



Meldpunt *ongewenst verhuurbedrag*

RAPPORTAGE 2007

Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag
NZ Voorburgwal 32
1012 RZ AMSTERDAM
Tel.: 020 – 5230199
Fax: 020 – 6382976
Email meldpunt@wswonen.nl

Dhr. G.J. Bakker; senior consulent
Dhr. R. Donicie; consulent

VOORWOORD

Amsterdam, juli 2008

In het voorjaar van 2007 kwam de ‘asbestaffaire’ in het nieuws. Twee directeuren van vastgoedbedrijven die zich specialiseerden in het splitsen van huurpanden werden gearresteerd op verdenking van sjoemelen met asbestverwijdering én omkoping van BWT ambtenaren, waarvan er ook twee werden gearresteerd. Een jaar later zijn deze zaken nog niet voor de rechter gebracht, maar duidelijk was dat de “vrije jongens” doen en laten waar ze zin in hebben. Als er maar zo snel mogelijk zo veel mogelijk geld wordt verdiend, vaak over de rug van huurders. Het meldpunt heeft diverse huurders in de betreffende panden ondersteund en kwam dan ook prominent in het nieuws tijdens deze gebeurtenissen.

De belangen zijn groot; de huurbescherming aan de ene kant tegenover het financiële belang van de eigenaar anderzijds. Helaas leidt dat soms tot ongeoorloofde druk op de huurder. De asbestaffaire was dan ook de katalysator om de regels rond het splitsen aan te scherpen. De Dienst Wonen, Vastgoed Belang, de Makelaarsvereniging Amsterdam, Huurdersvereniging Amsterdam, splitsingsbureau Winnen & Co en het Meldpunt hebben vanaf zomer 2007 onderhandeld over mogelijkheden om misstanden te voorkomen. Dit heeft geleid tot een gedragscode van Vastgoed Belang die uiteindelijk eind juni 2008 is ondertekend. Vanaf 1 januari 2009 zal de gemeente van elke eigenaar die een pand wil splitsen eisen dat deze de gedragscode ondertekent. Daaraan gekoppeld dient de eigenaar aan te tonen dat goede afspraken zijn gemaakt met de zittende huurders voordat een vergunning wordt verleend.

Het Meldpunt heeft het laatste jaar bij verschillende diensten de discussie over de aanpak van huisjesmelkers aangezwengeld en zal dat de komende tijd blijven doen. Goede contacten worden onderhouden met Dienst Wonen, Openbaar Ministerie, de Economische en Financiële Recherche van de Politie Amsterdam-Amstelland en de stadsdelen. Een notitie over speculatie, splitsen en uitponden van begin 2008 heeft tot veel verontwaardiging geleid. Later dit jaar zal de Tweede Kamer de notitie nog behandelen.

De rol van het meldpunt is veranderd door de komst van de Wijksteunpunten Wonen. Deze bieden naast het huurteamwerk ook bewonersondersteuning bij ingrepen in de woning en versterken de participatie van bewoners. Tevens ondersteunen zij de lokale belangenbehartigers. Door deze opzet kan meer lokale ondersteuning geboden worden en kan het meldpunt zich concentreren op de ernstige gevallen en de tweedelijns ondersteuning van de wijksteunpunten.

Het Meldpunt blijft van groot belang als registratiepunt van onregelmatigheden, als hulpverlener voor de meest getroffen huurders en als in een aantal gevallen als coördinator van de inzet van vele betrokkenen.

E. Meijerman, voorzitter Stuurgroep Wijksteunpunten Wonen

VOORWOORD	3
1. INHOUD	4
2. ONTWIKKELINGEN	5
2.1 Algemeen	5
2.2 Meldingen en verhuurders	6
2.3 Werkbezoek wethouder Herrema	6
2.4 Het Meldpunt in de pers	7
3 Woning- en Kamerbemiddelingsbureaus	8
4 Illegale pensions- hotels – short stay	9
5 Splitsen	10
6 Asbestaffaire	11
7 Werkgroep Gedragscode Splitsen	15
8 De A-B-C- handel	16
9 Verwijzingen Emil Blaauw Proceskostenfonds	17
10 Afgegeven beleidssignalen	18
3. OPLOSSINGSTRAJECT	19
3.1 Werkwijze	19
3.2 Actieve ondersteuning door het Meldpunt	19
3.3 Advies- en verwijfsfunctie	20
3.4 Signaleringen – geen actie Meldpunt	20
4. ONDERSTEUNING HUURDERS	21
4.1 Aard van de meldingen	21
4.2 Naar aantal en klagers	21
4.3 Onderhoudsproblematiek	21
4.4 Woonruimteverdeling	22
4.5 Fatsoensnormen / intimidatie	22
4.6 Cijfers	24
5. ORGANISATIE	29
5.1 Samenwerking en gemeente Amsterdam	29
5.2 Kerntaken Meldpunt	29
5.3 Personele bezetting	29
5.4 Positionering	30
5.5 Relatienetwerk en samenwerking	30
5.6 Financiering	30
6. CASES KINKERSTRAAT	31
7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN	33
8. OVERZICHT MELDINGEN	37
9. OVERZICHT DOORVERWIJZINGEN	71
EMIL BLAAUW PROCESKOSTENFONDS	
10. BIJLAGES	73

2. ONTWIKKELINGEN

2.1 Algemeen

Het aantal en de soort meldingen vormt een graadmeter voor de positie van de huurders op de Amsterdamse woningmarkt. Deze positie staat nog steeds stevig onder druk, zo blijkt uit de meldingen. Waar we in 2006 voor het eerst een kleine daling zagen van het aantal meldingen bleek in 2007 dat geen sprake was van een trend, het aantal meldingen steeg weer tot boven de 400. Een aantal gevallen van ernstige persoonlijke intimidaties door verhuurders is tekenend voor de benarde positie waarin sommige huurders verkeren. Ongewenst verhuurgedrag kan zeer extreme vormen aannemen.

Het afgelopen jaar zijn Wijksteunpunt Wonen opgezet in alle stadsdelen. Dat betekent voor het meldpunt een versterking van de samenwerking en uitbreiding van het signaleringsnetwerk naar de bewonersondersteuners en huursprekuren. Via een in de loop van 2007 ontwikkeld registratieprogramma werken huurteams, het Emil Blaauw Proceskostenfonds, de bewonersondersteuners bij renovaties, de spreekuurhouders en het Meldpunt samen. Zo kan het Meldpunt beter signaleringen verzamelen en de samenwerking optimaliseren. Gevolg is efficiënter werken én betere hulp aan de huurder.

Meldingen over ongewenst verhuurgedrag zijn in belangrijke mate afkomstig van de wijksteunpunten. Voor het Meldpunt vormen zij de oren en ogen van de praktijk. Periodiek bezoekt het Meldpunt de wijksteunpunten om informatie en ervaringen uit te wisselen over de bejegening van huurders op de woningmarkt.

Nog steeds zijn er veel vragen over het splitsen van panden. De gemeenteraad heeft in 2005 naar aanleiding van de plannen tot sterk beperken van de huurprijsbescherming afgezien van een nieuw quotum te splitsen woningen. De plannen van minister Dekker zouden voor Amsterdam, en dan met name de ‘populaire’ buurten, inhouden dat er zeer veel betaalbare huurwoningen zouden verdwijnen. Nadat de plannen van tafel gingen is in september 2007 de vierde tranche vrijgegeven. Dit keer niet verdeeld over de gehele 19^e eeuwse ring en de ring 20-30. Alleen de stadsdelen Westerpark, Bos en Lommer, de Baarsjes, Oost-Watergraafsmeer en Zeeburg hebben een nieuw quotum gekregen. In de overige stadsdelen zijn nog vrij veel lopende splitsingsaanvragen af te handelen. We zien in die stadsdelen wel een toename aan samenvoegingen zodat de nieuwe grote woningen buiten het quotum om alsnog gesplitst en verkocht kunnen worden.

Wat we ook constateren is een levendige handel in panden waar een splitsingsaanvraag op zit. Ook voordat de splitsing tot stand komt zit er veel handel in deze panden. Huurders worden meerdere keren per jaar geconfronteerd met een nieuwe huisbaas. Als de eigenaar één of meerdere huurders kan uitkopen en zo lege etages kan maken wordt het pand vervolgens weer doorverkocht. Uiteindelijk zal de laatste in de keten het plan alsnog uitvoeren en daadwerkelijk tot splitsing overgaan. Het is niet eenvoudig deze speculatieve handel tot een stop te brengen, handel is legaal. Door de prijsopdrijvingen zijn het uiteindelijk de kopers van de etages die er de prijs voor betalen.

In februari 2008 heeft het Meldpunt hierover een notitie geschreven die landelijk veel publiciteit een aandacht heeft gekregen. De verdere politieke, ambtelijke en justitiële discussie over dit punt loopt medio 2008 nog volop.

Een al eerder gesignaleerd probleem waar huurders mee te maken krijgen is de bescherming van hun zolderkamers en –bergingen. Veel huurders met een zolderkamer vinden die niet beschreven in hun huurovereenkomst. Het komt dan voor dat een nieuwe huisbaas verwijst naar de huurovereenkomst en van de huurders de zolderkamer opeist. Huurders, waarvan sommige al veertig jaar een zolder huren, kunnen dan voor vervelende rechtzaken komen te staan als de huisbaas niet zelf al tot sloop van de zolderkamer is overgegaan.

Voorheen waren de zolderetages niet interessant voor verhuurders maar tegenwoordig worden veel zolderverdiepingen verbouwd tot zelfstandige woonruimte of betrokken bij de ondergelegen woning. In 2003 werd de verplichting dat elke woning een berging moest hebben geschrapt uit het bouwbesluit, begin 2007 is de discussie geopend om dit weer terug te draaien. Verhuurders zijn hier tegen, zij zien hier een mooie kans om extra woonruimte te creëren en door samenvoeging met de ondergelegen etage ook grotere woningen aan te bieden. Voor huurders zal de verplichte berging voordelen opbrengen, zij zullen minder worden geconfronteerd met eigenaren die hun zolderkamers opeisen.

2.2 Meldingen en verhuurders

Hoewel in het algemeen kan worden gesteld dat kleine particuliere verhuurders de relatie met hun huurders op minder zakelijke wijze benaderen dan professionele verhuurders, klaagden huurders meer over een professionele verhuurder dan over een ‘kleine’ verhuurder. Professionele partijen komen we ook steeds vaker tegen bij de aankoop van panden met als doel deze na splitsing, het liefst leeg, per etage uit te ponden.

Door de jaren heen worden in de categorie klachtenmeldingen “fatsoensnormen/intimidatie” de meeste meldingen van ongewenst verhuurgedrag geregistreerd, ook in de afgelopen verslagperiode was dat weer het geval.

De maatschappelijke verharding die ook op andere terreinen van het maatschappelijk leven valt te bespeuren, is ook terug te vinden in de benarde woonsituatie van huurders en de bejegening door sommige eigenaren. Gelet op het totaal van de klachtenmeldingen, blijft de professionele zorg en aandacht voor de positie van huurders op de woningmarkt, al met al onmiskenbaar noodzakelijk.

2.3 Werkbezoek wethouder Herrema

Op 23 maart 2007 was wethouder Volkshuisvesting Tjeerd Herrema op werkbezoek bij het Meldpunt. Naast een korte uitleg over de werkzaamheden van het Meldpunt en de problemen waar we tegen aan lopen hadden we twee klanten uitgenodigd die uitgebreid ingingen op hun eigen probleem. Eén huurder vertelde over de jarenlange intimidatie door zijn huisbaas die zijn hotel wil uitbreiden midden op de Wallen. Een dossier waar het stadsdeel van op de hoogte is, de buurtregisseur, het Van Traateam etc. Hoewel er meerdere rechtzaken zijn geweest tegen de verhuurder en een aantal aangiftes inzake bedreiging en mishandeling wordt het probleem niet opgelost.

Een andere huurster vertelde over de jarenlange problemen met haar huisbaas rondom de splitsing. De bewoners van de begane grond hebben enkele jaren geleden hun woning tijdelijk moeten verlaten wegens onderhoudswerkzaamheden. Zij hebben zelf elders onderdak gevonden, huisbaas zou in tien dagen klaar zijn. Huurders kwamen terug in bouwput en hebben het resterende werk zelf afgemaakt. Jaar later wilde eigenaar pand splitsen en dat ze

daarvoor weer naar een wisselwoning zouden gaan omdat het pand nog niet voldeed aan de eisen voor splitsing. Huurders hebben dit geweigerd. Eigenaar dagvaardde huurders vervolgens om medewerking af te dwingen maar huurders wonnen zaak. Etage is dus niet splitsingsklaar terwijl eigenaar andere etages wel al heeft verkocht. Er is geen splitsingsvergunning verleend.

En zo is daar de unieke situatie dat de begane grond nog verhuurd is en de andere etages bewoond worden door kopers terwijl er nimmer een splitsingsvergunning verleend is.

Na deze twee verschillende zaken aan te hebben gehoord liet de wethouder weten dat hij problemen rond splitsen wil voorkomen door het opstellen van de gedragscode. Hierover meer verderop in dit verslag.

2.4 Het meldpunt in de pers

In de bijlagen vindt u enkele krantenknipsels, daarnaast zijn er interviews gegeven aan het Parool, de Volkskrant en de Telegraaf en radio- en TV programma's van AT5, BNR Nieuwsradio en RTV Noord Holland.

3 Woning- en kamerbemiddelingsbureaus

Nog steeds houden veel woningbemiddelaars zich niet aan de gemeentelijke verordening. Het meldpunt verzamelt via de wijksteunpunten en direct via huurders klachten en dient deze gedocumenteerd in bij de Dienst Wonen. In 2007 is de samenwerking met de Dienst verder geïntensiveerd. Na een klacht van het Meldpunt stelt de Dienst een onderzoek in. Bij overtreding van de Verordening op de Woning- en Kamerbemiddelingsbureaus zet de Dienst Wonen een vervolgtraject in. Dit kan gaan van een waarschuwing tot een bestuurlijke boete tot intrekking van de vergunning. Veel klachten gaan over het extreme huurprijsbeleid van de bureaus en over de status van de huurcontracten die door de bureaus worden afgesloten. Deze bevatten vaak bepalingen die strijdig zijn met de huurwetgeving en daarmee met de gemeentelijke verordening.

Amsterdam pakt illegale woningbemiddelaars aan



Persbericht

Datum: 6 juli 2007

Dienst Wonen van de gemeente Amsterdam pakt momenteel consequent malafide woning- en kamerbemiddelingsbureaus aan. Negentig bemiddelaars die zonder de verplichte vergunning opereren zijn aangeschreven en gesommeerd hun activiteiten te staken op last van een dwangsom van € 40.000. Bij twee bemiddelaars is de dwangsom inmiddels verbeurd. Naar schatting zijn op dit moment zo'n tweehonderd woningbemiddelaars zonder vergunning actief. Bij de ongeveer tachtig bureaus met een vergunning wordt onderzocht of ze nog aan de voorwaarden voldoen.

Wethouder Tjeerd Herrema (Volkshuisvesting): "Vanwege de krapte op de Amsterdamse woningmarkt zijn er veel woningbemiddelaars actief. De ervaring leert dat niet iedere bemiddelaar zich aan de regels houdt en dat is ontoelaatbaar. De regels zijn er immers ter bescherming van de woningzoekenden en dragen bij aan een juiste verdeling van de woonruimte in Amsterdam."

Wie bemiddelt in woonruimte moet een vergunning hebben in Amsterdam, die kan worden aangevraagd bij Dienst Wonen. Daartoe moet onder meer een verklaring van goed gedrag worden overlegd. Een bureau met een vergunning moet voor de wettelijke huurprijs bemiddelen, mag niet meewerken aan illegale onderhuur en controleert of er voor de woning een huisvestingsvergunning noodzakelijk is.

Via internet, meldingen van particulieren en huurteams, en op basis van aanwijzingen van buitendienstinspecteurs worden de malafide woningbemiddelaars opgespoord.

Tips kunnen, ook anoniem, worden doorgegeven via een mail aan Dienst Wonen (wkb@wonen.amsterdam.nl).

Bellen kan ook: 14020 (Antwoord).

Bureaus met vergunning zijn te vinden op de website van Dienst Wonen: www.wonen.amsterdam.nl/woonruimte_huren/bemiddelingsbureaus.

4 Illegale Pensions - hotels - short stay

Sinds enkele jaren is meer aandacht voor de vele illegale hotels en pensions in de stad. Het Meldpunt schreef de afgelopen jaren meerdere keren over deze problematiek in de jaarverslagen. Bij verscheidene stadsdelen is melding gedaan van illegale hotels of pensions waarbij de kamers per nacht waren te reserveren via internet. De Horecabond is fel tegen deze wijze van verhuur wegens oneerlijke concurrentie. De lokale overheid is vooral bezorgd over mogelijk brandgevaarlijke situaties, het onttrekken van woonruimte en het imago van de stad. Bij illegale hotels wordt bovendien geen toeristenbelasting afgedragen en worden de inkomsten doorgaans ook niet bij de Belastingdienst opgegeven.

Helaas is niet altijd even daadkrachtig opgetreden. Daarbij is opvallend dat het ene stadsdeel geen mogelijkheden tot optreden zag, terwijl in andere stadsdelen voortvarend wordt gehandhaafd. Stadsdeel Centrum doet de laatste jaren rond het paasweekeinde invallen bij een tiental illegale hotels waarbij de eigenaren daarvan duidelijk gemaakt wordt dat deze hun bedrijf moeten sluiten. Ook de Dienst Wonen boekt in haar strijd tegen een illegale hotelkameraanbieder (Sfinx) successen.

In 2006 ontstond discussie onder druk van de lobbygroep van short stay aanbieders Verenigde Samenwerkende Accommodatie Bedrijven. Via raadsadressen wezen zij op het (economische) belang voor de stad van de expats. Het (stadsdeel)bestuur werd opgeroepen de handhavings sancties tegen illegale hotels te staken. Hierdoor is centraal stedelijk en in de binnenstad een discussie ontstaan over de wenselijkheid om korte verblijven te legaliseren.

Daarbij is het van belang goed onderscheid te maken tussen een hotelfunctie, waarbij de bewoners vaak slechts enkele dagen in een woning verblijven, en tijdelijke verhuur voor een langere periode. In de discussie, waar het Meldpunt via de Dienst Wonen en Huurdersvereniging Amsterdam in participeerde, liepen een aantal zaken door elkaar. Stadsdeel Centrum deed vooral invallen bij panden die als illegaal hotel in gebruik waren zonder de benodigde vergunningen én bij vergunningplichtige woningen die als hotel werden geëxploiteerd. Slechts een enkele maal werd een bezoek gebracht aan vrije sector woningen. Alhoewel ook bij vrije sector woningen ingegrepen kan worden op basis van het bestemmingsplan (hotelgebruik valt niet onder de noemer 'wonen') is daar het probleem van een eerlijke verdeling van huisvesting niet aan de orde omdat het vergunningvrije woningen zijn. Wel spelen natuurlijk kwesties als brandveiligheid, overlast voor omwonenden en rechtsgelijkheid. Belangrijkste focus ligt echter op de aanpak van de illegale hotels.

5 Splitsen

Uit de ervaringen van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag blijkt dat het splitsingsbeleid tot op heden gepaard gaat met een behoorlijk aantal conflicten tussen huurders en verhuurders over renovatieprojecten, waaraan een lopende splitsingsaanvraag ten grondslag ligt. Het splitsingsbeleid vraagt daarom om voldoende en adequate ondersteuning van huurders. Met de invoering van de Wijksteunpunten Wonen en het aanstellen van speciale bewonersondersteuners is dit vanaf 2007 beter dan in het verleden het geval was geregeld.

Verdere aanscherping van de regels middels deelname aan een gedragscode en het verplicht vastleggen van afspraken tussen huurder en verhuurder moet in de loop van 2008 het aantal problemen terugdringen. Deze afspraken zijn het resultaat van een in augustus 2007 gestarte werkgroep waaraan ook het Meldpunt heeft deelgenomen. Eind juni 2008 zijn deze afspraken ondertekend door de gemeente, Vastgoed Belang, de Makelaarsvereniging Amsterdam en de Huurdersvereniging Amsterdam. Meer informatie hierover treft u verderop in dit hoofdstuk.

In 2007 is de ondersteuning van huurders bij problemen rondom een splitsing zo veel mogelijk ondergebracht bij de lokale wijksteunpunten. Het Meldpunt kan worden ingeschakeld bij zaken die nadere afstemming vergen. Wel blijft het Meldpunt de signalen uit de stadsdelen verzamelen om het stedelijk overzicht te bewaren. Het aantal probleemgevallen is niet afgenomen, zo geven de bewonersondersteuners van de wijksteunpunten aan.

De klachten hebben doorgaans geen betrekking op het verkrijgen van de vergunning zelf, maar eerder op pogingen de huurder tot vertrek te bewegen of houden verband met de bouwkundige eisen waaraan de eigenaar van het pand moet voldoen. Vaak wil de eigenaar veranderingen aanbrengen die niet altijd in het belang van de huurder zijn, met name als de verhuurder een substantiële huurverhoging wil doorvoeren na de renovatie. Huurders zijn hier ook niet toe verplicht. Een conflict is dan snel geboren. Huurders krijgen de keuze mee te werken en/of een huurprijsverhoging te accepteren, of anders te vertrekken. De huurder heeft een goede huurbescherming zodat hij in principe kan blijven wonen. Dan moet de huurder echter wel goed geïnformeerd zijn en stevig in de schoenen staan, want de druk is vaak hoog.

Voordat een pand gesplitst kan worden moet het pand een basiskwaliteit hebben en mag geen sprake meer zijn van achterstallig onderhoud. De huurder moet deze werkzaamheden gedogen. Aan het inbouwen van extra luxe hoeft de huurder niet mee te werken. Die weigering kan geen reden zijn voor ontbinding huurovereenkomst. Toch dreigen sommige eigenaren met een rechtszaak op basis van de opzeggingsgrond 'dringend eigen gebruik' of wordt de huurder aansprakelijk gesteld voor elke vertraging. In de praktijk blijkt regelmatig dat verhuurders geen schriftelijke afspraken willen maken over een opknapbeurt waarna de verhuurder of diens gemachtigde zegt dat de huurder weigert mee te werken.

Vaak voert de eigenaar aan dat hij handelt in de 'lijn van het gemeentebestuur': splitsen en verkopen van huurwoningen wordt van gemeentewege gestimuleerd. Als dit samenvalt met een reeks van andere drukmiddelen blijkt dat niet alle huurders deze druk aankunnen. Opvallend is dat de perikelen rond het splitsen zich relatief vaak voordoen bij de samenvoeging van de bovenste woonlaag met de zolderetage. Zolderruimtes worden soms zonder overleg met de huurder door de verhuurder ontruimd en ontnomen. Huurders die hun zolderruimte niet willen afstaan worden stevig onder druk gezet met (dreiging van) rechtszaken waarbij de zolderkamer wordt geëist en tevens ook hier een schadevergoeding voor de vertraging die de huisbaas oploopt.

6 Asbestaffaire

Half april 2007 kwamen via de media berichten naar buiten dat enkele grote vastgoedeigenaren waren gearresteerd wegens milieudelicten, in het bijzonder het niet deugdelijk (laten) slopen en afvoeren van asbest uit panden die door deze personen werden verbouwd wegens voorgenomen splitsing. Daarnaast werden er twee ambtenaren van Bouw en Woningtoezicht, uit Oud-West en Oud Zuid, gearresteerd op verdenking van het aannemen van steekpenningen van deze twee vastgoedeigenaren.

De hoofdverdachte, de directeur van vastgoedbedrijf Diacra Vastgoed, stond niet alleen bij huurders maar ook in de markt zelf al lange tijd als dubieus bekend. De concurrentie keek verbaasd toe hoe Diacra het ene na het andere pand kon opkopen en in rap tempo kon verbouwen en splitsen. Al in het jaarverslag 2004 van het Meldpunt noemden wij Diacra als voorbeeld van een bedrijf dat de huurbescherming aan hun laars lapte.

De gemeente heeft binnen enkele weken panden die door Diacra en medeverdachte Arend Blok Vastgoed zijn verbouwd alsnog kritisch onderzocht op onder andere asbestresidu maar ook op de elektrische- en gasleidingen. Daar werden volgens de gemeente weinig overtredingen aangetroffen.

Omdat er in het verleden bij het Meldpunt meerdere klachten waren binnengekomen over Diacra hebben veel media de weg gevonden naar ons voor interviews en (achtergrond) artikelen over Diacra en het lucratieve splitsen van vastgoed in het algemeen. Een paar weken later kwam de gemeente Amsterdam met het volgende persbericht over het nieuwe splitsingsbeleid waarin onder meer het Meldpunt werd genoemd:

Nieuws uit B&W van 8 mei 2007

Laurien van Velzen

Persberichten

Splitsingsbeleid na inspraakprocedure op onderdelen aangepast (al eerder op 26 april gepubliceerd)

De inspraakprocedure over het nieuwe splitsingsbeleid van de gemeente Amsterdam heeft geleid tot enkele wijzigingen ten opzichte van het collegevoorstel van 23 januari jl. Het college van B&W heeft een aangepast voorstel vastgesteld dat op 16 mei aan de Raadscommissie van Volkshuisvesting en op 13 juni aan de gemeenteraad wordt voorgelegd. De geplande ingangsdatum blijft 1 september 2007.

Wethouder Herrema (Volkshuisvesting): "Splitsen van particuliere huurwoningen heeft bewezen een uitstekend instrument te zijn om de oude buurten van Amsterdam te verbeteren. De woningvoorraad differentieert en de kwaliteit van de woningen krijgt een forse impuls. Ik ben daarom blij dat het beleid in grote lijnen overeind is gebleven en dat door de inspraakronde het draagvlak voor het beleid verder vergroot is. Het voorstel is op punten zelfs verbeterd. Om de mogelijke negatieve effecten van splitsen tegen te gaan, zijn de kwaliteitseisen aangescherpt en komt er mogelijk een gedragscode voor eigenaren die willen splitsen."

Splitsingsruimte

Het totale aantal te splitsen goedkope particuliere huurwoningen blijft 4723. Dit aantal is na de inspraakronde echter anders over de stadsdelen verdeeld. De stadsdelen in het aandachtsgebied krijgen de ruimte om in totaal 4341 goedkope particuliere huurwoningen te splitsen. Dit is als volgt verdeeld: Westerpark 647 (was 630), Zeeburg 569 (was 554), Bos en Lommer 876 (was 1224), De Baarsjes 1340 (was 1304) en Oost/Watergraafsmeer 909 (was 1011 woningen). Daarnaast komt er nu een gezamenlijk 'knelpuntencontingent' van 382 te splitsen goedkope particuliere huurwoningen voor de stadsdelen Centrum, Oud-West, Oud-Zuid en ZuiderAmstel, ofwel het basisgebied. Dit gezamenlijke knelpuntencontingent kan worden ingezet in situaties waarbij er - veelal op initiatief van het stadsdeel - sprake is van een complexgewijze aanpak waar particulier bezit onderdeel vanuit maakt. Splitsen is dan soms de enige resterende mogelijkheid om investeringspotentieel vrij te maken. Kwaliteitseisen

Ook in kwalitatieve zin zijn er enkele wijzigingen. Een uniforme, voor alle stadsdelen gelijke checklist gaat bepalen aan welke kwaliteitseisen moet worden voldaan om voor een splitsingsvergunning in aanmerking te komen. Zo moet asbest, indien aanwezig, volgens de geldende regels zijn verwijderd. Om willekeur verder uit te sluiten, moeten twee bouwinspecteurs inspecteren of de bouwkundige werkzaamheden volgens de regels worden uitgevoerd.

Gedragscode

Het college laat onderzoeken of het mogelijk is bepaalde gedragseisen aan verhuurders te stellen die als weigeringsgrond voor een splitsingsvergunning kunnen gelden. Een dergelijke gedragscode kan een rol spelen bij het tegengaan van ongewenste praktijken, zoals in de recente asbestfraudezaak waarbij de betrokken eigenaren bekend waren bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. De uitkomst van het onderzoek naar een mogelijke gedragscode volgt na de besluitvormingsprocedure over het splitsingsbeleid.

Bepaling huurprijs

Ten slotte is een belangrijke wijziging de bepaling van de huurprijs, waarmee wordt gekeken of het een goedkope huurwoning betreft. In het voorstel voor nieuw splitsingsbeleid wordt bij de bepaling van de huurprijs nu uitgegaan van de maximale huurprijs volgens het Woningwaarderingssysteem in plaats van dat er ook gekeken wordt naar de feitelijk betaalde huurprijs. De belangrijkste overweging om uit te gaan van de huur op basis van de puntenwaardering is dat dit een objectieve en controleerbare waarderingmethode is. In de praktijk blijkt de betaalde huur gemakkelijk te manipuleren, waardoor een onwerkbare en oncontroleerbare situatie ontstaat.

■ ■ ■

Vanwege bovenstaande (door Meldpunt onderstreepte) zin kregen we in de maand mei een aantal directeuren van (grote) vastgoedbedrijven over de vloer. Waarschijnlijk speelde hier de (onterechte) angst mee dat als men bekend zou zijn bij het Meldpunt zij in het vervolg misschien geen splitsingsvergunning meer zouden krijgen. De verschillende bedrijven die langs kwamen wilden 'de banden met het Meldpunt op een positieve manier' aanhalen, iets wat we natuurlijk waarderen.

Ondertussen zijn we een jaar verder na de eerste arrestaties. De hoofdverdachte is vertrokken naar het buitenland terwijl al zijn vastgoed door hypotheekbanken en andere schuldeisers executoriaal is geveild. De andere hoofdverdachte probeert zijn zaak nog te redden en heeft sindsdien nog een enkel pand aangeschaft. De destijds ook gearresteerde huisjurist van Diacra

is weer volop aan het werk; een aantal andere grote huiseigenaren en splitsers huren hem nu in. De arrestatie heeft hem kennelijk geen windeieren gelegd. Een voormalig medewerker van Diacra Vastgoed is voor zichzelf begonnen in het vastgoed. Naar het schijnt zit één ambtenaar in de ziektewet. Van de ander werd al snel bekend gemaakt dat hij verder geen verdachte (meer) is en hij is snel weer aan het werk gegaan. Medio 2008 is nog niet bekend wanneer de verdachten zich voor de rechter moeten verantwoorden.

Het Parool

April 14, 2007

**Het viel toch zo mee met die verhuurders?
'Het is 'n zaak van justitie. ik weet verder van niets, en zo hoort het ook'**

MARCEL WIEGMAN

ONGEVEER anderhalf jaar geleden verscheen in deze krant een aardig artikel: 'Bang voor de huisbaas. Huurdersclub klaagt over intimidatie en wil dat gemeente optreedt.' Wat wilde het geval? Het Amsterdams Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag klaagde steen en been over de manier waarop sommige huishouders hun huurders behandelden. Niet alleen nam het aantal incidenten toe, ook was sprake van grove verharding.

'Honkbalknuppels, shovels, overlidensadvertenties: alles wordt uit de kast gehaald. "We horen steeds vaker verhalen over bedreigingen, lekgeprikte banden, vernielingen en mishandeling," aldus Gert Jan Bakker van het Meldpunt.'

Mooie voorbeelden. Een huurder vond in zijn woning een dertig centimeter lang mes dat niet van hem was. Een ander werd in elkaar geslagen door de zoon van de eigenaar, nadat hij de euvele moed had gehad een eerlijke puntentelling voor zijn woning te laten doen door de huurcommissie.

Bakker, destijds: "Mensen worden gemolesteerd, weggepest of met de dood bedreigd. Het wordt tijd om in te grijpen."

Klagende burgers. Bah.

Een woordvoerder van de gemeentelijke Dienst Wonen liet dan ook weten geen aanleiding te zien voor extra maatregelen. "Volgens onze cijfers valt het op dit moment allemaal wel mee."

Zijn ze goed in bij de gemeente: cijfers waaruit blijkt dat het wel meevalt. Of in elk geval dat de overheid geen blaam treft en niet lastiggevallen dient te worden.

In juni 2006 verscheen weer een rapport van het Amsterdams Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Het aantal klachten over intimidatie, bedreigingen en fysiek geweld door verhuurders was, zo bleek, opgelopen naar recordhoogte. Vooral in Centrum, Oud-Zuid en Oud-West, stadsdelen waar de woningdruk hoog is, was het flink raak.

Deze keer liet de gemeente helemaal niets van zich horen.

Deze week bleek dat de politie precies in de stadsdelen Oud-Zuid en Oud-West een serie bouwprojecten van de vastgoedbedrijven Diacra Holding en AB Vastgoed had stilgelegd na de arrestatie van zes verdachten in verband met fraude bij asbestverwijdering. De firma's zouden zeker tweehonderd panden in de stad hebben gesplitst, waarbij opzettelijk werd verzuimd asbest op de wettelijk voorgeschreven wijze te verwijderen.

Daar zit je dan als bewoner. Je voelt de pluusjes asbest bij wijze van spreken je longen in vliegen om daar hun verwoestende werk te doen.

Interessant: in het rapport uit 2005 van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag worden vier bekende 'uitponders' genoemd, waarover een waslijst klachten zijn binnen gekomen: 's Winters Binnen Vastgoed, Ambrosini Vastgoed/De Vries Vastgoed, Vondel Vastgoed en, jawel, het nu ernstig verdachte Diacra Holding.

"Volgens onze cijfers valt het op dit moment allemaal wel mee."

Je zou denken: de gemeente zal zich de ogen wel uit haar hoofd schamen. Maar ach. "Het is een zaak van justitie," zei burgemeester Job Cohen donderdag tegen de gemeenteraad. "Ik weet er verder niets van, en zo hoort het ook. Er is contact geweest met de stadsdeelvoorzitters. Die zullen intern bekijken wat er aan de hand is."

De wethouder dan, GroenLinkser Maarten van Poelgeest?

"Hij neemt het allemaal zeer serieus," aldus zijn woordvoerder gisteren. "Hij laat het onderzoeken."

Het stadsdeel Oud-Zuid?

"Het is ons rauw op het dak gevallen," aldus de woordvoerder. Om te melden dat er over vergaderd zal worden. Het is 'ingewikkelde materie', moeten we weten. "We willen eerst eens rustig ordenen wat er allemaal is gebeurd. We komen later nog met een persbericht."

Het stadsdeel Oud-West?

"Geen commentaar."

Gistermiddag kwam dan toch nog de bevrijdende boodschap: de gemeente neemt maatregelen. Heus. Men gaat eens kijken om welke woningen het gaat. En mensen met vragen kunnen (tijdens kantooruren!) bellen naar een speciaal telefoonnummer, geheel toevallig het algemene informatienummer 14020 van de gemeente.

Van de bellers worden naam en telefoonnummer genoteerd, belooft een woordvoerder van stadsdeel Oud-West. Voor woensdag worden ze teruggebeld.

MARCEL WIEGMAN

7 Werkgroep Gedragscode particuliere eigenaren bij splitsing

In het voorjaar van 2007 riep wethouder Tjeerd Herrema de betrokken partijen in het AVOP, het Amsterdams Volkshuisvestings Overleg Particulier, op te komen tot een gedragscode bij splitsing voor particuliere eigenaren. In augustus startte een werkgroep, bestaande uit vertegenwoordigers van Vastgoed Belang en de Makelaarsvereniging, de stadsdelen, de Huurdersvereniging Amsterdam, de Dienst Wonen, directeur van splitsingsbureau Winnen & Co en Gert Jan Bakker van het Meldpunt.

Om daadwerkelijk problemen tegen te gaan is het van belang dat afspraken gelden voor iedereen die een splitsingsvergunning aanvraagt. Het heeft immers weinig zin afspraken te maken met de goedwillende eigenaren terwijl de kwaadwillenden zich daar niet van aan hoeven te trekken. Dwingend opleggen van een gedragscode als voorwaarde voor splitsing leek aanvankelijk te stuiten op juridische bezwaren.

De werkgroep bestond uit partijen met uiteenlopende belangen, hierdoor is zeer veel vergaderd. Het proces heeft nogal wat tijd in beslag genomen maar in juni 2008 is uiteindelijk de gedragscode ondertekend door de gemeente Amsterdam en Vereniging Vastgoed Belang.

Voor het Meldpunt was het van belang dat er veel nadruk zou komen op open communicatie rondom het splitsingsproces en dat er goede schriftelijke afspraken worden gemaakt tussen verhuurder en huurder alvorens het proces aanvang neemt. Aan de voorwaarden voor splitsing zijn nu verschillende standaard brieven opgenomen alsmede een zogenaamde 'werkovereenkomst'. De eigenaar dient met de huurder te overleggen over de werkzaamheden in de woning, hoe lang die gaan duren, of de huurder compensatie krijgt voor tijdelijk verminderd woongenot wegens overlast etc. De eigenaar stuurt vervolgens een kopie naar het stadsdeel zodat deze weet heeft van de gemaakte afspraken. Daarmee kan het stadsdeel ook beoordelen of de aangevraagde splitsingsvergunning daadwerkelijk gerealiseerd kan worden. Is dat niet het geval, dan is dat een grond om de vergunning te weigeren. De voorwaarden worden in de loop van 2008 opgenomen in de Partiele Regionale Huisvestingsverordening. Voor eventuele problemen wordt een klachtencommissie in het leven geroepen.

Advertentie op www.marktplaats.nl van projectontwikkelaar:

Huurwoningen in de sociale sector tot € 20.000 overname!!!

Diederik
06- xxxxxxxx

Gezocht huurwoningen in de sociale sector in de Amsterdamse Jordaan, de Pijp en Oud-West volgens het puntentelling systeem!
Hebben wij uw interesse gewekt neemt u dan eens contact met ons op.

Of komt u eens langs op kantoor.
2e Goudsbloemdwardsstraat 21 hs
1015 JX Amsterdam

8 De A-B-C- handel

In 2007 kreeg het Meldpunt een aantal meldingen van huurders die in korte tijd tot wel vier verschillende huisbazen hadden gehad. Na nader onderzoek bleek al snel dat dit vooral voorkwam bij panden waarop al een splitsingsvergunning was aangevraagd. We zagen dan het volgende ontstaan.

Eigenaar A heeft pand in bezit en vraagt splitsingsvergunning aan. Nadat deze in behandeling wordt genomen en in het quotum zit wordt het pand meteen verkocht. De eerste speculatiewaarde is dan verdiend. Koper B komt vervolgens in zicht en benadert de huurders met het voorstel te verhuizen wegens de noodzakelijke verbouwing. Enkele huurders vertrekken. Partij B koopt vervolgens aan koper C die ook financiële potentie in het pand ziet, er is immers leegstand gecreëerd wat het pand meer waarde geeft, speculerend op de toekomstige splitsing. Partij C komt vervolgens met de nieuwe koper D op de proppen die net als de andere kortstondige eigenaren de huurders weer benadert met een uitkoopsum. Ondertussen is de verkoopprijs met tonnen tegelijk gestegen. Soms worden alle afzonderlijke transacties in een kwartiertje bij één en dezelfde notaris afgehandeld.

Voorbeeld Albert Cuypstraat 214-216:

02-02-2006:	<u>Meja + Roksvast + Marsare + Goedgehuisvest BV kopen voor € 385.000</u>
31-07-2006:	<u>Meja + Roksvast + Marsare + Goedgehuivest BV verkopen aan HaDo BV voor € 550.000</u>
31-07-2006:	<u>HaDo BV verkoopt aan Joas Vastgoed voor € 765.000</u>
31-07-2006:	<u>Joas Vastgoed verkoop aan Blankensteijn voor € 800.000</u>
29-01-2007:	<u>Blankensteijn verkoopt aan Dominus Amstelodami voor € 875.000</u>

In februari 2008 heeft het Meldpunt een notitie over deze materie geschreven, zie de bijlage. Deze notitie heeft veel aandacht gekregen in de media.

9 Verwijzingen via het Emil Blaauw Proceskostenfonds

Niet altijd leidt de ondersteuning van het Meldpunt tot een afdoende oplossing van het probleem. In sommige gevallen is de problematiek juridisch te complex of volstaan de middelen die het Meldpunt kan inzetten niet. De mogelijkheid bestaat dan het dossier over te dragen aan een advocaat. Verwijzing loopt via het Emil Blaauw Proceskostenfonds. De middelen in dit fonds voor ongewenst verhuurgedrag zijn onderdeel van de projectbegroting van het Meldpunt en worden dus beschikbaar gesteld door de gemeente Amsterdam.

Toename van het aantal noodzakelijke verwijzingen leidde in 2004 tot een knelpunt. Vervolgens heeft het bestuur en een vertegenwoordiger van de Huurdersvereniging Amsterdam, bij de toenmalige wethouder gepleit voor een structurele verhoging van gereserveerde middelen. In dat verzoek is gewezen op de kwalijke gevolgen voor de bescherming voor de rechtspositie van de huurder en de slagvaardigheid van het Meldpunt. Na overleg is besloten een deel van het Meldpunt-budget voor materiële bestedingen aan te wenden en is de bijdrage aan het proceskostenfonds verhoogd tot € 25.000. Dit gaat dan wel ten koste van promotionele activiteiten van het Meldpunt.

In de verslagperiode zijn 31 zaken naar een advocaat van het Emil Blaauw Fonds doorverwezen. In 2006 waren dat er ook 31, in 2005 waren dat er 24. Zie hoofdstuk negen voor een beschrijving van de naar advocaten verwezen zaken.

10 Afgegeven beleidssignalen

Het Meldpunt onderhoudt op verschillende niveaus contacten met instellingen en overheden die actief zijn op het gebied van de volkshuisvesting. In de verslagperiode heeft het Meldpunt aan deze instellingen diverse signalen afgegeven en beleidsaanbevelingen gedaan. Enkele voorbeelden hiervan zijn de volgende.

Met de **Dienst Wonen** is overleg gevoerd over de aanpak van bemiddelingsbureaus, short stay, tijdelijke verhuur, speculatie en handel rond panden met een splitsingsaanvraag en over de problematiek van malafide huisjesmelkers.

Aan het **Coördinatie Team Wallen** en het **Van Traateam**, dat zich bezighoudt met de georganiseerde criminaliteit en vastgoed, zijn signalen afgegeven over mogelijk verdachte activiteiten van bepaalde verhuurders.

Verschillende **stadsdelen** zijn geïnformeerd over activiteiten van bepaalde huiseigenaren die bij hen in de buurt actief zijn. Dit betreft bijvoorbeeld pensions zonder vergunning of intimidatie van huurders.

Met de **VROM Inspectie** is contact gehouden over het illegale hotel in de Holendrechtstraat waarover het Meldpunt begin 2006 melding maakte. In de zomer van 2006 is er door Stadsdeel ZuiderAmstel en de Dienst Wonen besloten dat er actie ondernomen zou worden wat in februari 2007 leidde tot een dwangsombeschikking tegen de eigenaar (dwangsom van € 80.000 per geconstateerde overtreding) en de expbitant (dwangsom van € 100.000 per geconstateerde overtreding). De beschikking is juridisch aangevochten door de eigenaar, waarop deze gelijk kreeg op grond van een vormfout. Vervolgens is een nieuwe dwangsombeschikking afgegeven. Nu, medio 2008, worden de panden nog steeds op de bestreden wijze geëxploiteerd. Het dossier is na ruim twee jaar nog niet gesloten.

3. HET OPLOSSINGSTRAJECT

3.1 Werkwijze

Huurders kunnen zich per post, email of telefonisch tot het Meldpunt wenden. Het Meldpunt werkt op afspraak en houdt geen (inloop)sprekuren. Zo mogelijk worden meldingen telefonisch afgehandeld. Bekeken wordt of de informatie volledig is en of advies volstaat. Soms volgt verwijzing naar een instantie die mogelijk de oplossing heeft voor het probleem. Soms blijken problemen via telefonisch contact met de verhuurder op te lossen. Als een geschil specifieke ondersteuning vereist volgt een gesprek met de huurder om de mogelijke oplossingstrajecten te bespreken. Het Meldpunt legt de mogelijke acties voor aan de huurder, waarna afspraken worden gemaakt over het vervolg. Het Meldpunt werkt hierbij conform een privacyreglement. Persoonsgegevens worden niet uitgewisseld en actie wordt alleen ondernomen als de huurder hiermee instemt.

Deze acties kunnen zeer uiteenlopend zijn. Zo kunnen zowel de verhuurder als huurder worden uitgenodigd voor een (bemiddelings)gesprek, worden er brieven gestuurd naar de verhuurder, kan melding gemaakt worden bij de Dienst Wonen of stadsdeel, wordt de politie ingeschakeld of volgt verwijzing naar een advocaat. Alle stappen die het Meldpunt onderneemt worden met de melder besproken. Het Meldpunt volgt ook de te nemen vervolgstappen en houdt contact met bijvoorbeeld de advocaat of de betrokken instanties.

3.2 Actieve ondersteuning door het Meldpunt

Actieve ondersteuning leidt vaak tot meerdere malen contact met de huurder, alsook met bewonersondersteuners (bijvoorbeeld huurteams, advocatuur), gemeentelijke diensten (Dienst Wonen, stadsdeel) en verhuurders. Deze zaken laten zich doorgaans niet snel oplossen. Vaak betreft het langlopende geschillen tussen huurders en verhuurders, waarbij het Meldpunt de kwestie op zakelijke wijze benadert en probeert terug te brengen naar de juiste proporties.

De huurders die door het Meldpunt worden ondersteund staan doorgaans onder grote druk van hun verhuurders. Vrij vaak geven zij aan op zoek te zijn naar andere woonruimte vanwege de verregaande verstoring van het woongenot. De ondersteuning van het Meldpunt wordt als zeer positief ervaren. In sommige gevallen presenteert het Meldpunt zich aan de verhuurder als gemachtigde van de huurder, wat meestal een de-escalierend effect heeft. Het Meldpunt fungeert dan als 'bliksemafleider', waardoor de huurder in de luwte komt te staan.

Het Meldpunt zoekt samen met de huurder naar het beste oplossingstraject. De huurder wordt steeds op de hoogte gehouden van de stappen die worden ondernomen en de ontwikkelingen die plaatsvinden. We benaderen veel gemeentelijke diensten, waaronder de verschillende Bouw en Woningtoezichten of de juridische afdelingen van stadsdelen. De ervaringen hierin zijn niet eenduidig, zo ook het lokale beleid niet altijd eenduidig is. Zo is het aanschrijf- of splitsingsbeleid van de stadsdelen nog niet uniform en wordt vaak niet handhavend opgetreden bij achterstallig onderhoud, hoewel het dossier hiertoe aanleiding zou geven.

De afgelopen jaren maakt de Dienst Wonen Amsterdam vaker gebruik van bestuursdwang. Dit maakt het voor het Meldpunt gemakkelijker om misstanden bij de Dienst te melden. Waar enkele jaren geleden er minder prioriteit was om op te treden tegen bijvoorbeeld niet gemelde leegstand, is de Dienst nu bezig om de greep op de particuliere markt terug te krijgen.

3.3 Advies- en verwijfsunctie

Niet altijd is een melding aanleiding tot actieve ondersteuning van het Meldpunt. Soms wendt iemand zich bijvoorbeeld tot het Meldpunt met een huurprijsprobleem zonder dat eerst het huurteam in de wijk te raadplegen. Deze huurders worden vanzelfsprekend naar de wijksteunpunten verwezen. Uiteenzetten van rol en taken van het meldpunt in publiciteitsuitingen (folders, website e.d.) beperkt dit soort contacten.

Veel huurders vragen advies van het Meldpunt over hun rechtspositie of vragen zich af hoe te reageren op een actie van hun verhuurder. Dergelijke vragen lenen zich in het algemeen tot een eenmalig antwoord. Als dat niet afdoende blijkt, kan de huurder zich in een later stadium alsnog tot het Meldpunt wenden en eventueel verdere ondersteuning krijgen bij het probleem.

Een ander deel van de eenmalige contacten wordt gevormd door huurders die een aanbod van ondersteuning afslaan. Zij geven aan slechts een melding te willen doen zodat deze als signalering wordt opgetekend. Uit terughoudendheid, soms uit angst, willen zij niet dat verdere actie wordt ondernomen. Soms ook oordeelt de huurder in samenspraak met het Meldpunt dat uit voorzorg beter geen actie kan worden ondernomen, om te voorkomen dat de zaak verder escaleert. De melding wordt natuurlijk wel geregistreerd.

3.4 Signaleringen - geen actie Meldpunt

Soms heeft de melding van ongewenst verhuurgedrag te weinig aanknopingspunten voor directe actie, dan wel geeft de melder aan dat geen actie hoeft te worden ondernomen. Af en toe wordt bovendien anoniem geklaagd, zodat actie door het Meldpunt is uitgesloten. Veel signaleringen zijn afkomstig van medewerkers van de WSW's, die in hun dagelijkse werkzaamheden op gevallen van ongewenst verhuurgedrag stuiten en dit aan het Meldpunt doorgeven. Van het Meldpunt wordt dan geen directe actie verwacht, maar de signalering wordt gemeld zodat zicht kan worden gehouden op ongewenste ontwikkelingen op de woningmarkt. Zodoende kunnen meerdere meldingen toch aanleiding geven tot actie.

Aan de hand van richtlijnen voor het vaststellen van ongewenst verhuurgedrag wordt bepaald wat relevante signaleringen zijn. Veel zaken worden in eerste instantie door de wijksteunpunten opgepakt waarbij een melding aan het Meldpunt volstaat. Daarnaast verwijzen de wijksteunpunten huurders door naar het Meldpunt als een zaak zeer complex is.

Het grote voordeel van het signaleringssysteem is dat er bij het Meldpunt meerdere signalen uit de hele stad bij elkaar komen zodat daar actie op ondernomen kan worden. Op deze wijze blijkt al snel dat enkele ogenschijnlijk losstaande incidenten waarbij één huisbaas is betrokken onderdeel uitmaken van een vaste werkwijze. Deze kennis kan vervolgens gebruikt worden om deze eigenaar aan te spreken op zijn gedrag.

In deze verslagperiode heeft het Meldpunt 230 gevallen als signalering opgetekend, tegen 233 in 2006. Opvallend hoezeer deze cijfers over een heel jaar dicht bij elkaar liggen.

4. ONDERSTEUNING HUURDERS

We zien in de aantallen cijfers dat er de laatste jaren weinig verschuiving optreedt, het blijft in totaal rond de 400. In 2007 heeft het Meldpunt 414 meldingen en klachten ontvangen. Uit deze cijfers kunnen geen harde conclusies getrokken worden. We gaan hieronder kort in op de meest voorkomende categorieën.

4.1 Aard van de meldingen

De aard van de problematiek waarmee de huurder zich tot het Meldpunt wendt is zeer divers. Dikwijls is sprake van een zakelijk geschil, dat in principe is op te lossen binnen de bestaande wet- en regelgeving. Echter, het zakelijk geschil leidt gemakkelijk tot een verregaande verstoring van de relatie tussen huurder en verhuurder, met name als hierbij een verhuurder is betrokken die niet op professionele basis woningen verhuurt. De huurder kan dan te maken krijgen met uiteenlopende vormen van ongewenst verhuurgedrag, die niet allemaal even gemakkelijk zijn te bestrijden. Het Meldpunt maakt onderscheid tussen enkele hoofdcategorieën van ongewenst verhuurgedrag. De nieuw binnengekomen meldingen kunnen als volgt worden ingedeeld:

4.2 Overtreding huur(prijzen)wetgeving / Burgerlijk Wetboek

De problemen waar huurders die het Meldpunt benaderen mee te maken krijgen zijn met name het vragen van sleutelgeld, huuropzeggingen zonder wettelijke opzeggingsgrond, de problematiek rond tijdelijke huurcontracten, het afnemen van zolderkamers e.d. en nietige bepalingen in huurovereenkomsten.

De contractsvrijheid die aan de huurprijzenwetgeving ten grondslag ligt maakt het mogelijk een hogere huurprijs te vragen dan maximaal is toegestaan volgens het woningwaarderingssstelsel. Toch wordt dit vanwege de benarde positie van de huurder op een overspannen woningmarkt als maatschappelijk ongewenst aangemerkt. Niet alleen de politiek spreekt zich uit tegen het vragen van te hoge huren, ook de beroepsorganisatie van professionele verhuurders sporen hun leden aan zich te houden aan de regels van de Uitvoeringswet Huurprijzen Woonruimte, waarin de maximale huurgrenzen zijn vastgelegd.

Het aantal gevallen van te hoge huren dat het meldpunt bereikt is beperkt. Huurders met een te hoge huurprijs kunnen terecht bij de huurteams, die het probleem kunnen aankaarten middels een procedure bij de huurcommissie. De huurteams is gevraagd gevallen van een te hoge huurprijs uitsluitend te melden, indien er sprake is van exorbitante uitponding, mogelijk in combinatie met andere overtredingen van wet- en regelgeving.

In de jaarverslagen van de huurteams (zie www.wswonen.nl) is meer te lezen over hun werkwijze en aantallen procedures tegen te hoge huurprijzen.

4.3 Onderhoudsproblematiek

Huurders wenden zich tot het Meldpunt met een probleem over het onderhoud van de woonruimte nadat zij al het mogelijke hebben geprobeerd om de zaak op te lossen. Huurders die klachten hebben over achterstallig onderhoud in hun woning kunnen met hulp van de huurteams de klachten melden bij de verhuurder. Indien deze niet binnen zes weken de klachten verhelpt kan de huurder een procedure starten bij de huurcommissie om een tijdelijk

verlaagde huurprijs te vragen. Ook benaderen veel huurders Bouw en Woningtoezicht met het verzoek de huisbaas aan te spreken om de klachten te verhelpen. Het stadsdeel kan de eigenaar dwingen om aan zijn onderhoudsplicht te voldoen. Indien de huurder ook na deze eerste stappen nog geen resultaat boekt kan hij zich tot het Meldpunt wenden. In hoofdzaak worden dus gevallen van verhuurders gemeld die hun onderhoudsplicht verzaken, óók na een uitspraak van de huurcommissie of na een aanschrijving van Bouw- en Woningtoezicht.

Vaak blijkt er als de eigenaar uiteindelijk met een renovatieplan komt geen plaats meer voor de zittende huurders. De huurders zijn dan dubbel de klos: eerst jaren wachten op het verhelpen van het achterstallig onderhoud en áls de huisbaas dan in actie komt wil hij dat de huurders vertrekken omdat het een ingrijpende renovatie wordt.

Partijen raken in conflict over de aan te brengen voorzieningen of de huurprijs die na renovatie zal worden overeengekomen. Steeds vaker ligt aan de opknapbeurt een splitsingsaanvraag ten grondslag: in dat geval dient de eigenaar van het pand aan strikte kwaliteitseisen te voldoen voordat een vergunning wordt verleend. Als huurders niet instemmen met het renovatieplan leidt dit niet zelden tot conflicten. Het is vooral de wijze waarop huurders door de verhuurder worden geïnformeerd of betrokken bij de planvorming en de uitvoering, wat leidt tot conflicten.

Het gaat in veel gevallen om eigenaren die niet willen investeren in een verhuurde woning; pas als het pand leeg is gekomen wordt het pand splitsingsklaar gemaakt door een grote renovatie. Kenmerkend voor de actieve ondersteuning door het Meldpunt van huurders met klachten uit deze categorie, is dat de begeleiding tamelijk intensief is en vaak een lange doorlooptijd heeft. Het zijn niet alleen de ongemakken van de verbouwingen aan de woning, die zwaar zijn, ook zorgt (de escalatie van) het conflict voor een behoorlijke psychische druk op de bewoners.

4.4 Woonruimteverdeling

Ongewenst verhuurgedrag is in deze categorie ingedeeld als redelijke vermoedens bestaan dat de verhuurder regels m.b.t. de woonruimteverdeling overtreedt. Dit is het geval wanneer bijvoorbeeld vergunningplichtige woonruimtes kamergewijs worden verhuurd of wanneer het de huurder wordt verboden zich op het woonadres in te schrijven bij het bevolkingsregister.

Eveneens in strijd met de regels van de woonruimteverdeling handelen sommige woonruimtebemiddelaars. Het Meldpunt stuit regelmatig op vergunningplichtige woonruimtes, die door bemiddelaars tegen woekerprijzen worden aangeboden. Dit is in strijd met de gemeentelijke Verordening op de Woning en Kamerbemiddelingsbureau's.

Bij het Meldpunt zijn enkele gevallen van onrechtmatige onder(ver)huur gemeld, deze zijn dan verwezen naar het Project Zoeklicht. Het gaat hierbij om huurders die zelf niet te maken hebben met ongewenst verhuurgedrag, maar vermoedens hebben van onder(ver)huur in hun naaste omgeving. Deze doorverwijzingen zijn overigens niet opgenomen in onze registratie.

4.5 Fatsoensnormen / intimidatie

Veruit de meeste meldingen gaan over een onheuse, onjuiste of misleidende bejegening door de verhuurder. Hierbij moet worden opgemerkt dat het Meldpunt niet altijd kan controleren of de verhuurder daadwerkelijk normen van fatsoen overschrijdt. Het betreft hier immers een subjectief begrip. Huurders ervaren het gedrag van een professionele verhuurder vaak als

‘onfatsoenlijk’ als (structureel) niet wordt gereageerd op post en gemaakte afspraken niet worden nagekomen. Het gedrag van sommige verhuurders gaat echter verder.

Zij maken zich schuldig aan strafbare feiten, door het dreigen met of toepassen van fysiek geweld, het afsluiten van voorzieningen, het plegen van huisvredebreuk, etc. Het Meldpunt signaleert dat de intimidatie in bepaalde gevallen zeer grove vormen aanneemt, waarbij huurders doelwit zijn geworden van lange treitercampagnes.

Sinds oktober 2002 is het makkelijker om panden te splitsen. Hierdoor is een aantal nieuwe spelers op de Amsterdamse woningmarkt actief geworden, de zogenaamde “vrije jongens” of “uitponders”. Het uitponden van onroerend goed betekent dat de woningen afzonderlijk van elkaar verkocht worden, zodat er een maximale winst gegenereerd kan worden op de aankoop.

De meeste problemen ontstaan bij vastgoedbedrijven die het uitponden als hoofdactiviteit hebben. Zij kopen (slechte) huurpanden op met als doel deze te splitsen en te verkopen. Voor de zittende huurders is geen plaats meer, de etages moeten voor een flinke winst leeg op de markt worden gezet. In deze gevallen draait het vooral om omzetsnelheid: aankopen, huurders uitplaatsen, opknappen, splitsen en doorverkopen.

Soms is de huurder blij met goede vervangende woonruimte. Vaak zijn huurders zich slecht bewust van hun rechten en besluiten zij zich onder druk te verhuizen. Huurders die willen blijven wonen, krijgen soms te maken met problemen. Zolderbergingen worden zonder toestemming van de huurders gesloopt, de inboedel ervan weggegooid, de standleiding wordt alvast weggehaald, lege etages worden volledig onbewoonbaar gemaakt door alles kort en klein te slaan óf het wordt tijdelijke huisvesting voor een ploeg bouwvakkers: de laatste huurders van zo’n pand wordt op die manier het leven zuur gemaakt.

Uit deze voorbeelden blijkt ook een duidelijk patroon wat de zolderbergingen betreft. Bij veel panden die tegenwoordig worden opgeknapt om te kunnen splitsen wordt er op de bovenste verdieping, traditioneel de zolderbergingen van de huurders, een nieuwe woning gerealiseerd. Omdat dat niet mogelijk is als de bergingen nog in gebruik zijn bij de huurders hebben sommige eigenaren het beleid om die bergingen en kamers maar gewoon te slopen en de huurder voor voldongen feiten te plaatsen.

4.6 Cijfers

Aantal klachten per overtreding:

	Bos en Lommer	Centrum	Baarsjes	Geuzenveld	Noord	Oost	Osdorp	Oud-West	Oud-Zuid	Slotervaart	Westerpark	Zeeburg	Zuideramstel	Zuidoost	totaal
Ernstige / voortdurende gebreken	1	2	0	0	0	4	0	2	5	0	1	1	0	0	16
HPW – extreme huurprijs / huurverhoging	5	8	7	0	1	13	2	21	27	0	4	8	8	0	104
Huuropzegging / huurbescherming	2	8	1	1	0	8	0	10	5	1	5	5	2	0	48
Intimidatie / druk / fatsoen	7	37	8	0	0	12	0	24	43	0	13	5	6	3	158
Overige	2	8	2	2	0	5	3	5	5	0	1	4	1	2	40
Overtreding verordeningen, regels	3	9	0	1	2	2	2	6	13	0	1	2	4	1	46
Totaal:	20	72	18	4	3	44	7	68	98	1	25	25	21	6	412

Aantal klachten per verhuursituatie:

	Bos en Lommer	Centrum	Baarsjes	Geuzenveld	Noord	Oost	Osdorp	Oud-West	Oud-Zuid	Slotervaart	Westerpark	Zeeburg	Zuideramstel	Zuidoost	totaal
Corporatie	2	2	0	1	1	10	3	2	10	0	2	11	2	4	50
Onderhuur	2	2	0	1	0	2	1	1	3	0	1	0	0	1	14
Nietvergunningplichtig	4	11	1	1	1	1	1	8	2	1	0	2	5	1	39
Vergunningplichtig_part	7	41	11	1	0	18	1	45	59	0	13	6	8	0	210
Vergunningplichtig_pro	5	13	6	0	1	10	0	12	23	0	9	5	6	0	90
Onbekend	0	3	0	0	0	3	1	0	1	0	0	1	0	0	9
Totaal:	20	72	18	4	3	44	7	68	98	1	25	25	21	6	412

Vergunningplichtig_part: woningen waarvoor een huisvestingsvergunning vereist is van een (kleine) particuliere verhuurder

Vergunningplichtig_pro : woningen waarvoor een huisvestingsvergunning vereist is van een professioneel verhuurder

Onderwerpen per afhandeling:

	Actieve ondersteuning	Alleen signalering	Advies verwezen	totaal
Ernstige / voortdurende gebreken	4	7	5	16
HPW - extreme huurprijs / huurverhoging	11	83	9	104
Huuropzegging / huurbescherming	17	19	11	48
Intimidatie / druk / fatsoen	44	72	43	159
Overige	10	10	18	38
Overtreding verordeningen, regels	13	20	14	47
Totaal:	99	211	102	412

Herkomst meldingen per stadsdeel:

	Bos en Lommer	Centrum	Baarsjes	Geuzenveld	Noord	Oost	Osdorp	Oud-West	Oud-Zuid	Slotervaart	Westerpark	Zeeburg	Zuideramstel	Zuidoost	totaal
Totaal:	20	72	18	4	3	44	7	68	98	1	25	25	21	6	412

Huurdersleed in de grachtengordel

Ieder begin van het studiejaar hoor je het weer: het is als student in Amsterdam erg moeilijk om aan woonruimte te komen. Dus ben je als student erg blij als je woonruimte vindt in het hartje van Amsterdam. De forse huur, € 750 voor een studio, en het huurcontract voor bepaalde tijd wordt voor lief genomen. Er is weinig keus en 'wie dan leeft, die dan zorgt'.

Op 1 maart 2007 tekent huurder, een student wiskunde, een huurovereenkomst voor een studio in het centrum van Amsterdam. Bij het ondertekenen van het contract is sprake van kleine herstelwerkzaamheden. Er is een lekkageplek op de muur en de verouderde keuken gaat vervangen worden. Als huurder in de woning trekt, blijkt ook de geiser kapot, waardoor hij geen warm water heeft. Aangezien het herstel lang op zich laat wachten (bijna een maand), komt hij met de makelaar overeen over de betreffende periode minder huur te betalen, een soort korting. Op dit moment is er nog niets aan de hand en zijn de verhoudingen goed.

De stemming slaat om als huurder een brief ontvangt over een vermeende huurachterstand. Het betreft de afgesproken korting op de huur en als huurder de situatie voorlegt aan de makelaar, verandert de toon. De makelaar ontkent de afspraak en huurder wordt voor het eerst onheus bejegend. De dagen hierna valt de makelaar de huurder diverse malen telefonisch lastig. Huurder moet weg omdat ze gaan verbouwen en als het aan de makelaar had gelegen, was hij diezelfde avond met wat mannetjes langs gekomen, om huurder met al zijn spullen, via het raam de woning uit te gooien.

In deze periode neemt huurder contact op met huurteam Binnenstad naar aanleiding van een actieve benadering. Op basis van een puntentelling begint huurder een toetsingsprocedure. Als de eigenaar bericht krijgt van de Huurcommissie, neemt zij contact op met huurder. Zij zegt bijna letterlijk dat ze niks te maken wil hebben met mensen die gebruik willen maken van hun rechten en huurder krijgt nu ook van haar te horen dat hij de woning uit moet.

Het huurteam verwijst huurder vanwege de dreigementen naar het Meldpunt. Namens huurder schrijft het meldpunt een brief aan de makelaar met onder andere het verzoek in het vervolg schriftelijk te communiceren. Op 6 september 2007 doet huurder aangifte van bedreiging bij de politie. Hierop volgt een reeks kwalijke gebeurtenissen. Allereerst zegt de eigenaar een brief van huurder te hebben ontvangen, waarin deze de huur per 30 september 2007 opzegt. Huurder kent deze brief niet. Opmerkelijk is dat de brief is geschreven en verstuurd in een periode dat hij op vakantie is in het buitenland.

In oktober 2007 betrapt huurder op heterdaad de klusjesman van de eigenaar, die met diverse zaken onder zijn arm de woning uitkomt. De huurder herkent de klusjesman want deze heeft de afgelopen weken op de bovenliggende, leegstaande verdieping gewerkt. Later die maand wordt de klusjesman opgepakt en hij bekent de inbraak. Hij zegt in opdracht van de eigenaar gehandeld te hebben maar die ontkent iedere betrokkenheid.

Later die maand stroomt opeens water op meerdere plekken vanuit het plafond de woning van huurder in. De waterkraan op de bovenliggende verdieping blijkt open te staan en volgens de eigenaar zijn klusjesmannen deze vergeten dicht te draaien. Ook blijkt dat huurder geen verwarming heeft. De verwarmingsketel bevindt zich op de bovenliggende verdieping en de radiatorbuizen, die naar bovenliggende verdieping lopen, blijken doorgezaagd te zijn.

In oktober 2007 dient een kort geding. De eigenaar vordert ontruiming op basis van de

zogenaamde opzeggingsbrief van huurder. Het dossier is ondertussen overgedragen aan een advocaat met een garantie van het Emil Blauwfonds. Een maand later volgt de uitspraak: de rechter acht de opzegging niet aannemelijk. Wel is deze rechter van mening dat sprake is van een overeenkomst naar zijn aard van korte duur, vanwege de aangekondigde werkzaamheden.

Zo biedt deze uitspraak de verhuurder een volgende stok om mee te slaan. De huurder ontvangt in november 2007 bericht van de advocaat van de eigenaar. Huurder gaat niet akkoord met de huuropzegging en uiteindelijk oordeelt de voorzieningenrechter in februari 2008 dat huurder volledige huurbescherming heeft omdat het een reguliere huurovereenkomst betreft en niet een overeenkomst naar zijn aard van korte duur.

Op 21 december 2007 heeft de Huurcommissie uitspraak gedaan over de overeengekomen huurprijs. De huur wordt op basis van punten verlaagd naar € 307 per maand en op basis van de onderhoudsklachten wordt de huur daarnaast tijdelijk verlaagd naar € 123 per maand. Eind februari 2008 heeft een weergave van dit zelfde verhaal in Het Parool gestaan.

5. ORGANISATIE

5.1 Samenwerking Meldpunt en gemeente Amsterdam

In het projectplan van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag is een rol weggelegd voor de gemeente Amsterdam c.q. de Dienst Wonen Amsterdam (DW) in de organisatie van het Meldpunt. Om onafhankelijk te kunnen opereren valt het Meldpunt uitsluitend onder de verantwoordelijkheid van het Amsterdams Steunpunt Wonen en de Stuurgroep van de WSW's.

5.2 Kerntaken Meldpunt

In het werk van het Meldpunt worden een viertal elementen onderscheiden:

- A. Opname en verificatie van klachten;
- B. Directe ondersteuning van de gedupeerden c.q. coördinatie van ondersteuning door WSW's en advocatuur dan wel doorverwijzing als dat aan de orde is;
- C. Bevorderen van een integrale aanpak door betrokken (gemeentelijke) diensten in samenwerking met ondergenoemde ondersteuners;
- D. Registratie en verslaglegging van klachten, rapporteren en het afgeven van beleidssignalen.

De eerste twee taken, gericht op individuele huurders en groepen huurders, zijn ondergebracht bij het Stedelijk Bureau van het WSW waarbij het Meldpunt kantoor houdt. De derde taak vereist het nodige gezag bij centraal-stedelijke diensten en stadsdelen. Op verschillende probleempunten wordt met de Dienst Wonen overleg gevoerd.

5.3 Personele bezetting

De taken van het Meldpunt worden uitgevoerd door twee bewonersondersteuners en een secretariael medewerker. Per 1 januari 2007 was de personele bezetting als volgt:

Bewonersondersteuner/projectleider (0,44 fte); Marcel Suitela
Bewonersondersteuner (0,78 fte); Gert Jan Bakker
Secretariael medewerker (0,33 fte); Petra Bouwknecht

Marcel Suitela werd begin 2007 projectleider van Wijksteunpunt Wonen de Baarsjes en daarna Geuzenveld. Hij is opgevolgd door Gert Jan Bakker en Ramón Donicie werd aangetrokken om het meldpunt te versterken. Per 1 juni is de situatie als volgt:

Senior consulent: (0,78 fte); Gert Jan Bakker
Consulent: (0,78 fte); Ramón Donicie

De koers van het Meldpunt wordt afgestemd met de adviseurs van het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen. De senior consulent onderhoudt het brede netwerk, geeft (beleids) aanbevelingen, is vaak het gezicht naar buiten toe en ondersteunt huurders bij complexe problematiek. De directe ondersteuning aan individuele huurders is voor een belangrijk deel neergelegd bij de consulent ofwel medewerker "bewonersondersteuner". Voor het secretariaatswerk kan een beroep worden gedaan op het secretariaat van het Stedelijk Bureau.

5.4 Positionering

Het Meldpunt maakt deel uit van het in 2007 opgerichte nieuwe werkteam Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen van het Amsterdams Steunpunt Wonen (ASW). Het Amsterdams Steunpunt Wonen is de werkgever.

De projectleider van het Meldpunt legt via het Stedelijk Bureau verantwoording af aan de Stuurgroep Wijksteunpunten Wonen door te rapporteren over voortgang en knelpunten. In de stuurgroep zijn de Dienst Wonen, de stadsdelen, de Makelaarsvereniging Amsterdam, Vereniging Vastgoed Belang, de Huurdersvereniging Amsterdam en het Amsterdams Steunpunt Wonen vertegenwoordigd.

5.5 Relatienetwerk en samenwerking

Het Meldpunt bouwt aan een netwerk van praktijkdeskundigen die actief zijn op de werkterreinen waar het Meldpunt mee te maken heeft, dan wel deels afhankelijk van is. Om die reden is een klankbordgroep in het leven geroepen.

Deze groep bestaat uit vertegenwoordigers van alle betrokken instanties – de sector Wonen van de stadsdelen, het secretariaat van de huurcommissie, de afdeling Handhaving van de Dienst Wonen Amsterdam, Politie Amsterdam-Amstelland, Vereniging Vastgoedbelang, Meldpunt Zorg en Overlast, de WSW's, het Amsterdams Steunpunt Wonen, advocatuur, Makelaarsvereniging Amsterdam, sociaal raadslieden, het Juridisch Loket, Huurdersvereniging Amsterdam – en komt in principe tweemaal per jaar bijeen. Zij draagt geen inhoudelijke verantwoordelijkheid maar fungeert als denktank en klankbord en heeft een adviserende rol. Zo worden aan deze groep praktijkvoorbeelden van ongewenst verhuurgedrag voorgelegd. De samenstelling van de groep maakt dat de problematiek vanuit verschillende invalshoeken wordt bekeken, hetgeen voor de werkwijze van het Meldpunt van waarde is. Voorzitter van de begeleidingscommissie is Freek Salm, voormalig stadsdeelvoorzitter van De Baarsjes en stond aan de wieg van het Wallenteam, het huidige Van Traa-team. In 2007 is één bijeenkomst voor de begeleidingscommissie georganiseerd.

5.6 Financiering

De gemeente Amsterdam heeft in haar jaarlijkse begroting ten behoeve van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag, ruim € 173.000 vrijgemaakt. Daarvan is ongeveer € 152.000 bedoeld voor personeels- kantoor- en managementkosten en voor materiële projectkosten is € 10.000 begroot. Voor juridische kosten is een bedrag gereserveerd van € 25.000. Dit deel van de middelen is ondergebracht bij de Stichting Emil Blaauw Proceskostenfonds.

6. Cases Kinkerstraat

“Een huurster in de Kinkerstraat”

Sinds 2005 bewoont huurster een etage in de Kinkerstraat. Zowel de kale huurprijs van € 425,- als de servicekosten van € 400,- zijn aan de hoge kant voor deze kleine etage met achterstallig onderhoud. De toenmalige verhuurder/eigenaar waarmee de huurovereenkomst werd afgesloten liet echter al op voorhand weten dat als huurster deze bedragen zou voorleggen aan de Huurcommissie hij geweld zou gebruiken. In 2007 wisselde het pand waarin de woning gelegen is van eigenaar/verhuurder en durfde de huurster het aan om voor de gevraagde bedragen bij de Huurcommissie procedures te starten. Helaas bleek deze eigenaar het ook niet zo nauw te nemen met de geldende regels en wetten.

Op een zekere dag staat de eigenaar samen met een aantal personen voor de deur van de huurster. Hij dreigt de huurster en haar spullen op straat te zetten als zij de bij de Huurcommissie lopende procedures niet intrekt. Meerdere van dit soort “bezoeken” volgen. Ook ontvangt huurster een brief waarin haar te kennen wordt gegeven dat zij haar woning op korte termijn dient te verlaten. Dezelfde boodschap heeft huurster in de maanden daarvoor al meerdere malen op niet mis te verstane wijze telefonisch ontvangen. Huurster wordt in deze gesprekken duidelijk gemaakt dat zij “een gevaarlijk spel speelt”, een ander keer krijgt zij te horen dat zij hoe dan ook de woning zal moeten verlaten, “als het niet goedschiks gaat danwel kwaadschiks”. Inmiddels zijn de tweede, derde en vierde etage niet meer bewoond, de vader van de voormalige huurder van III hoog laat weten dat zijn zoon er door de eigenaar “uitgepraat” is, waarom de andere bewoners hun woningen verlaten hebben is onbekend. Ondertussen biedt een makelaar het pand waarin de woning van huurster gelegen is *leeg* te koop aan op het internet. Eigenaar stort de maandelijks door huurster gestorte bedragen voor de huur en de servicekosten terug. Uit angst voor haar huisbaas logeert huurster gedurende een aantal weken bij haar ouders.

Het MOV stuurt de eigenaar op 14 juni 2007 een aangetekende brief waarin het gedrag van eigenaar wordt beschreven en aan de kaak gesteld wordt met daarbij het dringende verzoek dat gedrag te staken. Kopieën van deze brief zijn verstuurd naar de buurtregisseur van politie, de Dienst Wonen, het stadsdeel en de eerder genoemde makelaar. Na het sturen van deze kopieën belt het MOV met de verschillende instanties om te overleggen hoe deze eigenaar kan worden aangepakt. De buurtregisseur neemt telefonisch contact op met de eigenaar, deze ontkent alle beschuldigingen aan zijn adres.

Het stadsdeel in de persoon van de stadsdeelvoorzitter nodigt huurder en het MOV uit voor een gesprek, hierin wordt de stand van zaken nader uiteen wordt gezet. Het stadsdeel biedt aan, indien nodig, de eigenaar in een brief aan te spreken op zijn gedrag.

De Dienst Wonen, gaat na nader contact met het MOV over de leegstand over tot controle hiervan. Aangezien de woningen in het pand vergunningsplichtig zijn leidt dit er uiteindelijk toe dat de eigenaar drie maal een “last onder dwangsom” krijgt opgelegd van € 6.000,- elk (twee maal voor niet aangemelde leegstaande woningen en één maal omdat huurster de woning zonder huisvestingsvergunning de woning bewoond terwijl de eigenaar haar bij de Dienst Wonen had moeten voordragen). Indien de eigenaar deze overtreding van de huisvestingsverordening niet binnen korte tijd opheft worden deze dwangsommen verbeurd verklaard (hetgeen uiteindelijk ook gebeurd is, de eigenaar heeft in totaal € 18.000,- moeten betalen). In de tussentijd zijn de woningen op de tweede en derde verdieping voor een korte periode bewoond geweest, sinds december 2007 staan de woningen weer leeg.

Er volgen meerdere gesprekken met de al genoemde makelaar (handelend namens de eigenaar) enerzijds en het MOV en huurster anderzijds. In dergelijke gesprekken wordt nogmaals duidelijk gemaakt dat huurster, tenzij er een aannemelijk bod voor vervangende woonruimte komt, niet zal overwegen haar huurovereenkomst op te zeggen.

Nadat huurster weer is teruggekeerd op haar woning vindt er nog een poging tot inbraak plaats en wordt er, als huurster thuis is, een keer aan het slot van haar voordeur gemorreld.

Eind 2007 wordt duidelijk dat huurster alle door haar gestarte procedures bij de Huurcommissie heeft gewonnen (servicekosten, huurprijs en achterstallig onderhoud). De eerder genoemde bedragen worden in totaal met honderden euro's verlaagd, met terugwerkende kracht heeft de huurster daardoor nog recht op zo'n € 2.000,-. Dit bedrag wordt na verschillende aanmaningen van het Wijksteunpunt Wonen Oud-West niet terugbetaald waarop het WSW een advocaat (betaald uit het proceskostenfonds) hebben ingeschakeld om het bedrag alsnog in te vorderen (deze procedure loopt nog).

Onlangs stonden er onaangekondigd een aantal personen op de stoep van de huurster die zich voordeden als de eigenaar en zijn werklieden. De "zelfbenoemde eigenaar", die huurster nog nooit eerder had gezien, liet weten dat hij het achterstallig onderhoud in de woning kwam verhelpen. Tevens liet deze eigenaar weten dat huurster de woning binnenkort diende te verlaten aangezien het pand zou worden verbouwd (navraag bij BWT van Stadsdeel Oud West leert dat er momenteel geen aanvraag tot het splitsen van het pand is). Huurster heeft hen niet binnengelaten en hen vriendelijk verzocht aan de eigenaar over te brengen of hij in vervolg voor het uitvoeren van werkzaamheden in goed overleg vooraf duidelijke afspraken kan maken.

7. CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

Uit de meldingen blijkt dat nog steeds regelmatig verhuurders, zowel professionele als niet-professionele, over de schreef gaan. De klachten tonen aan dat het op diverse terreinen van de Amsterdamse woningmarkt behoorlijk mis gaat. Hoe meer druk op de woningmarkt hoe groter de kans dat een zittende huurder wordt geconfronteerd met grootschalige plannen van de huisbaas. Renovaties zijn goed voor de stad, en dus ook voor huurders. Het is fijner een kwalitatief goede woning te huren dan een verwaarloosde, en de huurder heeft daar ook recht op. Waar voorheen huurders jarenlang bij hun verhuurder moesten aankloppen om het achterstallig onderhoud verholpen te krijgen, de laatste jaren lijkt het wel te zijn omgedraaid. Tegenwoordig moeten veel huurders hun overrijverige huisbazen in het gareel zien te houden.

Splitsen leidt enerzijds tot veel haast bij eigenaren om hun pand op te knappen, vaak zonder voldoende rekening te houden met de (rechts)positie van de zittende huurders. Anderzijds leidt het tot een zeer actieve handel in panden waar een splitsingsaanvraag op zat. Sommige panden werden in één jaar tot drie keer verkocht.

Te vaak worden zittende huurders bij splitsing en verkoop van appartementen uit economische motieven onder druk gezet om te verhuizen en in bekende gevallen zelfs letterlijk hun woning uitgejaagd. Renovatieprojecten (in vernieuwingsgebieden) worden soms voorbereid en uitgevoerd zonder de belanghebbende huurders (voldoende) te betrekken en/of hen behoorlijk te informeren.

Huurders die gebruik maken van hun wettelijke recht om bij de huurcommissie de huurprijs te laten toetsen of onderhoudsgebreken aanhangig maken, worden niet zelden door hun verhuurder geïntimideerd of zetten daarmee onbedoeld hun huurrelatie op het spel.

Malafide woningbemiddelaars, ook bekend als “huurpiraten”, zijn op grote schaal actief bij de clandestiene huur en verhuur van (sociale) huurwoningen en genereren hiermee enorme inkomsten. Huurwoningen worden zonder toestemming of zonder de vereiste vergunningen commercieel geëxploiteerd voor hotel- en pensioendoeleinden.

Door ontwikkelingen te signaleren en misstanden aan te kaarten levert het Meldpunt een bijdrage aan de verbetering van de positie van (kwetsbare) huurders. Op grond van dit verslag volgt hierna een aantal aanbevelingen.

Emil Blaauwfonds belangrijk en succesvol instrument

In de verslagperiode zijn 33 zaken naar een advocaat van het Emil Blaauw Fonds doorverwezen. In 2006 waren dat 31 zaken, in 2005 waren dat er 24. De mogelijkheid om dossiers af te stemmen met een advocaat is een belangrijk instrument om als Meldpunt slagvaardig te kunnen opereren. Enerzijds om huurders bij te staan die juridisch worden geïntimideerd, anderzijds om het mogelijk te maken om zélf eigenaren of verhuurders te dagvaarden bij onacceptabel verhuurgedrag. De zaken die door het Meldpunt naar een advocaat worden doorverwezen zijn vaak zeer complex; soms worden er voor één klant meerdere rechtzaken gevoerd. Gegeven de dringende behoefte is een structurele bijdrage van voldoende omvang aan het fonds van groot belang.

Woning- en kamerbemiddelingsbureaus

Het Meldpunt is tevreden met de vernieuwde prioriteit van de Dienst Wonen voor de aanpak van (illegale) bemiddelingsbureaus. Vanaf 2006 zijn er goede werkafspraken gemaakt met de Dienst over de verdere actieve aanpak. De Dienst heeft hiervoor extra financiële middelen gekregen die nu na een jarenlange afwachtende houding heeft geresulteerd in een actieve en voortvarende aanpak.

Het blijft duidelijk dat er rond bemiddelingsbureaus een geheel eigen distributiesysteem is ontstaan. Aangezien het om duizenden woningen gaat zijn de malafide bureaus een bedreiging voor het Amsterdamse volkshuisvestingsbeleid.

Bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte

Het Meldpunt heeft geconstateerd dat er in diverse stadsdelen een bloeiende markt gaande is waarbij huurwoningen clandestien worden ingezet voor commerciële hotel- en pensiondoeleinden. De stadsdelen worden opgeroepen strakker toezicht te houden op dit oneigenlijk gebruik van woonruimte en direct in te grijpen om dit te doen beëindigen.

Stedelijke vernieuwing, splitsingsbeleid en de positie van huurders

In veel delen van Amsterdam is sprake van ingrijpende stedelijke vernieuwing. Gelet op de voorkomende problemen waarmee huurders tijdens de planvorming en uitvoering van vernieuwingsprojecten kampen, is zowel meer voorlichting als meer professionele bewonersondersteuning noodzakelijk. De ambitie van de Wijksteunpunten Wonen zijn hierin helder: in alle stadsdelen wordt een goede bewonersondersteuning opgebouwd. Tijdig en goed geïnformeerde huurders die zich bewust zijn van hun positie kunnen op meer gelijkwaardige basis onderhandelen met de professionele verhuurder. Dat maakt de verhoudingen zakelijker, voorkomt problemen en versnelt uiteindelijk het proces.

De gemeente en stadsdelen worden verzocht jaarlijks voldoende middelen te reserveren voor (extra) bewonersondersteuning en voorlichting. Projecten als Wijksteunpunt Wonen hebben op lokaal niveau al bewezen een belangrijke bijdrage te kunnen leveren aan de structuur voor voorlichting en participatie, integrale huurdersondersteuning en belangenbehartiging.

Hoewel splitsing van een gebouw in appartementsrechten geen afbreuk doet aan de positie van zittende huurders, zijn zij in de praktijk vaak bevreesd voor beëindiging van de huurovereenkomst. Dit hangt vaak samen met de onduidelijkheid over de bedoelingen die de eigenaar - na splitsing - met het pand heeft. Regelmatig komt het voor dat bewoners opeens worden geconfronteerd met bouwvallig panden die een steiger voor het pand plaatsen. Zonder vooroverleg begint de eigenaar zijn plan uit te voeren. De huurder moet meewerken als het gaat om het wegwerken van achterstallig onderhoud. Indien de eigenaar méér wil, bijvoorbeeld allerlei luxe voorzieningen inbouwen, dan heeft de eigenaar toestemming nodig van de huurder. Deze zogenaamde geriefsverbeteringen kunnen ook alleen met toestemming van de huurder leiden tot een huurverhoging. Afhankelijk van wat er in de woning moet gebeuren zal de eigenaar een wisselwoning moeten aanbieden.

Ook als de huurder gewoon bereid is mee te werken aan de werkzaamheden wordt deze geadviseerd om de eventueel gemaakte afspraken met de huisbaas op papier te bevestigen.

Helaas horen we regelmatig dat eigenaren helemaal geen afspraken willen maken, zij vinden de zittende huurders in zo'n geval geen partij. Omdat er bijna altijd ook in de woning van de huurder gewerkt moet worden alvorens er een splitsingsvergunning verleend kan worden kan de huurder de deur dicht houden totdat er wel afspraken zijn. De huurder kan zijn medewerking in zo'n geval tijdelijk opschorten. Pas als er harde afspraken zijn gemaakt met de eigenaar over de aard van de werkzaamheden, de tijdsduur ervan, een eventuele herinrichtingskostenvergoeding of andere zaken, hoeft de huurder volledig mee te werken.

Inzet van het splitsingsinstrument is onder meer erop gericht om door middel van investeringen de bouw- en woontechnische kwaliteit van woningen te verbeteren. Het Meldpunt constateerde al eerder dat de geldende kwaliteitseisen bij splitsen niet eenduidig worden uitgelegd. Dit heeft tot gevolg dat de werkzaamheden niet altijd tot de gewenste basiskwaliteit leiden. De bedoelde verbetering kan dan zelfs een averechts effect hebben op het woongenot van de huurders en de toekomstige kopers. Belangrijk is ook dat het toezicht op de kwaliteitseisen strak geregisseerd is. Het komt voor dat termijnen worden overschreden of vergunningen worden verstrekt terwijl de werkzaamheden nog niet zijn voltooid.

Bij het vrijgeven van de vierde trance in september 2007 is in het nieuwe beleid meer eenduidigheid in de regelgeving gemaakt.

Op dit punt verdient de voorlichting over de rechtspositie van de huurder, de regels bij herhuisvesting en financiële tegemoetkoming meer aandacht. De bewonersondersteuning speelt hierin een belangrijke rol. Maar ook de verhuurder/eigenaar dient hierin een actieve rol te hebben. Ook vanuit gemeente en stadsdelen kan hierover meer gerichte voorlichting gegeven worden.

Laatstgenoemden dienen in hun communicatie ook duidelijk stelling te nemen tegen ongewenst verhuurgedrag. Splitsen, samenvoegen, opknappen en verkopen zou alleen mogelijk moeten zijn als huurder en verhuurder in goed overleg met elkaar tot overeenstemming komen.

Met het vaststellen van een gedragscode voor particuliere eigenaren bij splitsing' is een goed begin gemaakt om te komen tot heldere afspraken.

Voorts verdient het de aanbeveling richtlijnen vast te stellen ten aanzien van de onttrekking van zolderruimten die nog in gebruik zijn bij zittende huurders.

Een opvallende groep vastgoedexploitanten die zich op de woningmarkt begeeft en in deze rapportage wordt aangeduid als de zogenoemde "vrije jongens" of "uitponders" zijn voor veel huurders een ware nachtmerrie. Zij zijn niet aangesloten bij een brancheorganisatie en daardoor moeilijk aan te spreken. Het enige doel dat zij nastreven is zoveel mogelijk huurwoningen aankopen en vervolgens kort daarop maximaal uitponden. Beheer en onderhoud zijn sluitposten van de begroting. Zittende huurders worden door hen vaak op agressieve of intimiderende wijze bejegend en flink onder druk gezet om in te stemmen met opzegging van de huur. Immers, een lege woning brengt bij verkoop meer op.

De gemeente en de stadsdelen worden verzocht al het mogelijke te doen om hiertegen op te treden. Zo zou er stedelijk een 'uitsluitingslijst' kunnen worden opgesteld voor eigenaren die alle regels aan hun laars lappen. Die eigenaren kunnen vervolgens geen bouw-, sloop- of splitsingsvergunning meer krijgen. Stadsdelen kunnen vaker een beroep doen op de wet

BIBOB (Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur) in het geval van vermoedens van malafide praktijken.

Juridisch is het moeilijk maar we pleiten voor het aanleggen van een zogenaamde zwarte lijst van eigenaren. Eigenaren met malafide handelwijzen en contacten, criminele eigenaren met veroordelingen op naam, eigenaren die continue de regels rondom de verhuur van woningen aan hun laars lappen, eigenaren die als pure huisjesmelkers opereren. Dit soort eigenaren zou uitgesloten moeten worden van actieve handel en exploitatie van onroerend goed.

EXAMEN VBO Makelaar 2006

Examenonderdeel Economie, Marketing en Consumentengedrag

Datum: zaterdag 28 januari 2006

Tijd: 13:00 . 14:45 uur

...

- 4 Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag in Amsterdam constateert dat bemiddelingsbureaus op grote schaal misbruik maken van de schaarste aan woonruimte.
Wat moeten we verstaan onder 'schaarste aan woonruimte'?
- A De behoefte aan woonruimte is in Amsterdam groter dan het aanbod.
 - B Het aanbod van goedkope woonruimtes is beperkt.
 - C In Amsterdam zijn woonruimtes zeldzaam aan het worden.

8. OVERZICHT MELDINGEN

Onderstaand volgt een (geanonimiseerd) extract uit het registratieprogramma van het Meldpunt. De in de verslagperiode nieuw binnengekomen meldingen zijn in het overzicht gesorteerd op stadsdeel:

Overzicht melding per stadsdeel

BOS EN LOMMER
In totaal worden 4 kamers in één woning verhuurd waarvan 2 zolders, iedereen betaalt teveel aan huur, servicekosten en het onderhoud van het pand is in slechte staat; huurteam heeft voor 3 huurders toetsing(+)-huurprijs en servicekosten opgestart, voor 1 zittende huurster art.18, 23 + toetsing serv.kosten.
In totaal worden 4 kamers verhuurd waarvan 2 zolders, iedereen betaalt teveel aan huur, servicekosten en het onderhoud van het pand is in slechte staat; voor 3 huurders toetsing(+)-huurprijs en servicekosten opgestart, voor 1 zittende huurster art.18, 23 + toetsing servicekosten.
Na jarenlange problemen rondom onderhoud en positie huurovereenkomst wil eigenaar nu tuinenblok volbouwen voor nieuwbouw maatschappelijke opvanginstelling. Huurders zijn, op delen, tegen deze uitbreiding. Pas nadat huurders advocaat inschakelden wilde eigenaar om de tafel.
Zowel bij kachel als geiser is CO door Huurteam gemeten. GGD heeft daarna ook meting gedaan: bevestiging van gevaarlijke CO-waarden. GGD-medewerker heeft BWT-medewerker hierover ingelicht en gevraagd om stookverbod. BWT'er belt huurder en huurteam op en zegt dat ze zelf verantwoordelijk is voor onderhoud en onderneemt verder geen actie. Als GGD later opnieuw over deze zaak naar BWT belt, is deze laatste alsnog bereid om het Nuon opdracht te geven de kachel en geiser na te laten kijken en zonodig de boel direct af te sluiten.
Huurder wint onderhoudsprocedure, verhuurder wil daar niet mee akkoord gaan en stelt voor dat zij de helft van het uitgesproken bedrag restitueren. Indien huurder hier niet akkoord mee gaat zegt de verhuurder naar de kantonrechter te gaan.
Verhuurder heeft in 2005 een voorstel gedaan aan de huurder om t.b.v. de huurtoeslag een hoger bedrag aan huur op te geven (de maximale) dan zij werkelijk betaalt, met het verzoek om het verschil ad €46.51 op rekening van verhuurder te storten. Huurster is niet ingegaan op dit frauduleuze voorstel.
Makelaar stuurt na renovaties in de Gibraltarstraat huurverhogingen met terugwerkende kracht vanaf 2004, bovenop het 2007 bedrag komt er nog een dubbel glas bijdrage (á €14,65).
Makelaarskantoor vraagt na verbetering woning (dubbelglas) een huurverhoging met terugwerkende kracht vanaf 2004 tot en met heden, daarop vraagt men €13,16 dubbelglas bijdrage. Inmiddels heeft huurster al een dreigende brief ontvangen met de vermelding dat zij verwachten dat de aangeleverde bezwaren op een misverstand berusten zoniet zij de Kantonrechter zullen inschakelen, gemakshalve slaan zij de Huurcommissie maar over.
Mevrouw heeft `dreigbrief` van verhuurder gekregen om hun `aanbod` (huurverhoging 2007) alsnog te accepteren door deze brief ondertekend en wel aan hem te retourneren anders gaat het mevrouw extra geld kosten. Bezwaarschrift huurverhoging is 30 mei naar verhuurder verstuurd.
Er is een overeenkomst van korte duur (gemeubileerd/gestoffeerd) met huurders vanaf 1 maart j.l. t.m 31 augustus 2007, kale huurprijs € 775,- + € 125,-service/stoffingskosten. Aan verhuurder is € 1071 `bemiddelingskosten` betaald. Procedure bij huurcommissie is opgestart.
Sinds er dubbel glas is aangebracht kan er in de woon- en slaapkamer alleen nog een klein bovenlichtje open. Omdat het een hoekwoning op het zuidwesten betreft loopt de temperatuur in de zomer zeer hoog op.
Huurster huurt een onzelfstandige woonruimte op de 2e verdieping van een pand, voor zeven andere huurders (allen studenten) verspreid over de eerste tot en met de derde etage geldt hetzelfde. Per 31 juni j.l. is de huurovereenkomst opgezegd wegens "dringend eigen gebruik", huurders hebben een brief geschreven hier niet mee akkoord te gaan en

wonen nog in het pand. Vermoedelijk heeft eigenaar, die op de begane grond woont, plannen om het pand te splitsen.
Eigenaar van een pand veroorzaakt bezorgt huurders veel stress bij splitsingswerkzaamheden in de woning. Hij gedraagt zich onbeschoft naar huurders toe en doet verschillende beloftes die hij vervolgens niet nakomt. Eén van deze afspraken is dat huurders hun inboedel tijdens de werkzaamheden in een container op kunnen slaan, uiteindelijk moet dit toch weer in één van de slaapkamers gebeuren. Ook stelt de advocaat van de eigenaar in een brief dat huurders allerlei (onredelijke) verplichtingen naar de eigenaar toe hebben.
Nadat huurders twee maanden kamers huren bij een hospita (onderverhuur) ontstaan er problemen, verhuurder komt met allerlei extra kosten, vindt dat huurders een schoonmaker moeten betalen, betreedt regelmatig zonder toestemming de kamers van de huurders en zegt op een gegeven moment de huur op. Tijdens een conflict slaat verhuurder één van de huurders, deze slaat terug. Verhuurder zegt daarna nog twee keer de huur op en gaat door met treiteren.
Eigenaar/verhuurder is enige maanden na het asbestschandaal met de noorderzon vertrokken, huurders vragen zich af wat hun positie nu is. Huurders betalen elektra aan eigenaar die vervolgens aan Oxxio moet afdragen, dit gebeurt echter niet meer. Vrouw van eigenaar schreef de huurders dat de huur vanaf heden op haar rekening gestort kan worden en dat zij de nieuwe verhuurder is, de oude verhuurder heeft echter niets meer van zich laten horen.
Eigenaar laat verschillende keren weten dat de huurder de woning moet verlaten omdat hij (i.v.m. splitsing) gaat verbouwen. Deze aankondigingen worden steeds dwingender, er wordt nu ook een datum gesteld waarop de verbouwing aanvangt en huurder dus weg moet zijn. De woningen boven en onder die van huurder zijn al leeg.
Huurster van kamer (tweekamer woning is aan twee studenten verhuurd) krijgt begin oktober te horen dat zij moet verhuizen, een maand later krijgt huurster nog vijf dagen de tijd voordat de verhuurder, een groot verhuurbureau, haar op straat zal zetten. Pand is recentelijk verkocht aan makelaar. Na interventie Meldpunt bleek dat huurster helemaal niet weg hoeft en werd bemiddelings- en verhuurbureau er tussen uit gehaald zodat er nu sprake is van legale onderverhuur. Huisbaas had namelijk aan ander vastgoedbedrijf verhuurd met clause dat er onderverhuurd mocht worden.
Woningbouwvereniging verhuurt woning voor meer dan de maximaal toegestane prijs terwijl woning ook nog onderhoudsgebreken heeft, waaronder geen ventilatie op toilet. Ook worden teveel watereenheden gerekend.
Procedure huurverlaging voor kamer opgestart, kamer is €218,23 waard, zij betaalt €420,-. Verhuurder de in hetzelfde pand woont zegt de huur op i.v.m. hospita regeling.
CENTRUM:
Verhuurder heeft per 1 januari de huur opgezegd, reden: huurster zou de woning niet optimaal onderhouden en veroorzaakt geluidsoverlast. Echte reden: Verhuurder wil de woning voor zichzelf. Verhuurder stort sinds jan 2007 huur retour. Huurster heeft advocaat in de arm genomen. Zij wordt erg zenuwachtig van de druk om te verhuizen en valse aantijgingen van overlast.
Eigenaar is al jaren bezig met werkzaamheden tbv splitsing wat zeer veel overlast veroorzaakt. Zo is er al drie jaar sprake van ernstige lekkage, dit werd pas opgelost toen zelfs de werkplaats van de eigenaar op de begane grond blank kwam te staan!
Eigenaar wil pand slopen voor parkeergarage, kantoorruimte, bedrijfsruimte en zeven vrije sector koopwoningen. Sinds jaren '90 is eigenaar bezig met moedwillige sloop van woningen, dak, waterleidingen etc. om huurders te laten verdwijnen. Huurders maken echter keer op keer bezwaar tegen sloop- en bouwplan en woningonttrekkingsvergunning.
Terwijl pand telkens wordt doorverkocht is pand al jaren in verbouwing wegens splitsingsaanvraag. Slechte communicatie door verhuurder over aanpak werkzaamheden, moeilijk afspraken mee te maken.
Nadat huurder procedure bij kantonrechter gewonnen had, begint de verhuurder opnieuw met dreiging van gang naar de rechter voor ontbinding van huurovereenkomst, als hij niet zijn zolderberging opzegt (hierover ging ook vorige kanton rechtzaak). Verhuurder maakt niet veel kans, maar huurder voelt zich geïntimideerd. Verhuurder woont in zelfde pand.
Pand op Zeedijk stond eerst voor lange tijd grotendeels leeg, later werd een etage aan barpersoneel van eigenaar verhuurd en een andere etage aan een grote groep mensen die de woning vol hebben staan met stapelbedden. Reguliere huurder voelt zich niet meer veilig in huis.

De Huurcommissie heeft de huurprijs op grond van de puntentelling met ingang van 1 maart 2006 verlaagd van 450,- naar 306,27. Eigenaar (die twee deuren verder woont) belt huurder op en stelt voor de huurprijs te houden zoals deze is aangezien deze zo is afgesproken bij de aanvang van de huurovereenkomst. Verhuurder stuurt op 30-11-2006 een brief waarin zij aanbieden als gevolg van de uitspraak van de Huurcommissie een bedrag van E 1.293,57 op rekening van huurder te storten. Huurder stuurt na bedenktijd de eigenaar hierover een brief waarin zij zegt de verlaagde huurprijs per 1-1-2007 te gaan betalen en dat zij (om de vrede te bewaren) de openstaande restitutie van 1.293,57 niet zal te innen, maar dat wel in ruil voor het door eigenaar verhelpen van achterstallig onderhoud. Inmiddels wordt de zolder zonder vooraankondiging verbouwd. Werkzaamheden gaan tot laat op de dag (soms tot 22.00 uur) door, er ontstaat een keer lekkage, de hoofdwaterleiding wordt een aantal keren afgesloten zonder vooraankondiging, kortom, veel overlast. Huurder belt verhuurder dat zij het niet eens is met deze gang van zaken, een aantal dagen daarna vindt er een woordenwisseling/scheldpartij in het trappenhuis plaats tussen huurder en verhuurder.

Huurder heeft last van grondige verbouwingen van huiseigenaar, regelmatig staat trappenhuis vol met spullen. Woning is gehorig en verbouwingen geven veel geluidsoverlast. Voor een andere verbouwing heeft huurder (destijds hoogzwanger) aangeboden tijdelijk te logeren bij haar vriend. Terwijl de spullen van huurder nog in de woning stonden is zonder overleg een deel van de gevel tijdelijk uit de woning gehaald, huurder heeft hierdoor schade geleden. Huurder heeft verschillende malen iets over de verbouwingsoverlast gezegd, eigenaar/verhuurder wordt hierover kwaad.

Huurder heeft niet lang nadat zij haar woning is gaan huren bij de Huurcommissie een toetsingsprocedure gestart. Vermoedelijk is dit voor de verhuurder (die een winkel op de begane grond van het pand heeft) de reden om huurder te bedreigen met ontruiming en fysiek geweld. Ook verdenkt huurder haar verhuurder van het stelen van haar post, zij heeft onder andere geen uitnodiging voor de zitting van de Huurcommissie ontvangen.

Huisbaas die al jaren probeert om huurster van de woning te krijgen heeft Bureau Zoeklicht met valse informatie gevoed over dat zij de woning zou hebben onderverhuurd waarop een onderzoek is gestart door de Dienst Wonen. Die hadden door dat er een spelletje werd gespeeld en hebben dossier gesloten.

Eigenaar had beloofd dat werkzaamheden t.b.v. splitsing 5 dagen in beslag zouden nemen. Duurt nu al 5 weken. Eigenaar lijkt bewust de boel te vertragen. Huurster zit nu aan de tranquillizers door alle ellende.

Woning wordt al meer dan 18 jaar aan twee mensen per kamer verhuurd. Eigenaar wil pand verkopen en zegt mondeling de huur op, of ze over een paar maanden maar weg willen gaan. Huur is al die tijd contant betaald, geen kwitanties. Andere etages staan leeg, onlangs door politie-inval leeggehaald. Uiteindelijk is met de nieuwe eigenaren een regeling getroffen mbt vervangende woonruimte en een verhuisvergoeding wegens ingrijpende verbouwplannen. Enkele maanden na uitkoop werd pand geheel leeg ter veiling gebracht.

Huurder heeft bij de politie aangifte gedaan van diefstal van zijn magnetron. Dit apparaat is van zijn kamer verdwenen zonder braaksporen, huurder vermoedt dat de verhuurder de dader is. Bij aanvang huurovereenkomst wordt huurder duidelijk gemaakt dat hij wegens een brandweerorder geen magnetron op zijn kamer mag hebben. Huurder wint informatie in bij Stadsdeel Centrum hierover, deze zegt dat de magnetron mag en huurder plaatst vervolgens het apparaat. Dit is voor de verhuurder aanleiding om tegen huurder te zeggen dat als hij zo doorgaat het dan 'einde verhaal is' en 'voor jou 10 anderen'. Soortgelijke uitlatingen doet verhuurder nog drie keer richting huurder. Bij het iets te laat betalen van de eerste maand huur, bij het iets te laat betalen van de tweede maand huur en bij het niet volledig betalen van de borg. Eerder waren er over de betalingstermijnen van deze bedragen afspraken gemaakt tussen huurder en verhuurder die buiten de gangbare termijnen/afspraken vielen. Huurder heeft inmiddels twee procedures bij de Huurcommissie gestart, één om de huurovereenkomst te toetsen en één vanwege de all-in huurprijs.

Eigenaar is bezig met werkzaamheden tbv splitsing. Zolderetage wordt kaalgesloopt, BWT heeft werk op verzoek van huurster stilgelegd. Eigenaar wil zolder bij derde verdieping voegen, huurster is nu bang voor haar zolderkamer.

Kraakwacht heeft maand zonder gas en warm water gezeten terwijl antikraak bedrijf dit contractueel zou moeten leveren. later werd al het water afgesloten, duurde drie dagen voordat er weer water was. Bewoonster heeft totaal geen privacy; constant komen mensen zonder vooraankondiging de woning binnen. Pand wordt binnenkort gesloopt voor nieuw theater. Kraakwacht bureau betaalt rekeningen van nutsvoorzieningen niet of veel te laat, de incassokosten rekenen ze door aan bewoonster.

Dochter van huurster zegt huur op, moeder verblijft in verzorgingshuis. Verhuurder was voor half jaar in Peru, vrouw van verhuurder heeft zaak waargenomen en is (ondertekend) akkoord met opzegging en eindinspectie. Verhuurder nu terug in NL, valt dochter van huurder telefonisch lastig, is het niet eens met opzegging, zegt dat zij huur moet doorbetalen (schelden ed.). Wordt inmiddels door dochter genegeerd.

Vier huurders van pand zijn huurverlaging procedure gestart nadat de eigenaar nieuwe contracten aanbood. De huurprijs was hierin verlaagd maar de servicekosten enorm verhoogd. Verhuurder reageert met dat als de huurders oorlog willen zij dat kunnen krijgen en hij zijn methodes heeft om het pand geheel leeg te krijgen.

Huursters van twee woningen in de oude doelenstraat voelen zich onveilig omdat klusjesman na start van toetsingprocedures erg onhebbelijk is tegen hen. (roepen, schelden en bovendien krijgt één huurster een keer een duw). Nadat klusjesman ongevraagd met een sleutel de woningen is binnengetrepen huursters geadviseerd een ander slot op de deur te zetten. Huurster heeft per brief bij haar verhuurder geklaagd en zal op ons advies bij nieuwe klachten over het gedrag van de klusjesman naar de politie stappen.

Huurder woont al 30 jaar in een woning in een pand met achterstallig onderhoud, sinds 1 februari 2006 is de woning onder de woning van de huurder gekraakt. Het plafond van de woning waar de krakers zich bevinden is weg en dit in combinatie met het feit dat de bewoners van deze etage wel eens nachtelijke feetjes hebben zorgt voor veel overlast bij de huurder. Huurder heeft van in het verleden wel eens van verhuurder te horen gekregen dat hij I hoog (woning H) en de begane grond wil samenvoegen en dat huurder in dit plan de woning dient te verlaten. De situatie van achterstallig onderhoud en de bewoners op de begane grond komt hem daarbij goed uit, hij hoopt dat de huurder vanzelf weggaat.

Nadat huurder de woning verlaat betaalt de verhuurder de borg (twee maanden huur) niet terug. Het borgbedrag terugvorderen wordt bemoeilijkt doordat de verhuurder niet bekend is op een adres.

Renovatie blok woningen. Eigen Haard wil alle huurcontracten opzeggen (wel met urgentie e.d.), renoveren, en vervolgens nieuwe puntentelling maken waar de huur uit wordt afgeleid. Daarbij krijgen bewoners verplicht cv en dubbelglas.

Huurster betaalt al te hoge huur (€ 445,-) maar daarnaast komt verhuurder regelmatig langs om extra huur (zwart-ongeveer 200,-) te ontvangen, dit gaat niet vriendelijk! Huurster is bang, dus betaalt. Nu heeft huurster het allemaal een beetje opgegeven, ze kan de extra huur niet meer opbrengen en heeft hulp van huurteam ingeroepen. Beheerder heeft een extra huurverhoging voorgesteld naar € 650,-. Huurteam heeft beheerder gebeld, zij vertelde mij dat de eigenaar speciale afspraken had met de huurster en konden mij enkel de voornaam van de eigenaar geven en zijn mobiele nummer. Na telefoontje van huurteam is huurster niet meer lastig gevallen.

Als de huurder tegen haar verhuurder klaagt over de hoogte van de huurprijs (390,- voor een kleine onzelfstandige woonruimte) antwoordt de verhuurder hierop dat ze niet zo lastig moet doen. Verhuurder probeert huurder vervolgens met verschillende niet relevante argumenten (o.a. opzegging huurovereenkomst) te chanteren waarom zij niet naar de Huurcommissie zou mogen gaan, huurder voelt zich hierdoor niet veilig. Tevens probeert de verhuurder de huurder op te zetten tegen een andere kamerhuurder in het pand met wie de verhuurder een conflict heeft sinds deze persoon bij de Huurcommissie een toetsingprocedure gestart is.

De eigenaar/verhuurder zegt dat hij tijdens de vakantie van huurders de sloten van de woning zal veranderen en de inboedel van de huurders zal verwijderen. De enige manier waarmee huurders dit volgens hem kunnen voorkomen is het betalen van de achterstallige huur. Op advies van de advocaat van de huurders hebben zij tijdelijk minder huur betaald wegens grote lekkage, deze lekkage is onlangs verholpen.

Bewoners krijgen brief van elektraleverancier dat gas en elektra zal worden afgesloten. Huurders betalen een all-in huur, verhuurder moet elektra leveren. Verhuurder gebeld die de schuld geeft aan de leverancier: hij zegt 800 elektracontracten te hebben en af en toe gaat er iets administratiefs fout. Hij zegt toe het probleem op te lossen. Paar maanden later opnieuw dreiging afsluiting elektra.

Verhuurder vraagt € 1500,00 kale huur volgens contract. Bovenop dit bedrag moet nog voor energie en licht worden betaald. Huurder weigert nog meer te betalen. In de woning is aanwezig aan stoffering/meubilering een ladekast, een koelkast en een magnetron. Vanwege onduidelijkheid over of er nu wel of niet sprake is van all-in huur worden twee procedures bij huurcommissie opgestart. De woning op twee hoog, onder schuindak, was voorheen bergzolder. Bij Dienst Wonen bestaat de woning niet. Verhuurder heeft sleutel van de voordeur en is al een keer zonder toestemming de woning ingelopen.

Huurder huurt woning van haar ex vriend (met wie zij ook een kind heeft). Op een dag constateert huurder dat de sloten van de toegangsdeur tot haar woning verandert zijn. Verhuurder laat telefonisch weten hiervoor verantwoordelijk te zijn en zegt dat hij de huurovereenkomst van huurder en de betalingsbewijzen uit de woning heeft meegenomen.

In december 2006 zijn de panden aan de Recht Boomssloot van eigenaar verwisseld. In diezelfde maand is in het souterrain (verhuurd als bedrijfsruimte) brand uitgebroken waardoor de woning op bel etage veel rookschade en een

aangetaste vloer heeft opgelopen. Sindsdien bivakkeert huurster bij familie. Een ambtenaar liep met een wijkagent over de Recht Boomsslout, zag de dichtgetimmerde ramen van bel etage en heeft terstond de ingeschreven huurster van dat adres gesommeerd zich te laten uitschrijven. Dit had ze al veel eerder moeten doen. Want dat schijnt je te moeten als je na drie maanden niet woonachtig te zijn geweest in je woning (die als hoofdverblijf dient te worden gebruikt). Mevrouw heeft die ambtenaar uitgelegd wat er was gebeurd en zij vindt het zeer vreemd, dat ze zich moet laten uitschrijven want ze is niet van plan te gaan verhuizen. En ze is dus ook niet van plan het huurcontract op te zeggen. Huurster dreigt nu haar woning en woonduur kwijt te raken als ze wordt uitgeschreven. Bouw- en Woontoezicht heeft nog nimmer de eigenaar/verhuurder gesommeerd om de vloer en verdere brandschade te herstellen in de beletage (ze zijn op de hoogte). De nieuwe eigenaar heeft bij monde van zijn advocaat ruiterslijk toegegeven, dat de panden alleen maar zijn gekocht om ze met zoveel mogelijk winst en dus zo veel mogelijk leeg door te verkopen. Nog steeds niet opnieuw bewoonbaar gemaakt dus 30 huis. Leeg zijn 30 souterrain en 30-1hoog. Van het pand 32 is drie hoog leeg.

Nadat huurder de aanvangshuur laat toetsen bij de huurcommissie wordt de huur meteen opgezegd. Huurder betaalt € 700 kale huur en servicekosten € 300 waarbij volgens punten de maximale huur € 240 bedraagt, servicekosten zijn ook veel te hoog. Verhuurder zegt contract al na enkele maanden op wegens verkoop van woning, volgens hem is het een tijdelijke overeenkomst. Verhuurder komt ook gewoon de woning binnen (met sleutel) met potentiële kopers.

Huurster heeft huur opgezegd, het contact met de VH is dermate vervelend dat ze weg wil. Nadat huurster contact had opgenomen met huurteam werd verhuurder bedreigend.

Huurder wenst gemeubileerd te gaan huren. Bij bezichtiging (dus voor tekenen huurcontract) staan er veel mooie meubels van hoge kwaliteit. Die blijken na tekening van de overeenkomst grotendeels vervangen te zijn door ouwe troep. Huurder weigert dan ook de inventarislijst te ondertekenen. Verhuurder brengt voor stoffering €517,- in rekening. Daarnaast voor "levering diensten" € 230,- en voor "overige" diensten € 250,- Totaal dus € 97,- servicekosten. In e-mail aan huurder geeft verhuurder desgevraagd aan dat de stofferingskosten berekend wordt door simpelweg een kwart van de bruto huur te nemen.

Verhuurder benadert huurder over uitkoop. Huurder geeft aan zich enigszins bedreigd te voelen door uitlatingen als: "wij kunnen het jou nog veel moeilijker maken dan dat je het ons ooit kunt maken" en "ik hoop voor jou dat wij dit netjes oplossen".

Binnen Bantammerstraat 3 en 5 zijn eigendom van een grote woningcorporatie. Vier appartementen die zich in deze panden bevinden worden met medeweten van deze corporatie voor (zeer) korte periodes door een woningbemiddelingsbureau verhuurd aan expats en toeristen. Deze wijze van verhuren is in strijd met de bestemming van de woningen.

Huurders huren voor € 850,- all-in een zelfstandig woonruimte van 25 m². Na een huurperiode van zes maanden zeggen huurders de huurovereenkomst op, met de verhuurder wordt afgesproken dat de oude huurders potentiële nieuwe huurders de woning laten zien. Wanneer de oude huurders (net verhuisd) dat daadwerkelijk willen doen zijn de sloten van de woning vervangen door de verhuurder. Huurovereenkomst en betalingsbewijzen (van huur en 2x maanden borg) van de huurders lagen nog in de woning waardoor huurders niet meer kunnen aantonen ooit borg E 1.700,- betaald te hebben en deze ook niet meer terug krijgen.

Eigenaar zegt huur op wegens eigen dringend gebruik; hij zou zelf in de woning willen wonen. Uiteindelijk is kwestie bij het Hof een schikking getroffen over o.a. een verhuiskostenvergoeding. Half jaar later werd pand voor € 1,2 miljoen verkocht. Voormalig huurder heeft nu een schadeclaim van € 20.000 bij voormalig verhuurder neergelegd.

Nadat huurder haar huurovereenkomst heeft opgezegd ontvangt zij van de door haar betaalde borg van € 2000,- slechts € 1.482,66 terug. Als huurder hierover protesteert komt verhuurder met een belachelijke berekening en een aantal beschuldigingen die de lagere terugbetaling van de borg moet rechtvaardigen.

Huurder betaalt voor een woning van 31 m² E 1.200,-. Huurder start met hulp van het Huurteam procedures bij de Huurcommissie maar trekt deze vervolgens weer in uit angst voor de verhuurder. Vervolgens zegt huurder ook zijn huurovereenkomst op.

Eigenaar heeft bouwaanvraag ingediend om van zolder een woonruimte te maken, enkele huurders in pand huren echter nog zolderkamers. Eigenaar was al begonnen met gedeeltelijke sloop van de zolder. Brief gestuurd naar eigenaar waarin werd vermeld dat huurders zich beroepen op huurbescherming van hun zolderkamers.

Huurders leveren na het beëindigen van de huurovereenkomst hun appartement leeg op, hierna tekenen huurders en verhuurder een opleveringsovereenkomst waarin staat dat het appartement (op twee kleine zaken na) goed is

opgeleverd. Vervolgens stort verhuurder de borg terug minus E 625,- omdat er volgens verhuurder een aantal zaken kapot en smerig zijn, verhuurder laat schriftelijk weten hiervoor kosten te hebben gemaakt maar stuurt hiervan geen rekeningen mee.

Nadat er een etage in een pand is uitgebrand worden huurders in gemeentelijk noodhotel geplaatst. Eén huurster krijgt vervangende woonruimte, de andere huurders zitten nu al drie maanden in de opvang terwijl er nog maar weinig is gebeurd om het pand weer op te knappen. Corporatie geeft schuld aan de bewoners en loopt niet hard om zaak op te lossen

Verhuurster staat ingeschreven op het adres voor haar post. Zij heeft altijd de woning verhuurd en gebruikte de woning als hotel. Huurder heeft huurovereenkomst sinds 26-08-2005 all-in gehuurd. Huurder heeft een brief gekregen met huropzegging, verhuurder dreigt het slot te vervangen. De Politie is op de hoogte van het dreigement.

Beheerder van woning bedreigt huurder met eigenhandige ontruiming. Eigenaar wil pand splitsen maar vergunning daarvoor is niet ingediend. Pand is laatste jaren verschillende keren doorverhandeld. Beheerder zegt nu: "Nu is mijn bereidwilligheid voorbij! Je vliegt eruit! Ik heb genoeg gezeik met jou! Het kan nu nog via de voordeur, als je dwars blijft liggen vlieg je er via het raam uit! Je kent mijn naam nog niet als je denkt van mij te kunnen winnen!"

Huurder van de derde verdieping zegt regelmatig een conflict te hebben met zijn onderbuurman van de tweede verdieping omdat het kind van de huurder op de 3e lawaai zou maken. Regelmatig gaat de onderbuurman van de 2e verdieping naar de leegstaande woning op de 4e (waar hij de sleutel van heeft) om daar, bij voorkeur 's nachts, hard op de vloer te stampen. Onderbuurman van de huurder kent de huiseigenaar goed, huurder denkt dat hij door de onderbuurman in opdracht van de huiseigenaar uit het huis gepest wordt, dit temeer omdat de eigenaar niets zegt te willen doen aan het gedrag van de buurman van II hoog.

Huurder huurt een woning via Marktplaats. Huurder betaalt bij aanvang huurovereenkomst een hoge borg, contractkosten, de huurprijs is te hoog volgens de huurprijzenwet. Na een huurperiode van vijf maanden krijgt zij van verhuurder te horen dat zij de woning uit moet, kort daarop vervangt verhuurder de sloten van de woning. Woning blijkt door verhuurder te zijn onderverhuurd, feitelijke verhuurder is een corporatie.

Nadat een kamerhuurder haar verhuurder een voorstel tot (een forse) huurverlaging en een gebrekenmelding heeft gestuurd belt deze haar boos op. Verhuurder dreigt met opzegging van de huur en het plaatsen van junks in de andere onzelfstandige woonruimten om huurder weg te pesten. Ook heeft de verhuurder de gewoonte te pas en te onpas onaangekondigd het pand binnen te lopen.

Huurder start met behulp van het Huurteam een all-in procedure bij de Huurcommissie. Nadat verhuurder hier achter gekomen is schrijft haar bedrijfsadviseur een brief waarin zij zich beklaagt over het door huurder inschakelen van de Huurcommissie, het door huurder zonder toestemming van verhuurder inschrijven op het adres en het achterhouden van post van de verhuurder. Tevens wordt in de brief beweerd dat verhuurder de woning zelf weer binnen 14 dagen wil betrekken en dreigt zij dat op korte termijn de sloten van de woning worden vervangen. Ook worden er juridische stappen tegen de huurder aangekondigd.

Oude verhuurder claimt nog een maand huur van huurder terwijl de huurder ook al huur aan de nieuwe verhuurder heeft betaald. Tevens weigert de verhuurder de verstopte standleiding te laten repareren. Huurder moet maar bewijzen dat het niet zijn schuld is.

Huurder wordt lastiggevallen door dronken verhuurder/eigenaar die in het pand woont. De huurder heeft al enige jaren onderhuurders (hij woont wel zelf in de woning). De verhuurder loopt voortdurend te zeuren dat hij geld wil van de onderhuurster en/of van de huurder. NB de onderhuur is al jaren met medeweten van de verhuurder gaande. Dat geeft verhuurder ook toe in een brief.

Huurster vindt de woning op de internetpagina van een bemiddelingsbureau, eigenaar van de woning zit in het buitenland. Omdat de huurprijs en de servicekosten nogal hoog zijn start huurster twee procedures bij de Huurcommissie. Eigenaar neemt hierover soms met huurster contact op per e-mail/telefoon, het bemiddelingsbureau doet ook deels de contacten/het beheer. Een medewerkster van het bemiddelingsbureau komt sinds de start van de procedures 's avonds regelmatig bij huurster aankloppen om haar mee te delen dat zij weg moet. Sinds de gedragingen van enkele bemiddelingsbureau medewerkers tijdens een bezoek aan de huurster voelt zij zich niet meer veilig in de woning. Zonder toestemming en vooraankondiging zijn er mensen (die een sleutel van de woning hadden) al een keer in de woning geweest, huurster durft het slot niet te vervangen. Nadat huurster een e-mail van verhuurder heeft gehad dat zij de woning moet verlaten heeft zij hieraan gehoor gegeven.

De eigenaar doet voorkomen via verkoopadvertentie Funda dat voor het pand aan de Wittenburgergracht 283-289 al een splitsingsvergunning is afgegeven. Begane grond en de 2e verdieping staan al een jaar leeg -volledig gestript-

evenals de 1e verdieping die al twee jaar leeg staat. De huurder(s) van drie hoog hebben geen probleem met de renovatie, inclusief geriefsverbetering. Er zijn daarover mondelinge gesprekken gevoerd. Maar op het moment dat de huurder het één en ander op papier bevestigd wilde zien gebeurde er maar niets en was zeer verbaasd om het pand waarin hij woont op Funda te koop aangeboden te zien.

Nadat de woning van huurder van eigenaar is verwisseld is het onduidelijk aan wie de huur betaald moet worden. Nieuwe eigenaar laat hem weten dat in zijn opdracht een beheerder de huur zal gaan innen, deze kondigt zich vervolgens mondeling aan waarna de eigenaar daarop weer mondeling laat weten dat huur toch naar zijn rekening moet. De naam van de eigenaar komt veelvuldig voor bij dubieuze en "snelle" vastgoedtransacties, vandaar de achterdocht.

Ymere verhuurt via woningbemiddelaar Perfect Housing het pand. De studenten op 1 hoog hebben de woning via internet gevonden. Perfect Housing zei te bemiddelen voor een particulier. Het lijkt 1 woning te betreffen, die zonder vergunning gesplitst is. De ruimte op 1 hoog is verhuurd als kantoor zonder keuken. Er is maar 1 deurbel voor het hele pand. Kale huur is 1225,- volgens puntentelling 712,31, dus wel geliberaliseerd. Daarbij komt nog 300,- voor stoffering/meubilering, dat lijkt teveel. Gas, water, licht en de tv-kabel worden aangeboden voor een vast bedrag van 150 euro, waarvoor geen eindafrekening wordt gegeven (CV wordt gedeeld met winkel begane grond en kantoor).

Moeder van verhuurder dreigt mondeling (3x) voor de deur met ontruiming omdat zij van mening is dat haar zoon (verhuurder dus) de woning zou moeten bewonen.

Verhuurder start een ontruimingsprocedure tegen huurders. Zijn stelling is dat de huurders huurachterstand hebben. Huurders hebben kort daarvoor (1-7-07) echter 6 maanden huur + servicekosten vooruit betaald (6x 1.600,-) Zij zijn hiervan echter de kwitantie kwijt, aangezien de verhuurder de sleutel van de woning heeft bestaaf het vermoeden dat verhuurder de kwitantie gestolen heeft (door middel van inbraak via sleutel). Verhuurder ontkent nu dat hij ooit huur ontvangen heeft, huurders hebben gelukkig een brief van verhuurder waarin hij zegt dat er wel huur betaald is. Verhuurder zegt nu weer van deze brief dat die nooit geschreven is. In kort geding is de eis tot ontruiming van verhuurder afgewezen, verhuurder is inmiddels in hoger beroep gegaan. Het gedrag van verhuurder naar de huurders toe is ook niet fris, geduw en getrek in het trappenhuis en bedreigingen, huurder is een keer een trap af gesleurd door verhuurder, bezoekers van huurder worden lastig gevallen, verhuurder heeft nadat huurder de sloten vervangen had deze kapot gemaakt, politie is op de hoogte maar er is (waarschijnlijk) tot nu toe geen aangifte gedaan. Inmiddels is er voor de all-in huurprijs een procedure bij de Huurcommissie gestart.

Huurders van een pand ontvangen van een advocaat namens de vrouw van eigenaar/verhuurder een brief. In deze brief wordt de huurders gevraagd om hun huur vanaf mei 2007 (dagtekening brief 10 oktober) naar de derdengeldenrekening van deze advocaat over te maken. De vrouw en eigenaar/verhuurder van het pand bevinden zich in een echtscheidingsprocedure en de B.V. waar de huurders hun huur aan betaalden is failliet verklaard. Advocaat dreigt huurders bij huurbetaling aan de failliet verklaarde B.V. of niet betalen van de huur hen hiervoor aansprakelijk te stellen.

Verhuurder bedreigt en beledigt verhuurder als hij hem op straat tegenkomt. Verhuurder woont in hetzelfde pand als huurder.

Geheel pand in de Lange Leidsdwaarsstraat (1e, 2e, 3e en 4e verdieping), wordt als hotel/pension verhuurd voor zeer korte periodes aan toeristen. Sleutel wordt afgegeven via een budget hotel.

Pand met aanschrijving moet worden opgeknapt, huurster heeft echter zoveel nare ervaringen opgedaan met huiseigenaar en zijn werknemers dat zij hen niet meer binnen wil laten.

Nav procedure huurcommissie (huur van € 650 kaal naar € 355) wordt huur opgezegd, bemiddelingsbureau heeft al nieuwe huurders klaar staan. Zowel bemiddelaar als particuliere eigenaar oefenen nu veel druk uit op huurder om te vertrekken. Huisbaas heeft zich ook (met sleutel) toegang tot woning verschaft. "Je krijgt je borg niet terug" en "Reken op jarenlange en kostbare juridische procedures" zijn een aantal van de opmerkingen die huurders te horen krijgen. Twee huurders hebben onder deze druk hun lopende huurprijsstoetsing bij de huurcommissie ingetrokken.

Nadat huurster van derde etage is verhuisd vanwege de herhaaldelijke bezoeken en intimidatie van een woningbemiddelingsbureau (huurster was naar de huurcommissie gegaan) wordt nu ook de bewoonster van de tweede verdieping lastiggevallen door het bemiddelingsbureau.

De nieuwe eigenaar van het pand, erven van de overleden eigenaar, wil pand verkopen en daarvoor de huurders uit pand zetten. Eigenaar betwist dat er een huurovereenkomst tussen hem en de huurder van deze woning is, huurder heeft zijn huur niet altijd met betalingsbewijzen aan de vorige eigenaar betaald. De bedragen die huurder een aantal keren als huur op rekening van eigenaar gestort heeft werden door de eigenaar weer teruggestort. De woning die

huurder bewoont is een onvrije woning, zijn douche bevindt zich achter een alleen voor hem toegankelijke en afgesloten deur op de gang. Eigenaar heeft deze opengebroken omdat hij vindt dat de douche gedeeld moet worden met andere nieuwe tijdelijke bewoners in het pand. Andere pesterijen van eigenaar bestaan uit het afzetten van de cv ketel en elektra (op de bg van het pand) en onverwachte bezoeken aan het pand.

Zonder aankondiging verschijnt donderdag 15-11-07 een monteur. Deze wil een gebrek (geen ventilatiemogelijkheid in toilet- en doucheruimte) verhelpen door een gedeelte van de deur af te zagen. Huurster weigert aangezien ze niet van te voren op de hoogte was gebracht en aangezien de Huurcommissie diezelfde ochtend een opname had gedaan en had aangegeven dat er een afvoer direct naar de buitenlucht dient te komen. Monteur wordt boos en wil zich toegang verschaffen door huurster te intimideren, weg te duwen en tegen de deur te duwen. Huurster weet de monteur buiten te houden (na geduw en getrek) en sluit deur. Monteur blijft ongeveer een half uur op de buitendeur bonzen en scheld huurster uit.

Huurder heeft woning gehuurd (maximale huurgrens €391) via een bemiddelingsbureau, huurder betaalt €1550 per maand, servicekosten € 1010, gas en elektra € 125 a voor de huur € 415. De huurder heeft inmiddels een bericht gekregen van de Dienst Wonen vanwege het ontbreken van een huisvestingvergunning.

Voor de woningen in dit pand wordt zeer waarschijnlijk een twee keer te hoge huurprijs gevraagd (€62500), tevens een aanzienlijk bedrag aan servicekosten. Het pand wordt bewoond door expats. In het pand bevinden zich kernvoorraadwoningen. Er wordt deze week voor de huurder zowel een toetsingsprocedure kale huur als service kosten opgestart. De huurder is wel in het bezit van een woonvergunning.

Huurster maakt een afspraak met het huurteam vanwege de vraag of zij als huurster verantwoordelijk is voor de afwerking van een inmiddels zo goed als afgeronde "renovatie" (vanwege splitsing). Huurteam maakte puntentelling en wilde ook de zolderberging meten. Op zolder aangekomen bleken de bergingen, dus ook de hare weggesloopt. De voormalige eigenaar van de woning van huurster (die nog steeds eigenaar is van de zolderetage) blijft beweren dat de berging om niet is afgestaan. Huurster daarentegen zegt dat zij de berging alleen maar in bruikleen heeft gegeven om bouwspullen op te slaan voor zolang de renovatie zou duren. Verhuurder heeft in zijn puntentelling de berging qua punten trouwens gewoon bij de vertrekken opgeteld.

Door een brand begin dit jaar of eind vorig jaar in het souterrain was de woning van huurster niet meer bewoonbaar. De eigenaar/verhuurder heeft voorgesteld om, toch bezig met renoveren, haar woning te voorzien van een C.V. installatie. Vorige week kreeg huurster een brief met de nieuwe huurprijs voorgesteld per 1 januari aanstaande: € 603,62. Daarbij hoort een puntenaantal van 138 (voor de renovatie 60). Huurster gaat daar niet mee akkoord gaat (middels aangetekend schrijven medegedeeld). Saillant detail: het pand staat volgende maand op de veiling.

Huurder woont in een gehorig pand en ervaart al enige jaren ernstige overlast van haar bovenburen. Dit zijn meerdere studenten waarvan een deel familie en een deel bekenden van de eigenaresse van het pand zijn. De overlast wordt gedeeltelijk veroorzaakt door een ander leefritme van de bovenburen maar ook doordat de bovenburen met hun gedrag totaal geen rekening lijken te houden met hun omgeving (regelmatig feestjes e.d.) Huurder denkt dat er, vanwege de banden tussen bovenburen en eigenaresse, sprake is van het moedwillig veroorzaken van overlast (treiteren) omdat eigenaresse huurder uit de woning zou willen hebben. Daarbij komt nog dat er door de douche van de bovenburen regelmatig ernstige lekkage in de woning van de huurder ontstaat. Er rust al sinds februari 2003 een aanschrijving op het pand.

Chinese huurster tekent in het trappenhuis een verklaring die haar eveneens Chinese verhuurder haar geeft. Deze verklaring, gedateerd op 29 mei 2006 vermeldt (in het Nederlands) dat huurster de woning per augustus 2006 vrijwillig zal verlaten. Echter, het is november 2007. Daarnaast is huurster in het bezit van een ondertekende huurovereenkomst per 1 juli 2007. Het lijkt erop dat de verhuurder een fout heeft gemaakt. Verhuurder heeft in 2008 de sloop/renovatie van het pand voor ogen. Er zitten meer Chinezen in het pand. Velen huren slechts een kamer.

Huurster vrije sector werd geconfronteerd met renovatie en huurverhoging. Huurster maakt zelf renovatie overeenkomst. In dat contract staat dat zij een berging krijgt (die zij nu niet heeft). Tijdens de renovatie blijkt dat zij die berging toch niet krijgt omdat deze voor meer geld aan de winkel op de BG wordt verhuurd. Erger is dat in haar renovatieovereenkomst staat dat haar oude (geliberaliseerde) contract beëindigd wordt, huurster gaat een half jaar elders wonen, daarna zal een nieuwe overeenkomst opgesteld worden. De huur wordt € 200,- duurder. Nu krijgt huurster na aandringen van het WSW een concept huurovereenkomst die per 1 feb 08 zal moeten ingaan. Daarin staat een jaarlijkse huurverhoging van 6,5% per jaar en iedere 5 jaar wordt de huur "marktconform" gemaakt. De borg wordt 4 x de bruto huur (terwijl dat 1 maand was) en er mag nooit meer dan 1 pers wonen (de woning is 100m2!) bij overtreding volgt onmiddellijke ontruiming. Probleem is dat het oorspronkelijk geliberaliseerde contract helemaal niets over huurverhoging zei zodat de verhuurder in theorie alles had kunnen vragen. Dat heeft verhuurder echter nooit gedaan. Huurster voelt zich belazerd. Met veel moeite heeft ze de huurverhoging destijds omlaag onderhandeld.

Vervolgens krijgt verhuurder toch zijn geld wel via de achterdeur.
Huurster vindt via een bemiddelingsbureau een woning met een maandhuur van E 1.250,- en E 350,- servicekosten. Huurster legt beide bedragen ter beoordeling voor aan de Huurcommissie, deze verlaagt de kale huurprijs naar E 386,95 Over de hoogte van de servicekosten is nog geen uitspraak gedaan.
Eigenaar verhuurt een pand dat gesplitst is en stelt de huurder van één van deze etages voor om zijn gehuurde etage te kopen. Huurder gaat niet op dit aanbod in. Enkele maanden later ontvangt huurder per aangetekende brief een opzegging van de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik, "het dringend eigen gebruik" wordt in de brief niet nader toegelicht. De brief is niet door de eigenaar zelf aan huurder verzonden maar door een organisatie die de belangen van vastgoed bezitters behartigt.
BAARSJES:
Huurders van deze woning (en verschillende andere woningen aan de Admiralengracht) ontvangen afrekeningen m.b.t. servicekosten die terug gaan tot het jaar 2001. Over een aantal van de door de verhuurder genoemde posten voor geleverde diensten worden ook diensten genoemd die door de verhuurder nooit aan verschillende huurders geleverd zijn. Genoemde diensten zijn o.a. onderhoud deuropener en elektrische trapverlichting en het onderhoud aan de c.v. installatie. Het gaat niet om grote bedragen (bedragen variëren van 16,- tot 40,43). Het huurteam Baarsjes/Bos en Lommer heeft de verhuurder al telefonisch en schriftelijk op de hoogte gesteld dat hun handelswijze niet klopt. Verhuurder heeft telefonisch toegezegd de betreffende huurders een brief te sturen dat de afrekeningen berusten op een misverstand. Het huurteam zal huurders uit dit blok op de hoogte brengen van de onrechtmatigheid van de afrekeningen en adviseren de gevraagde bedragen niet te betalen.
Huurster reageert op advertentie op internet en krijgt uiteindelijk een huurcontract samen met vriendin. Beide ouders moeten garant staan. Huur €800, veel te hoog, er wordt een borg van E 1.600,- betaald (2 maanden huur). Pand is van lid van Koninklijke familie. Illegale woningbemiddelaar, die niet was ingeschakeld door huursters, wil nu commissie van één maand huur en dreigt met nu met dagvaarding.
Eigenaar van pand is nog vergunninghouder bij Dienst Wonen, huidige huurders(beg.gr+ 1e) zijn nooit voorgedragen voor huisvestingsvergunning. Hebben wel een normaal huurcontract, worden nu onder druk gezet om het pand te verlaten. Dame 1e verdieping kreeg te horen dat huisbaas volgende week de plafonds wil gaan vervangen. Bij BWT is (nog) niets bekend over splitsingsvergunning, pand staat echter al wel te koop op het internet- en wordt leeg aangeboden. Verhuurder heeft sleutels van het pand; huurteam heeft huursters geadviseerd om de sloten te vervangen.
Eigenaar van pand is nog vergunninghouder bij Dienst Wonen, huidige huurders(beg.gr+ 1e) zijn nooit voorgedragen voor huisvestingsvergunning. Hebben wel een normaal huurcontract, worden nu onder druk gezet om het pand te verlaten. Dame 1e verdieping kreeg te horen dat huisbaas volgende week de plafonds wil gaan vervangen. Bij BWT is (nog) niets bekend over splitsingsvergunning, pand staat echter al wel te koop op het internet- en wordt leeg aangeboden. Verhuurder heeft sleutels van het pand; huurteam heeft huursters geadviseerd om de sloten te vervangen.
Huurder verblijft veel in het buitenland en ontvangt een brief van de verhuurder waarin deze stelt dat huurder niet meer in de woning woont en dat daarom de huurovereenkomst wordt opgezegd.
Medewerker van groot makelaarskantoor gooit de hoorn erop als huurster belt over schimmelklachten.
Huurder belde verhuurder n.a.v. puntentelling waaruit bleek dat hij veel te hoge huur betaalt en bovendien all-in huur (incl. water, gas en licht). Twee woningen op 4e etage die slechts 1 meterkast hebben. Verhuurder reageerde zeer boos toen huurder belde om te onderhandelen over een lagere huur. Noemde huurder achterbaks en dreigde zogenaamd het pand zsm te gaan verkopen aan een huisjesmelker en die zou wel raad weten met zulke huurders.
Huurder betaalt E 645,- kale huurprijs en E 300,- servicekosten nadat er via een bemiddelingsbureau een huurovereenkomst is afgesloten. Uit een telling van het huurteam blijkt dat de kale huurprijs maximaal E 400,- mag bedragen. Huurders starten daarom met behulp van het huurteam een toetsingprocedure en een servicekostenprocedure bij de Huurcommissie.
Huurders gaan verhuizen en krijgen van verhuurder te horen dat zij een aantal in de woning aangebrachte zaken moeten verwijderen. Er wordt bedreigd met gerechtelijke stappen en het door laten lopen van de verplichting tot betalen van de huur. Nogal vreemd gezien het feit dat (een groot deel van) deze zaken voor aanvang van de huurovereenkomst al in de woning aanwezig waren.

Huurprijs is € 1150,- terwijl € 506,- redelijk is gv aantal punten. Bovendien € 150,- servicekosten voor gas, water en licht. Verder doet verhuurder voorkomen alsof er sprake is van kamerverhuur (omdat huurders een etage van een woning huren die totaal uit 2 etages zou bestaan.
Verhuurder vraagt €25,- huurverhoging per 1 juli '07 terwijl de eenmalige € 25 verhoging regeling al is afgeschaft.
Hoewel huurster bezwaar tegen de huurverhoging heeft gemaakt ontvangt zij tot twee maal toe brieven over een huurachterstand.
Huurster kwam bij huurteam met ontruimingsbevel van rechtbank. Volgens huurster heeft eigenaar haar erin geluist, door haar voor te stellen een paar maanden geen huur te betalen ivm afstaan zolderkamer, en is deze vervolgens naar kantonrechter gegaan ivm huurachterstand. Na vonnis is deal gemaakt met verhuurder; ze kan blijven huren maar ze is wel voorgoed haar zolder kwijt.
Via een bemiddelingsbureau huren huurders een woning met een kale huur van 850,- plus servicekosten van 250,-, de maximaal redelijke huurprijs bedraagt volgens de telling van het huurteam 557,16. Voordat de huurders de sleutel ontvingen moest er in totaal 4.357,20 worden betaald (eerste maand huur, 2 maanden borg, commissie, belasting). Huurders hebben voor de kale huur en de hoogte van de servicekosten procedures bij de Huurcommissie gestart.
Vertegenwoordiger van verhuurder staat op de 10e van de maand bij huurster op de stoep, huurder laat hem binnen. Hij deelt huurster mee dat ze achter loopt met de betaling van de huur (wat ook klopt) en dat als de huur niet voor de 12e van de maand betaald is zij haar woning kwijt raakt. Verhuurder beweert dat omwonenden geklaagd hebben over door huurster veroorzaakte overlast (navraag van huurster bij haar bovenburen wijst uit dat zij geen last van haar hebben). Tussen neus en lippen door laat verhuurder huurder nog weten dat hij een leuk geldbedrag voor over heeft als zij wil vertrekken naar een andere woning. Tijdens zijn bezoek voert verhuurder gesprekken op zijn mobiele telefoon waarin hij onder meer uitspraken doet als "die gooien we er binnenkort ook uit".
Huurder heeft al meer dan een jaar veel overlast van een verbouwing in pand. Zolder is zonder toestemming huurder afgebroken, grof bouwafval wordt van boven zo in de tuin (en op balkon) gegooid. Huurder is nooit op de hoogte gesteld van bouwplan en de duur daarvan. Meeste etages zijn zonder enige veiligheidsmaatregel compleet gesloopt. Nadat het dak (tijdelijk) was vervangen door een enkel zeiltje heeft huurder veel lekkages gehad.
GEUZENVELD/SLOTTERMEER:
Huurder betaalt de maandelijkse huur (275,- all-in) voor haar kamer (9m2)contant zonder betalingsbewijs aan één van de andere huurders in de woning die door de verhuurder als hoofdhuurder is aangewezen. Huurder heeft geen papieren huurovereenkomst ontvangen want die bewaart de verhuurder liever in zijn kluis. Huurder woont nu een maand op de kamer en zegt dat er nog een aantal zaken zeer onduidelijk danwel slecht geregeld zijn. Contact met de verhuurder verloopt stroef.
Huurders huren reeds een half jaar een woning maar hebben nog steeds het door de eigenaar/verhuurder beloofde en door hem ondertekende exemplaar van de huurovereenkomst niet ontvangen. Woning is volgens telling van Huurteam Tuinsteden ten onrecht geliberaliseerd,huurders betalen nu E 650,- per maand. Verhuurder wil woning verkopen en verzoekt huurders bij huisbezigting daar niet in de woning aanwezig te zijn. Huurders zijn er door het huurteam op gewezen dat huurders de woning niet uit hoeven bij bezichtiging en dat "koop geen huur breekt".
Huurder loopt twee maanden achter met haar huur. Een medewerker van de verhuurder belt huurder dat als zij niet betaalt zij op zeer korte termijn door medewerkers van de verhuurder ontruimd zal worden. Grote woning van corporatie is kamersgewijs onderverhuurd.
Een huurder in de Westelijke Tuinsteden krijgt via haar verhuurder een stadsvernieuwingsurgentie. Zij zegt de huur voor haar oude woning per 1 oktober op en kon vervolgens op 6 september jl. de huurovereenkomst voor een woning van de dezelfde corporatie tekenen. Huurder krijgt een aantal dagen voor het tekenen te horen dat zij dan ook vanaf 6 september huur gaat betalen voor haar nieuwe woning, ze betaalt dus één maand een dubbele huur. Huurder is hier verbolgen over aangezien het niet haar keus was om te verhuizen.
OOST-WATERGRAAFSMEER
Poging tot intimidatie door verhuurder. De Key is bij huurder langs geweest i.v.m. voorstel tot huurverlaging. Zij zijn het niet eens met de punten voor woonomgeving (zij rekenen veel meer dan in puntenboek staat). De Key deelde huurder mee dat als zij het bij de Huurcommissie zou winnen, zij naar de kantonrechter zouden gaan. De belangen waren voor hen te groot (Groot complex met allemaal dezelfde studentenwoningen). Huurder is hierdoor zo

geïntimideerd dat ze nu overweegt te stoppen met de procedure.

Woning is per kamer (4x) verhuurd aan 4 studentes die € 425,= per kamer van 15 m2 betalen. Tevens Allin-huurprijs. Tevens zogenaamd tijdelijk (voor 6 jaar!).

Huurster en meerdere bewoners aan het plein hebben van verhuurder AWV een brief gekregen dat de bergingen in dermate slechte staat zijn dat ze gesloopt zullen worden. Meerdere bewoners hebben middels een handtekeningactie aangegeven de berging te willen behouden. Zij hebben al langere tijd om onderhoud van de inmiddels lekkende bergingen verzocht zonder resultaat. De AWV schrijft zelf nota bene dat de berging al sinds lange tijd in slechte staat is. Daar hebben ze ondanks die kennis niets gedaan. Huurteam heeft brief op poten geschreven aan de AWV en ze bedreigd met een advocaat indien ze niet met een redelijk voorstel komen aan bewoners ter vervanging van de bergingen, dan wel onderhoud van de bestaande berging.

Huurder krijgt een brief waarin bedreigd wordt met een ontruimingsdagvaarding wegens vermeende huurachterstand van 2 maanden. Op 10 december jl. ontvangt ze een brief dat er miv. 1 december een nieuwe beheerder is. Inmiddels was natuurlijk de huur allang gestort op naam van de vorige beheerder. Dat is ook gemeld aan de nieuwe beheerder. Nu zeggen ze dat ze geen gegevens hebben van de vorige beheerder (was tevens eigenaar). Dat terwijl zij nota bene het pand van hun gekocht hebben. Aangezien de huur in februari 8 dagen na de 1e is gestort komen ze nu met dreigbrieven over ontruiming etc. Tevens ontkennen ze e-mails en brieven van huurster over de huur december te hebben ontvangen. Pand is slecht maar BWT heeft nooit actie ondernomen, nu komt BWT opeens langs samen met de eigenaar en dreigt BWT met onbewoonbaar verklaring!

Twee procedures gestart: toetsing + Servicekosten (voorschot). De twee huursters werden daarna gebeld door de verhuurster die nu een gesprek wil. Verhuurster wordt in de gelegenheid gesteld om met een voorstel te komen. Huursters aangeraden niets toe te zeggen en verhuurder te vragen zijn voorstel op papier te zetten. Week later heeft huurster met verhuurder gesproken, althans met haar broer de heer Lüske. Deze wil dat zij woensdag bij hem een brief in de bus doen waarin ze toezeggen de procedure bij de HuCo te stoppen. Als ze dat niet doen zal hij wel zorgen dat ze de woning worden uitgezet. Pure intimidatie. Huurteam werd later gebeld door de vader van een van de huursters die de zaak wil stopzetten. Te veel spanningen voor beide families - is het geld niet waard. Hij begrijpt dat op deze manier criminaliteit beloond wordt. Procedures worden ingetrokken.

Huurder heeft ernstige lekkage in de woonkamer en slaapkamer, hij heeft meerdere mailtjes naar de eigenaar (die ook makelaar is) gestuurd zonder resultaat. Ook huurteam heeft brief naar eigenaar gestuurd ivm de lekkages maar ook dat bleef zonder resultaat, eigenaar werd in die brief gesommeerd om de gebreken binnen 5 dagen te maken. Laatste brief is van twee maanden geleden, huurder is door huurteam naar advocaat verwezen.

Na een verzoek aan huurder om de huur op te zeggen wegens vermeend wangedrag zoals het niet wassen van de ramen, het hebben van een kat en het niet gebruiken van een doucheafvoerrooster, het niet ontkalken van kranen, ontvangt huurder nu een dagvaarding waarin behalve het aanvechten van de uitspraak HUCO op onderhoud ook ontruiming wordt gevorderd wegens wanprestatie op bovengenoemde gronden.

Vooruitlopend op splitsing van complex komen er kraakwachten en andere tijdelijke bewoners in de straat. Sommige etages staan al vier jaar leeg. Eigenaar communiceert niet over plan. De anti-krakers werken bij bouw bureau dat de splitsing organiseert, ook zijn ze al bezig de zolders van de huurders af te pakken.

Na overlijden partner, dient huurder bij verhuurder een verzoek in om het contract voort te zetten. Verhuurder stuurt half jaar later een brief en zegt met terugwerkende kracht de huur op.

Huurder belt het Meldpunt met een klacht over haar verhuurder die boven haar woont. Volgens huurder bezorgt verhuurder haar geluidsoverlast, is zij onbeschoft en wil zij haar uit de woning hebben.

Pand wordt gerenoveerd, toen huurder daar kwam in 2004 heeft ze gevraagd of er plannen voor renovatie waren. Antwoord: alleen aan de buitenkant. Op basis daarvan heeft ze zelf het plafond vervangen en 1360 euro uitgegeven. In 2005 werd duidelijk dat er binnen ook van alles gaat gebeuren. Ook de plafonds worden gesloopt. Huurder had nooit geld geïnvesteerd als ze dit had geweten en heeft nu geld bij de Key geclaimd. De Key weigert.

Verhuurder vraagt huurder per 1 juli 2007 een huurverhoging van 2,6% terwijl het maximaal toegestane percentage per 1 juli 2007 1,1% is.

De huurprijs is weliswaar geliberaliseerd, maar E 989,39 voor een woning van 152 punten (maximaal redelijk huurprijs E 667.20) is nogal fors, zeker als de verhuurder een corporatie is.

Verhuurder stuurt een enigszins dwingende brief waarin zij aankondigt te willen gaan controleren op "klein

<p>onderhoud" wat onder de verantwoordelijkheid van de huurder valt. Huurder deelt mee dat verhuurder zelf nooit iets aan achterstallig onderhoud doet.</p>
<p>Een huurverhoging van Euro 267,90 naar Euro 423,43, dat is maar liefst 41,7%. Ook zijn burens op de trap hebben een vergelijkbare huurverhoging ontvangen. Allemaal gebaseerd op een bijgesloten puntentelling.</p>
<p>Verhuurder vraagt 44% huurverhoging i.p.v. de maximale 1.1%. Verhuurder heeft het voorgaande jaren ook gedaan met 16.19 %, huurder is toen akkoord gegaan.</p>
<p>Enkele jaren geleden ging schoorsteen defect, verhuurster wees alle verantwoordelijkheid af. Begin dit jaar is grote boom in de tuin van huurster omgewaaid door storm, verhuurster wijst wederom alle verantwoordelijkheid af en verwijst naar verzekering van huurster. Boom stond er al toen huurster woning betrok en is wegens ouderdom omgevallen, kosten voor opruimen etc. komen daardoor voor verhuurster.</p>
<p>Huurder ontvangt huurverhogingsvoorstel van 14.76%, dit is veel hoger dan wettelijk toegestane verhoging van 1,1%.</p>
<p>Woning wordt per kamer verhuurd, en per persoon een contract. Ze betalen p.p. € 400 kale huur + € 200 servicekosten, voor een kamer van 18 en 16 m2.</p>
<p>Nadat er vorig jaar een nieuwe eigenaar was gekomen die de huurder wilde uitplaatsen wegens splitsing is nu het pand opnieuw verkocht aan iemand die de huurders wil uitplaatsen voor splitsing. Nieuwe eigenaar biedt € 25.000 of vervangende woonruimte en € 15.000. Half jaar lateris aanbod vervangende woonruimte en € 50.000 uitkøpsom.</p>
<p>Huurder betaalde al de huurverhoging van 1,1 % maar kreeg op 26 juni vervolgens nog een huurverhogingsvoorstel van bijna 50 %.</p>
<p>Woning wordt voor € 775 verhuurd, is veel te hoog.Etage bestaat niet in register van gemeente, hoort waarschijnlijk bij ondergelegen woning. Is echter wel een zelfstandige woning, huurster zal bij stadsdeel huisnummerbeschikking vragen. Huurster is nu niet in bezit van huisvestingsvergunning.</p>
<p>De verhuurder heeft een huurverhoging van 4.5% gevraagd. Huurteam heeft huurster geholpen om huurverhoging te weigeren. Dit jaar mag verhoging maximaal 1,1% zijn.</p>
<p>Nadat aan verhuurder een voorstel tot huurverlaging is gedaan, heeft hij hierop gereageerd door de huur op te zeggen. Nadat huurders aan verhuurder hadden verzocht het voorschot Servicekosten te verlagen (was € 200) komthij nu met een zogenaamde specificatie vol onzin, waaruit zou moeten blijken dat het voorschot juist omhoog zou moeten. Dat wordt dus een Servicekostenprocedure bij de Huurcommissie.</p>
<p>Op 25 juli 2007 is huurster op spreekuur van huurteam langs geweest in verband met klachten in de woning. De verlichting in het trappenhuis doet het de laatste zes maanden niet meer. De huurster is laatst van de trap gevallen en heeft haar arm gebroken. De klacht is gemeld en er is dringend verzocht om de klacht te herstellen. Hopelijk komt vandaag iemand bij de huurster om de verlichting te herstellen, maar de huurster is wel de dupe geworden van de nalatigheid van corporatie.</p>
<p>Huurder gaat woning verlaten en krijgt nu een factuur van € 4000. In de opbouw van de factuur is te zien dat alle posten betrekking hebben op achterstallig onderhoud waarvoor de verhuurder aansprakelijk is. Huurteam heeft gestuurd naar verhuurder waarna die meldde dat het een foutje was.</p>
<p>Huurder gaat woning verlaten. Helaas vermoedelijk onterecht geliberaliseerd. Huurprijs € 690 en servicekosten € 255 euro per maand. Tevens komt er nu een naheffing op servicekosten van maar liefst € 1492 op jaarbasis.Kortom huurder is een oor aangenaaid met de servicekosten en vermoedelijk ook met de huurprijs.</p>
<p>Woning van een corporatie verkeert in uitermate slechte staat van onderhoud, het dak is totaal verrot en lek, dit geldt ook voor de kozijnen. Als gevolg hiervan zijn er regelmatig op verschillende plaatsen lekkages in de woning.</p>
<p>Woning heeft achterstallig onderhoud, huurster durft niet te klagen bij verhuurder omdat deze makelaar regelmatig opbelt om te melden dat huurster de woning moet verlaten. Huurster betaalt huur via automatische incasso; verhuurder heeft dat een paar maanden stop laten zetten en vervolgens een dagvaarding wegens huurachterstand uitgebracht. Rechter trapte niet in deze gemene truc.</p>
<p>Twee studenten huren van Duwo een woning op basis van een campuscontract. Half september wordt gevraagd om de woning per 30 september te verlaten omdat de corporatie een 'huiskamerproject' in hun woning wil maken. Ze moeten over twee weken verhuisd zijn omdat anders 'het project in gevaar wordt gebracht'. Probleem van de AWV wordt zo op huurders afgewenteld. Er wordt wel andere woning aangeboden en voor tegemoetkoming voor</p>

verhuizing wordt één maand huur korting gegeven.

Verhuurders/eigenaren wonen op de begane grond van het pand waar huurder een woning op de eerste etage huurt. Huurder heeft al verschillende procedures inzake onderhoud met verhuurder gevoerd. Onlangs kwamen de verhuurders onaangekondigd bij de huurder op bezoek: "Woont u hier nog wel fijn?" en "En wilt u niet eens de stad uit, wij kunnen E 5.000,- betalen?". Als huurder zegt niet weg te willen zeggen de verhuurders dat huurder slecht voor de woning zorgt, zijn balkon niet schoonmaakt, het trappenhuis laat vervuilen etc. Verhuurders zeggen dat als er geen verbetering in het schoonmaakgedrag komt zij een schoonmaakbedrijf in zullen schakelen, de kosten die dat met zich meebrengt zullen op de huurder worden verhaald.

Ondanks heldere afspraken op papier over manier van verbouwen (zoals keuken behouden in oorspronkelijke staat) en termijn van verbouwen (twee weken op straffe van boete) in verband met splitsen, trekt eigenaar zich daar niets van aan. Als huurder hem daarop aanspreekt wordt die afgesnauwd. WSW Oost heeft inmiddels eigenaar gesommeerd en gedreigd met juridische stappen.

Er is een splitsingsvergunning aangevraagd voor het pand waarin de woning van huurder gelegen is. De jurist van de eigenaar van het pand heeft de huurder een aanbod gedaan. De buurman van de huurder heeft deze jurist namens huurder verteld dat het aanbod onvoldoende is. Vervolgens krijgt huurder een brief van die jurist waarin hij medewerking eist en dat huurder zich niet door buurman mag laten vertegenwoordigen. Tevens dreigt hij met een kantonrechterprocedure.

Huurder huurt woning van corporatie voor € 950,-. De puntentelling van huurteam komt op 138 punten, dit komt overeen met een maximaal redelijke huurprijs van €603,-.

Nadat huurder bij de Huurcommissie een procedure over de hoogte van de huurprijs gestart is ontvangt hij een aangetekende opzegging van de huurovereenkomst. De redenen die verhuurder voor de opzegging geeft zijn de tijdelijkheid van de huurovereenkomst, een onderbuurman die klaagt over overlast van huurder, dat daarom de woning geïsoleerd moet worden en dat er dus vanwege die isolatiewerkzaamheden sprake is van "dringend eigen gebruik". Kortom, de verhuurder is zeer creatief in het bedenken van gronden om de huurovereenkomst op te zeggen.

In het kader van splitsen wil eigenaar snel aan de gang. Huurder wil terecht afspraken op papier over soort werkzaamheden, termijn enz. Advocaat van eigenaar dreigt nu met dagvaarding omdat volgens hem overleg geen zin meer heeft.

In het kader van splitsen wil eigenaar snel aan de gang. Huurder wil terecht afspraken op papier over soort werkzaamheden, termijn enz. Advocaat van eigenaar dreigt nu met dagvaarding omdat volgens hem overleg geen zin meer heeft.

Huurder zit sinds 2000 in de woning op tijdelijk contract. In 2003 omgezet in gebruikersovereenkomst. Nu is hem verteld dat hij eruit moet. Hij zit dus 7,5 jaar tijdelijk. Volgens advocaat is hier overigens niets aan te doen.

Woning wordt op "tijdelijke" basis verhuurd door DirectHousing voor € 1700 kale huur per maand en € 180 bruto per maand. Volgens puntentelling heeft de Woning 162 punten. Daarbij hoort een kale huurprijs van 713,87 euro per maand, wel geliberaliseerd.

Huurster laat huurprijs toetsen door de huurcommissie wegens o.a. onderhoudsgebreken in de woonruimte. Uitspraak is dat kale huur lager moet en de lekkage opgelost moet worden. Verhuurder is huurster sindsdien aan het uitschelden en bedreigen en wil alles doen om huurster uit haar woonruimte te zetten.

Nieuwe eigenaar is werkzaamheden aan het uitvoeren ihkv splitsing. Als huurders thuishouden na vakantie is pand en woning een rotzooi. Al eerder had eigenaar de zolderberging zonder toestemming van huurders afgebroken, uiteindelijk is deze teruggeplaatst.

Gaat om panden 8 - 12. Corporatie wil ingrijpend verbouwen en stuurt daarvoor brief naar bewoners: binnen 1 week wil de corporatie antwoord van de bewoners of ze akkoord gaan met de plannen en dus met vrijwillige uitplaatsing. Andere opties worden niet geboden: ga akkoord en verhuis.

Huurster is 81 jaar oud en heeft begane grond woning. Ze heeft al geruime tijd klachten aan de cv installatie die ongeveer 2 a 3 keer per dag uitvalt waardoor ze steeds naar buiten moet om hem opnieuw op te starten. Soms zit zij hierdoor ook gewoonweg in de kou. Ze kan de verwarming ook niet goed afstellen waardoor het soms veel te koud en soms veel te warm is in de woning. Vooral nu het echt kouder wordt is dit een groot probleem. Mevrouw zit dus zonder een goed werkende verwarming met de kerst. Huurteam Oost heeft de eigenaar/verhuurder proberen te bellen maar die heeft een antwoordapparaat aanstaan met de boodschap dat hij met vakantie is in het buitenland. Vervolgens een brief geschreven met daarin de mededeling dat we de verwarming zelf gaan repareren en niet wachten tot de

eigenaar terugkomt van vakantie. Kosten worden berekend met de huur.
OSDORP:
Tijdens grote renovatie stelt corporatie een wisselwoning beschikbaar maar wil niet de verhuiskostenvergoeding van € 5000 betalen omdat het niet zou gaan om een ingrijpende verbouwing en de wisselwoning alleen uit coulance werd aangeboden.
Huurster wordt opnieuw door de corporatie beschuldigd van een vermeende huurachterstand, al eerder was zij hierom gedagvaard maar won zij. Desondanks zat ze wel met extra kosten. Huurster is bang dat het nu weer van voor af aan gaat beginnen.
Huurder krijgt voor een periode van twee jaar een wisselwoning aangeboden waarin nog veel werkzaamheden moeten worden verricht en sprake is van achterstallig onderhoud. Huurder geadviseerd het volgende aan verhuurder te eisen; de te verichten werkzaamheden dienen binnen 10 dagen te zijn afgerond, indien deze termijn overschreden wordt dient de verhuurder E 50,- per dag te betalen.
Woning wordt als studentenhuus verhuurd. Kamer is bemiddeld en verhuurd door Direct Housing voor een te hoge prijs. De enkele ruimte door huurder gehuurd heeft geen daglichttoetreding. Het studentenhuus wordt bewoond door meer dan 6 bewoners. Het ontbreken van daglicht geeft in totaal 30 punten aftrek waardoor de telling zeer laag uitkomt (22 punten met max.redelijk € 38,19).
Eensgezinswoning wordt aan zeven studenten verhuurd zonder de juiste gebruiksvergunning (i.v.m. met o.a. brandveiligheid). Stadsdeel Osdorp stuurt verschillende brieven naar de verhuurder en dreigt op korte termijn te handhaven (=ontruimen). De huurovereenkomsten die huurders hebben ondertekend liggen bij de verhuurder in de kluis. Alle huurders betalen huur aan één hoofdhuurder in het pand die maandelijks het bedrag aan de verhuurder overmaakt. Een onduidelijke en niet wenselijke constructie.
Twee potentiële huurders plaatsen in gebrekkig Engels op internet een advertentie waarin zij aangeven op zoek te zijn naar een woning. Via via kregen zij door een man die zich voordeed als verhuurder deze woning aangeboden. Vervolgens werd er een huurovereenkomst getekend en werd er 1,5 maand huur en elektriciteit vooruit betaald. Huurders hebben nooit een sleutel van de woning ontvangen, "verhuurder" stuurt af en toe een sms waarin hij zegt met zijn vrouw in scheiding te liggen, dat zij hierom de woning wil verkopen en dat hij het betaalde bedrag zal terugstorten.
OUD-WEST:
Verhuurder houdt vast aan oude huurprijs (incl watergeld) als nieuwe huurprijs na renovatie terwijl huurder zelf nu watergeld aan waternet betaalt.
Verhuurder stuurt aan op rappelprocedure terwijl huurster bezwaarschrift heeft ingediend. Makelaar stelde botweg, dat ze niet moest zeuren, maar betalen (en zich aan de Nederlandse wet houden!sic). Rappel ingediend door huurster. Verhuurder stuurt toch weer bericht met betalingsachterstand, en de verhoging is geen 20.- (voorstel uit april, maar nu 25.-).
Tijdens verbouwing heeft gemachtigde van verhuurder zonder medeweten (laat staan toestemming) van huurder de aangemeld bij woningnet omdat ze willen dat hij gaat verhuizen, hem is al voor tweede maal woning aangeboden. Huurder weigert en wil blijven wonen.
Verhuur van eigen woning voor te hoge huurprijs (€1700,00.-p/m). Eigenaar/verhuurder is aangesloten bij VvE "Bilderdijk Staete" en laat zijn zakjes regelen door antikraakbureau uit 's-Hertogenbosch.
Verhuurder zet huurder onder druk om de huurverhoging van 2006 te betalen terwijl huurder nooit en huurverhogingsvoorstel heeft ontvangen. Vanwege (vermeende) huurachterstand (ad 12,27!) heeft verhuurder een brief gestuurd met aanmaningskosten ad 25.- en vermelding van eventuele incasso en ontruimingsvordering.
Opzegging huurovereenkomst omdat verhuurder/eigenaar de woning in verband met voorgenomen renovatie "dringend nodig heeft voor eigen gebruik en dat deze woning i.v.m. deze renovatie en door samenvoeging met een andere woning zal komen te vervallen". Dus, na de renovatie "Degene die de marktconforme huurprijs wil betalen kan huurder worden". Bejaarde huurster, wonend sinds geboorte op dit adres en met huurcontract op naam sinds 1 jan. 1972, voelt zich ernstig bedreigd.
Eigenaar heeft zich tijdens afwezigheid van huurster toegang tot haar woning verschaft om oa foto's te maken van het

<p>balkon. Gebreken aan het balkon was onderdeel van klachtenmelding aan verhuurder. Huurster heeft aangifte gedaan bij de politie en zal ook een nieuw slot op haar deur plaatsen.</p>
<p>Bij opname door huurteam in maart 07 blijkt contract onterecht geliberaliseerd, huur is €800 p.m. per 1/4/06 terwijl €475 maximaal is. Buitensporige hoge servicekosten ad €450 p.m. Misleitend contract van korte duur aanexpat inclusief meubilering/stoffering. Het contract is bedoeld voor 2e etage maar slaat feitelijk op de niet geregistreerde woning op 3e etage.</p>
<p>Huurster bewoont een kamer op begane grond en wil daar weg, omdat ze haar huisbaas niet meer als verhuurder wil. Verhuurder wil haar namelijk weg hebben (verbouwen/rest van pand is leeg), verhuurder wil huurster voor 1/2 jaar huisvesten in woning om de hoek en vindt dat huurster meteen ook opzegging moet tekenen. Zijn gedrag is van dien aard, dat hij ongevraagd om 8.00 af en toe in de kamer staat, en huurster toevoegt: als jullie (er woont nog een vrouw) jongens waren geweest had ik al enkele tikken uitgedeeld.</p>
<p>Betreft verhuur van 4 kamers aan 4 mensen in zelfstandige huurruimte voor een te hoge huur (gemiddeld €400 huurprijs gevraagd daar waar gem. €137,50 mag zijn) Verhuur gebeurt in fase van splitsingsaanvraag (ingediend op 22/4/06). Bij ondertekening contracten (resp. twee op 1/2/07 en twee op 1/3/07) moesten huurders ook extra brief tekenen van "onherroepelijk" beëindiging huurcontract per 31/1/2008.</p>
<p>Verhuurder stuurt op huuropzegging aan (per 31/8/07) omdat huurders een toetsing huurprijs procedure (art.249) hebben gestart en ook nog de door hem eenzijdig verhoogde servicekosten niet betalen.</p>
<p>Huurder woont al meer dan 20 jaar in hetzelfde pand als huisbaas die na aanschrijving van BWT plannen heeft om onderhoud uit te voeren. De huur werd mondeling opgezegd omdat de huisbaas de woning van huurder nodig heeft om een badkamer (!) voor zichzelf te maken. Huisbaas heeft al sous, parterre, één hoog en drie hoog. Huurder woont op twee hoog. Verhuurster heeft al aangekondigd binnenkort met de verbouwing te beginnen.</p>
<p>Sinds enkele maanden zijn er twee nieuwe eigenaren maar die hebben geen bank of gironummer gegeven zodat de nog enige huurder in het pand geen huurbetalingen meer kan doen. Halve pand staat leeg, er is veel achterstallig onderhoud. Onduidelijk wat de nieuwe eigenaren voor plannen hebben.</p>
<p>Na uitspraak van de huurcommissie inzake toetsing van huurprijs heeft eigenaresse ineens dringend behoefte aan hele pand, te beginnen met de 3e etage: zij stuurt opzeggingsbrief per 15/7/2007 wegens haar "wens...het pand zelf op korte termijn te gaan gebruiken voor bewoning c.q. werkruimte.". Huurster van tweede etage heeft ook zo'n opzegging gekregen.</p>
<p>Woning wordt al jaren tijdelijk verhuurd door corporatie op basis van de leegstandwet. De termijn hiervoor is echter al een jaar verlopen zonder dat er verlengd is. Jaar geleden is andere etage in pand nog gewoon regulier verhuurd door corporatie. Onduidelijk is dus wat eigenaar wil. Tijdelijke huurder kan nu beroep doen op huurbescherming.</p>
<p>Eind maart jl. probeert verhuurster zich in schrijven in bevolkingsregister als enige bewoner op de etage c.q. de huurders uit te schrijven. Deze poging is door huurders zelf recht gezet. Herhaaldelijk, dreigt mevrouw met ontbinding huurovereenkomst o.g.v. "dringend eigen gebruik", beticht huurders van huurschuld, asociaal gedrag etc.</p>
<p>Misleiden "gebruikersovereenkomst woonruimte" met te hoge kale huurprijs (€425) en met name te hoge servicekosten (ad €400 p/m) die nergens zijn gespecificeerd. Huursters wonen sinds 2005, hun "eerste contract" was met verhuurster die dreigde zelf geweld te gebruiken als huurster naar de huurcommissie zou stappen. Het dreigement heeft blijkbaar gewerkt daar huursters pas nu in actie komen nadat eigendom en verhuur naar iemand anders is gegaan.</p>
<p>Het pand wordt gesplitst, communicatie over de diverse werkzaamheden verloopt slecht, huurder wordt regelmatig door de eigenaar en de aannemer op een vervelende manier behandeld.</p>
<p>Huurder stuurt een gebrekenmelding naar verhuurder. Verhuurder belt boos op en zegt in het gesprek onder andere dat huurder maar een ander huis moet gaan zoeken als het de woning niet naar haar zin is.</p>
<p>Huurder maakt zich zorgen, dit naar aanleiding van berichten in de media over zijn eigenaar/verhuurder (asbest, valse certificaten Nuon installaties). Verhuurder/eigenaar wil het pand waarin zijn woning zich bevindt splitsen.</p>
<p>Huurder bewoont een onzelfstandige woonruimte op een zolderverdieping, hij deelt sanitair en keuken met een andere kamerbewoner naast hem en heeft ook de beschikking gekregen over een kleine berging. De gedeelde voorzieningen zijn voor alle bewoners aan het trappenhuis (en dus ook de verhuurder die op I-hoog woont) bereikbaar, er bevindt zich geen deur bovenaan de trap. Nadat in februari 2007 de andere kamerbewoner weg is komt de verhuurder (ook 's avonds laat) vaak in deze kamer, soms alleen en soms ook met vrienden. De berging die</p>

huurder tot zijn beschikking heeft gekregen en waarin zich ook de stoppenkast van de verdieping zich in bevindt is door de verhuurder ineens van een slot voorzien. Huurder heeft het gevoel dat zijn verhuurder hem weg wil hebben van zijn huidige woning.

Nieuwe eigenaar zegt bij kennismaking meteen dat hij het pand gaat splitsen in appartementen en dat hij daarvoor het gehele pand leeg wil hebben.

Een aantal maanden geleden vond er een brand plaats in het pand dat naast dat van de huurder ligt. Deze brand is gedeeltelijk doorgeslagen met als gevolg dat het plafond van de woning van de huurder in slechte staat verkeert en er een brandlucht in de woning hangt. Verhuurder wil niets aan de situatie doen ondanks verschillende brieven die zij aan haar verhuurder geschreven heeft. Huurder heeft nu steun van bouw- en woningtoezicht, deze zeggen op termijn actie te gaan ondernemen naar de verhuurder toe.

Huurder betaalt maandelijks €485,00 terwijl de maximaal redelijke huurprijs E 166,13 is. Het gaat om een zolderwoning die niet geregistreerd is.

Negen huurders huren van een kamerverhuurbedrijf evenzoveel kamers in een drie verdiepingen tellend pand. De huurprijzen per kamer liggen rond de 400,- en zijn ruim boven de maximaal redelijke huurprijs. Het kamerverhuurbedrijf lijkt in andere handen over gegaan te zijn en iemand van dit bedrijf komt samen met "sportschooltype" aan de deur en zegt dat de huurders twee dagen hebben om te verhuizen. Opmerkelijk is dat het gehele pand voor ruim 471,41 door een corporatie aan de het kamerverhuurbedrijf verhuurd wordt.

Bijzondere bepaling in huurcontract: "Voor de goede orde: Met de ondertekening van dit huurcontract verklaart huurder hierbij onvoorwaardelijk nu en ook in de toekomst geen beroep te zullen doen op Huurcommissie of andere instanties om verlaging van de huur te doen verkrijgen". De gevraagde huurprijs per 1 mei 2007 is €60000 (ca. 200€ teveel). Huurteam heeft huurder wel geadviseerd een toetsing procedure te starten.

Heel blok wordt al enkele jaren lang verbouwd ivm splitsing. Zeer veel overlast tijdens verbouwing, na terugkeer uit wisselwoning bleek dat de woning nog slechter was geworden, veel zaken waren kapot gegaan en de woning zat onder het roet van een ouder brand. Omdat plafond werd vervangen kwam oude roet vrij in woning, is niet opgeruimd. In overige etages in blok panden woonden Poolse bouwvakkers die zeer veel overlast veroorzaakten en andere etages werden via bemiddelingsbureau tijdelijk verhuurd. Na oplevering van woning kwamen er grote scheuren in de muren, het bleek dat de bouwvakkers een draagmuur eronder illegaal hadden gesloopt. Nu wil eigenaar opeens van de zolder een woning maken, huurster zit al een paar jaar in de rotzooi en pikt het niet meer.

Huurster heeft al bijna vijf jaar een tijdelijk contract, eigenaar wil panden slopen voor een nieuwbouw hotel op deze locatie in de Kinkerstraat. Huurster informeert naar rechtspositie.

Huurder huurt na de betaling van E 725,- aan een bemiddelingsbureau een woning op een zolderverdieping. Huurder kan zich op zijn woning niet inschrijven omdat de woning niet geregistreerd is (voormalige zolderberging). Als huurder hierover bij verhuurder klaagt zegt deze dat hij de woning niet hoeft te registreren. Nadat huurder zelf een toetsingprocedure bij de Huco gestart is probeert verhuurder de servicekosten van de woning te verhogen. Huurder weigert deze verhoging te betalen waarop verhuurder aankondigt bij huurder naar binnen te willen om de voorziening waarvoor de servicekosten gelden uit de woning te halen.

Huisbaas zet huurder na vier maanden weer het pand uit nadat alle andere huurders het pand al hadden verlaten. Huurder had woning via bemiddelingsbureau gekregen, huisbaas kreeg ruzie met dat bureau met als gevolg dat er geen contract is opgesteld. Huurder heeft wel maandelijks € 800 betaald voor zeer kleine en verouderdewoning. Huurder heeft zich eruit laten praten. Gehele pand staat nu leeg en te koop als .

Distributiewoning van 103 punten wordt verhuurd voor maar liefst € 1075 (kale huurprijs). Op de valreep toetsing gestart.

Bij mutatie van beheer blijkt dat afgezien van de naamwijziging alles bij het oude blijft, incl. bankrekeningnummer waarnaar de huur wordt overgemaakt. Maar de nieuwe beheerder doet alsof hij niets weet van uitspraken van de huurcommissie inzake toetsing van het voorschot in 2006 (verlaagd van €65 naar €44 p/m) en huurverlagig op punten begin 2007 (verlaagd van €295 naar €163,35) en stelt dus doodleuk een huurverhoging van 1,1% voor per 1 juli as. van zowel de huurprijs (van 304,44 naar 307,79) alsook de servicekosten (van 67,08 naar 67,83)!

Bij mutatie van beheer blijkt dat afgezien van de naamwijziging alles bij het oude blijft, incl. bankrekeningnummer waarnaar de huur wordt overgemaakt. Maar de nieuwe beheerder doet alsof hij niets weet van uitspraken van de huurcommissie in 2006 inzake toetsing van resp. het voorschot (verlaagd van €75 naar €44 p/m) en de huurprijs (verlaagd van €400 naar €163,35); en stelt dus doodleuk een huurverhoging van 1,1% voor per 1 juli as. van zowel de huurprijs (van 412,8 naar 417,34) alsook de servicekosten (van 77,4 naar 78,25)!!

Bij ondertekening contract op 12/9/2002 moest huurder (expat) het bedrag ad €8.500,00 betalen. Dit bedrag zou terugbetaald worden " ..indien [huurder] geen woonvergunning resp. gedoogd wordt door de stedelijke woningdienst van Amsterdam...", aldus notitie van de ontvanger van het geld. Geld nimmer meer terug gekregen.
Huurcontract van maart 2005, gevraagde huur €1.07500 p.m. waarvan ca. € 900,00 huurprijs (maximaal nu€ 460); de rest betreft onredelijk roerende post ad € 100,00 en servicekosten. Woonruimte onttrokken aan woonvergunningplicht.
Bij aanvang contract d.d. 1/9/2006 is huurprijs van € 950,00 gevraagd. De huurprijsgrens o.g.v. 122 punten was toen €523,73.
Bij werkzaamheden ihkv splitsing (in de loop van 3e kwartaal 2006) is huurder zolderberging kwijt geraakt alsook de daar opgeborgen spullen. Huurder heeft destijds geen aangifte gedaan.
Dochters van overleden huurster ontvangen een jaar na het leeg opleveren van de woning van hun moeder brieven van de verhuurder dat zij hem nog E 7.000,- verschuldigd zijn wegens het in slechte staat leeg opleveren van de woning. Dit terwijl de dochters na het overlijden van hun moeder op aanwijzing van de verhuurder diverse zaken in de woning hersteld hadden en de verhuurder een jaar geleden ook akkoord was met de staat van de woning en de wijze van oplevering.
Drie dagen nadat nieuwe eigenaar het blok panden Ten Katestraat 7 - 21 heeft gekocht krijgen de bewoners een brief van de verhuurder waarin hen wordt verzocht contact op te nemen ivm definitieve uitplaatsing wegens splitsing. Bewoners hebben als reactie bewonerscommissie gevormd. Bewoners hoeven helemaal niet uitgeplaatst te worden omdat panden in prima staat zijn.
Huidige huurprijs is 216,73. Huisbaas vraagt per 1 juli 2007 echter een huurverhoging op een huurprijs van 323,67.
Distributiewoning (90 punten, max. grens 381,99) is verhuurd als "vrije sector" woning voor € 550. Huurster is voor en tijdens contractondertekening (1/8/2006) met nadruk verboden de huurcommissie in te schakelen. Anno 2007 huivert huurster nog steeds huurverlaging procedures te starten (o.g.v. punten en onderhoud).
Kennisgeving van spagaat tussen gevraagde huurprijs bij mutatie (c.q. €1377,00 per 10/2/2007) en de maximale huurprijs conform het woningwaarderingssysteem c.q. €678,74 ogv 156 punten. Tevens, clause in huurcontract wijst meteen op afwijkend percentage voor de jaarlijkse huurverhoging (tussen 2,3% en 5,4%) hetgeen per 1 juli jl. leidde tot € 1397,66 (1,5%). Woning is van Het Oosten.
Verhuurder vindt dat huurder te groot en te goedkoop woont en heeft dat ook meerdere malen mondeling aan huurder laten weten.
Woning wordt 'tijdelijk' verhuurd voor een kale huurprijs van €680,00 en € 300,00 'leveringen en diensten' (m.n. prullaria). Woning is ten onrechte geliberaliseerd, volgens het huurteam telt de woning 88 punten. Onderverhuurster is een zus van de eigenaar van het pand, hij heeft volgens de huurovereenkomst toestemming gegeven voor de 'tijdelijke verhuur'. Het pand zou recentelijk zijn verkocht, de nieuwe eigenaar eist via een advocaat het onmiddellijke vertrek van onderhuurders.
Na jarenlange conflicten over de hoogte van de huurprijs, ernstig achterstallig onderhoud (er is ook geen wasgelegenheid in de verouderde woning) gaat verhuurder over tot dagvaarding voor ontruiming. Huurster verliest rechtszaak wegens huurachterstand.
Familie woont al meer dan 50 jaar in woning, deze is nu zwaar verouderd. Eigenaar wil wel renoveren maar dan zonder huurders, deze zegt hij de huur op. In al die jaren heeft eigenaar nimmer iets willen opknappen. Nu lopen verschillende rechtzaken tussen verhuurder en huurder.
Huurder huurt een kleine kamer voor E 400,- en E 125,- servicekosten, hiervoor worden procedures bij de Huurcommissie gestart. Huurder ontvangt van een medewerker van het bemiddelingsbureau vlak voordat de "tijdelijke huurovereenkomst" van zes maanden afloopt een e-mail. In deze e-mail wordt gesteld dat hij voor deze verlenging E 287,50 moet betalen. Huurder kan kiezen; hij ontvangt voor de betaling van dit bedrag een bon maar dan moet hij wel 19% BTW bovenop dit bedrag betalen of hij betaalt cash zonder ontvangst van een bon en hoeft dan geen BTW te betalen. Nadat de verhuurder van de Huurcommissie bericht heeft ontvangen dat er een procedure loopt zegt hij in een brief vol beschuldigingen aan de huurder de huurovereenkomst op.
Terwijl pand nog niet is verbouwd is er door stadsdeel een splitsingsvergunning verleend onder zekerheidsstelling van een bankgarantie. Eigenaar heeft nog enkele maanden de tijd om achterstallig onderhoud weg te werken; huurster heeft veel klachten. Pand is ook gevaarlijk geworden door sloop van trapleuningen, trapverlichting etc.

Huurster mag alleen huurovereenkomst bij makelaar tekenen als zij tegelijkertijd een huuropzegging voor over een jaar tekent. Hoewel chantage heeft huurster toch de opzegging ook getekend. Opzegging moet nu wegens uitoefenen druk door makelaar worden ingetrokken. Huurprijs is € 800 waar € 428 maximale huurprijs is volgens puntensysteem. Huurcommissie uitspraak: huur € 428 maar tijdelijk verlaagd tot € 171 wegens gebreken aan gehuurde.

Ivm voorgenomen renovatie ihkv splitsing zegt oudere huurder zijn overeenkomst op met belofte van eigenaar dat hij later naar de eerste verdieping mag verhuizen. In de tussentijd gaat hij samenwonen met de oudere huurster van de derde verdieping. Vooruitlopend op de gezamenlijke verhuizing naar één hoog wordt gooiën zij al meubilair weg. Even later krijgen zij bericht dat opknabbeurt niet door gaat wegens verkoop van het gehele pand, levering is pas over ruim een half jaar in april 2008.

Huurders (expats) huren via een bemiddelingsbureau een woning met een huurprijs van €1.080,- en €210,- servicekosten. Verder betalen huurders bij aanvang een borgsom van twee maanden huur (2.580,-). Het bemiddelingsbureau rekent voor de geleverde diensten nog eens 1 maand huur (1.290,-), contractkosten (120,-) en BTW (267,90). In totaal mogen de huurders nog voordat zij de woning in kunnen even 5547,90 aftikken voor een woning met een maximaal redelijke huurprijs van E 538,72

Verhuurder trekt zich niets aan van uitspraak huurcommissie over toetsing nieuwe huurprijs. Makelaar: "Okay, Huurcommissie vindt € 519 redelijk en € 900 onredelijk (aanvangshuurprijs) maar wij betalen dit pertinent niet aan u terug. Om u tegemoet te komen zullen wij uw huurprijs per september 2007 aanpassen aan de huurprijs die de Huco heeft gesteld". Teveel betaalde huur wordt door verhuurder dus niet geretourneerd.

Huurster woont in een woning onder haar verhuurder/eigenaar. Deze heeft huurster, toen hij een psychose had, diverse malen ernstig bedreigd. Inmiddels gebruikt verhuurder/eigenaar tegen zijn psychische klachten medicijnen en heeft zijn excuses aan huurster aangeboden. Toch wil huurster graag weg uit de woning, zij voelt zich niet meer veilig. Verhuurder lijkt huurster een aanbod voor een vertrekpremie te willen doen.

Huurders komen op een goede dag thuis en kunnen de net door hun gehuurde woning niet meer in, de sloten zijn veranderd en er hangt een brief op hun voordeur dat zij hun spullen tegen betaling bij de gemeentelijke inboedelbeheer kunnen ophalen. Na het nodige onderzoek blijkt dat degene die de woning verhuurde de hoofdhuurder was die zijn woning onderverhuurde. Dit terwijl, naar nu blijkt, er reeds op verzoek van de eigenaar/verhuurder een ontruimingsvonnis door de kantonrechter was uitgesproken op grond van huurachterstand. Helaas waren de huurders hier niet van op de hoogte.

Huurder huurt al ruim twintig jaar een woning op de derde verdieping, de eerste en de derde zijn van één eigenaar en worden door dezelfde verhuurder verhuurd. De tweede verdieping is van een andere eigenaar en wordt ook verhuurd. Woning op de tweede verdieping is geheel uitgebroken tot één grote ruimte en de gehele vloer bestaat uit plavuizen waardoor de woning nogal gehorig is en verworden is tot een klankkast. Ook hebben huurders van de tweede verdieping de beschikking over een slecht geïsoleerde ruimte/slaapkamer op de 4e verdieping die grenst aan de slaapkamer van de huurder. De wisselende huurders (over het algemeen expats) waaraan de woning verhuurd wordt stellen zich niet erg coöperatief op naar de andere huurders in het pand, regelmatig veel lawaai en bewust onfatsoenlijk gedrag. Huurder ondervindt veel overlast van de combinatie van de bouwkundige indeling/staat van de onderliggende woning en het gedrag van de huurders.

Nu huurster wil gaan verhuizen vraagt zij zich af of zij haar borg (sleutelgeld) van € 5.000,- terug kan ontvangen. Verhuurder betaalt niet terug, huurder kan niets bewijzen omdat het bedrag contant en zonder betalingsbewijs betaald is.

Eigenaar/verhuurder woont naast huurders en wil gaan verbouwen (o.a. werkzaamheden aan fundering + bouwen van kelder onder de woning). In eerste instantie verloopt de communicatie tussen huurder en verhuurder hierover goed maar als huurder wat kritischer wordt verandert de toon drastisch. Eigenaar/verhuurder heeft een sleutel van de woning en stond een keer onverwacht in de woning van huurders.

Zgn. "Huurovereenkomst voor bepaalde tijd" ingegaan op 30/07/07. Aangeboden via internet aan expats door JLG Real Estate BV. Gevraagde huurprijs € 1.250 p.m + stoffering/meubilering/apparatuur a € 300 en gas/elektra/water/kabel a € 150. De woning van 59 m² is volgepropt met voorzieningen om punten te scoren en daarmee wordt net de vrije sector grens gehaald. Servicekosten veel te hoog.

"Overeenkomst van korte duur...gemeubileerd/gestoffeerd", bemiddelt door Direct Housing B.V.) en ogenschijnlijk door hun ook verhuurd. Huurcontract van 14-5-07, huurprijs € 1.200,00 + € 50,00 stoffering/meubilering p.m. Advies van huurteam: toetsing van de huurprijs (incl. gebreken) en voorschot servicekosten. De woning hoort bij een complexgewijze renovatie Da Costastraat nrs. 41 t/m 57. De onderhavige woning is in mei opgeleverd met

aanmerkingen van W&T, aldus huurster.
Huurcontract van 1-8-07, gevraagde huurprijs € 80000 (maximaal € 510). Betreft expats gehuisvest in 'distributiewoning'. Advies: toetsing huurprijs inclusief melding gebreken.
Nieuwe eigenaar van pand koopt panden op en verkoopt na splitsing de afzonderlijke etages. Uit de website van eigenaar blijkt dat hij al voordat überhaupt de huurder(s) weg is de etages al ter koop aanbiedt. Met huurster is eigenaar nog in overleg.
Huurder belde naar huurteam met mededeling dat eigenaar/verhuurder en een 'kleerkast' op donderdag 21-11 langs is geweest met mededeling dat huurders beter weg konden zijn op zaterdag 24-11. Uitspraak huurcommissie (van all-in € 1000 naar kale huurprijs € 368 + servicekosten van € 52) was waarschijnlijk aanleiding. Indien nog aanwezig zouden ze wel even helpen om spullen op straat te zetten. Advies: onmiddellijk politie en wijkregisseur inlichten.
Betreft niet geregistreerde woning op 4 hoog achter. Verbouwing tot zelfstandige woonruimte doet zeer provisorisch aan. Betaalt huur € 250 p/m via de bank aan eigenaresse (incl. e/g/w, UPC e.d.). Mondelinge huurovereenkomst aangegaan in 2003. All-in procedure gestart en verwezen naar Stadsdeel voor huisnummerbeschikking. Huurster staat ingeschreven op 3 hoog waar officieel de zoon van eigenaar ingeschreven zou staan. Eigenaar/verhuurder (bekenden van huurder en wonend op 2 hoog) wil verkopen en laat huurder weten dat ze dan uit moet het liefst voor 1/3/08.
Pand zou zojuist zijn verkocht en deze verhuurders/eig. willen huurders van 3e (en nog twee huurders van twee zelfstandige ruimten op de niet geregistreerde 4e etage) over twee maanden per 1/1/08 uit hun woning hebben. Huurders van 3 hoog wonen sinds sept. 2004, sindsdien betalen ze €950,00 all-in (e/g/w/upc/cv-onderh.e.d.) a contant, geen huurbetalingsbewijzen anders dan het maandelijkse gepinde bedrag. Eigenares c.q. ontvangster van het geld woont op 2 hoog. Huurster zegt in beginsel een contract te hebben ondertekend waarvan ze nooit een kopie heeft gekregen. Huurders maken per aangetekend brief bezwaar tegen huuropzegging. Verhuurder knutselt een valse bevestiging van huurders in elkaar alsof zij akkoord gaan met de huuropzegging (valsheid in geschrifte).
Blijkbaar viel uitspraak van huurcommissie in art. 249 zo vreselijk tegen dat verhuurster kiest voor huuropzegging ogv dringend eigen gebruik.
Sinds er in 1999 een nieuwe eigenaar is gekomen zijn er problemen. Pand is ondertussen verbouwd en gesplitst, enkele etages zijn al verkocht. Huisbaas wil ook dat oudere huurster vertrekt. In woning boven huurster zijn nu enkele jongeren geplaatst die zeer veel overlast geven met enkele feestjes in de week.
Huurster maakt de huur aan verhuurder één keer over vanaf de gezamenlijke rekening die zij met haar vriend heeft, normaal betaalt zij via haar eigen rekening. Verhuurder vindt dit ontoelaatbaar, denkt dat er sprake is van een nieuwe huurder (die hij niet accepteert), stort het betaalde bedrag terug en eist lege oplevering van de woning. Verhuurder zocht kennelijk een aanleiding om de huurovereenkomst op te zeggen, huurder heeft om de huurprijs en de servicekosten te verlagen bij de huurcommissie twee procedures gestart.
Huurder is voor vijfde keer zonder vooraankondiging afgesloten van water, nadat hij eigenaar een ultimatum heeft gesteld komt deze om de hoofdkraan op de begane grond weer open te draaien. In het pand vinden werkzaamheden ten behoeve van splitsing plaats, huurder is de laatste persoon die nog in het pand woont. Huurder vermoedt dat afsluitingen een pesterij van de eigenaar zijn aangezien hij al te horen heeft gekregen dat het "op prijs gesteld zou worden" als huurder de woning verlaat. Huurder is eerder al een vervangende woonruimte aangeboden maar die heeft hij geweigerd. Huurder heeft tot nu toe ernstige overlast ondervonden van de werkzaamheden (o.a. van het pulsen op de bg grond).
OUD-ZUID:
Huurder laat huurteam weten dat er een nieuwe verhuurder is die na vele verzoeken aan diverse huurders in het pand, geen onderhoud wil plegen en huurders onder druk heeft gezet (gedreigd met uitzettingsprocedures voor huurders sous/hs/1) als de huurders niet hun etages zouden aankopen.
Huurder wil huur opzeggen maar verhuurder verbiedt huuropzegging en geeft aan dat huurder gehouden is tot eind okt 07, de kale huur a € 1400.- + € 250.- servicekosten te blijven betalen. Etage is verbouwde kleine zolder met maximale huurprijs van ca. € 280,- euro ipv € 1400,.
Huurder heeft tijdelijk contract sinds februari 2001, deze is in 2004 verlengd, in 2005 geeft ymere aan dat huurder geen tijdelijke overeenkomst meer krijgt maar een gebruiksovereenkomst (anders moet hij de woning verlaten) In januari 2007 krijgt huurder opzegging. Er is geen grote renovatie of sloop gepland.

Huurster voelt zich onheus bejegend door medewerker van corporatie naar aanleiding van gebrekenmelding. Huurster zou niet meewerken. Hierop is zij boos geworden omdat dit pertinent niet waar is. Huurteam heeft geadviseerd het hele verhaal op papier te zetten en aan verhuurder te sturen.

Huurder van woning verhuurt kamers onder aan verschillende onderhuurders. Hij vraagt veel te hoge huurprijs voor kleine kamers. Onderhuurster heeft nu haar huurcontract opgezegd en wil de laatste maand huur verrekenen met de borg. Onderverhuurder komt gewoon de kamers binnen stormen, vraagt te veel huur en bedreigt de huurders o.a. met betalen van schoonmaak kosten die niet worden gemaakt. Onderhuurders zijn bang voor hun verhuurder. Onderhuurster heeft meerdere malen aangifte gedaan bij de politie voor huisvredebreuk.

Beheerder komt langs bij huurster ivm gebrekenmelding en begint te schelden, tieren en dreigen. Huurster gaat aangifte doen bij politie.

Huurster betaalt op dit moment all-in 469,34 incl gas/elektra en watergeld en gemeentelijk heffingen. Verhuurder heeft vorig jaar huurster op de hoogte gebracht dat huur zal worden uitgesplitst en haar verzocht geld apart te houden voor uiteindelijke afrekening. De wijze waarop hij dit doet is niet correct, hij verhoogt de huurprijs met energie nota van € 200. Huurteam gaat uit van een huurbedrag van € 452,85 omdat dit ook door makelaar en administratie kantoor wordt gebruikt.

Huurder heeft contract voor bepaalde tijd vanaf 21-01-05 tot 31-12-06 zonder opgaaf van reden van tijdelijkheid. Omdat hij nogal hoge afrekening ontving € 2952,28 over 2 jaar bijbetalen, heeft hij contact met huurteam gezocht. Hij betaalt €100,00 teveel huur per maand. Daarnaast voor stoffering 200 en 100 voorschot energie. 3 x procedure huurcommissie gestart.

Drie bewoners van appartement waarvan één als hoofdhuurder contract heeft voor onbepaalde tijd. Hoofdhuurster vertrekt en verhuurder laat nieuw contract tekenen ditmaal voor tijdelijk (naar verluid i.v.m. lege verkoop) zonder vermelding van reden. Huurprijs van € 899,53 is tenonrechte geliberaliseerd. Stoffering/meubilering is met € 206,40 aan de zeer hoge kant. Daarnaast nog 53,78 voor water/trapverl/cv abo.

Woning van maximaal € 386 wordt met een all-in huurprijs verhuurd voor € 1.150,-.

Een huurster van 84 jaar oud belt. Vanwege de aanvraag splitsingsvergunning (in 2004) hebben mensen in opdracht van de eigenaar tot het najaar 2006 diverse werkzaamheden verricht. Daarna zijn de werkzaamheden gestopt, een deel van de werkzaamheden (zoals een deel van de plafonds) zijn niet vervangen, de trapbekleding is verwijderd en niet teruggeplaatst, een ruit is kapot. Huurster heeft de afdeling vergunning van het stadsdeel gebeld, deze gaf de informatie dat de splitsingsvergunning (nog) niet verleend was. Huurster klaagde ook over de onfatsoenlijke houding van de verhuurder wat betreft het maken van afspraken voor uit te voeren werkzaamheden in en om de woning.

Huurster had afspraak met inspecteur maar deze kwam niet opdagen. Als zij belt om nieuwe afspraak te maken geeft zij aan te hopen dat hij dit keer wel komt. De telefonist vindt dat ze bijdehand doet en geeft aan dat hij de nieuwe afspraak door haalt en dus niet doorgaat. Ik heb huurster geadviseerd klacht in te dienen over medewerker bij directie en ons een kopie toe te zenden.

Verhuurder draait er om heen om de gebreken te verhelpen. Hij stelt het uit doordat er nog een renovatieplan moet komen. Hij doet moeilijk om alles schriftelijk op papier te zetten.

Bemiddelingsbureau treedt ook op als verhuurder, huurster betaalt de huur aan het bureau. Er is een "normale" huurovereenkomst situatie maar in het contract staat vermeld dat er sprake is van huisbewaarderschap. Het bureau vraagt bovendien een veel te hoge huur (verschil €205) en te veel servicekosten (€250).

Zweedse huurder is met hulp huurteam art 249 gestart wegens € 540,- teveel huur (via Holland-House bemiddeld). Nieuwe verhuurder heeft afspraak met huurder gemaakt voor een bespreking. Huurder heeft onder druk van verhuurder op bierviltje een beëindigingsovereenkomst getekend. Daarop staat dat hij de huco procedure intrekt en een andere woning gaat bewonen.

Huurder woont sinds september 2006 in de woning. Hij is akkoord gegaan met de woning in de staat zoals hij was. Woonmaatschappij is de verhuurder. Er is mondeling afgesproken dat er een cv geplaatst gaat worden. Huurder heeft een kachel. Voorbereidende werkzaamheden voor de cv hebben al plaats gevonden. In november zou de cv geplaatst worden, tot nu toe is er geen cv geplaatst. Verhuurder zegt dat er leidingen geplaatst moeten worden. Huurder wil dat de leidingen gefreesd worden en de verhuurder wil dat niet. De badkamer en keuken verkeren in slechte staat. Huurder wil een nieuwe keuken en badkamer plaatsten. Als de nieuwe badkamer en keuken geplaatst worden, is de huurder bang dat de verhuurder alles moet openbreken omdat de leidingen geplaatst moeten worden. De huurder heeft al veel geld geïnvesteerd in de woning. Huurder is het zat. Hij zegt dat hij aan het lijntje wordt gehouden. De verhuurder komt zijn belofte niet na. Huurder heeft ook brieven geschreven naar de verhuurder en ook telefonisch

contact gehad. Huurder wordt maar van de kastje naar de muur gestuurd.
Sociale verhuurder vraagt teveel aan huur, bij 112 punten wordt 507,92 gevraagd ipv € 478,14.
AHA heeft bemiddeld voor deze woonruimte waarvan het eerste contract (tijdelijk gemeubileerd) liep van 1-4-04 tot 31-3-05 tot 31-3-06. Het huidige contract is ingegaan op 1-4-06 en is gemeubileerd, echter dit wordt niet uitgesplitst zodoende geadviseerd all-in te starten, hier denkt huurster over na. Daarnaast ten onrechte geliberaliseerd want mogelijk all-in.
Huurder heeft meerdere malen onderhoudsgebreken gemeld bij de woningbouwvereniging die desondanks de onderhoudsgebreken niet verhelpt.
Deze maand nieuwe huiseigenaar, bekende uitponder. Huurster maakt zich zorgen om haar positie. Pand heeft achterstallig onderhoud, oa aan de fundering. Nieuwe eigenaar belde op en vroeg ook meteen naar de zolderkamer, huisbaas wil daar een woning van maken. Verwezen naar WSW de Pijp voor ondersteuning bij gesprek met nieuwe huisbaas.
De algemene woningbouwvereniging komt op een 106 punten met als kale huurprijs € 574.16. De kale huurprijs klopt niet aan de hand van de puntentelling. Bij 106 punten is een maximale kale huurprijs van € 450.78 redelijk. Huurteam komt uit op 102 punten. De kale huurprijs van de woningbouwvereniging klopt sowieso niet aan de hand van hun eigen puntentelling.
Huurster betaalt veel te veel voor een kleine slechte woning. Verhuurder heeft huurster geïntimideerd en huur opgezegd en dreigt haar illegale vriend bij de politie aan te geven als ze de procedures niet intrekt. Huurster is bang dat haar pas geboren baby iets overkomt en trekt procedures in.
Geliberaliseerd contract, verhuurder verhelpt gebreken niet. Huurder betaalt 650 bruto; woning telt 116 pt met maximale huur van € 496.37.
Eigenaar wil panden Argonautenstraat 40 t/m 56 binnen een half jaar splitsen, dit veroorzaakt zeer veel onrust onder de huurders. Eigenaar wil geen schriftelijke afspraken maken met huurdersgroep maar zegt toe met iedereen afzonderlijk afspraken te maken. Huurders willen echter voordat zij meewerken een overeenkomst met eigenaar opstellen. Werkzaamheden duren lang, ook langer dan de door stadsdeel gestelde termijn van één jaar.
De cv ketel in de woning van huurster slaat vaak af en geeft geen warm water. Huurster heeft hierover vaak geklaagd bij haar verhuurder maar deze geeft niet thuis. Klachten aan de cv installatie zijn al ongeveer 10 jaar bekend.
Verhuurder is boos over onderhoudsprocedure. Huurster is ook gedagvaard. Nu kwam verhuurder langs en zei tegen huurster dat ze niet moest zeuren over onderhoud, omdat ze zelf de woning ook niet onderhoud. Hij blijft terugkomen op het roken van mevrouw. Nu dreigt hij haar met uitzetting vanwege het roken en slecht onderhouden van de woning. Mevrouw is een oudere dame in de 80!
Huurder betaalt 2 jaar lang een per maand 1000,- aan huur waar € 500 de maximale huurwaarde is volgens puntensysteem. Huur bestaat uit € 900,- aan kale huurprijs en € 100,- aan spullen, zoals wasmachine, vaatwasser. Het contract is ondertussen geliberaliseerd waardoor huurder geen huurverlaging procedure meer kan starten.
Huuropzegging na toetsingsprocedure bij huurcommissie (van € 1000 naar € 400 huur). Verhuurder heeft in contract laten zetten dat huur tijdelijk is, omdat hij er zelf wil gaan wonen. De bureaus (3e) hebben exact dezelfde toevoeging bij het contract. Huisbaas heeft villa op Apollolaan, wil hij op kleine etage in G. Flinckstraat gaan wonen?
De samengevoegde dubbele woning boven die van de huurder wordt vaak voor (zeer) korte tijd verhuurd aan expats. Deze tijdelijke huurders maken soms veel lawaai en bezorgen huurder overlast. Huurder is wegens deze overlast op enkele tijdelijke huurders een aantal keren boos geworden en heeft van een aantal voorvallen ook aangifte gedaan bij de politie. De eigenaar heeft huurder onlangs een brief gestuurd waarin hij zegt de huurovereenkomst met hem te beëindigen als deze wederom de huurders boven hem beledigt.
Het huurcontract is ten onrechte geliberaliseerd. Huurder woont sinds 06-05-2005 in zijn woning. Via een bemiddelingsbureau is huurder aan zijn woning gekomen. Huurder betaalt een huurprijs van € 900,- en €100,- voor spullen in de woning, totaal € 1000,-. Tijdens de phone kwam huurteam uit op 117 pt, bijbehorende max. kale huurprijs is € 500,93. Huurder heeft 1 maand huur (€ 1000,-) commissie aan bemiddelaar betaald.
Huurder van Diacra Vastgoed is langs geweest op het spreekuur van huurteam ivm asbestfraudezaak. Hij ondervindt geen overlast nog op dit moment van de in de media genoemde problemen met deze verhuurder. Er is hem wel een andere woning aangeboden mondeling maar is er verder niet op in gegaan. Het pand is mogelijk alweer verkocht.

Twee panden op Albert Cuypstraat zijn afgelopen periode meerdere keren doorverkocht. Een van die eigenaren, die volgens een akte vorig jaar al weer heeft doorverkocht, probeert de huurders nu allemaal uit te plaatsen. Huurder bezorgd om zijn positie. Een bewoonster heeft de loodgieter aangesproken omdat ze vermoedde dat er een gaslek was. Blijkt dat bij werkzaamheden in bovengelegen etage de schorsteen is weg gesloopt en het kanaal vol puin lag. Tevens is in pand op zolder asbest geconstateerd. De aannemer wil daar niet meer werken, maar de onderaannemer heeft wel van alles gesloopt in buurpand. Waarschijnlijk ook asbest, maar dat is niet zeker. BWT zegt dat het allemaal mee valt want "asbest zit ook gewoon in de lucht". Verhuurster wil niets toelichten over de eigendomsverhoudingen "dat maakt voor jullie niets uit!"

Het huurteam stuurt namens huurder een klachtenmelding naar de verhuurder en Bouw- en Woningtoezicht stuurt verhuurder (na het ontvangen van informatie van de huurder) een brief waarin zij de verhuurder aanspreekt op een illegale verbouwing op zolderverdieping van het pand. Dit is voor de verhuurder genoeg reden om Vastgoed Belang opdracht te geven huurder een brief te sturen waarin de feiten worden omgedraaid en waarin gesteld wordt dat de huurder de woning ontruimt.

Per 1-4-2001 huurovereenkomst voor FL 1250 kale huur, inmiddels ten onrechte geliberaliseerd. Daarnaast aan bijkomende kosten fl 125 voor diverse, fl 250 voorschot gas, licht en water en fl 925 stoffering meubels apparatuur. Eerste en laatste zijn aan de (veel te) hoge kant.

In de woning op de begane grond vinden al anderhalf jaar verbouwingen plaats wegens achterstallig onderhoud (o.a. funderingsherstel). Ook in de woning van huurster worden werkzaamheden verricht en zijn nog een aantal werkzaamheden gepland wegens achterstallig onderhoud. De communicatie tussen huurster en verhuurder over de uit te voeren werkzaamheden verloopt slecht en bovendien is er regelmatig sprake van pesterijen door bouwvakkers (expres lawaai maken, brutaal gedrag) en nalatig gedrag (bijvoorbeeld deur trappenhuis open laten staan). Bouw- en woningtoezicht heeft al een keer ingegrepen door de verhuurder aan te spreken op een groot gat in het plafond dat niet werd gerepareerd.

Namens huurder belt een mevrouw van een Welzijnsinstantie. De verhuurder die op de begane grond woont heeft in zijn woning het water afgesloten waardoor huurder geen water meer in haar woning heeft. Nadat de zoon van huurder de voicemail van verhuurder hierover heeft ingesproken wordt een deel van het water weer aangesloten maar in de douche en het toilet is nog steeds geen water. Verhuurder heeft in het verleden huurder (die 50 jaar op de woning woont) al te kennen gegeven dat ze misschien een keer naar een andere woning moet gaan uitkijken.

Verhuurder ging tekeer door de telefoon, omdat hij vindt dat huurteam achter de rug van de huurster een onderhoudsprocedure heeft gestart. Verhuurder wil hiervan een zaak tegen huurteam van maken. Dit is echter niet waar. Huurster wilde zelf een onderhoudsprocedure starten. De verhuurder heeft een aannemer naar de woning gestuurd om aan de renovatie te beginnen. Daarom wil huurster de onderhoudsprocedure intrekken.

Een woningcorporatie vraagt een huurder ongeveer 25% meer huur dan er volgens hun eigen puntentelling is toegestaan.

Verhuurder zegt huurder grote verhogingen van de huur en servicekosten aan. Als huurder aangeeft deze niet te willen betalen dreigt de verhuurder met het afsluiten van de energievoorzieningen. In hierop volgende correspondentie zegt de verhuurder tot twee keer toe huurder de huurovereenkomst op en komt met het dreigement de woning per 19 mei jl. te ontruimen.

Het pand waarin huurder woont is de afgelopen maanden diverse keren verkocht. Bij de laatste verkoop is huurder niet duidelijk gemaakt op welke rekening hij zijn maandelijkse huur moet overmaken. Op de brief die hij hierover naar de huidige eigenaar heeft verzonden kwam ook geen antwoord.

Tijdens afwezigheid van huurder heeft nieuwe eigenaar, die pand wil splitsen, ingebroken en het slot vervangen zodat huurder zijn woning niet meer in kon toen hij thuiskwam. Eigenaar geeft verder geen informatie over werkzaamheden die voor de splitsing moeten worden uitgevoerd.

Begin april komt huurster terug van vakantie en vindt geplaatste steiger, chaos in tuin en veranda is afgebroken waardoor er een diep gat is ontstaan (gevaarlijk als huurster de achterdeur uit stapt). Zij neemt contact met verhuurder die aangeeft dat het overmacht is en zegt het mondeling te hebben gemeld maar ze was op vakantie. Verhuurder geeft aan geen vergoeding voor overlast en geleden schade (kapotte tuinmeubelen en beschadigde tuintegels) te geven en mogelijk voor Pasen alles afgerond te hebben. Maar er wordt nauwelijks 2 dagen per maand gewerkt. BWT is ingelicht, blijkt geheel geen vergunning aangevraagd. Zelfs na verzoek van advocaat compensatie te geven voor geleden schade, reageert verhuurder afwijzend, hij vindt dat zijn belang zwaarder weegt dan huursters woongenot en is bereid bij de rechter uit te vechten, zegt hij.

Huurder betaalt al 12 jaar nietsvermoedend de huur aan zijn verhuurder die nu de hoofdhuurder blijkt te zijn. Huurder wordt nu zijn huis uitgezet wegens onderhuur, heeft nooit een huurcontract gekregen. De eigenaar van het pand wil splitsen en verkopen. Ziet huurder als illegaal.

Tijdens verbouwing wegens splitsing lopen veel zaken niet zoals afgesproken, woning zou in twee weken klaar zijn en het duurt nu al acht weken, met de aannemer is niet te communiceren.

Wegens opknappbeurt wordt huurster andere woonruimte van andere eigenaar aangeboden, maar die zal nog worden opgeknapt door haar huidige huisbaas. Huidige huisbaas heeft € 25.000 aan sleutelgeld betaald om die huurwoning te bemachtigen. Bewoonster zit nu in twee bouwvallen met zeer veel overlast tot gevolg. Bouw wordt door beunhazen uitgevoerd, komen afspraken niet na. Huurster heeft zelf een loodgietersbedrijf ingehuurd voor onderzoek naar werkzaamheden die in opdracht van huisbaas waren uitgevoerd: bij onderzoek werd bijna alles afgekeurd omdat er levensgevaarlijke situaties waren aangebracht door de beunhazen van de eigenaar. Ook BWT was geschokt door wat ze aantreffen.

Huurovereenkomst tot stand gekomen via bemiddeling van GIS Apartments voor een te hoge huur. Woning heeft een maximaal redelijke huur van 423,42. De betaalde kale huur is €685,- en de servicekosten voor gas, water, meubels en stoffering bedragen € 315,-. Kosten voor bemiddeling € 950 + 19% BTW. Toetsingprocedure + voorschot servicekosten gestart. Nadat verhuurder het rapport van onderzoek van de Huurcommissie ontvangen heeft zegt hij huurder schriftelijk de huur op. Want, stelt hij: "Uit gegevens van de Huurcommissie blijkt dat u voor de woning een woonvergunning nodig heeft, aangezien u hierover niet beschikt zeg ik u per direct de huur op". Merkwaardig aangezien verhuurder bij aanvang van de huurovereenkomst verzuimt heeft om huurder voor een huisvestingsvergunning bij de Dienst Wonen voor te dragen.

Huurteam heeft namens huurder brief met onderhoudsklachten gestuurd naar verhuurder. Verhuurder pakt het persoonlijk aan en probeert huurder te intimideren met opmerkingen als: "Uw vrouw zou het nooit op zo een manier aangepakt hebben." Bovendien heeft verhuurder duidelijk de post gestolen (huurder had post van huurteam niet ontvangen), omdat hij wist dat het huurteam erbij betrokken was. Huurteam had verhuurder alleen een klachtenmelding in een witte envelop gestuurd.

Erg slechte woning, verhuurder wil niets opknappen. Huurder is art. 257 gestart en op alle punten gelijk gekregen. Huurder is verlaagde huur gaan betalen na uitspraak Huco (4-5-07). Verhuurder stuurt ruim anderhalve maand na uitspraak een aanmaning van huurachterstand en betaling (+ incasso kosten) door huurder binnen 7 dagen te voldoen anders incasso en ontruimingsmaatregelen, na telefoontje van huurteam om uit te leggen dat er geen achterstand bestaat geven ze aan niet eens te zijn met uitspraak en dat ze huurder waarschijnlijk nog dagvaarding te sturen. Verhuurder kan natuurlijk gewoon in beroep tegen uitspraak Huco, als hij dat niet doet is uitspraak Huco bindend geworden.

Woninkje van ca. € 160 wordt via woningbemiddelaar Perfect Housing voor € 825 verhuurd! Nadat huurder deze woekerhuurprijs laat toetsen bij de huurcommissie geeft eigenaar aan Dienst Wonen door dat huurder niet in het bezit is van een huisvestingsvergunning. Eigenaar had die namelijk nooit aangevraagd voor zijn huurder. Dienst Wonen dreigt huurder nu met een dwangsom en ontruiming, eigenaar gebruikt Dienst Wonen in dit geval om van een huurder af te komen die actie ondernam tegen de woekerhuur.

Huurster ondervindt ernstige overlast van huurder op begane grond die verslaafd is aan heroïne en alcohol. Vooral 's nachts maakt deze veel geluid en stankoverlast. Makelaar, die tevens eigenaar van het pand is, wil niets doen aan de overlast omdat het diens zoon is.

Ten onrechte tijdelijke geliberaliseerde huurovereenkomst met all-in huurprijs.

Pand waarin de woning van huurder zich bevindt wordt verbouwd ten behoeve van splitsing, huurder ondervindt hiervan veel overlast. Huurder heeft te horen gekregen dat zij haar berging op zolder moet leeghalen omdat de eigenaar daar een appartement wil bouwen. Huurder heeft laten weten dit niet te doen maar is nu bang dat haar zolder toch wordt afgebroken.

Tijdelijke overeenkomst zonder vermelding van reden. Ten onrechte geliberaliseerd. Constructie bemiddeling is erg onduidelijk. Huurder betaalt € 1400 kaal en € 200 voor stoffering en meubilering.

Via bemiddelingsbureau heeft huurster van de hoofdhuurster de linker achterruimte gehuurd (datum contract, 15-02-2007). Waarschijnlijk is er geen vergunning voor aangevraagd, maar de etage is verbouwd tot drie kleine maar zelfstandige woningen, vermoedelijk is dit gedaan met medeweten van de eig/verhuurder. De buurjongen zit in soortgelijke woning. Beiden hebben eigen contract (voor 1 jaar) en betalen ruim te veel. Daarnaast waren de bemiddelingskosten door Multiwonen in rekening gebracht: bijna 1699.22 euro!

Verhuurder kocht in 2002 het pand waarin de woning van huurder zich bevindt, na aankoop splitst hij het pand en worden de etages afzonderlijk verkocht, huurder is de laatste huurder in het pand. Verhuurder probeert al jaren huurder de woning "uit te praten" en heeft nu een advocaat een brief laten sturen waar in staat dat de huurovereenkomst wordt opgezegd wegens dringend eigen gebruik. Verhuurder zegt nu zelf in de woning te willen gaan wonen na een grondige renovatie.

Huurders helpen hun bovenbuurman (= hun zoon) met het starten van een toetsingsprocedure bij de Huurcommissie. Verhuurder heeft sindsdien de huurders verscheidene malen gebeld en uit in deze telefoongesprekken diverse dreigementen.

Huurster heeft een woning met een bovenetage. Bij bezichtiging vroeg zij of de zolderkamer (buiten de woning gelegen) ook bij de woning hoorde. Dit werd bevestigd. Er is zelfs door een werknemer van de verhuurder (corporatie) een nieuw slot op de zolderdeur gezet (+ een raampje). Huurster had speciaal voor deze zolder de woning genomen (vanwege werk veel grote spullen in huis). Na tijd komt een werknemer van verhuurder aan de deur en zegt huurder de sleutel in te leveren, huurder weigert dit en schrijft verhuurder een brief met een uitleg van de zaak. Na een maand vordert de WBV de zolder terug. Zolder zou toch bij 1 hoog horen (die toen ook leeg stond). Geen excuus, geen toegeven van fouten. Mevrouw heeft schriftelijk een klacht ingediend en gevraagd om een oplossing. Verhuurder antwoordt daar niet op, maar stuurt alleen een brief dat zij de zolder onrechtmatig in gebruik heeft en dat zij de sleutel terug moet geven.

Verhuurder wil dat huurder verhuist, huurder wil dit ook wel mits verhuurder een goed aanbod doet voor vervangende woonruimte. Verhuurder trekt, na lang onderhandelen, op het laatste moment zijn voorstel zonder uitleg in. Hierna start verhuurder een rechtszaak tegen de huurder met als reden dat hij vindt dat huurder de splitsing van het pand waarin de woning gelegen is tegenwerkt.

In 2001 uitspraak Huco vanwege klachten, in 2007 start verhuurder. Doet herstel melding bij Huurcommissie, maar herstelt geen van de klachten dus verlaging blijft gelden (=uitspraak Huco 20-7-07). Makelaar stuurt huurverhogingsvoorstel waarop huurder bezwaar maakt. 8-8-07: makelaar stuurt aanmaning huurachterstand. Huurder ervaart dit als erg vervelend zeker omdat makelaar eerder afspraak maakte te gaan herstellen en dat niet doet maar wel herstelprocedure bij Huco! Inmiddels loopt via HT rappel.

Al jaren huurverlaging na art. 257. Verhuurder geeft geen sjoegoep te knappen. In 2007 bezwaarschrift huurverhoging door huurder, makelaar stuurt bericht van huurachterstand, huurteam stuurt makelaar hierover bericht (18-7-07) dat dit onjuist is. Makelaar schakelt toch deurwaarder in. Zaak ligt weer bij Huurcommissie.

Huur sinds aanvang huur € 775.00 + € 100.00 servicekosten (schoonmaak gem.hal, verlichting en lift), 6 maanden periode voorbij dus geen toetsing meer mogelijk. Verhuurder heeft in de nieuwbouw complex (Kuiperstr & Rustenburgerstraat) meerdere woningen gekocht en verhuurd deze consequent voor een te hoge en geliberaliseerde huurprijs.

Aanvangshuurprijs van € 1180.00, overeenkomst zogenaamd voor bepaalde tijd van 6 maanden met verlenging van 6 maanden en daarna (nu dus) voorstel nieuwe overeenkomst met € 100.00 huurverhoging. Huurders dachten uit de woning gezet te kunnen worden als ze bezwaar/toetsing zouden maken vanwege kortdurende overeenkomst. Qua huur op punten doet de woning ca. € 378.00.

Huur: € 750, service: € 100, meubilering: € 250. Maximale huurprijsgrens is € 256. Na 1 jaar wil GIS (bemiddelingsbureau) nieuw huurcontract ter verlenging van de huur met hogere huurprijs van € 189. Bewoners schrijven zelf brief dat zij geen nieuw contract gaan tekenen.

Huurder woont in een pand met acht vergunningsplichtige woningen waarvan ongeveer de helft al voor lange tijd leeg staat. Voor het pand is volgens huurder een aanvraag tot splitsing ingediend die is afgewezen, er bestaan vermoedens dat de eigenaar nu verschillende woningen in het pand wil samenvoegen. Het pand is in de afgelopen jaren diverse keren van eigenaar verwisseld en er is sprake van achterstallig onderhoud.

Makelaar reageert nimmer op zeer ernstige klachten in complex (lekkages, verzakkingen, huisbalk op straat gestort) in de Tolstraat. Begane grond werd na leegstand gekraakt, zeer veel overlast. Makelaar wilde hier niets tegen ondernemen. Nadat politie toch had ontruimd werd er opeens wekenlang met drilboren veel gesloopt op begane grond; hele pand (tot boven) stond onder het stof. Hierna begonnen heiwerkzaamheden, veel overlast van dieseldampen, stof en geluid dringt het hele pand binnen. Trappenhuis is opengemaakt zodat het een geheel tot boven in pand is geworden. MvA makelaar reageert nog steeds nergens op.

De woning van de huurders wordt in verband met splitsingswerkzaamheden verbouwd. Er zijn geen duidelijke afspraken, als gevolg hiervan verblijven huurders twee maanden elders (veel langer dan afgesproken) in een door hen

zelf geregelde accommodatie. Tevens is er door de werkzaamheden van de verhuurder veel schade aan/in de woning ontstaan, onder andere aan de houten vloer. Verhuurder doet moeilijk over de schadevergoeding.

Sinds er nieuwe bewoners zijn gekomen in pand is er veel overlast van rook. Die huurders zetten deur in trappenhuis open zodat alle rook door hele pand trekt. Ventilatie is slecht in pand. Brief gestuurd naar verhuurend makelaar met verzoek tot actie.

Verhuurder stuurt huurder een brief met onaangename toon waarin huurder onterecht beschuldigd wordt van onderhuur en gedrag waardoor verhuurder de begane grond (al twee jaar leeg) niet zou kunnen verhuren. Hierom eist verhuurder een flink bedrag aan schadevergoeding van de huurder. Huurder vermoedt dat deze brief te maken heeft met splitsingsplannen van de eigenaar.

Tijdens bouwwerkzaamheden wordt de schutting van huurder "per ongeluk" verwijderd, eerder is dit ook al gebeurd. Er is toen aangifte gedaan bij politie. Verhuurder/eigenaar wil nu, in verband met splitsing, de woning leeg hebben. Hij wil hiervoor huurder een papier laten tekenen waarmee huurder o.a. zijn huurovereenkomst opzegt, in dat licht lijkt de het verdwijnen van de schutting ook niet per ongeluk.

Nadat huurder gebreken aan de woning heeft gemeld begint verhuurder met pesterijen. Verhuurder stuurt huurder een brief dat hij illegaal airco heeft aangebracht en dat deze direct verwijderd dient te worden. Huurder wil hier geen gehoor aangeven en heeft bewijs naar verhuurder gestuurd dat de airco installatie deugdelijk door een bedrijf is geïnstalleerd en dat dit bedrijf zelfs meer dakteer heeft aangebracht ter verbetering van het slechte dak. Onlangs is verhuurder (twee personen) bij huurder in de woning geweest om nogmaals de eis te herhalen; airco installatie moet binnen 4 dagen zijn verwijderd evenals de kast op overloop. Verder eist de verhuurder dat een klein deel van de zolder ontruimd moet worden omdat dit deel illegaal in gebruik zou zijn genomen (al jaren lang zo in gebruik en rest van huurders maken geen van allen gebruik van de zolder). Indien huurder geen gehoor geeft aan deze verzoeken zal dit leiden tot gevolgen (!) Huurder ervaart het gedrag van de verhuurders als zeer bedreigend en intimiderend. Na het bezoek van de verhuurders ontvangt huurder een brief met daarin alle eisen van de verhuurders als zijnde afgesproken tussen beide partijen.

Huurder van een begane grond woning ondervindt overlast van een losse regenpijp aan het pand waarin haar woning zich bevindt. Als gevolg hiervan spoelt zand onder de trottoirtegels voor de woning weg waardoor deze verzakken/verdwijnen. Een ander gevolg van deze situatie is dat de kruipruimte onder de woning van de huurder zeer vochtig is geworden. Eigenaar/verhuurder belooft veel maar doet niets.

Huurster heeft de woning voor een geliberaliseerde huurprijs gehuurd. Uiteindelijk blijkt dat de woning een vergunningsplichtige woning is. Ze verdient te veel voor een huisvestingsvergunning, dus moet woning uit. Is de onderhandelingen met de verhuurder al gestart en zijn een uitkoopprijs overeengekomen (vergoeding voor de vloer die ze gelegd heeft). Wil nog wel een toetsing starten. Huurster heeft er overigens nooit gewoond.

In het pand waarin de woning van de huurder zich bevindt vinden splitsingswerkzaamheden plaats, zo ook op de tweede verdieping onder de woning van huurder. Door werkzaamheden aan de standwaterleiding in de ondergelegen verdieping is deze gescheurd waardoor huurder zijn douche niet meer kan gebruiken. Eigenaar weigert hier iets aan te doen en stelt zich nogal bot op richting huurder.

Huurder belde vandaag dat ze van de nieuwe eigenaar te horen had gekregen dat ze haar uit de woning wilden, aangezien ze haar woning voor eigen gebruik nodig hadden. Omdat ze nu al een splitsingsvergunning zouden hebben had het voor haar ook geen zin om er niet mee akkoord te gaan want dat zouden ze bij de rechter sowieso wel voor elkaar krijgen. Volgens kadaster is pand niet gesplitst.

Woning met een maximaal redelijke huurprijs van € 33,- wordt verhuurd voor een kale huurprijs van € 875,-. Huurder is te laat voor toetsing, woning is hierdoor geliberaliseerd. Bijkomende kosten; stoffering/apparatuur 100,- (kachels) en voorschot water 20,- (woning telt vier water eenheden: E 15,97).

Nadat huurder voorstel huurverlaging op punten en onderhoudsklachten heeft gemeld wordt hij gebeld door ene medewerker van eigenaar met de mededeling dat huurder geen recht heeft hierop aangezien ze hem toch aan een woning hadden geholpen. Toen huurder aangaf dat hij via huurteam op zijn rechten was gewezen en de zaken voor wil leggen aan de Huurcommissie, werd het gesprek dreigender van toon.

Bemiddelingsbureau bemiddelt in een huurovereenkomst voor een woning die verhuurd wordt voor ruim E 100,- boven de maximaal redelijke huurprijs. Tevens wordt er door de huurder nog een bedrag aan servicekosten betaald dat nog hoger is dan de kale huurprijs. De verhuurde woning is volgens het bestemmingsplan bergruimte.

Volgens de advertentie zal er voor € 1650 p.m. eengeubileerde woning met schoonmaakster iedere week verhuurd worden. Overeenkomst is all-in inclusief gas, elektra en water. Woning wel gemeubileerd maar geen inventarislijst en

geen schoonmaakster. Woning verhuurd via bewoner die momenteel in woning van eigenaar (b.g.) woont. Huur moet contant betaald worden. Geen dubbel glas, geen CV, kachel hapert, en badgeiser werkt niet naar behoren. Bewoonster vertelt dat woning 'kaal' is verhuurd en dat zij alles zelf moet laten repareren en betalen. Toetsing aanvangs huurprijs en all-in gestart.

Woning van 95 punten wordt via een bemiddelingsbureau gemeubileerd verhuurd. 520,- kale huur + 580,- servicekosten geeft een totaal van € 1100,-. Huurder is door het huurteam geadviseerd deze bedragen middels procedures bij de Huurcommissie te verlagen. Dit is tot nu toe niet gebeurd, vermoedelijk omdat de verhuurder boven huurder woont.

Verhuurder heeft tegen huurster gelogen. Er kwamen bij huurster brieven binnen over een dagvaarding en huisuitzetting. Verhuurder zegt tegen huurster dat zij daar niet op in moet gaan, dat ze niet uit huis wordt gezet. Dat ze de brieven maar moet negeren. Dit doet zij. Nu blijkt dat er een uitspraak is, waarin staat dat huurster per december uit de woning moet zijn. Huurster heeft ook huurachterstand.

Makelaar, die tevens eigenaar van pand is, heeft huurster drie jaar geleden wisselwoning gegeven in hetzelfde pand. In al die tijd is haar huurwoning niet opgeknapt zodat huurster nu nog steeds is wisselwoning zit. Via WSW wordt makelaar nu gedagvaard en wordt misschien klacht ingediend bij Raad van Toezicht van de NVM.

Huurder heeft al tijdje last van onderhoudsklachten maar er zit geen schot in reparatie. Huurteam heeft vervolgens gebreken melding opgestart bij huurcommissie. Vervolgens belt directeur van vastgoedbedrijf naar huurder en foetert deze uit o.a. mes in de rug, achterbaks en dat als huurder procedure niet intrekt dat hij de huurder tegen gaat werken.

Huurster heeft enkele keren gebeld met Meldpunt met allerlei verhalen over huisbaas, was echter ongeloofwaardig en oncontroleerbaar. Huurster had psychische problemen. Nadat huurster overleed kreeg haar zus een grote rekening van de huisbaas waarin hij veel opknappkosten, waaronder achterstallig onderhoud, op haar wilde verhalen.

Huurders hebben al tijden last van onderhoudsgebreken, na sturen gebrekenbrief geeft verhuurder aan dat huurders deze gebreken zelf hebben veroorzaakt. Later staan weer opeens onaangekondigd werklui voor de deur en beginnen met kleine werkzaamheden die niet worden afgemaakt. Buurman heeft dezelfde problemen en krijgt bedreigingen te horen na indienen van klachten.

Huurder heeft een verlaagde huurprijs wegens achterstallig onderhoud. Huurder is niet gedagvaard, maar is wel meteen na verzending de verlaagde huurprijs gaan betalen. Makelaar had al eerder een aanmaning gestuurd waarop huurder netjes gereageerd had. Heeft zelf ook een verrekeningsbrief gestuurd. Makelaar reageerde hier niet op. Nu de twee maanden ruim zijn verstreken (verzenddatum 9 augustus 2007), krijgt huurder een aanmaning van de advocaat over incasso, dat hij een huurschuld heeft en incassokosten moet betalen.

Huurder heeft al jaren een zeer slechte relatie met huisbaas die in hetzelfde pand woont. Recentelijk heeft huurder zijn zoon even op de zolderkamer laten logeren omdat hij geen woning kan vinden. Huisbaas heeft meteen aangekondigd dat die zoon weg moet en dat de verbouwing op zolder moet worden afgebroken, huurder heeft echter helemaal niets verbouwd. Huurder vermoedt dat huisbaas hem weg wil hebben om een veel hogere huur te kunnen vragen of om woning te verkopen, er is al gesplitst.

Pand met 21 kleine studio's in eigendom van studentenhuisvester Duwo wordt via commercieel bureau verhuurd voor prijzen van € 750 per week tot € 1700 per maand.

Voor het pand waarin huurster woont is een aanvraag tot splitsen ingediend, het pand is afgelopen jaar diverse keren verkocht. Over enkele weken staat pand weer op de veiling. Er is achterstallig onderhoud in de woning. Huurster heeft om die reden en om duidelijkheid te krijgen over haar rechtspositie contact opgenomen met het Wijksteunpunt Wonen. Huurders van de andere twee etages hebben dit om dezelfde reden al eerder gedaan.

Eigenaar koopt 3 panden in 2005 voor € 990.000 en verbouwd deze. Etages worden daarna gesplitst verkocht (drie en vier hoog voor € 599.000). Eén van de drie panden is vorige maand verkocht voor € 825.000. Tussen al dt handelsgebeuren zitten nog maar enkele huurders die uitkoopsommen aangeboden kregen.

Huurders op tweede en derde etage hebben ernstige overlast van drugsverslaafde huurder op één hoog. Voormalige huurders van de tweede verdieping hebben om die reden huur opgezegd en zijn vertrokken. Huidige huurders vragen actie van huisbaas maar er gebeurt al jaren niets. Overlast bestaat onder andere uit schelden, bedreigingen, discriminatoire graffiti in trappenhuis tegen andere bewoners, poging tot mishandeling, vernielingen in pand etc.

Na het starten van een onderhoudsprocedure zet verhuurder huurster onder druk. Pas nadat de Huurcommissie een uitspraak in het voordeel van huurster heeft gedaan wil verhuurder de woning opknappen, huurster wil hier graag aan meewerken. Verhuurder beschuldigt huurster er van dat zij het laten wegwerken van achterstallig onderhoud

frustreert door (zonder afspraak) langgestuurde werklieden niet binnen te laten/niet thuis te zijn. Inmiddels heeft verhuurder een advocaat ingeschakeld, deze start een herstelmeldingsprocedure, beschuldigt huurder van onderverhuur en dreigt met ontruiming i.v.m. wanprestatie en genoemde zaken. Later stuurt het door verhuurder ingehuurde schildersbedrijf een brief waarin zij hun excuses aanbieden voor het zonder afspraak aan de deur te zijn geweest voor het uitvoeren van werkzaamheden.

Huurders vinden een woning via marktplaats voor 500,- per maand. Bij het afsluiten van de huurovereenkomst (er staat niets op papier) betalen ze naast één maand huur ook een bedrag aan borg en commissie (in totaal 1000,-). De eerste maand huur en de commissie worden betaald op een gironummer dat niet van de persoon is die zich uitgeeft als zijnde de verhuurder. Van de persoon die dat wel doet hebben de huurders slechts een mobiel telefoonnummer. Deze "verhuurder" komt maandelijks de huur cash aan de deur ophalen en stuurt vervelende berichten per Sms. Drie maanden na het afsluiten van de huurovereenkomst laat "verhuurder" per sms weten dat zij "vandaag weg moeten" en dat als zij daar geen gehoor aan geven hij "wel even langs zal komen".

Oudere mevrouw woont al 60 jaar in dezelfde woning in de Gerard Doustraat. Sinds enkele jaren is er een nieuwe eigenaar die nu al twee jaar bezig is met een verbouwing voor splitsing. Vorige week is de zolderkamer van mevrouw zonder vooroverleg met huurster zomaar afgebroken en is haar inboedel op het balkon gezet met een dekzeiltje erover. Er is een bouwvergunning om van zolder een woonruimte te maken.

Huurster heeft via huurteam in 2005 een toetsingsprocedure bij de Huurcommissie gestart. Vanaf dat moment werd huurster bedreigd en gestalkt door haar verhuurder, dit gebeurde ook via internet en zelfs haar werkgever werd erin betrokken. Zij heeft hiervan aangifte gedaan bij de politie. Ze is door verhuurder gedagvaard zonder de dagvaarding te hebben ontvangen. Dit is geen beroepszaak geweest tegen de uitspraak (geen gegevens) maar omdat zij volgens de verhuurder (zij is vanaf dat moment de verlaagde huurprijs gaan betalen) een schuld had. Huurster heeft nooit al het geld teruggehad waar ze volgens uitspraak van de Huurcommissie in de toetsingprocedure recht op had, ook is huurster bij het verlaten van de woning de borg niet terug betaald. Nu is er beslag gelegd op haar salaris. Huurteam heeft het deurwaarderskantoor gebeld maar die weten niets van een uitspraak van de huurcommissie. Huurster is niet van Nederlandse afkomst en is de taal niet machtig (Engels sprekend) en is dus ook niet goed op de hoogte van het Nederlandse rechtssysteem.

SLOTERVAART / OVERTOOMSE VELD:

Huurster krijgt eerst aanbod om haar huurwoning te verkopen maar dat kan/wil zij niet. Vervolgens wil de eigenaar het pand op de markt te koop aanbieden en voordat hij dat doet wil hij een huurverhoging van € 521 naar € 850, een verhoging dus van € 329 ineens. Als huurster bezwaar maakt stuurt verhuurder een huuropzeggings wegens dringend eigen gebruik.

Huurders huren twee onzelfstandige woonruimtes op de bovenste verdieping van een eensgezinswoning. Verhuurder zegt dat hij van de gemeente "een brief" (inhoud onbekend) heeft gehad en dat huurders over een maand de woning dienen te verlaten, maar dat hij daar eventueel wel twee maanden van wil maken. Verhuurder heeft de sleutel van de onzelfstandige woning en de kamers van de huurder en komt regelmatig ongevraagd binnen. Huurders betalen de huur contant, krijgen daar een kwitantie van maar daar staat het door de huurders betaalde bedrag niet op vermeld.

NOORD:

Vanwege verrotte vloerbalken moet huurster binnenkort haar woning tijdelijk verlaten voor een wisselwoning. In kaderafspraken met corporaties zijn afspraken gemaakt over vergoedingen; bij wisselwoning (=twee keer verhuizen) is vergoeding €5000. Corporatie bood eerst €400; na protest van huurders verhoogd naar €1000. Corporatie weigert meer te betalen omdat het niet gaat om renovatie maar een 'kleine beurt.'

Bewoner uit Noord meldt 4 jaar lange leegstand van vierkamerwoning. Woning was voorheen van corporatie maar enkele jaren geleden is woning verkocht. Eigenaar heeft in vier jaar alleen nog een wietplantage gehuisvest, sinds inval politie jaar geleden woning weer leeg. Eigenaar is volgens buurman overleden.

Verhuurder stuurt voorstel tot huurverhoging waartegen huurder een bezwaarschrift indient. Verhuurder is het niet eens met het bezwaarschrift en legt dit ter beoordeling voor aan de Huurcommissie. Op grond van een eerdere uitspraak van de Huurcommissie stelt deze de huurder in het gelijk, de huurprijs werd niet verhoogd. Kort nadat verhuurder het eerste verzoek aan de Huurcommissie heeft voorgelegd dient hij een tweede verzoek in. Verhuurder laat de Huurcommissie weten dat de huurder ondanks een herinnering de huurverhoging niet betaald heeft en tegen deze huurverhoging ook geen bezwaarschrift heeft ingediend. De Huurcommissie spreekt vervolgens uit dat de gevraagde huurverhoging wel terecht is. Later stuurt de voorzitter van de Huurcommissie huurder en verhuurder een

brief waarin zij uitlegt de tweede uitspraak te vernietigen omdat zij bij beoordeling van het tweede verzoek van verhuurder over de huurverhoging de eerste procedure over het hoofd had gezien. Ook laat de voorzitter van de Huurcommissie de verhuurder weten dat hij het tweede verzoek ten onrechte en in strijd met de feiten heeft ingediend.

WESTERPARK:

Eigenaar/verhuurder (sinds drie jaar) wil het pand waarin huurder zijn woning heeft splitsen. Eigenaar/verhuurder heeft met huurder beloofd dat hij voor de huurder een stadvernieuwingsurgentiestatus zou regelen, uitplaatsing is uiteindelijk niet doorgestaan. Verhuurder wilde borg van fl 350,- niet teruggeven aan huurder. Alle andere huurders zijn al weg uit het pand, ondertussen wordt er in de woningen rondom die van huurder al gewerkt hetgeen af en toe veel overlast veroorzaakt (er wordt af en toe ook in het weekend gewerkt). De zolder van de huurder is inmiddels gesloopt waardoor de huurder geen berging meer heeft. Ook in de woning van de huurder hebben al diverse werkzaamheden plaatsgevonden, onder andere in de zomer van 2006. De huurder heeft toen zijn sleutel aan de eigenaar/verhuurder gegeven en trof bij terugkomst veel schade aan. Muren gesloopt, delen van de inboedel (vloerbedekking, gordijnen) beschadigt, deel van het plafond weggesloopt. Huurder heeft toen een advocaat ingeschakeld.

Huurder heeft regelmatig conflicten met nieuwe eigenaar. Volgens huurder is het wel erg toevallig dat voortdurend lekkages bij hem plaatsvinden en niet bij de burens. Laatstelijk de slang van een vaatwasmachine bij de bovenburens, waar een gat in zat. Verhuurder reageert dan weer te traag, regelmatig strijd over betaling van loodgieter(s).

Nieuwe huisbaas verhuurt bijna alle etages voor zeer hoge prijzen gemeubileerd via woningbureaus. Op begane grond woont huurder al 40 jaar met 'lage' huurprijs. Plots heeft na verbouwing van bovengelegen etages de begane grond al drie keer lekkages gehad. Volgens loodgieter was het express gedaan. Huurder denkt dat eigenaar, die ook intimiderend is, hem zo weg wil pesten.

Nieuwe huisbaas wil huurders weg hebben om pand uit te kunnen ponden na verbouwing. Hij biedt slechte vervangende woonruimte aan, intimideert huurders, een keer een scheld- en duwpartij waarbij huurder zijn hand openhaalde, wil afspraken niet schriftelijk vastleggen etc.

Verhuurder annexeeert zolderverdieping van huurder zonder diens toestemming.

"Hierbij wil ik melding maken van ongewenst verhuurgedrag. Ongewenst in de zin dat de verhuurder nu ruim anderhalf jaar mijn telefonisch en schriftelijk lastig valt met diverse vormen van onzin nota's en andersoortige correspondentie. Een en ander lijkt sterkt in het kader van wegpesten te vallen om zodoende de woning te kunnen verkopen."

Eigenaar heeft zonder overleg met bewoner de zolderkamer illegaal gesloopt en de inboedel weggegooid. Vervolgens is asbest illegaal verwijderd. Klachten hierover bij BWT van het stadsdeel leverden niets op: zij vonden het niet interessant en konden niets doen. Volgens arbeidsinspectie heeft nu vastgesteld dat er inderdaad illegaal asbest is verwijderd.

Nog voordat hij eigenaar is geworden benadert vastgoedhandelaar de huurders van het pand op zeer intimiderende wijze waarbij hij de huurders te kennen geeft dat ze zullen moeten vertrekken ivm samenvoeging. Wel werden vervangende woonruimtes aangeboden maar dat waren geen goede opties. Enkele maanden later heeft deze eigenaar het pand alweer doorverkocht.

Verhuurder/eigenaar verhuurt twee keer de woning, beide contracten € 400,00 kale huur en € 150,00 servicekosten en water (de laatste twee niet uitgesplitst), beide huurders wonen in de woning maar onduidelijk is wie de hoofdhuurder is. Geen huisvestingsvergunning aangevraagd door huisbaas.

Woning wordt onderverhuurd. Onderhuurder krijgt nu opeens € 100 huurverhoging aangekondigd, onderverhuurder komt regelmatig met sleutel de woning binnen, er wordt veel te veel huur betaald.

Maand geleden vertelde makelaar dat er onder het pand een gaslek was en dat huurder daarom moest verhuizen. Huurder is meteen vertrokken naar zijn vriendin en heeft zijn inboedel opgeslagen in een opslagbox, makelaar zegt nu dat het nog wel even kan duren. Er zijn geen verdere afspraken gemaakt, huurder betaalt geen huur meer. Lijkt op spel om huurder er definitief uit te krijgen.

Huurder huurt via een bemiddelingsbureau een woning voor 500,- kale huur + 400,- servicekosten. Volgens een telling van het huurteam is maximaal redelijke huurprijs 364,- en zijn de servicekosten ook veel te hoog. De aanvraag voor de huisvestingsvergunning die de verhuurder bij de Dienst Wonen doet bevat onjuistheden. Als gevolg hiervan

stuurt de Dienst Wonen huurders een brief waarin gesteld wordt dat als zij niet op korte termijn kunnen aantonen in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning zij de woning moeten verlaten.

Verhuurder zegt dat hij vergevorderde plannen heeft voor het samenvoegen van de verschillende woningen in het pand. Hij doet huurder verschillende nogal magere aanbiedingen waarbij hij de nodige druk uitoefent, in geen van deze aanbiedingen wordt gerept over het feit dat huurder ook in de woning kan blijven wonen.

Huurder woont al vijf jaar op een tijdelijke huurovereenkomst van corporatie. Nu zegt corporatie overeenkomst op en biedt een gebruikersovereenkomst aan voor onbepaalde tijd. Pand staat al jaren op renovatie te wachten. Huurder vraagt zich af wat zijn rechten zijn.

Tussen huurder en verhuurder/eigenaar worden verschillende afspraken gemaakt over werkzaamheden in de woning voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning. Huurder laat na afspraak op een gegeven moment zijn huissleutels achter zodat de aannemer afgesproken werkzaamheden in zijn woning kan uitvoeren. Nadat huurder terugkomt van een lang weekend blijken er veel meer werkzaamheden te hebben plaatsgevonden dan waren afgesproken. Plafonds uit de hele woning geslagen zonder dat inboedel en laminaatvloer van huurder voldoende waren afgedekt, als gevolg hiervan schade. Verhuurder reageert vervolgens niet adequaat op mondelinge klachten van huurder en kan zijn woning een maand niet gebruiken.

Eigenaar (belegger) wil panden na renovatie samenvoegen en biedt bewoners stadsvernieuwingskandidatuur aan en een verhuiskostenvergoeding van € 2700. Eigenaar stuurt meteen een huuropzegging naar de huurders toe. Hij biedt daarbij ook een verhuiskostenvergoeding van € 4500 maar dan geen vervangende woonruimte.

Eigenaar (belegger) wil panden na renovatie samenvoegen en biedt bewoners stadsvernieuwingskandidatuur aan en een verhuiskostenvergoeding van € 2700. Ook doet hij in dat kader een aantal andere (magere) aanbiedingen. Eigenaar stuurt meteen een huuropzegging naar de huurders toe.

Kort nadat huurder zijn nieuwe woning betrokken heeft laat hij door het Huurteam een puntentelling van de woning maken. Aan de hand van deze telling bediscussieert hij met de ook in het pand wonende eigenaresse de hoogte van de huur, deze zou volgens de telling niet € 800,- mogen bedragen maar € 281,- Kort nadat dit gesprek heeft plaatsgevonden wordt de huur opgezegd, eigenaar/verhuurder zegt de woning nodig te hebben voor "een lid van de familie die plotseling terugkomt uit het buitenland".

Na meldingen van burens aan corporatie dat huurder onderhuurders in huis zou hebben zijn corporatiemedewerkers meerdere keren onaangekondigd bij huurders langs geweest. Zij verschaffen zich toegang en trokken alle kasten en deuren open. Er werd niemand anders dan de huurder aangetroffen. Huurder erkent regelmatig enkele logees te hebben, controles doen hem echter denken aan de KGB in de tijd dat huurder nog in Oekraïne woonde.

Huurder van corporatiewoning biedt deze bij bemiddelaar Direct Wonen aan ter bemiddeling. Woning wordt vervolgens verhuurd voor € 850. Nieuwe huurders krijgen later te horen als zij zich bij Register willen inschrijven dat zij toestemming moeten hebben van corporatie via bijvoorbeeld huisbewaring. Hoofdhuurder kan dat niet regelen waardoor blijkt dat het om illegale onderverhuur gaat. Hoofdhuurder én (onder)huurder worden ontruimd. Klacht indienen tegen Direct Wonen en hen aansprakelijk stellen aangezien zij volgens Verordening moeten controleren of er wel verhuurd had mogen worden.

Na breuk in riolering is gehele begane grond woning onder laag van ca. 15 cm. rioolwater komen te staan. Breuk ontstond waarschijnlijk nadat boven in pand hete waterleiding was opengezet voor enkele dagen. Toen huurster terug kwam van vakantie trof zij rioolwater aan en veel stom van het hete water wat ook uit riool kwam. Woning onbewoonbaar. Verhuurder nu laks om probleem op te lossen.

Eigenaar wil dat de huurder verhuist nu pand gesplitst wordt. Dreigt min of meer zolders in te pikken als huurder niet meewerkt. Huurder krijgt de keus de woning te kopen of te verhuizen.

Er is renovatie in de woning geweest ivm splitsing. Renovatie is erg rommelig verlopen (o.a. plafond ingestort en veel gehakt in de muren) en huurder wil nu een asbest-onderzoek afdwingen omdat eigenaar eerder dit jaar is gearresteerd wegens fraude rondom asbest saneringen. Ze heeft Bouw & Woningtoezicht gebeld, maar die liet weten niet mee te willen werken.

Er zijn twee verhuurders, de een met het 'sociale gezicht' waarmee goed afspraken worden gemaakt. De ander maakt afspraken van de andere eigenaar ongedaan en intimideert, zelfs nu huurder zich min of meer gewonnen geeft (vrouw overspannen) en uitkijkt naar een andere woning. De pesterijen blijven doorgaan, gaat het niet om een schotel op het dak, dan is het weer wat anders. Sluit te pas en te onpas water of elektra af zonder netjes van te voren te waarschuwen. De pesterijen of de onbeschoftheid zijn telkens van korte duur maar zijn wel zeer vervelend. Afgelopen zomer heeft huurder uiteindelijk intentieverklaring getekend voor stadsvernieuwingskandidaat via OGA.

Verhuurder weet dat de woning circa € 320,00 mag opbrengen aan huur. Vraagt desondanks € 675,00 aan huur en laat huurster een briefje ondertekenen daar vooral niet moeilijk over te gaan doen. Huurster heeft een normale huisvestingsvergunning.

ZEEBURG:

Bemiddelaar Nico, in 2005 veroordeeld wegens illegale bemiddeling en oplichting, heeft in 2006 weer opnieuw een woning bemiddeld cq verhuurd. De huur wordt cash maandelijks aan de eigenaar betaald, de bemiddelaar haalt elke maand € 100 in contanten op bij de huurder voor zogenaamde servicekosten. De eigenaar mag daar van de bemiddelaar niets vanaf weten.

De huurder heeft een onderhoudsprocedure gestart bij de huurcommissie. Hij heeft onlangs een verzoek ingediend bij de MvA-makelaar voor het aanleggen van een cv- installatie. De huurder kreeg vervolgens brief van makelaar waarin staat dat zijn verzoek alleen zal worden gehonoreerd indien hij zijn verzoek bij de huurcommissie intrekt. De huurprijs zal bij het aanleggen van de cv-installatie met 150 euro per maand verhoogd worden.

Huurder vindt een woning op Marktplaats. Het contact tussen huurder en verhuurder verloopt uitsluitend per sms, huurovereenkomst werd per post opgestuurd. Verhuurder laat per sms weten dat verhuurder reparatiekosten aan de woning zelf moet betalen. Ook kondigt verhuurder per sms plotseling een forse huurverhoging aan. Verhuurder verwacht van huurder dat hij zelf een nieuwe huurder regelt als huurder zijn woning per sms opzegt (huurder betaalt advertentiekosten) en verhuurder wil vervolgens de een deel van de betaalde borg niet terug betalen.

Corporatie rekent € 915 kale huur, dat maakt ca 150% van maximaal redelijk. Contract is van mei 2005, dus niets meer aan te doen via huurcommissie.

Corporatie vraagt een geliberaliseerde huur van € 915,=. Puntentelling echter 141: € 610,36 maximaal. Contract was van mei 2005, dus niets meer aan te doen via huurcommissie. Volgens huurteam vraagt deze corporatie vaker hoge huren boven de liberalisatiegrens terwijl dat volgens de punten niet zou mogen.

Corporatie verhuurt woning van 145 punten (max. € 628.50) voor € 1072.59 (kale huurprijs).

Huurster woont sinds december met haar partner. Op het moment dat zij op deze woning via Woningnet reageerde was de kale huurprijs voor deze woning 488,40 euro. Mevrouw accepteerde de woning (zij moest haar 'oude' woning verlaten en had een urgentie verkregen van haar oude verhuurder Ymere). Bij het ondertekenen van het contract met de Alliantie merkte de huurster op dat de kale huurprijs wel erg veel verschilt met de kale huurprijs zoals deze op Woningnet werd aangeboden. De nieuwe kale huurprijs bedraagt nl 551,09 euro. De medewerkster van de Alliantie weet niet hoe dit komt en haalt haar zijn schouders op. Huurster ondertekent het contract. Tevens was mevrouw een huurprijsgewinning toegezegd door (haar oude verhuurder) Ymere van €6000. Mevrouw moet nu genoeg nemen met €2300, die reeds aan haar is overgemaakt.

Kale huur: € 900 + € 100 voor stoffering en meubilering + € 100 voor servicekosten. Tijdelijk huurcontract van 1 jaar. Wordt kennelijk steeds aan buitenlandse werknemers verhuurd. Maximale huurprijsgrens is € 473.

Nieuwe eigenaar heeft het pand in Javastraat gekocht en is inmiddels begonnen met renovatie. Een aantal verdiepingen is al leeg. De achterblijvende huurder wordt gek van de overlast en er is geen enkele overeenkomst met haar gesloten. Huurders zijn onder druk gezet met de melding van de eigenaar dat ze in opdracht van het stadsdeel moeten renoveren. Alle rechten worden hier met voeten getreden en er wordt gelogen waarbij de naam van het stadsdeel ijdel wordt gebruikt. Volgens Bwt is er enkel een vergunning voor funderingsherstel, en een aangevraagde vergunning voor splitsing, aanbrenge dakterras, en samenvoegen bovenste 2 verdiepingen. Tevens is er een vergunning aangevraagd voor verbouw woningen maar die is nog niet afgegeven. De inspecteur gaat kijken.

Huurder bewoont al drie jaar een etage waarvoor maandelijks een contant bedrag van € 850,- zonder afgifte van kwitantie aan de deur wordt opgehaald door woningbemiddelaar die al eerder is veroordeeld wegens illegale bemiddeling.

Woning doet 87 punten - ingang contract 6 april 2007. Maximaal redelijke huur: € 364,15. Verhuurder DeAlliantie (Corporatie) vraagt maar liefst € 500,93.

Van de zolderkamer en zolderberging die huurder heeft wordt de laatstgenoemde zonder overleg door de verhuurder gesloopt waarbij de inhoud spoorloos verdwijnt. Huurder heeft hierover al een brief naar haar verhuurder gestuurd maar daar geen reactie op gekregen.

Huurder huurt een kamer in een appartement samen met twee andere huurders (die elk ook een kamer huren).

Verhuurder/eigenaar woont in het buitenland maar bewoont gemiddeld een paar maanden per jaar één van de kamers van het appartement. Huurder heeft in zijn kamer en kleine schade (1m²) aan de houten vloer veroorzaakt door het gebruik van een bureaustoel op wieljes. Verhuurder claimt nu E 500,- van huurder voor het schuren/lakken van de vloer in het gehele appartement. Als huurder als tegenvoorstel met een lager bedrag komt wordt verhuurder boos, schreeuwt en zegt dat zij de voordeursleutel terugwil. Uit gesprek met de andere huurders blijkt dat verhuurder hen probeert op te hitsen tegen huurder.

Pand met nog één huurster erin wordt al geruime tijd verbouwd wegens splitsing. Huurster ondervindt daar veel overlast van; oa lekkages, schoorstenen verwijderd zodat er grote gaten in haar plafond zitten die maar provisorisch gedicht zijn. Voor de zomer zijn alle kachels verwijderd; nu het herfst wordt is er nog steeds geen zicht op de beloofde CV. Huurteam heeft eigenaar hier op aangesproken.

Huurovereenkomst is geliberaliseerd, puntentelling komt uit op 231 punten, maximale huur is dan € 1031,92. Corporatie vraagt een kale huur van € 1819,80, datis € 787,88 boven maximale huurprijs.

Eigen Haard vraagt € 856,36 euro kale huur aan de huurder terwijl de maximale kale huurprijs € 694,80 is. De woning is geliberaliseerd. Corporatie vraagt ruim €150 boven op maximale huurprijs.

Huurder had ernstige klachten (zwammen en schimmel in woning), na sommatie van huurteam is renovatie toegezegd. Huurder zit nu wegens opknopbeurt tijdelijk in een wisselwoning. Echter nu blijkt dat eigenaar de huur op wil zeggen. Inmiddels is er ook al een tussenmuur gesloopt. Huurder maakt zich terecht ernstig zorgen of hij wel kan terugkeren.

Na ernstige lekkages heeft huurder forse schade. Corporatie keert wel geld uit voor ontbreken woongenot maar weigert de schade aan de vloer en behang te vergoeden.

Samengevoegde woning (drie hoog + zolder) is geliberaliseerd, 152 punten daar hoort een huurprijs van € 667,77 bij. Aan de Alliantie wordt € 1019,09 euro kale huur per maand betaald.

Huurder krijgt brief van eigenaar dat de huur van het tijdelijke contract m.i.v. 31 december 2007 wordt opgezegd. Allereerst is het geen tijdelijk contract. Het huurteam zal dan ook de eigenaar een brief sturen dat er van opzegging geen sprake kan zijn.

Huurder heeft heel lang last gehad van lekkage in haar badkamer. Uiteindelijk heeft BWT de makelaar opgedragen wat aan de situatie te doen. Enige tijd geleden zou de makelaar komen kijken hoe ze de zaak moesten oplossen, maar voordat huurder kon ingrijpen waren badkamer en toilet volledig gesloopt waardoor huurder 2 weken niet in de woning heeft kunnen wonen. Daarover was geen afspraak gemaakt. Bij verzoek om schadevergoeding aan makelaar reageert deze dat het allemaal wel meegevallen is en een "beetje behelpen".

Nadat huurster een contract heeft getekend en de sleutel heeft ontvangen en haar oude woning (ook van de Key) heeft opgezegd, ontvangt ze van de advocaat van De Key op 21 november een brief waarin deze schrijft dat "de huurovereenkomst lijdt aan een zogenaamd wilsgebrek" en of ze de sleutels wil komen inleveren per 23 november. De advocaat schrijft dat de huurder aan de bel had moeten trekken omdat de Key bezig is met een ontbindingsprocedure van haar oude woning: "van u had dan ook mogen worden verwacht dat u de Key hierop had geattendeerd of in ieder geval dat u gevraagd had of hier sprake is van een misverstand"... De Key beroept zich dan ook op nietigheid van de huurovereenkomst van de nieuwe woning.

Huurster wordt de huur van de woning opgezegd, verhuurder/eigenaar zegt het pand te willen renoveren. Verhuurder belt huurster ook op met de mededeling dat als zij niet weggaat er "problemen kunnen ontstaan". Op het pand rust een aanschrijving én het staat op internet te koop aangeboden. Het lijkt er dus niet op dat de eigenaar de renovatie zelf wil gaan uitvoeren maar dat hij het pand (zo leeg mogelijk) wil verkopen. Op een brief die WSW Oost als reactie op de opzegging van de huur aan verhuurder schrijft komt van verhuurder weer een schriftelijke reactie. Hierin o.a. de zinsnede "Wij zijn tevens niet van plan om met u of wie dan ook hierover van gedachten te wisselen".

Een huurster die de Nederlandse taal niet goed machtig is tekent, naar later blijkt, een formulier waarmee zij stadsvernieuwingsurgent wordt en permanent uit haar woning wordt geplaatst. Huurster dacht echter getekend te hebben voor een tijdelijke woning met recht op terugkeer naar haar oude woning na renovatie. Het formulier voor stadsvernieuwingsurgentie werd haar met enige uitleg door een ambtenaar van Bouw- en woningtoezicht overhandigt.

De huurder heeft een geliberaliseerde huurovereenkomst. Huurteam heeft puntentelling gemaakt. Het contract is naar hun mening niet geliberaliseerd. De corporatie vraagt voor de kale huur een bedrag van € 1.017,98, volgens huurteam is maximale huurprijs € 561,40. Zaak wordt voorgelegd aan Huurcommissie.

ZUIDER AMSTEL:

Huurder heeft n.a.v. een uitspraak van de Huurcommissie van 1 mei 2006 huurverlaging op grond van de puntentelling gekregen. Verhuurder wil, ook na twee schriftelijke verzoeken, een telefonisch verzoek en een sommatie tot restitutie, het bedrag van E 1.531,20 niet aan huurder restitueren. Concept dagvaarding ligt klaar en zal waarschijnlijk op 8 februari naar de deurwaarder gaan.

Huurder krijgt borgsom E 1.250,- van zijn oude woning niet terug van zijn verhuurder. Dit probleem wordt snel opgelost, een aantal dagen na deze melding betaalt de verhuurder (nadat huurder al maanden lang hierop heeft aangedrongen) de borgsom terug. Echter, uit de huurovereenkomst blijkt dat de huurder voor zijn woning maandelijks E 1.250,- heeft betaald. Hier komt bij dat de bemiddeling voor het afsluiten van de huurovereenkomst tussen huurder en verhuurder is verzorgd door het bemiddelingsbureau Inter Dutch House Agency (IDA). Deze bemiddelaar heeft een vergunning van de Dienst Wonen en heeft de huurder er bij aanvang van de huurovereenkomst niet op gewezen dat er de mogelijkheid bestond om naar de Huurcommissie te gaan. Puntentelling: 98 punten. Een vergunningsplichtige woning dus.

Verhuurder heeft een 0900 nummer voor al haar klanten, waarbij er 15 cent p/m extra in rekening wordt gebracht, waarbij voordat je klacht is afgehandeld je toch al gauw een uur moet bellen. Ze hebben ze een actief afwimpel beleid m.b.t. onderhoud. Het ging in dit geval om een betrekkelijk kleine gevolgschade aan het plafond en op de muur na lekkage van de toiletput van de bovengesloten woning. Huurder heeft drie keer met verhuurder gebeld. De eerste keer is hem beloofd dat hij terug zou worden, wat niet gebeurd is. De tweede keer is hem verteld dat hij het maar moest gaan regelen met zijn inboedelverzekering, wat overigens niet gelukt is. De derde keer is hij gewezen op een bepaling in het huurcontract dat het binnenschilderwerk voor de huurder was. Hierna is hij naar huurteam gegaan die ook drie keer heeft gebeld. Na door de eerste barrière te zijn doorgebroken ("meneer, de schade is voor u/ meneer we hebben niets in ons scherm, we weten van niets") is twee keer beloofd dat huurteam terug zou worden gebeld. Wat niet is gebeurd. Nu een brief naar verhuurder waarbij ze nog 14 dagen de tijd krijgen om te herstellen, anders geeft bewoner opdracht tot herstel en houdt het in op de huur.

Vriendin van huurder komt naar het spreekuur van Huurteam. De woning van de huurder bestaat uit twee kamers (onzelfstandige woonruimte) in een vier kamers tellende begane grond woning. De andere twee kamers werden eerst door iemand anders gehuurd maar nadat de huurder daarvan is weggegaan werd tussen huurder en verhuurder mondeling overeen gekomen dat hij de andere twee kamers ook zouden mogen gebruiken. Verhuurder is hier onlangs op teruggekomen en heeft eigenhandig de twee kamers waarover een mondelinge afspraak bestond ontruimd.

Pand is in 2005 gesplitst terwijl er in woning van huurster nog veel ernstige gebreken aanwezig zijn.

Eigenaar probeert bejaarde bewoner uit de woning te krijgen. Hij heeft bwt ingeschakeld omdat plafonds brandonveilig zouden zijn. Volgens bwt is dat onzin. Vervolgens is er een brief gestuurd waarin gesuggereerd wordt dat men in een verzorgingstehuis kan wonen, en nu is er sprake van een verbouwing waarbij bewoning niet meer mogelijk is. Eigenaar heeft ook opmerkingen gemaakt over de geestelijke staat van echtgenote en dat zij niet meer zelfstandig zou kunnen wonen. Huurteam heeft brief naar makelaar gestuurd waarin meegedeeld is dat men aan de splitsing niet zal meewerken.

Cliënt komt terug van vakantie en constateert dat een bouwbedrijf zijn bergruimte op zolder heeft afgebroken. Huurder heeft zelf advocaat ingeschakeld en aangifte bij de politie gedaan.

Huurster klaagt over overlast door expats die de woning huren. Eigenaar heeft om de paar maanden een andere huurder op de andere etages en dat geeft veel overlast. Politie is in haar afwezigheid ook al eens bij expats langsgeweest.

Huurcommissie spreekt een behoorlijke huurverlaging en een verlaging van de servicekosten uit maar verhuurder weigert na verschillende brieven van het huurteam het teveel betaalde bedrag van € 1.531,20 terug te betalen. Als een medewerker van het huurteam de verhuurder hierover belt zegt hij "ik heb met de huurster afgesproken dat zij niet naar de Huurcommissie gaat" en "Ik betaal alleen als zij haar huurovereenkomst opzegt". Door middel van een procedure bij het Kantongerecht wordt er uiteindelijk alsnog betaald.

Huurster heeft bezoek gehad van medewerker van detectivebureau Quso die in opdracht van een advocaat onderzoek doet naar illegale bewoning in het perceel. Men zegt in opdracht van de gemeente te werken hetgeen hoogstwaarschijnlijk onzin is.

Huurster heeft in maart brief ontvangen over verbouwing van 2 weken. Verbouwing duurde 5 weken en woning was in die tijd niet bewoonbaar. Nu huurster de kosten die zij heeft gemaakt probeert te verhalen zegt verhuurder dat de

woning zonder de toestemming van de verhuurder verlaten is hetgeen in strijd met het contract is. Inmiddels is er een nieuwe brief over de vordering (300 euro) gestuurd.

Huurster krijgt via bouwbedrijf dat naast haar panden verbouwd te horen dat morgen haar schuur gesloopt wordt. Eigenaar had wel een brief geschreven dat haar spullen uit de tuin moesten maar van de schuur was geen sprake. Inmiddels heeft het bouwbedrijf wel aangegeven dat ze zodra ze klaar zijn een nieuwe schuur gaan bouwen. Waar en hoe is onduidelijk. Communicatie met eigenaar verloopt hierover zeer moeizaam. Huurster heeft op aanraden WSW een brief naar de verhuurder geschreven waarin hij aansprakelijk wordt gesteld en hem op zijn herbouwplicht wordt gewezen.

Huurster huurt van corporatie een woning voor €1.250,-. De Huurcommissie verlaagt in een toetsingsprocedure de huur naar € 586,69. Verhuurder gaat in eerste instantie akkoord met deze uitspraak en laat dit ook weten middels twee brieven aan huurster waarin haar onder andere wordt meegedeeld dat zij € 8988,08 aan onverschuldigd betaalde huur terug ontvangt. Echter, op de laatste dag van de bezwaartermijn laat de verhuurder een dagvaarding (pak papier van minstens vijf cm dik) bezorgen waarmee ze in bezwaar gaan tegen de uitspraak van de Huurcommissie en waarin diverse uiteenlopende argumenten vermeldt worden dat de woning 143 punten telt. Kort gezegd; verhuurder trekt werkelijk alles uit de kast om aan te tonen dat het hier wel om een geliberaliseerde huurprijs gaat.

Huurder betaalt voor een éénkamer woning met een puntentelling van 36 punten een bedrag van € 750. Dit bedrag is inclusief meubels en stoffering, deze waren echter niet aanwezig. Huurder heeft inboedel zelf aangeschaft maar kreeg hiervoor geen geld van verhuurder. Woning werd aangeboden door een bemiddelingsbureau zonder vergunning, toen woning nog leeg was kwamen er tegelijkertijd ca. 50 mensen om woning te bezichtigen.

Verhuurder is bezig verklaringen over vermeend wangedrag van huurster te verzamelen. Inmiddels heeft de advocaat een sommatie gestuurd om stankoverlast te beëindigen en troep weg te halen. De briefjesmethode wordt door deze eigenaar meer ingezet om onwelgevallige huurders het huis uit te krijgen. WSW heeft inmiddels een afspraak gemaakt om alles eens rustig door te nemen. In 2004 was er al eens een ontruimingseis die afgewezen is. Mevrouw werd toen ondersteund door een advocaat.

Huurders huren een woning voor €1015,- kale huurprijs en €385,- servicekosten. Huurcommissie verlaagde huurprijs naar € 525,-, de servicekosten zijn ook ter beoordeling aan de Huurcommissie voorgelegd. Verhuurder is inmiddels tegen de uitspraak van de Huurcommissie in beroep gegaan.

Woning wordt via een bemiddelingsbureau verhuurd voor € 600,- (kale huurprijs) en € 400,- (servicekosten). Huurders starten procedures bij de Huurcommissie en die verlaagt deze bedragen naar € 491,82 en € 210,

Woning wordt verhuurd door eigenaar/"bewoner": huurprijs van € 925,-, maximaal redelijk is € 460. Het huurteam heeft voor de huurders een procedure toetsing huurprijs gestart. Vervolgens (eind juli) belt verhuurder of huurders wel weten wat ze doen: verhuurder dreigt "hele dure advocaten" er op te zetten wat de huurders veel geld kan gaan kosten. Twee weken later volgt er een brief van Van Kuilenburg advocaten: "binnen 8 dagen een getekende brief terugsturen waarin huurders akkoord gaan dat de huurovereenkomst wordt opgezegd per 14 feb 2008". Verder is de brief weer rijkelijk voorzien van dreigende juridische taal.

Bewoner huurt sinds kort een woning en ondervind ernstige (geluids)overlast van een huurder met gedragsproblemen die naast haar woont. Huurder is, ondanks de vraag voor het tekenen van de huurovereenkomst of er nog bijzonderheden aan de woning zijn, hierover door haar verhuurder niet ingelicht. Huurder heeft inmiddels van andere bureaus begrepen dat er al jaren een probleem met de door huurder genoemde huurders is en dat de verhuurder hiervan al die tijd op de hoogte is geweest.

In flat van corporatie worden al sinds 2001 woningen tijdelijk verhuurd, allereerst op basis van de Leegstandwet en vervolgens als de maximale termijn is verlopen worden die woningen anti-kraak bewoond i.o.v. de corporatie. Er is een renovatieplan maar huurders vinden deze lange periode van tijdelijke verhuurd, en dus woningonttrekking, niet acceptabel.

Huurster wilde enkele elektraleidingen laten omleggen ivm het plaatsen van een koelkast in haar keuken. Een medewerker van de makelaar kwam vervolgens langs en zei dat de kosten voor de eigenaar zijn. Na de werkzaamheden ontving mevrouw een rekening van bijna 400 euro. Mevrouw belt makelaar op die vervolgens zegt dat het een foutje was en ze mag de nota retour zenden aan de makelaar. Een paar dagen later belt makelaar mevrouw weer op met de mededeling dat hij een vergissing heeft gemaakt en ze alsnog zelf de rekening (die ze niet meer in bezit heeft) dient te voldoen. Huurteam heeft ook gesproken met de makelaar en hij erkent de toezegging aan de huurster ook maar wil niet meer betalen.

Huurders huren via bemiddelingsbureau een woning met een kale huur van € 925,- en servicekosten van €375,- Na

telling van het huurteam blijkt dat de woning een maximaal redelijke huurprijs van € 459,- heeft en starten huurders procedures bij de Huurcommissie. Eigenaar laat vervolgens middels een advocaat weten de huurovereenkomst op te zeggen en dreigt in zijn brief dat als huurders niet akkoord gaan met de beëindiging zij te maken krijgen met hoge (buiten) gerechtelijke kosten.

ZUID OOST:

De zoon van huurder wordt geconfronteerd met een onaangekondigd huisbezoek van twee personen van de afdeling 'Sociaal beheer' van de verhuurder. Zoon van huurder laat de twee binnen nadat zij gezegd hebben "Je moet ons binnen laten". Hij wordt o.a. geconfronteerd met uitspraken als "Je wordt er uit gegooid tenzij je de woning koopt" en "We hebben bewijzen dat er hier iets niet klopt". Huurder woont al 14 jaar in de woning, de laatste tijd meestal de helft van de week (de andere helft van de week verblijft zij bij haar partner). De zoon van de huurder woont de gehele week in de woning. Huurder zegt dat deze woning haar hoofdverblijf is (zij heeft houdt er geen andere woning op na/ heeft zich nergens anders ingeschreven).

Ondanks afspraak tussen corporatie en huurteam om hangende de uitslag van de servicekostenprocedure geen incassomaatregelen te treffen, stuurt verhuurder toch (weer) herinneringen.

Huurder onderhuurt samen met 4 anderen een eengezinswoning van de (niet in de woning wonende) hoofdhuurder. Nadat de eigenaar/verhuurder een anonieme brief heeft ontvangen heeft deze onderzoek gedaan en is tot de conclusie gekomen dat er sprake is van onderhuur. Eigenaar/verhuurder heeft de huurovereenkomst met de hoofdhuurder opgezegd en de onderhuurders tot 1-9-2007 de tijd gegeven de woning leeg op te leveren.

Via experiment 'de woonversnelling' van de gemeente om woningen te verloten krijgt huurder een nieuwe woning via loting. Door corporatie is alles keurig geregeld maar huurder wordt wel enkele maanden aan het lijntje gehouden omdat de woning nog niet leeg is. Als huurder later weer eens contact met corporatie opneemt blijkt dat hij de woning toch niet krijgt: deze is te groot voor zijn gezinssamenstelling. Corporatie had dat al die tijd al moeten weten maar deed niets met die info.

Nadat huurster na 20 jaar de huur opzegt geeft corporatie haar niet een week de tijd om woning netjes op te leveren. Corporatie gaat meteen zelf aan de slag en stuurt een rekening na van ruim € 1400,-. Huurster besluitom na verhuizing klacht in te dienen bij klachtencommissie van corporatie.

Nadat huurders bij de Huurcommissie een procedure toetsing en all-in procedure hebben gestart wordt er door verhuurder contact met huurders opgenomen. In eerste instantie wordt er onderhandeld en overeenstemming bereikt over de verlaging van een aantal bedragen, in latere e-mails wordt de toon zeer onaangenaam. Huurteam begeleidt huurders in Huurcommissie procedure en gaat zodoende mee naar de zitting.

9. OVERZICHT VERWIJZINGEN EMIL BLAAUW PROCESKOSTENFONDS

FOV0733	Huurster heeft via huurteam in 2005 een toetsingsprocedure bij de Huurcommissie gestart. Verhuurder gedraagt zich op onbeschofte en intimiderende wijze tegen huurster sinds start procedure, bovendien stalkt hij haar. Huurster heeft uiteindelijk aangifte gedaan bij de politie. Huurster is door verhuurder gedagvaard wegens huurschuld, huurster zegt dagvaarding nooit te hebben ontvangen. Inmiddels is er sprake van beslag op het loon van huurster.
FOV0732	Nadat huurder na een korte periode de woning verlaat laat verhuurder weten dat huurder voor schade aan het gehuurde een flinke som geld dient te betalen. Verhuurder heeft hiervoor onlangs een incassobureau ingeschakeld.
FOV0731	Corporatie trekt zonder toestemming van huurster haar zolderkamer bij de derde etage. Corporatie zegt dat er in mei 2006 door mevrouw wel mondeling toestemming is verleend maar dat het helaas nimmer schriftelijk is bevestigd. Huurster ontkent deze afspraak. Na overleg zijn de meeste gebreken verholpen en is huurster akkoord met huurverlaging wegens zolderkamer.
FOV0730	Voor aanvang werkzaamheden ivm splitsing maken huurder en verhuurder schriftelijke afspraken met boeteclausule bij overschrijding termijn. Werkzaamheden gaan slordig en duren langer dan afgesproken, verhuurder komt vervolgens niet over de brug met schadevergoeding. Uiteindelijk heeft advocaat enkele ernstige brieven moeten versturen en is er onderhandeld tot oplossing van de zaak.
FOV0729	Makelaar vertelde dat er onder het pand een gaslek was en dat huurder daarom moest verhuizen. Huurder is meteen vertrokken naar zijn vriendin en heeft zijn inboedel opgeslagen in een opslagbox, makelaar zegt nu dat het nog wel even kan duren. Er zijn geen verdere afspraken gemaakt, huurder betaalt geen huur meer. Terwijl huurder op verzoek van verhuurder tijdelijk is vertrokken beweert verhuurder hierna dat huurder een brief had geschreven waarin hij de huur opzegde. Deze opzegging is echter nooit geschreven.
FOV0728	Via bemiddelaar Direct Woning huurt cliënt woning waarvan even later blijkt dat het om illegale onderverhuur gaat, woning is van corporatie. Zowel bemiddelaar als onderverhuurder wordt aansprakelijk gesteld voor de opgelopen schade.
FOV0727	Huurders betalen contant in totaal 1.340,- (borg + halve maand huur) voordat degene die zich als verhuurder uitgeeft hen de sleutel van de woning zal leveren. Er wordt ook een huurovereenkomst getekend. Er vindt echter nooit een sleuteloverdracht plaats, verhuurder laat weten geld terug te storten maar doet dat vervolgens niet. Huurders hebben aangifte gedaan van oplichting, verhuurder lijkt onvindbaar en heeft volgens politie meerdere mensen op soortgelijke wijze opgelicht.
FOV0726	Na breuk in riolering is gehele begane grond woning onder laag van ca. 15 cm. rioolwater komen te staan. Breuk ontstond waarschijnlijk nadat boven in pand hete waterleiding was opengezet voor enkele dagen. Toen huurster terug kwam van vakantie trof zij rioolwater aan en veel stoom uit het riool. Woning onbewoonbaar. Verhuurder nu laks om probleem op te lossen. Na interventie advocaat zaak uiteindelijk redelijk opgelost.
FOV0725	Negen huurders huren evenzoveel kamers in een drie verdiepingen tellend pand. De huurprijzen per kamer liggen rond de 400,- en zijn ruim boven de maximaal redelijke huurprijs. Het kamerverhuurbedrijf is in andere handen over gegaan en iemand van dit bedrijf komt samen met "sportschooltype" aan de deur en zegt dat de huurders twee dagen hebben om te verhuizen. Opmerkelijk is dat het gehele pand voor ruim 471 door een corporatie aan de het kamerverhuurbedrijf verhuurd wordt. De zaak is uiteindelijk geschikt.
FOV0724	Huurders hebben wegens gewonnen procedure bij huurcommissie ca. een jaar geen huur betaald. Ook andere huurders in pand hadden procedures gewonnen. Hierna heeft eigenaar alle huurders in pand geterroriseerd, oa door bedreiging, inbraak, diefstal, geweldpleging. Na een jaar zijn alle huurders verhuisd. Nu wordt voormalig huurder gedagvaard wegens vermeende huurachterstand, er was destijds echter beslag gelegd op huurpenningen omdat eigenaar ook alle rechtzaken had verloren. Er is dus geen huurachterstand, helaas wel weer een rechtzaak.
FOV0723	Beruchte verhuurster die erom bekend staat de borg nimmer terug te betalen heeft ook deze huurder benadeeld door twee maanden borg niet te restitueren. Verhuurster heeft geen bekende woon- of verblijfplaats en zal via krant worden opgeroepen ter zitting te komen.
FOV0722	In eerste instantie heeft huurster ontruimingsvonnis tegen gekregen wegens oa huurachterstand. Er speelt echter meer zodat besloten is executiegeding hiertegen te starten alsmede een hoger beroep.
FOV0721	Nadat huurder de aanvangshuur laat toetsen bij de huurcommissie wordt de huur opgezegd. Huurder betaalt € 700 kale huur en servicekosten € 300 waarbij volgens punten de maximale huur € 240 bedraagt, servicekosten zijn ook veel te hoog. Verhuurder zegt contract al na enkele maanden op wegens verkoop van woning, volgens hem is het een tijdelijke overeenkomst. Verhuurder komt ook gewoon de woning binnen (met sleutel) met potentiële kopers. Nadat huurder te kennen geeft niet zomaar weg te kunnen wordt hij door verhuurder bedreigd. Uiteindelijk met financiële regeling (teruggave teveel betaalde huur) is huurster vertrokken.
FOV0720	Na 20 jaar bewoning vertrekt huurster. De corporatie geeft haar niet een week de tijd om woning netjes op te leveren. Corporatie gaat meteen zelf aan de slag en stuurt een rekening na van ruim € 1400,-. Huurster besluit om na verhuizing klacht in te dienen bij klachtencommissie van corporatie.
FOV0719	Huurder bewoont een onzelfstandige woonruimte. Verhuurder ontruimt twee voorkamers die huurder volgens

	mondelijke overeenkomst bij zijn andere kamers huurde, huurder heeft schade. In één van deze kamers bevindt zich telefoon- en internetaansluiting en meterkast waartoe huurder nu geen toegang meer heeft. Tevens weigert verhuurder verhuiskostenvergoeding te betalen die hij per brief beloofd had.
FOV0718	Huurder huurt woning van haar ex vriend. Op een dag constateert huurder dat de sloten van de toegangsdeur tot haar woning verandert zijn. Verhuurder laat telefonisch weten hiervoor verantwoordelijk te zijn en zegt dat hij de huurovereenkomst van huurder en de betalingsbewijzen uit de woning heeft meegenomen.
FOV0717	huurder is als onderhuurder in de woning komen wonen. Nadat de hoofdhuurder, van wie huurder de woning huurde de huurovereenkomst heeft opgezegd wil de verhuurder de woning leeg hebben.
FOV0716	verhuurder, die de woning aan huurder onderverhuurd heeft, wil geen gehoor geven aan de oproep het volgens uitspraak van de huurcommissie teveel betaalde bedrag aan huur terug te betalen.
FOV0715	Tijdens grote renovatie stelt corporatie een wisselwoning beschikbaar maar wil niet de verhuiskostenvergoeding van € 5000 betalen. Het zou gaan om een niet ingrijpende verbouwing en de wisselwoning is 'uit coulance' aangeboden.
FOV0714	Zolderkamer afgebroken zonder toestemming huurder. Bodemprocedure loopt. Nu moet een voorlopige voorziening gestart worden omdat anders de zolderkamer tot woonruimte wordt verbouwd en verkocht.
FOV0713	Huurder betaalt hoge servicekosten (€ 500,-). De huurovereenkomst is ten onrechte geliberaliseerd (kale huurprijs te hoog volgens de puntentelling). Huurder is te laat om naar de Huurcommissie te gaan voor toetsing huurprijs. Advocaat onderzoekt andere mogelijkheden.
FOV0712	Verhuurder breekt zonder toestemming van de huurder de zolderberging af, de goederen die in deze berging aanwezig waren zijn sindsdien verdwenen.
FOV0711	Verhuurder heeft meerdere huurovereenkomsten voor woning; een kamergarantieovereenkomst, een huurovereenkomst en een bewaarovereenkomst en wil nu ontbinding hiervan wegens renovatie. Eigenaar/verhuurder heeft heel blok panden in Da Costastraat en werkt met zijn eigen bemiddelingsbureau die allerlei vage contracten laat tekenen. Huur moet cash worden betaald, huurders krijgen geen kwitantie. Eis tot ontruiming is afgewezen in kort geding omdat niet duidelijk is welk contract nu eigenlijk de juiste is, door rechter verwezen naar bodemprocedure.
FOV0710	Huurder besluit vanwege ernstige geluidsoverlast om de huurbetaling op te schorten wat uiteindelijk resulteert in verschillende rechtzaken. In eerste instantie heeft huurder zelf geprocedeerd, later met advocaat. Ontruiming werd uitgesproken. Daarna nog een executiegeschil uitvoerbaar bij voorraad aan te vechten wegens ook opgestarte appèl. Uiteindelijk huis kwijt terwijl overlastveroorzaker nog in zijn woning woont.
FOV0709	Verbouwing van pand duurt al heel lang, zolder van huurder is afgebroken en eigenaar is niet van plan deze weer terug te bouwen voor huurder. Procedure om recht op zolder te beschermen alsmede de verbouwing niet nog langer te laten duren. Zaak verloren: over paar maanden wordt woning opgeleverd en voormalige advocaat van huurder heeft eerder de zolder al afgestaan. Nu bodemprocedure na dit verloren kort geding.
FOV0708	Huurder heeft na vonnis dakterras verwijderd en wordt nu gedagvaard wegens enkele gaten die in het houtwerk zijn achtergebleven. Advocaat van huurder eist nu contactverbod omdat conflict tussen huisbaas en huurder al jaren speelt en compleet uit de hand loopt.
FOV0707	Na jarenlange problemen over onderhoud en positie huurovereenkomst wil eigenaar nu tuinenblok volbouwen voor nieuwbouw maatschappelijke opvanginstelling. Huurders zijn, op delen, tegen deze uitbreiding. Pas nadat huurders advocaat inschakelden wilde eigenaar om de tafel. Pand is een woon-werkpand voor o.a. kunstenaars. Advocaat heeft uiteindelijk geschikt: in een overeenkomst zijn afspraken opgenomen in het belang van de huurder(s).
FOV0706	Verbouwing van pand duurt al heel lang, zolder van huurder is afgebroken en eigenaar is niet van plan deze weer terug te bouwen voor huurder. Procedure om recht op zolder te beschermen alsmede de verbouwing niet nog langer te laten duren. Zaak in eerste instantie verloren, er is door huurder een bodemprocedure hierna gestart.
FOV0704	Huurster wordt al jaren getreiterd en gepest door haar bovenbuurman die tevens eigenaar van het pand is. Eerst bemiddeling via politie, burenhulp etc. Uiteindelijk via advocaat zaak opgestart maar al snel daarna verkocht eigenaar pand en dus ook zijn woning. Aan nieuwe koper gaf eigenaar toe bewust geluidsoverlast te hebben creëert om die woning ook leeg te krijgen. Met verhuizing van eigenaar is probleem ook opgelost.
FOV0703	Huurder heeft huurcontract getekend na woningruil maar krijgt zijn nieuwe woning niet geleverd, zijn oude woning is hij ook kwijt. Verhuurder van nieuwe woning ontkent overeenkomst terwijl pand alweer is doorverkocht. Afdwingen huurwoning en/of schadevergoeding 12-03-07 R: Verloren wegens onvoldoende bewijs, alhoewel rechter in zijn vonnis ernstig twijfelt aan integriteit van gedaagde. Een bodemprocedure wordt nog overwogen.
FOV0701	Huurder heeft conflict met verhuurder over afhandeling van overlastprobleem en schort een deel van de huurbetalingen op. In een eerdere procedure is huurder door KR in het gelijk gesteld. Om het overlastprobleem op te lossen draagt KR verhuurder op andere woonruimte toe te wijzen. Verhuurder trekt bereidheid naderhand in en dagvaard huurder wegens wanbetaling. Overlastsituatie escaleert en huurder wordt nu als overlastgever beschouwd. In kortgeding stelt KR verhuurder in het gelijk en spreekt ontruiming van de woning uit. Na bemiddeling van advocaat krijgt huurder alsnog andere woonruimte toegewezen

10. BIJLAGES

Speculatie met en uitpunding van Amsterdamse woningen anno 2008

De prijzen op de woningmarkt in Amsterdam zijn hoog. Voor starters en mensen met een middeninkomen is een koopwoning moeilijk bereikbaar. Deze hoge prijzen zijn niet alleen een gevolg van een grote vraag en een kleiner aanbod. Er spelen meer factoren mee. Deze notitie werpt een blik op specifiek deel van de vastgoedhandel. Hier spelen bijna ondoorzichtige netwerken en de bekende ABC transacties (doorverkopen) een rol. We zien waardevermeerderingen van vele honderden procenten in enkele jaren.

We zijn met deze notitie begonnen doordat we van huurders signalen kregen dat zij in één jaar verschillende huisbazen hadden. Soms moesten ze wel vier keer in één jaar de huur aan een andere rechtspersoon overmaken. In bijna alle gevallen gaat het dan om panden waar de eigenaar een aanvraag tot splitsing heeft ingediend bij het Stadsdeel. De elkaar opvolgende eigenaren probeerden dan steeds opnieuw om de huurder(s) te bewegen de woning(en) te verlaten, zodoende een waardevermeerdering te creëren. Leegstand levert immers geld op.

De verkoopprijs wordt door de verkoopcarrousel zo hoog opgedreven dat het volgens deze kopers niet meer rendabel is om de huurders te laten zitten. Het pand moet dan leegkomen zodat er na splitsing per appartement kan worden verkocht om het maximale rendement te behalen. De druk op de huurder neemt bij elke transactie toe en vaak voelt de huurder zich onzeker en onveilig in de eigen woning. De boodschap is helder: u zal moeten verhuizen.

Handel is niet iets nieuws, handel is van alle tijden. Terwijl op vele markten het toezicht toeneemt door regulerende wetgeving of door zelfregulering van de markt zelf blijft de vastgoedmarkt een open maar desondanks niet transparante markt. De banken doen veel aan voorkoming van fraude, de antiterreur wetgevingen hebben de banken vervolgens nog verder aangespoord hun systemen fraudevrij te maken en de Autoriteit Financiële Markten (AFM) houdt toezicht op de financiële instellingen en de aandelenhandel. Vrije handel maar wel onder toezicht.

Vastgoed kent bijna geen toezicht, de handel is buitengewoon vrij. Bij een ABC transactie moet de notaris in principe vragen stellen, bij een aankoop zonder hypotheek moet de notaris kijken of er geen sprake is van malafide praktijken. Verdachte gevallen dienen gemeld te worden volgens de wet MOT (Melding ongebruikelijke transacties). In sommige gevallen komt de FIOD en ECD in actie, zoals eind vorig jaar tijdens de grote actie bij verschillende grote banken (Fortis, Rabo) en institutionele beleggers (Philips) rond malversaties bij transacties van pakketten woningen in Buitenveldert.

De hoogleraar vastgoedfinanciering Piet Eichholtz heeft in het voorjaar van 2006 een aanbeveling gedaan om een Autoriteit Vastgoed Markten op te zetten. Deze toezichthouder zou bij alle vastgoedtransacties systematisch de prijzen kunnen vergelijken met de getaxeerde waarde van het vastgoed door bijvoorbeeld naar de WOZ-waarde te kijken. Ook kan er speciaal gekeken worden naar die adressen die in één jaar verschillende keren worden doorverkocht. Het kadaster beschikt al over deze data. Bij vermoedens van malversaties moet deze op te zetten Autoriteit Vastgoed Markten aangifte doen bij het Openbaar Ministerie die onderzoekt of er vervolging moet worden ingesteld.

De vastgoedsector staat de laatste jaren regelmatig in een kwaad daglicht. De bekende gevallen van afpersing door de groep Holleeder, het witwassen van tientallen miljoenen

drugseuro's door wijlen Willem Endstra en de grootschalige fraude door malafide beleggingsmaatschappijen maar ook door medewerkers van grote institutionele beleggers, de hypotheekfraude met vervalste taxaties in Rotterdam en de medewerking daaraan van een groep notarissen, de asbestfraude van april 2007 in Amsterdam waarbij huurders werden blootgesteld aan asbest en de vastgoedeigenaren tevens van omkoping van Bouw en Woningtoezicht ambtenaren worden verdacht hebben duidelijk gemaakt dat zich uitwassen voordoen op de markt. Het is nu aan de overheid om actie te ondernemen. Het onderwerp staat op de agenda van de Tweede Kamer maar heeft nog tot weinig concrete acties geleid.

In 2007 heeft de Erasmus Universiteit Rotterdam in opdracht van het Ministerie van Justitie een grootschalig onderzoek gedaan onder de titel 'Malafide activiteiten in de vastgoedsector'. (uitgeverij SWP 2007). Een van de conclusies van de onderzoekers is dat de georganiseerde misdaad onlosmakelijk verbonden is geraakt met de vastgoedsector maar dat er ook nog te weinig inzicht is in de omvang van het probleem.

De criminoloog Henk Ferwerda die het onderzoek leidde zei in de Volkskrant van 13 maart 2007: "Bedreiging en intimidatie doen zich overigens ook voor bij kleinere vastgoedhandelaren. Die bedienen zich van knokploegen om bijvoorbeeld huurders weg te krijgen. De belangen zijn bijzonder groot."

Ferwerda noemt hier het probleem voor zittende huurders, en dan komen we weer op het terrein van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. We constateren dat de onrust bij huurders toeneemt als hun pand meerdere keren wordt verhandeld, vaak gaat dit in combinatie met de aanvraag voor splitsing van het eigendom in appartementsrechten.

Voor de beschreven zaken is gebruikt gemaakt van openbare informatie uit het kadaster, verzameld met hulp van Speculatie Onderzoeks Kollektief (SPOK). Met behulp van tientallen kadasteraktes (te zien op <http://meldpunt.wswonen.nl>) is geprobeerd een zo compleet mogelijk beeld te schetsen van de transacties van enkele panden.

Wat vooral opvalt, is de snelheid waarmee de panden worden verhandeld, de soms zeer grote waardeinstijgingen in enkele maanden en dat sommige eigenaren bij meerdere panden een zelfde verkoopcarrousel uitvoeren.

In meerdere gevallen hebben de tussen-eigenaren niets gedaan met het pand zelf; zij kochten alleen aan met de bedoeling de panden even later tegen een hogere prijs door te verkopen. De enige 'toegevoegde waarde' die zij soms creëren is het maken van meer leegstand. Dat drijft de prijs nog verder op doordat een volgende eigenaar dan meer kan verdienen, er kunnen dan na splitsing meer etages leeg verkocht worden. De laatste eigenaar in het "spel" moet het pand vervolgens opknappen om nog in aanmerking te komen voor de begeerde splitsingsvergunning en zodoende de investering terug te verdienen.

In veel gevallen waarbij panden meerdere malen per jaar worden doorverkocht is er een aanvraag tot splitsing ingediend. De doelstelling van de gemeente met het splitsingsbeleid is: het vergroten van de voorraad koopwoningen en het opknappen van panden waarbij nadrukkelijk wordt gesteld dat zittende huurders geen overlast mogen hebben van het splitsingsproces, uitgezonderd gebruikelijke bouwoverlast. Huurders zijn geen belanghebbenden en kunnen bij splitsing gewoon hun woning blijven huren. Zo luidt het officiële standpunt.

Uit de in de bijlage beschreven gevallen wordt duidelijk dat er voor huurders geen plaats meer is: zij zullen hoe dan ook moeten verhuizen. De druk wordt telkenmale opgevoerd totdat ook de laatste huurder het aanbod van vervangende woonruimte aanneemt. Op dit punt zien we dat de doelstelling van de gemeente niet wordt gehaald.

Wij vragen ons af:

- Hoe huurders te vrijwaren van een serieuze inbreuk op hun rust en woongenot
- Bij hoeveel procent van de splitsingsaanvragen de aanvrager een ander is dan de uiteindelijke ontvanger van de vergunning
- Hoeveel panden worden verkocht nadat de splitsingsvergunning is aangevraagd
- Wat de omvang is van dit soort transacties: is dit het topje van een ijsberg?
- Of genoemde transacties door de betrokken notarissen gemeld moeten worden
- Als dat zo is, of dat ook daadwerkelijk gebeurd is
- Of de gemeente bij malversaties een splitsing kan weigeren
- Wat de rol is van banken in deze transacties
- Of de politiek deze vorm van handel gewenst acht

Begin februari begon in Den Haag de parlementaire werkgroep over de vermenging van de onder- en bovenwereld. Wij roepen deze commissie op om ook deze vorm van speculatie onder de loep te nemen en met voorstellen en maatregelen te komen.

We brengen deze notitie verder onder de aandacht van de gemeenteraad en de wethouder Volkshuisvesting in Amsterdam en de Kamercommissies volkshuisvesting en justitie. Verder vragen we het Openbaar Ministerie in Amsterdam met een reactie te komen op deze notitie.

Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag
Februari 2008

Met de hieronder beschreven voorbeelden van handel willen we geenszins de betrokken partijen beschuldigen van malafide gedrag, het betreft puur een aantal voorbeelden uit de Amsterdamse praktijk die als zodanig moeten worden gelezen.

ALBERT CUYPSTRAAT 214-216 Boven, AMSTERDAM

Oktober 2005: nieuwe eigenaar kondigt zich aan

November 2005: nieuwe eigenaar vraagt splitsingsvergunning aan

02-02-2006: Meja + Roksvast + Marsare + Goedgehuisvest BV (deze nieuwe eigenaren) krijgen panden geleverd voor € 385.000

28-02-2006: Bouwaanvraag voor funderingsherstel en het maken van woningen op de zolderetage

31-07-2006: Meja + Roksvast + Marsare + Goedgehuivest BV verkopen aan HaDo BV voor € 550.000

31-07-2006: HaDo BV verkoopt aan Joas Vastgoed voor € 765.000

31-07-2006: Joas Vastgoed verkoop aan Blankensteijn voor € 800.000

29-01-2007: Blankensteijn verkoopt aan Dominus Amstelodami voor € 875.000

Oktober 2007: Stadsdeel Oud-Zuid trekt splitsingsvergunning in, er trekken ondertussen wél kopers van appartementen in de panden

Februari 2008: hoorzitting nav bezwaarschrift van eigenaar tegen intrekken van splitsingsvergunning. Ondertussen zijn al enkele etages verkocht aan woningzoekenden.

Situatie nu: De etages maken in een jaar een waarde stijging door van € 385.000 naar € 875.000. Daarbinnen wordt het pand op een dag drie keer doorverkocht. Naast bovengenoemde eigenaren zijn er nog tal van andere (potentiële) kopers langs de deur geweest. Op dit moment wordt het pand verbouwd. In één koopakte stond als ontbindende

voorwaarde voor de koop dat een huurder vertrokken moest zijn alvorens het pand werd overgenomen.

De splitsingsaanvraag uit november 2005 is uiteindelijk na een eenmalige verlenging van de aanhoudingstermijn geweigerd per oktober 2007. De huidige eigenaar heeft bezwaar aangetekend. In Oud-Zuid, en per 1 september 2007 in de gehele stad, heeft een eigenaar één jaar de tijd om na indienen van de splitsingsaanvraag het pand zo opgeknapt te hebben dat de vergunning verleend kan worden. In bovenstaand voorbeeld is zoveel gehandeld, terwijl in die periode in het geheel niet werd gebouwd, dat de maximale termijn verstreken is.

BELLAMYSTRAAT 6, AMSTERDAM

27-07-2006: Capital Investments koopt voor € 375.000

02-10-2006: Capital verkoopt aan HaDo BV voor € 420.000

05-01-2007: HaDo BV verkoopt aan Blankensteijn voor € 515.000

05-01-2007: Blankensteijn verkoopt aan Dominus Amstelodami voor € 565.000

30-08-2007: splitsingsvergunning verleend

Situatie nu: het pandje maakt een waardestijging door van € 375.000 naar € 565.000 en wordt daarvoor binnen enkele maanden meerdere keren verkocht. Huurders allemaal vertrokken en etages zijn op dit moment allemaal verkocht.

In januari 2008 heeft bovengenoemde Blankensteijn ook Bellamystraat 2 en 4 aangekocht. In maart 2007 is voor die panden een splitsingsvergunning aangevraagd.

De huurders worden op dit moment verzocht om te zien naar andere huisvesting.

VAN OSTADESTRAAT 157 Boven, AMSTERDAM

06-08-2001: Vastgoed Amoril B.V. koopt pand

12-10-2001: Pand gesplitst in boven en beneden

16-09-2002: pand op veiling waarbij beneden en boven afzonderlijk worden verkocht, levering vindt plaats op:

17-10-2002: dhr. J.H. Oei en JP Bruinsma Beheer B.V. kopen bovenwoningen op veiling voor € 125.000

02-03-2007: Bruisma verkoopt aan Roksvast B.V. en Meja B.V. voor € 307.500

19-06-2007: Roksvast B.V. en Meja B.V. verkopen aan Filia Prima Amstelodami B.V. voor € 600.000

Situatie nu: het object (de bovenwoningen) heeft in nog geen vijf jaar een waardestijging doorgemaakt van € 125.000 naar € 600.000. Een stijging van bijna 500%. Pand wordt nu verbouwd en klaar gemaakt voor verkoop per etage na splitsing.

LIJNBAANSGRACHT 58 (58-poort / 58 / 58A / 58B) AMSTERDAM

10-03-2004: vooraanschrijving van Bouw en Woningtoezicht op pand uitgebracht

28-07-2004: bewoners krijgen brief van huisbaas dat panden zijn verkocht aan dhr. Fagel

30-07-2004: Dhr. Van Nek (Joas Vastgoed) koopt van Dhr. Fagel het complex Lijnbaansgracht 58 voor € 735.000.

30-07-2004: aanvraag van Van Nek om het complex in vier delen (58-poort / 58 / 58A / 58B) te splitsen

18-01-2005: Van Nek splitst van de vier panden de begane gronden af en verkoopt alle bovenverdiepingen aan dhr. Hussein. Van Nek verkoopt ook alle benedenverdiepingen aan Hussein

18-01-2005: Van Nek schreef brief naar bewoners dat panden waren verkocht aan Manner Vastgoed van dhr. Hussein
19-01-2005: Hussein verkoopt alle bovenverdiepingen aan E. van Toorenborg (Diacra Vastgoed) voor € 975.000
19-01-2005: Hussein verkoopt alle benedenverdiepingen aan Toorenborg voor € 625.000 (Overigens werkte de heer Hussein via zijn bedrijf Utopit voor zowel Van Nek als later voor Diacra en hebben de huurders voor deze bedrijven en later voor Perca ook nog enige maanden de huur op het bedrijf Manner vastgoed moeten overmaken.)
15-07-2005: Toorenborg verkoopt gedeelte bovenverdiepingen aan Arend Blok + Toorenborg + Hussein
20-12-2006: Verkoop Toorenborg aan Blok + Toorenborg + Hussein wordt teruggedraaid
20-02-2007: Toorenborg verkoopt tweede gedeelte bovenverdiepingen aan Immanuel Baars (Perca Vastgoed) voor € 600.000
26-03-2007: Toorenborg verkoopt derde en vierde gedeelte bovenverdiepingen aan Baars voor € 1.400.000
30-03-2007: Toorenborg verkoopt alle benedenverdiepingen aan Pfeiffer voor € 750.000
08-08-2007: Baars verkoopt tweede gedeelte bovenverdiepingen aan Behrens voor € 1.225.000
26-09-2007: Baars verkoopt derde gedeelte bovenverdiepingen aan Behrens voor € 1.140.000
26-09-2007: Baars verkoopt kwart aandeel in vierde gedeelte bovenverdiepingen aan Behrens voor € 350.000

Situatie nu: Zowel Toorenborg, als Baars en Behrens zijn nog betrokken bij het complex. De handelswaarde van het gehele complex is op basis van de laatst betaalde prijzen nominaal vaststelbaar op € 6.562.500. Vergeleken met € 735.000 - de prijs van juli 2004 - is dat een toename van ongeveer 900% in drie jaar.

De huurders die niet zijn weggegaan in deze jaren hebben veel ellende meegemaakt met de meeste van de verschillende eigenaren. In de vier panden zijn er nog twee reguliere huurders, de overige woningen worden gemeubileerd verhuurd aan toeristen á € 190,- per dag.

De etages dragen namen als "Vanessa" en "Max" en zijn te boeken via www.apartments-for-rent.com – klik op tijdelijk verblijf appartementen. Geen adresvermelding. Je kunt alleen per e-mail reageren.

DOMSELAERSTRAAT 17-45, AMSTERDAM

04-10-2004: Hollandse Steen Vastgoed B.V. koopt nummers 17-45 voor € 3.760.000
27-01-2005: Hollandse Steen Vastgoed B.V. verkoopt aan Van der Zwan Vastgoed B.V. en Amsprop B.V. nummers 31-45 voor € 2.400.000
27-01-2005: Van der Zwan Vastgoed B.V. en Amsprop B.V. verkopen aan Delair Trust Amsterdam B.V. nummers 31-45 voor € 2.775.000
27-01-2005: Delair Trust Amsterdam B.V. verkoopt aan Libra International B.V. nummers 31-45 voor € 2.900.000
08-03-2005: Hollandse Steen Vastgoed B.V. verkoopt aan Libra International B.V. nummers 17-29 voor € 2.825.000

In een periode van 5 maanden is de prijs voor het geheel gestegen van € 3.760.000 naar € 5.725.000, een toename van 52%.

De huidige eigenaar Libra International een heeft splitsingsbureau ingehuurd om de panden 15 tot en met 41 te splitsen. In april 2006 is een bouwvergunning verleend om van de panden 15 – 41 de indeling te veranderen. Van de 40 woningen zijn er 20 betrokken bij samenvoeging. In juni 2006 kwamen de eerste meldingen van ongeruste huurders binnen bij Huurteam Oost. De laatste tien jaar is geen onderhoud meer uitgevoerd met achterstallig

onderhoud tot gevolg en een aantal balkons worden gestut door bouwstempels. In het complex is veel leegstand en veel kraakwachten.

PIETER LANGENDIJKSTRAAT 31

Pieter Langendijkstraat 29+31

19-05-1998: Kandler verkoopt deze twee panden aan Rappange voor € 172.727 (fl. 380.000)

Pieter Langendijkstraat 31

10-05-2002: RP Rappange verkoopt aan L. Tamacht voor € 181.512,08

11-09-2007: N. Hussein sluit met L.Tamacht een voorlopig contract over de aankoop van een pand.

25-10-2007: N. Hussein krijgt € 140.883,38 geleend van R.L.Segaar, waarmee hij op dezelfde dag voor € 690.000 het pand geleverd krijgt van Tamacht.

3-12-2007: R.L.Segaar sluit een voorlopig koopcontract met R.E.Bultena en R.P.Barmantloo

27-12-2007: de ING Bank geeft R.L.Segaar een hypotheecaire lening van € 500.000, waarop N.Hussein het pand verkoopt aan D.Kirsenstein voor € 714.000 en D.Kirsenstein weer aan R.L.Segaar voor € 800.000. Alles op een dag.

17-01-2008: de Rijnlandse Hypotheekbank leent R.E.Bultena en R.P.Barmantloo € 1.082.500, waarop R.L.Segaar het pand op dezelfde dag verkoopt aan hen voor € 850.000.

NB: Robert Leon Segaar werkt hier onder de naam PPG Real Estate Developers B.V.

NB: Nawar Hussein werkt hier samen met mevrouw Manar Hussein onder de naam Manner Vastgoed B.V.

NB: René Edwin Bultena werkt hier onder de naam Jusoma Holding B.V.

NB: René Pieter Barmantloo werkt onder de naam LFB-Vastgoedontwikkeling

Dit voorbeeld lijkt een vooropgezet plan; opvallend is dat een latere eigenaar een hypotheek verstrekke aan een eerdere eigenaar. Het pand is in bijna tien jaar meer dan 12 keer zoveel waard geworden. Pand staat nu, januari 2008, compleet leeg en uitgesloopt.

De heer Hussein is half januari 2008 met het aan hem gelieerde bedrijf Direct Housing door de SP jongeren en de landelijke studentenbond LSVB uitgeroepen tot huisjesmelker van het jaar.

HUNZESTRAAT 117-129

09-27-2001: Peter de Swaan koopt nummers 117-119, 121-123, 127 en 129

02-13-2001: Michiel de Swaan koopt nummer 125

12-27-2007: P. en M. de Swaan verkopen het blok 117-129 voor € 4.100.000 aan W.H. Honselaar Onroerend Goed BV

01-09-2008: W.H. Honselaar Onroerend Goed BV verkoopt aan Moneo Onroerend Goed BV voor € 4.200.000

01-24-2008: blok staat heden op funda.nl voor vraagprijs € 4.500.000

Voor dit complex is geen splitsingsplan ingediend.

Pikant detail is dat de laatste koper, Moneo Onroerend Goed, eigendom is van "dikke" Charles Geerts die eind 2007 het merendeel van zijn bordeelpanden op de wallen onder druk van de gemeente Amsterdam heeft verkocht aan Stadsgoed NV van woningbouwvereniging Het Oosten. Een negatief Bibob-advies tegen Geerts was aanleiding zijn panden te verkopen. Na deze verkoop op de wallen werd dit complex in de rivierenbuurt aangekocht.

http://www.volkskrant.nl/economie/article416840.ece/Nog_drie_arrestaties_in_asbestschandaal

Bijgewerkt 11:45 18 april 2007

Nog drie arrestaties in asbestschandaal

Van onze verslaggevers Marc van den Eerenbeemt en Merijn Rengers

AMSTERDAM - De Amsterdamse politie heeft nog eens drie verdachten aangehouden in het onderzoek naar het asbestschandaal rond de vastgoedbedrijven Diacra Holding en AB Vastgoed. Het gaat om medewerkers van de bedrijven, mannen van 54, 30 en 28 jaar.

Eerder werden twee ambtenaren van Bouw- en Woningtoezicht van de gemeente Amsterdam aangehouden. Ook waren al vier medewerkers van de vastgoedbedrijven gearresteerd.

De twee ambtenaren verleenden de Amsterdamse vastgoedbedrijven hand- en spandiensten bij het ontduiken van de regels rond slopen en bouwen, aldus de politie.

Splitsen

De afgelopen jaren splitsten Diacra en AB meer dan tweehonderd Amsterdamse panden – totale aankoopprijs 130 miljoen euro – in appartementen. Na het splitsen schieten de prijzen omhoog, omdat die in stukjes worden verkocht.

Diacra en AB Vastgoed worden ervan verdacht zich als een criminele organisatie te hebben gedragen. De vastgoedbedrijven zouden zich schuldig hebben gemaakt aan oplichting, valsheid in geschrifte en het ‘in de lucht brengen’ van asbest. De politie sluit meer aanhoudingen niet uit.

De bouwambtenaren wordt verweten dat zij hun handhavingstaak niet op correcte wijze hebben uitgevoerd. De politie onderzoekt nog of de ambtenaren omgekocht zijn of anderszins profiteerden van het ten onrechte verlenen van bouwvergunningen.

Asbest illegaal afgevoerd

De appartementen werden verbouwd door werknemers zonder verblijfsvergunning. Bij de verbouwingen werd asbest illegaal verwijderd en afgevoerd.

De zaak kwam aan het rollen toen het Bureau Milieucriminaliteit van de politie stuitte op illegaal vervoer van vervuilde, asbesthoudende grond. Het bleek te gaan om afval van verbouwingen. Onderzoek leidde naar de vastgoedbedrijven en naar de ambtenaren die hun de vergunningen gaven. Vorige week woensdag werden invallen gedaan in diverse woningen en in de kantoren van de vastgoedbedrijven.

Speculanten

De directeuren Eric van T. van Diacra Holding en Arend B. van AB Vastgoed zijn bij het publiek vrijwel onbekend. De kraakbeweging en de Amsterdamse huurteams kennen het duo wel.

Krakers beschouwen hen als grootschalige speculanten die huurders onder druk zetten om hun woning op te geven, waarna de splitsing, renovatie en verkoop kan plaatsvinden. Het Amsterdamse Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag noemde in 2004 Diacra een vastgoedbedrijf dat het niet zo nauw neemt met de rechten van huurders.

Diacra houdt sinds kort kantoor aan de Nieuwezijds Voorburgwal in Amsterdam. Directeur Van T. kocht dit pand in oktober 2006 van de voormalige brandweerman Tonnie van E., die enkele dagen later zelfmoord pleegde. Van E. werd door justitie gezien als witwasser voor criminelen, onder wie wijlen John Mieremet.

Het stadsdeel Oud-West, de werkgever van een van de aangehouden woninginspecteurs, verwijst ongeruste bewoners van de asbestpanden naar de publieksservice van het stadsdeel.

De andere opgepakte ambtenaar was in dienst van stadsdeel Oud-Zuid.

De Telegraaf, 20 februari 2008

Speculanten jagen prijs huis op;
Waardestijging van 2,5 ton in zeven minuten

door Jarco de Swart

AMSTERDAM, woensdag De prijs van veel panden in Amsterdam wordt kunstmatig met honderdduizenden euro's opgepompt door snelle vastgoeddeals tussen selecte groepen speculanten. Dat stelt het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag (MOV), die hierover aan de bel trekt bij de gemeentelijke en landelijke overheid.

Het MOV deed naspeuring in documenten van het kadaster naar de verkoopgeschiedenis van diverse panden in populaire wijken. Daaruit blijkt dat prijzen in korte tijd met tonnen zijn gestegen. Opmerkelijk is dat vaak dezelfde handelaren betrokken zijn bij de deals.

Zo blijken de bovenwoningen aan de Albert Cuypstraat 214-216 tussen 2 februari 2006 en 29 januari 2007 via vijf transacties in waarde te zijn geëxplodeerd van 385.000 euro naar 875.000 euro. Opmerkelijker nog is dat de woningen op 28 juli 2007 binnen zeven minuten drie keer van eigenaar wisselden bij dezelfde notaris van Boekel de Nerée en daarbij 250.000 euro meer waard werden. De betrokken notaris beroept zich op zijn ambtsgeheim en wil geen commentaar geven.

Ook de prijs van een 'pandje' aan de Bellamystraat 6 in Oud West schoot op een soortgelijke manier omhoog. Op 27 juli 2006 werd het gekocht voor 375.000 euro. Amper zes maanden en drie transacties later leverde het in januari 2007 alweer 565.000 euro op.

Een derde voorbeeld betreft de bovenwoningen van de Van Ostadestraat 157. Op een veiling in september 2002 werden ze gekocht voor 125.000 euro. Vierenhalf jaar later werden ze doorverkocht voor 307.500 euro. En drie maanden later opnieuw, nu voor niet minder dan 600.000 euro. Een stijging van 500 procent in vijf jaar, aldus het MOV.

Beschuldigen

Het MOV stelt nadrukkelijk de betrokken partijen niet te willen beschuldigen van malafide praktijken. Wel waarschuwt het MOV dat huurders en huizenkopers de prijs betalen voor dergelijke praktijken.

Volgens medeauteur van het onderzoek Gert Jan Bakker zijn dergelijke praktijken "dagelijkse handel in Amsterdam". "Wij denken dat dit slechts het topje van de ijsberg is. En het lijkt af en toe wel een vooropgezet spelletje."