

Huurteam Utrecht

Heleen Zwebe

12 mei 2016



Doelstelling Huurteam Utrecht

- De prijs van de particuliere kamerverhuur in overeenstemming brengen met de huurprijswetgeving (puntensysteem)
- De kwaliteit van woningen verbeteren door middel van aanpak onderhoudsgebreken
- Huurcontracten controleren, huurders adviseren
- Onderdeel aanpak huisjesmelkers



Werkwijze

- Huurteam geeft telefonisch en via website informatie
- Huurteam komt langs voor een woningopname
- Controleren op maximaal redelijke huurprijs, servicekosten, onderhoud en huurcontract (all-in huur)
- Stellen verhuurder in de gelegenheid aan te passen
- Starten een procedure bij de huurcommissie
- Huurteam treedt op als gemachtigde van huurder
- Na uitspraak Huurcommissie teruggaaf teveel betaalde huur en lagere huurprijs

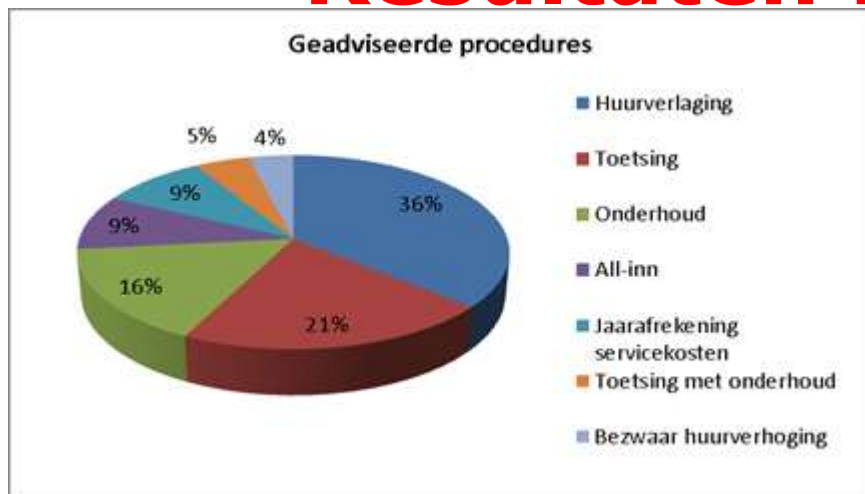


Resultaten 2015

- In 2015 hebben 497 controles plaatsgevonden
- 400 kamers/onzelfstandige woonruimte
- 97 studio's/zelfstandige woonruimte
- In 459 gevallen zijn misstanden geconstateerd (92%)
- 239 vervolgetrajecten zijn gestart met in totaal 359 procedures
- Gemiddelde gerealiseerde huurverlaging per maand: €130,-
- Totale huurprijsverlaging : €480.000,-



Resultaten 2015



- Huurverlaging, toetsing en onderhoudsprocedure meest geadviseerd
- Forse afname van All-inn huurcontracten (in 2013 16%, in 2015 9%)
- In Zuidwest, Noordwest, West, Oost en Binnenstad meeste woningcontroles



Waarom een huurteam?

- Procedures bij Huurcommissie ingewikkeld en niet eenduidig
- Verhuurders kennen de wet (en de mazen) beter dan huurders
- Notoire huisjesmelkers vragen multidisciplinaire aanpak
- Huurteam werkt nauw samen met advocaat, VTH , Normale Huur
- Soms actie via kantonrechter sneller dan Huurcommissie, soms juist niet
- Inzet Huurteam leidt tot meer, voor huurder positief, afgeronde procedures



Aandachtspunten

- Nog steeds grote groep studenten en starters niet op de hoogte van de mogelijkheden bij te hoge huren/onderhoudsgebreken/te hoge servicekosten
- Samenwerking met Gemeente Utrecht, Vidius, bewonersorganisaties cruciaal om vuist te maken
- Malafide verhuurders hebben lange adem, aanpak vereist dat dus ook

