

Resultaten Huurteam Utrecht

Zamenhofdreef

Aan de Zamenhofdreef heeft het Huurteam 86 onzelfstandige woonruimten (kamers) opgemeten, en 99 procedures geadviseerd.

De huurprijs van de kamers bleek gemiddeld €130 per maand te hoog te zijn. In een paar gevallen bleken huurders €200 euro per maand teveel voor hun kamer te betalen.

De verhuurder van de kamers is Nahuys BV.

70 van de 86 huurders hebben het Huurteam een machtiging gegeven voor het starten van een vervolgtraject, voor 72 procedures. Dit is 81% van de huurders.

De meest gestarte procedure is de Huurverlagingsprocedure. Het Huurteam heeft hierbij de verhuurder een brief gestuurd met daarin het voorstel voor een lage huurprijs. De verhuurder heeft hierbij een reactietermijn van twee maanden gekregen.

Voor 11 huurders is de verhuurder binnen de reactietermijn met een voorstel gekomen die de huurders hebben geaccepteerd. Voor deze huurders zijn allonges met de afspraken opgemaakt die dient als een oplegger bij het huurcontract.

Voor 49 huurders is een positieve uitspraak van de Huurcommissie gekomen. De overige huurders hebben hun procedure tussentijd ingetrokken.

Gloriantdreef

Aan de Gloriantdreef heeft het Huurteam 33 onzelfstandige woonruimten (kamers) opgemeten, en 36 procedures geadviseerd.

De huurprijs van de kamers bleek ook hier gemiddeld €130 per maand te hoog te zijn. Daarnaast bleken in het gebouw onderhoudsgebreken aanwezig te zijn. De verhuurder is Stichting Volkshuisvesting Utrecht (SVU)

28 van de 33 huurders hebben het Huurteam een machtiging gegeven voor het starten van een vervolgtraject, voor 30 procedures. Dit is 85% van de huurders.

De meest gestarte procedure is de Toetsing met onderhoud procedure. Deze procedure wordt in principe direct bij de Huurcommissie opgestart omdat de huurders minder dan 6 maanden in hun kamer woonachtig bleken. De verhuurder is wel benaderd met de vraag of het mogelijk was om toch een schikking over de huurprijs te gaan treffen, maar hier is geen gehoor en akkoord op gekomen.

Voor 20 huurders is een positieve uitspraak van de Huurcommissie gekomen. 6 huurders geven aan een overeenstemming met hun verhuurder te hebben bereikt. De overige huurders hebben hun procedure tussentijd ingetrokken.

Samenvatting huidige situatie Zamenhofdreef & Gloriantdreef:

Na de uitspraak van de Huurcommissie heeft de verhuurder bezwaar ingediend bij de kantonrechter. Hij was het niets een met de uitspraken van de Huurcommissie. Het ging hierbij om de eerste 25 huurders die een positieve uitspraak van de Huurcommissie hadden gekregen.

De verhuurder was het niet eens met de uitspraak met als voornaamste argument dat de Huurcommissie de verkeerde puntentelling had gehanteerd. Er was geen sprake van onzelfstandige woonruimten (kamers), maar van zelfstandige woonruimten.

De zaken zijn voorgekomen tijdens een kantonrechter zitting, en tijdens deze zitting is er een schikking tussen de huurders en de verhuurder bereikt. Hierbij is het akkoord gesloten dat alle huurders 70% van de teveel betaalde huur terug krijgen (conform uitspraak Huurcommissie). Daarnaast is een afspraak dat er in het gebouw een goede internet voorziening komt.

In de tussentijd waren alle huurders die een uitspraak van de Huurcommissie hadden ontvangen gedagvaard. Na overleg is toegezegd dat de gemaakte afspraken voor alle huurders van de Zamenhofdreef en de Gloriantdreef gaan gelden.

De verhuurder zal 70% van de teveel betaalde huur volgens uitspraak Huurcommissie in drie termijnen aan de huurders gaan terugbetalen. De eerste terugbetalingen hebben inmiddels plaatsgevonden.

Een opmerking hierbij is dat veel huurders waarvoor deze regeling geldt inmiddels zijn verhuisd. Voor hen werd de heersende situatie niet meer houdbaar.

Voor de kamers die vrij komen wordt door de verhuurder altijd een nieuwe huurder gezocht, de huurders hebben hier geen inspraak in. De nieuwe huurders blijken Poolse huurders te zijn, en huurders die deel uitmaken van een GGZ traject (ex verslaafden). Deze huurders zorgen voor overlast, en maken de woonsfeer onprettig. De situatie voor de huurders is op dit moment zodanig achteruit gegaan dat veel huurders hebben besloten om te verhuizen.

Ook blijkt er nog vaak een probleem te zijn met het warme water en de verwarming. Huurders geven aan soms wel een halve maand geen warm water te hebben. Voor het niet werken van de verwarming wordt als reden de overstap naar de stadsverwarming gegeven.

Ook blijkt het internet vaak niet goed werken. Door deze situatie zijn de huurders vaak geneigd om tijdelijk terug te gaan wonen bij hun ouders.

De huurders hebben daarnaast allemaal inmiddels een eindafrekening van de servicekosten gekregen. Dit zijn erg hoge bedragen en de kosten worden niet goed onderbouwd.

De advocaat van Kox advocaten heeft op dit moment een verzoek bij de verhuurder neergelegd om met een specificatie en nota's te komen om uit te zoeken waarop de kosten in de afrekening zijn gebaseerd.

Lomanlaan

Aan de Lomanlaan heeft het Huurteam 58 zelfstandige woningen opgemeten, en 72 procedures geadviseerd.

De gevraagde huurprijs van de woonruimten blijkt per maand gemiddeld €180 te hoog te zijn. De verhuurder van zelfstandige woningen is Stichting Volkshuisvesting (SVU).

In totaal hebben 51 huurders het Huurteam gemachtigd voor het starten van een vervolprocedure, voor 64 procedures. Dit is 88% van de huurders. De meest gestarte procedure is de Toetsingprocedure. Deze procedure wordt direct bij de Huurcommissie opgestart omdat de meeste huurder s minder dan 6 maanden daar woonden.

Nadat de eerste procedures bij de Huurcommissie zijn opgestart is door de verhuurder aan alle huurders een voorstel voor een nieuwe lagere huurprijs gedaan. De voorgestelde huurprijs was alleen niet conform de huurprijs die het Huurteam had berekend, er bleken wat verschillen in de gehanteerde puntentelling te zitten. Voor veel huurders was de voorgestelde huurverlaging veel minder dan die van het Huurteam. Daarnaast werd er per volgende maand een lagere huur betaald, maar hadden huurders geen recht op de teveel betaalde huur vanaf de ingangsdatum van hun huurcontract (Toetsing).

Er is door de Bewonerscommissie van de Lomanlaan een bewonersavond ingelast waarop de makelaar Van der Huizen (beheerder) uitleg heeft gegeven over het voorstel. Uiteindelijk zijn 13 huurders die een procedure hadden lopen met dit voorstel akkoord gegaan. Voor het overgrote deel van de huurders zijn de procedures verder gezet bij de Huurcommissie.

Voor 33 huurders heeft inmiddels een positieve uitspraak bij de Huurcommissie plaatsgevonden. De verhuurder is ook hier bij de kantonrechter in bezwaar gegaan tegen de uitspraken van de Huurcommissie.

Er zijn vanuit de verhuurders kant wat opmerkingen over de gehanteerde puntentelling door het Huurteam en de Huurcommissie, namelijk dat de buitenruimte (parkeerplaats) moet worden meegerekend en er is een discussie over het wel of niet meerekenen van het energielabel B dat aan de woningen is toegekend. Bij de Toetsingsprocedures moet er bij aanvang van het huurcontract een energielabel aanwezig zijn, anders wordt deze niet meegeteld. Het energielabel is pas op een later moment aangevraagd dus vandaar dat de Huurcommissie deze niet heeft meegeteld.

Ook betalen de huurders iedere maand een bedrag van €250 voor de parkeerplaats. Zij hebben hiervoor een apart contract moeten tekenen. Veel huurders blijken geen auto te hebben, en er zijn te weinig parkeerplaatsen beschikbaar. De advocaat van Kox advocaten is samen met een groep huurders een procedure gestart om dit contract te kunnen beëindigen en de teveel betaalde huur hiervoor terug te vorderen.

Op dit moment is er bijna een akkoord bereikt tussen de verhuurder en de groep huurders die al eerste een uitspraak van de Huurcommissie hebben gehad. Inzet is hier de verlaging van de huurprijs conform de uitspraak van de Huurcommissie. Wel wordt in de puntentelling 7 punten berekend voor de buitenruimte (parkeerplaats). Het parkeerplaats contract wordt per 1 oktober ontbonden en huurders krijgen de borg voor de parkeerplaats terug.

Tijdens de onderhandelingen voor dit voorstel bleek dat naar alle huurders een eindafrekening van de servicekosten is toegestuurd, net als bij de Zamenhofdreef en de Gloriantdreef. Ook hier heeft de advocaat van Kox advocaten gevraagd om nadere specificaties en nota's. Dit wordt tegelijk met de Zamenhofdreef en de Gloriantdreef behandeld.

De verwachting is dat als er een akkoord is bereikt met de eerste groep huurders dat voor de overige huurders dezelfde afspraken zullen gaan gelden.