom.

Een ander model is een gemeentelijk team dat misstanden signaleert en dat via de gemeente kan zorgen voor handhaving. Dit sluit meer aan bij de ontwikkeling van een decentraal woonbeleid met een grote verantwoordelijkheid voor gemeenten.

We denken dan aan een huurteam gecombineerd met een meldpunt, zoals feitelijk in Amsterdam en in Groningen voor studenten functioneert. Het team geeft informatie, verzamelt klachten en ondersteunt huurders op individueel niveau om hun recht te halen. Bij hulp aan huurders wordt steeds gekeken wie dat het beste kan doen.

De gegevens worden doorgegeven en regelmatig besproken met de gemeente. Die brengt in kaart welke verhuurders hun boekje (regelmatig) te buiten gaan. Vervolgens kan de gemeente nader onderzoek doen, maatregelen nemen en gaan handhaven. Afhankelijk van de situatie kan de gemeente een waarschuwing geven, een boete of een dwangsom opleggen. De verhuurder krijgt niet te horen wie er geklaagd heeft. Dat neemt niet weg dat de verhuurder wel kan vermoeden wie er geklaagd heeft, maar de kans op bedreiging en intimidatie wordt wel kleiner. Bovendien is het niet meer alleen een zaak tussen individuele huurder en verhuurder, maar is de gemeente ook partij geworden. Focusgebieden kunnen extra aandacht krijgen, bijvoorbeeld studentenkamers of schimmelwoningen.

Landelijke kaders en wetgeving nodig

Welk model ook wordt gekozen, om misstanden tegen te gaan is een stevige juridische basis nodig. De landelijke overheid hoort te zorgen voor duidelijke kaders en heldere wetgeving, zodat de rechten van huurders beschermd zijn en de 'huurpolitie' kan handhaven.

Bij extreem hoge huurprijzen geldt nu bijvoorbeeld dat een (veel) hogere huurprijs vragen dan het maximum op basis van het woningwaarderingstelsel geen overtreding is. Partijen zijn vrij om hier afspraken over te maken. De huurder kan hier wel actie op ondernemen (door gang naar de Huurcommissie), maar een derde partij niet. Het is wenselijk om dit wettelijk te wijzigen, zodat er een wettelijk maximum geldt. Dit beschermt de huurder en maakt handhaving en sancties bij overtreding mogelijk.

Bij het model van een gemeentelijk team en handhaving is het noodzakelijk om het gemeentelijke handhavingsinstrumentarium in de Woningwet uit te breiden. Dit sluit aan bij de bevoegdheden die de Woningwet gemeenten nu al toekent bij de aanpak van huissjesmelkers in het kader van de leefbaarheid.