

A hand is holding a piece of white paper against a textured, metallic background. The paper is slightly wrinkled and has a torn edge on the left side. The background has a shimmering, iridescent quality with various colors like gold, silver, and blue. The text is printed in a large, black, sans-serif font on the white paper.

'Wilt u even
vertrekken?'

Rapportage 2008

Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag

E. HET EINDE VAN DE HUUROVEREENKOMST

Art. 14

De opzegtermijn voor de verhuurder is twee maanden. Een huuropzegging geschiedt schriftelijk en in de huuropzegging mag de reden van opzegging vermeld zijn. (De verhuurder kan ten allen tijde en om welke reden dan ook de huur opzeggen. (*de verhuurder heeft geen rechtsgeldige redenen nodig voor opzegging zoals deze in de wet bedongen zijn.*))

Rapportage 2008

Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag

Inhoud

1	Voorwoord	5
2	Verhalen uit de praktijk	6
3	Ontwikkelingen	12
4	Thema's	14
5	Beleidsignalen	19
6	Cijfers	20
7	Organisatie	21
8	Bijlagen	23

Colofon

Teksten en redactie: Gert Jan Bakker, Tjerk Dalhuisen
Eindredactie: Helen Meesters
Fotografie binnenwerk: Bas Baltus
Grafisch ontwerp: Arnoud Beekman
Drukwerk: Drukkerij Leijten, oplage: 500 stuks
September 2009



Gert Jan Bakker; senior consulent
Ramón Donicie; consulent

NZ Voorburgwal 32
1012 RZ Amsterdam
020 – 523 01 99
meldpunt@wswonen.nl

1 VOORWOORD

Amsterdam, juli 2009

Het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag volgt de ontwikkelingen waar huurders in de knel dreigen te raken. Zo nodig worden huurders actief ondersteund, waar mogelijk door het lokale wijksteunpunt wonen. Het meldpunt adviseert, verzamelt de signalen en springt bij als dat gewenst is. Als onderdeel van de wijksteunpunten is het meldpunt een belangrijke factor in de ondersteuning van huurders. Het in een vroeg stadium in kaart brengen van ontwikkelingen levert bruikbare signalen voor de politiek op. De groei van het aantal en de aard van de meldingen geeft aan dat de druk op de Amsterdamse woningmarkt onverminderd hoog is.

We hebben gekozen voor een kort en goed leesbaar verslag. We beginnen met twee interviews met huurders die geconfronteerd zijn met ongewenst verhuurbedrag. Daarna vatten we de belangrijkste categorieën meldingen en signalen samen, gevolgd door enkele cijfers. De afzonderlijke meldingen kunt u vinden op onze webpagina <http://meldpunt.wswonen.nl>

We wensen u veel leesplezier,
E. Meijerman, voorzitter Stuurgroep Wijksteunpunten Wonen

“De aannemer deed net alsof wij niet bestonden”

Vanuit haar woning op de eerste etage aan de rand van de Jordaan kijkt M. Mandersloot uit op de Lijnbaansgracht en de tuintjes van de Marnixstraat. “Je begrijpt natuurlijk dat ik hier graag wil blijven wonen”, zegt Mandersloot die het jarenlang heeft moeten opnemen tegen een schimmige reeks huisbazen. Samen met haar buurman S. Lewkowicz, die het achterhuis bewoont, doet zij haar relaas over de talrijke pogingen die zijn ondernomen om hen en de overige huurders weg te jagen.

Ooit was het 19^e eeuwse woon- en bedrijfscomplex eigendom van de op hetzelfde adres gevestigde houthandel. De eigenaar had het gekocht als oudedagsvoorziening, maar kon uiteindelijk het noodzakelijke funderingsherstel niet financieren. Noodgedwongen moest hij het verkopen. Toen begon de ellende. Mandersloot: “Het pand werd aangekocht door ene Fagel die stromannen gebruikte. Soms wisselde het complex wel een paar keer per week van eigenaar. Het was op een gegeven moment volstrekt

onduidelijk aan wie we huur moesten betalen.” Lewkowicz vermoedt dat die onduidelijkheid vooropgezet was:

“Ik kreeg geen bankrekeningnummer waarop ik de huur kon storten. Volgens mij om er voor te zorgen dat we een huurachterstand zouden oplopen en ze ons het huis uit konden zetten.”

Want ondertussen was wel duidelijk geworden wat de bedoelingen waren met het pand. Eind jaren negentig zat de Amsterdamse huizenmarkt potdicht. De onroerend goedprijzen rezen de pan uit waardoor starters nauwelijks een kans kregen om een huis te kopen. Die gingen de stad uit of bleven in een sociale huurwoning zitten. De voorraad koopwoningen moest daarom omhoog, vond het gemeentebestuur, en de regels voor het splitsen werden verruimd. Op de markt verschenen allerlei vastgoedjongens die geld roken. De huurders van de gesplitste woningen waren weliswaar in theorie beschermd, maar in de praktijk werden allerlei trucs gebruikt, variërend van pestrijtjes tot regelrechte intimidatie, om ze hun huis uit te krijgen. Immers, een leegstaande woning levert veel meer geld op.

Ook het pand van Mandersloot en Lewkowicz viel in handen van malafide vastgoedontwikkelaars, het beruchte duo Eric van T. en Arend B. Beiden worden sinds 2007 verdacht van fraude rond asbestverwijdering en lidmaatschap van een criminele organisatie. Hoewel zij de

huurders niet fysiek bedreigden, voelden Mandersloot en Lewkowicz zich niet langer op hun gemak in hun eigen huis. Mandersloot: “Veel huurders waren ingegaan op een verhuispremie en vertrokken. Voordat er aan verbouwing werd begonnen, werden de inmiddels lege woningen illegaal voor veel geld verhuurd aan expats. Daarmee waren de sociale huurwoningen weg”. Ook bleek herhaaldelijk dat de tekeningen van de woningen niet klopten. “Als ze waren goedgekeurd door bijvoorbeeld de notaris, zouden we in een niet-bestaand huis wonen met alle gevolgen van dien”, vertelt Lewkowicz. “Het waren constant kleine dingen die niet klopten, maar als je er niets tegen doet, leiden die er wel toe dat je je huis uitgezet kunt worden”.

Maar de echte problemen moesten nog komen. Nadat de splitsingsvergunning was afgegeven, werden de omliggende appartementen verbouwd. Daarbij werd, al dan niet opzettelijk, weinig rekening gehouden met de zittende huurders.

Lewkowicz: “Op een dag, midden in de winter, hebben ze twee dakkapellen gesloopt zonder de gaten af te dekken. Daardoor regende het gewoon bij mij naar binnen. Zelfs de brandweer kon geen hulp verlenen omdat het dak ontoegankelijk was gemaakt. Mandersloot: “Ze gingen de gevel zandstralen zonder ramen en sloten af te plakken. Daardoor kon ik mijn huis niet meer in omdat het voordeurslot vol met zand zat. Ook werd

2 Verhalen uit de praktijk (2)

er een steiger zodanig voor mijn deur gebouwd, dat ik bij thuiskomst nauwelijks mijn voordeur kon bereiken.” Bij Lewkowicz werd de telefoonkabel doorgeknipt en was hij dagen bezig om het hersteld te krijgen. En aan acceptabele werktijden had de aannemer helemaal geen boodschap. Mandersloot: ”Ze begonnen om zes uur ’s ochtends en gingen tot tien uur ’s avonds door.” Als ze hun beklag deden, kregen ze te horen dat ze ‘maar hadden moeten verhuizen.’ ”De aannemer deed net alsof wij niet bestonden”, aldus Mandersloot.

De bewoners namen een advocaat in de hand toen het pand voor het eerst van eigenaar wisselde. Later kwamen Mandersloot en Lewkowicz achter het bestaan van het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag. “Het voordeel van het Meldpunt is dat ze werkelijk alles weten over wat wel en wat niet mag”, zegt Mandersloot. Ze schakelde het Meldpunt in toen de laatste eigenaar de lattenzolder tot een woning wilde verbouwen. Daardoor zou de berging van Mandersloot een ander kadastraal nummer krijgen, en Mandersloot twee huisbazen. Het Meldpunt stond haar bij in de onderhandelingen. “Je wilt niet alleen staan in een dergelijk complexe juridische situatie. Daarom was ik blij dat ik iemand bij me had die me kon adviseren”. Lewkowicz: “Door het Meldpunt weet ik dat er contracten kunnen worden opgesteld waarin afspraken tussen verhuurder en huurder

over verbouwingen voor beide partijen bindend kunnen worden vastgelegd om zo onduidelijkheden, misverstanden en irritaties over en weer te voorkomen”.

Lewkowicz heeft nog altijd contact met het Meldpunt. Want is bij Mandersloot de rust na vijf jaar teruggekeerd nadat haar bouwdeel werd opgekocht door een vastgoedmaatschappij, Lewkowicz’ nieuwe huisbaas maakt het mogelijk nog bonter dan het duo Van T. en B. Tot voor kort werd hij geregeld bestookt met e-mails waarin hem onder andere de wacht werd aangezegd. “Omdat ik bijvoorbeeld ‘hier niets te zoeken heb’ of omdat ik ‘hier illegaal zou wonen’”. Ze verzon iedere keer weer wat anders en ik moest er elke keer weer op reageren. Het leek bijna stalking”. Ook wilde de eigenaresse steeds weer zijn woning in, zou een voorgenomen verbouwing van de boven hem gelegen etage tot gevolg hebben dat nieuwe standleidingen dwars door zijn bed zouden lopen en werd onlangs de afvoerpijp van zijn aanrecht zomaar afgesloten. Sinds enkele maanden lopen alle contacten tussen de eigenaresse en Lewkowicz via het Meldpunt die het met de eigenaresse afhandelt. “Nu belt en mailt ze niet meer met mij, maar rechtstreeks naar het Meldpunt. Dat geeft mij een hoop rust.”

Zonder CV-ketel in de koudste maand

Onno Meijering studeerde vorige jaar af in Groningen en vond vrijwel onmiddellijk een baan in Amsterdam. Omdat heen-en-weer reizen vanuit Groningen geen optie was, zocht hij woonruimte in de stad en ook dat leek voorspoedig te gaan. Via kamernet.nl vond hij binnen twee weken een kamer in Bos en Lommer, in een woning die hij met drie anderen deelde. De huurprijs van zeshonderd euro was weliswaar aan de hoge kant, maar Meijering was al lang blij dat hij onderdak had. Wel voelde hij aan dat het

niet helemaal ‘zuivere koffie’ was. Met verhuurder S. kon hij nauwelijks communiceren en in het huurcontract stonden een aantal merkwuurde voorwaardes. Meijering: ”Zo kon de huur te allen tijde worden opgezegd. Ik wist ook wel dat dat helemaal niet mag, maar ik heb toch maar getekend”.

Aanvankelijk toonde S. zich een weliswaar trage, maar redelijk goede huisbaas. Reparaties en onderhoud werden uitgevoerd al gingen er soms weken overheen. Het enige waar de kamerbewoners zich

aan stoorden, was dat S. te pas en te onpas de woning binnenkwam met zijn eigen sleutel. Vooral de enige vrouwelijke bewoner voelde zich daardoor onprettig.

De problemen begonnen pas echt toen de bewoners naar de huurcommissie stapten en een flinke huurverlaging wisten te bedingen. Van 600 euro per maand ging Meijering naar een huur van 164 euro. Volgens Meijering leek verhuurder S. zich op de zitting van de huurcommissie te verzoenen met de uitspraak: "Hij ging op de zielige toer dat 'ie zijn hypotheek niet kon betalen en dat wij er dan uitmoesten. Maar verder was hij zo mak als een lammetje".

Daarin hadden Meijering en zijn medebewoners zich vergist. Kort na de uitspraak van de huurcommissie, begin januari, kwam S. langs om de 'CV-ketel te repareren'. Binnen tien minuten was de ketel gedemonteerd en klaar om te worden afgevoerd. De bewoners waren te verbouwereerd om te protesteren. En zo zaten zij, terwijl Nederland de koudste maand sinds tien jaar beleefde, zonder verwarming en warm water.

Er volgde nog een 'pesterijtje'. Meijering: "Op een dag was een van mijn huisgenoten eventjes tien minuten het huis uitgegaan voor een boodschap. Toen hij terugkwam deed niets het meer. Geen gas, water of elektriciteit. Bleek S. alle kranen te hebben dichtgedraaid".

Via het Wijksteunpunt Wonen dat de bewoners bij de huurcommissie had begeleid, kwam Meijering bij het Meldpunt

Ongewenst Verhuurgedrag terecht. Zij adviseerde de bewoners om het slot te veranderen en om elke vorm van contact met S. zoveel mogelijk te registreren. Dus toen S. zich op afspraak meldde om de CV ketel terug te brengen, stond een draaiende camera verdekt opgesteld. Meijering: "Mijn huisgenoot was op dat moment alleen thuis. Hij had de deur nog niet open of S. stormde met twee hele grote mannen naar binnen. Een gewoon gesprek was niet mogelijk". Op de opnames blijven S. en zijn handlangers buiten beeld, maar er is wel goed te horen hoe zij een uur lang Meijerings huisgenoot uitschelden en proberen te intimideren. Hij werd gered door een andere huisgenote: "Zij belde hem op zijn mobiele telefoon om te vragen hoe het bezoek van S. was verlopen. Hij heeft de telefoon aangezet maar in zijn broekzak laten zitten. Zo kon zij horen dat het dreigde te escaleren. Ze heeft toen opgehangen en gelijk de politie erop afgestuurd".

Moe van al het gedoe, besloten Meijering en zijn huisgenoten het op een akkoordje te gooien met S. Ze stelden voor om meer huur te betalen dan de door de huurcommissie vastgestelde prijs, maar S. moest dan wel een gewoon huurcontract geven en de bewoners verder met rust laten.

Van een nieuw contract is het niet meer gekomen. Nog geen week na het incident werd S. opgepakt op verdenking van hypotheekfraude en valsheid in geschrifte. S. zou verschillende personen

op basis van vervalste jaaropgaven, loonstrookjes en werkgeversverklaringen meerdere hypotheeken hebben laten afsluiten op zo'n twintig woningen, waaronder die van Meijering. Die woningen werden vervolgens door S. verhuurd tegen woekerprijzen. In ruil voor het recht op verhuur betaalde S. de maandelijkse hypotheekaflossingen of een vergoeding. De winst stak hij in eigen zak. S. zit in afwachting van de rechtszaak nog steeds in voorarrest.

Eind goed, al goed, zou men denken. Maar nu S. achter slot en grendel zit, kan Meijering, net als veel andere huurders van S. naar zijn borg en teveel betaalde huur fluiten. Bovendien staat het gas en licht op naam van S. die de rekeningen niet meer betaalt. Meijering: "De officiële eigenaresse heeft een halfslachtige poging gedaan om de huur te innen, maar daar ben ik niet op ingegaan. Het Meldpunt heeft toen een standaard concept-huurcontract en een kant en klare begeleidende brief naar alle gedupeerde huurders gestuurd, mochten zij dergelijke verzoeken krijgen van de officiële eigenaren".

De kans om te mogen blijven is sowieso minimaal. Immers, in de hypotheekakte is een zogenaamd huurbeding opgenomen. Daarin staat dat de eigenaar de woning niet mag verhuren zonder schriftelijke toestemming van de hypotheekverstrekker. Doet de eigenaar dat toch, dan mag de bank de huurders uitzetten wanneer het tot een executoriale verkoop komt.

De huisgenoten van Meijering hebben de woning inmiddels verlaten. Zelf blijft hij voorlopig nog. "Totdat het gas en licht wordt afgesloten, dan zit er niets anders op dan te gaan."

Vanaf de zomer van 2008 ondersteunt het Meldpunt tientallen gedupeerde huurders van huisjesmelker Hugo Scheuer. Eind 2008 wordt deze verhuurder door de jongerenorganisatie van de SP uitgeroepen tot 'huisjesmelker van het jaar'. Half januari 2009 wordt hij gearresteerd op verdenking van valsheid in geschrifte, witwassen en fraude. Zo zou hij inkomensverklaringen van zijn stromannen hebben vervalst om aan hypotheeken te komen. Medio 2009 zit Scheuer nog steeds vast in afwachting van zijn rechtzaak. Ondertussen worden de panden die hij verhuurde, het gaat om ca. 20 woningen, executoriaal geveild waarbij de banken het hypotheekbeding inroepen; de huurders worden dan met een vonnis van de kantonrechter ontruimd. Door de heer Scheuer zijn het laatste jaar ca. 60 studenten en jongeren op straat komen te staan.

3 Ontwikkelingen

Enkele willekeurige berichten uit de praktijk van het meldpunt:

- ▶ Na een huurverlaging komt de verhuurder praten en vertelt de huurster op dreigende toon dat ze weer de volledige huurprijs moet gaan betalen want dat is “in haar eigen belang”.
- ▶ Huurster is verzocht de procedure bij huurcommissie in te trekken, anders “zal haar leven een hel worden”. Huurster laat zich niet intimideren en zal het WSWonen op de hoogte houden.
- ▶ Huurder voelt zich flink in de maling genomen. Omdat de vervangende woonruimte een hele rits gebreken en tekortkomingen vertoont. Tevens zijn afspraken en toezeggingen niet nagekomen. De vloer kraakt, plinten ontbreken, schimmelplekken, gaten in muren, slechte afwerking, nieuwe ramen die niet te openen of te sluiten zijn, een badkamer met schimmel en gevolgschade van een lekkage. De woning voldoet absoluut niet aan de kwaliteitseisen van splitsing.
- ▶ Huurder zit al twee maanden in de rommel, stof, geen gas, dus kan niet koken, bankstel en vloerbedekking zijn vies en onbruikbaar geworden, moet douchen in ander huis (moet daarvoor buitenlangs), ook andere huurders douchen daar. Pand wordt verbouwd wegens splitsing.
- ▶ Woning via bemiddelingsbureau verhuurd met “tijdelijk contract”. Veel te hoge huurprijs en tegelijk met het huurcontract heeft de huurder een huurop-

zegging moeten tekenen.

- ▶ Op een dag komt huurder thuis en ontdekt dat zijn woning volledig uitgesloopt is en dat zijn spullen in een hoek opgestapeld zijn. De woning is niet bewoonbaar. De inboedel van huurder heeft door bouwstof schade opgelopen.
- ▶ Woningbemiddelaar stuurt een rekening van € 1.000,- naar huurder voor bemiddeling. Deze is verrast, hij heeft niets met bemiddelaar afgesproken. Nu hij de rekening niet betaalt dreigt de bemiddelaar de huurovereenkomst op te zeggen. Bemiddelaar heeft geen vergunning en heeft eerder van de Dienst Wonen dwangsommen opgelegd gekregen.

Algemeen

In 2008 steeg het aantal meldingen voor het eerst sinds het bestaan van het Meldpunt tot boven de 500. We sloten het jaar af met een record van 541 meldingen. 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. Andere signalen zijn minder ernstig, maar vragen wel om actie. Weer een andere categorie is vooral een signaal, waarbij hulp aan de huurder door het lokale wijksteunpunt voldoende is.

Met de oprichting van de Wijksteunpunten Wonen is de ondersteuning voor huurders én de interne samenwerking en afstemming verder



verbeterd. Voor het meldpunt is het een versterking van het signaleringsnetwerk. Via goede contacten, korte lijnen, goede afstemming en een afgestemd registratieprogramma kan het Meldpunt efficiënter werken én betere hulp bieden aan de huurder. De sterke toename van het aantal meldingen is dan ook deels te verklaren door het verbeterde signaleringssysteem.

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.

Cijfers vindt u in hoofdstuk 4, de geanonimiseerde meldingen zelf op onze webpagina <http://meldpunt.wswonen.nl>

Het meldpunt in de pers

In de bijlagen vindt u enkele krantenartikelen, daarnaast zijn er in 2008 interviews gegeven aan onder andere het Parool, de Volkskrant, de Telegraaf, de Metro en verschillende radio- en TV programma's van AT5, RTV Noord-Holland, NOS Journaal, Goedemorgen Nederland (Nederland 1) en Kassa Radio (Vara, Radio 1).

4 Thema's

A Splitsen

Nog steeds zijn er veel vragen over en knelpunten bij het splitsen van panden. De stadsdelen Westerpark, Bos en Lommer, de Baarsjes, Oost-Watergraafsmeer en Zeeburg hebben in 2008 een nieuw splitsingsquotum gekregen. In de overige stadsdelen zijn nog vrij veel lopende splitsingsaanvragen. We zien in die stadsdelen waar het quotum op is een toename aan constructies om buiten het quotum om alsnog te kunnen splitsen en verkopen.

Voordat een pand gesplitst kan worden moet het pand een basiskwaliteit hebben en mag er geen achterstallig onderhoud zijn. 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 van de 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 ontgenomen. Huurders die hun zolderruimte niet willen afstaan worden stevig onder druk gezet met (dreiging van) rechtszaken waarbij de zolderkamer wordt geëist en tevens een schadevergoeding voor de vertraging die de huisbaas oploopt.

Om dit soort problemen te voorkomen zijn nieuwe regels opgesteld in de vorm van een gedragscode bij splitsen. Het Meldpunt heeft veel inhoudelijke inbreng gegeven in de gesprekken over het tot stand komen van deze regeling. Het ondertekenen van en voldoen aan deze gedragscode is voorwaarde om een splitsingsvergunning te krijgen. Daarmee is de aanvankelijk voorgestelde vrijblijvendheid door het gemeentebestuur uit de set afspraken gehaald. Op deze wijze moet het aantal klachten terug worden gedrongen. Eind juni 2008 zijn deze afspraken ondertekend door de gemeente, Vastgoed Belang, de Makelaarsvereniging Amsterdam en de Huurdersvereniging Amsterdam. De code is in april 2009 ingegaan.

We constateerden begin 2008 een levendige handel in panden waar een split-



singsaanvraag op zit. De huurders komen onder sterke druk en de kopers betalen uiteindelijk de prijsopdrijving. In februari 2008 heeft het Meldpunt hierover een notitie geschreven die landelijk veel publiciteit een aandacht heeft gekregen. Verderop in dit verslag gaan we daar nader op in.

Eind 2008 heeft het Meldpunt een notitie geschreven over het flankerend beleid rond splitsen en verkoop. De notitie beschrijft hoe verschillende stadsdelen omgaan met splitsingen en zet vraagtekens bij de vele creatieve manieren die huiseigenaren uitvinden om buiten het quotum om toch door kunnen gaan met splitsen en verkopen van betaalbare huurwoningen. Verderop in dit verslag meer over deze notitie.

B Woning- en kamerbemiddelingsbureaus

Nog steeds houden veel bemiddelaars zich niet aan de gemeentelijke Verordening op de Woning- en Kamerbemiddelingsbureaus. Het meldpunt verzamelt via de wijksteunpunten en direct via huurders klachten en dient deze gedocumenteerd in bij de Dienst Wonen. De samenwerking met de Dienst is op constructieve wijze voortgezet en werkafspraken zijn verbeterd in 2008. Na een klacht stelt de Dienst een onderzoek in. Bij overtreding van de verordening start een vervolgtraject. Dit kan variëren 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.

De prioriteit van de gemeente op de handhaving heeft effect op een deel van de bemiddelaars. Wel zien we dat andere bemiddelaars gebruik maken van een gat in de verordening. Bemiddelen met te hoge huurprijzen mag niet, maar over servicekosten rept de verordening niet meer. We zien nu in contracten dat de huurprijs in orde is maar dat er aan bijkomende kosten opeens bedragen van € 600 per maand worden opgevoerd. De Dienst Wonen is gevraagd een voorstel te maken tot aanpassing van de verordening.

C Illegale Pensions - hotels - short stay

Sinds enkele jaren is er meer aandacht voor de vele illegale hotels en pensions in de stad. Het Meldpunt schreef de afgelopen jaren meerdere keren over deze problematiek. Bij verscheidene stadsdelen is melding gedaan van illegale hotels of pensions waarbij de kamers per nacht waren te reserveren via internet. De lokale overheid is vooral bezorgd over moge-

lijk 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.

De stadsdelen gaan verschillend met dit punt om; zo is er in het Centrum een actieve handhaving terwijl we bij andere stadsdelen soms jarenlang aan de bel hebben getrokken voordat actie werd ondernomen tegen een illegaal hotel of overlast gevende tijdelijke verhuur. Opvallend is de lange adem die nodig blijkt te zijn om iets te doen aan een al jaren functionerend illegaal pension in de Holendrechtstraat in ZuiderAmstel.

De actieve aanpak van Stadsdeel Centrum heeft geleid tot een stedelijke discussie over nut en noodzaak om meer short stay verhuur mogelijk te maken. Op 1 juni 2009 is het stedelijke short stay beleid ingegaan: een eigenaar moet een vergunning aanvragen indien hij voor periodes tussen één week en zes maanden zijn woning wil verhuren.

Het Meldpunt ontvangt vooral klachten over (geluids)overlast van omwonenden van illegale hotels en appartementen die per weekend worden verhuurd.

D Kamergewijze verhuur van woningen

Een andere trend die we signaleren is de toename in kamergewijze verhuur van woningen. Een vierkamerwoning wordt dan aan vier jongeren of studenten verhuurd. Problemen die bij deze vorm van verhuur spelen zijn de zeer hoge huurprijzen, het ontbreken van een huisvestingsvergunning, de verhuurder die met zijn sleutel te pas en te onpas binnen komt gelopen om bijvoorbeeld zijn post op te halen en problemen voor de huurders indien zij naar de Huurcommissie stappen.

E Notitie 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 komt 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 Meja + Roksvast + Marsare + Goedgehuvest BV	
kopen voor	€ 385.000

31-07-2006 Meja + Roksvast + Marsare + Goedgehuvest BV	
verkoppen aan HaDo BV voor	€ 550.000

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

31-07-2006 Joas Vastgoed verkoopt aan Blankensteijn	
voor	€ 800.000

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

De notitie gaf mede aanleiding tot de raadsnotitie "Anti-speculatie beding en splitsing verkoop woningen" van de raadsleden Hetti Willemsen en Maarten van der Meer. De notitie van het meldpunt is meegenomen in het overleg van de Vaste Kamercommissie voor VROM over aanpak van huisjesmelkers van 4 september 2008 en wordt aangehaald in het rapport van de parlementaire werkgroep verwevenheid onderwereld/bo-

venwereld van eind oktober.

Deze notitie heeft veel aandacht gekregen in de media.

F Notitie Signalen over flankerend beleid rond splitsen en verkoop

In november 2008 heeft het Meldpunt een notitie geschreven over hoe het splitsingsbeleid in verschillende stadsdelen uitpakt in de praktijk en over 'trucs' die eigenaren uitvoeren om een splitsingsvergunning te bemachtigen. We zijn ingegaan op vijf punten: uitplaatsing middels stadsvernieuwingsurgentie, ontheffing van reguliere verhuur bij verbouwing, handel in panden na toewijzing contingent splitsen, mogelijkheden tot splitsen buiten het quotum en verkoop voordat de splitsingsvergunning is verleend.

Ook in stadsdelen waar geen quotum meer is om te splitsen gaat het splitsen desondanks gewoon verder. Door samenvoegen van twee woningen ontstaan woningen die qua puntenaantal in de geliberaliseerde sector liggen. Dat betekent dat verhuur mogelijk is zonder huurprijsbescherming. Als in een pand alleen geliberaliseerde huurwoningen zijn is het eenvoudig buiten het quotum om een splitsingsvergunning te krijgen.

Met deze notitie heeft het Meldpunt gewezen op een aantal knelpunten in het splitsingsbeleid en hoe die negatief kunnen uitpakken voor zittende huurders.

G Verwijzingen via het Emil Blauw Proceskostenfonds

In een aantal gevallen is een advocaat nodig om afdoende ondersteuning te bieden aan huurders die onder druk staan. Verwijzing loopt via het Emil Blauw Proceskostenfonds. Voor dit belangrijke stuk aanvullende ondersteuning wordt jaarlijks € 25.000 van de projectbegroting van het Meldpunt aangewend. In de verslagperiode zijn 33 zaken naar een advocaat van het Emil Blauw Fonds doorverwezen. In 2007 waren dat er 31. Een beschrijving van de naar advocaten verwezen zaken is te vinden op onze webpagina <http://meldpunt.wswonen.nl>.



5 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.

De op 18 februari gepubliceerde notitie 'Speculatie met en uitpolding van Amsterdamse woningen anno 2008' is aangeboden aan de **Tweede Kamer-commissies** van Justitie en Volkshuisvesting, het **Openbaar Ministerie**, de **Gemeenteraad Amsterdam**, **portefeuillehouders** wonen van de stadsdelen, **Dienst Wonen** en **Politie Amsterdam-Amstelland**.

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

Aan het **Coördinatie Team Wallen** van stadsdeel Centrum, 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 pensi-

ons zonder vergunning, sloop of bouw zonder benodigde vergunningen of intimidatie van huurders.

Met de **VROM Inspectie** is contact gehouden over het illegale hotel in de Hollandrechtstraat 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 exploitant (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, begin 2009, worden de panden nog steeds op de omstreden wijze geëxploiteerd. Het stadsdeel en exploitant zijn nog verwickeld in juridische procedures. Het dossier is na vier jaar nog niet gesloten.

6 Cijfers

	Aantal meldingen
Baarsjes	27
Bos en Lommer	46
Centrum	75
Geuzenveld	5
Noord	9
Oost	76
Osdorp	3
Oud-West	66
Oud-Zuid	99
Slotervaart	7
Westerpark	27
Zeeburg	55
ZuiderAmstel	41
Zuid Oost	5
Totaal aantal meldingen:	541



	Baarsjes	Bos en Lommer	Centrum	Geuzenveld	Noord	Oost	Osdorp	Oud-West	Oud-Zuid	Slotervaart	Westerpark	Zeeburg	ZuiderAmstel	Zuidboos	totaal
(sloop) zolderkamers	2	0	1	0	0	1	0	2	5	0	0	4	0	0	18
Bemiddelingsbureau	2	2	5	0	1	2	0	1	7	0	1	2	1	0	24
Ernstige en voortdurende gebreken	2	7	5	0	0	7	0	2	5	1	4	9	2	0	44
Geweldpleging - inbraak - diefstal	0	0	4	0	0	3	0	6	3	0	0	1	0	1	18
Extremes huurprijs / huurverhoging	1	6	11	1	0	14	0	15	9	0	2	14	5	0	78
Huurcontract	3	0	1	0	0	3	0	1	0	1	0	1	1	0	11
Huuropzegging / huurbescherming	1	2	14	3	2	9	0	7	12	1	1	5	4	3	64
Intimidatie / druk / fatsoen	7	14	19	0	2	13	1	19	31	1	7	7	15	1	137
Overige	1	4	3	0	2	7	1	3	7	1	2	4	5	0	40
Overtreding verordeningen, regels	3	2	6	1	0	1	0	3	10	0	2	2	1	0	31
Zeer slechte informatievoorziening	1	2	1	0	1	9	0	2	3	0	1	4	1	0	25
Tijdelijke huur	0	0	2	0	0	2	0	2	3	0	1	0	1	0	11
Uitplaatsing / herhuisvesting	1	2	0	0	0	1	1	0	1	1	1	0	0	0	8
Uitvoering werkzaamheden	3	5	3	0	1	4	0	3	3	1	2	6	1	0	32
Totaal	27	46	75	5	9	76	3	66	99	7	27	55	41	5	541

7 Organisatie

Het meldpunt wordt gefinancierd door de gemeente Amsterdam. Direct aanspreekpunt is de Dienst Wonen. Om onafhankelijk te kunnen opereren valt het Meldpunt onder inhoudelijke verantwoordelijkheid van het Amsterdams Steunpunt Wonen en de Stuurgroep van de Wijksteunpunten Wonen.

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 WSWonen en advocatuur dan wel doorverwijzing als dat aan de orde is;
- C.** Bevorderen van een integrale aanpak door betrokken (gemeentelijke) partijen;
- 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 WSWonen waar 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.

Personele bezetting

De taken van het Meldpunt worden uitgevoerd door twee bewonersondersteuners. Per 1 januari 2008 was de personele bezetting als volgt:

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

De koers van het Meldpunt wordt afgestemd met het Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen. Adviseur Tjerk Dalhuisen is hier de verantwoordelijke. 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. Voor het secretariaatswerk kan een beroep worden gedaan op het secretariaat van het Stedelijk Bureau.

Positionering

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

Het Meldpunt legt verantwoording af aan de Stuurgroep Wijksteunpunten Wonen door te rapporteren over voortgang en knelpunten. In de stuurgroep zijn de Dienst Wonen, de stadsdelen, de Makeelaarsvereniging Amsterdam, Vereniging

Vastgoed Belang, de Huurdersvereniging Amsterdam en het Amsterdams Steunpunt Wonen vertegenwoordigd.

Relatienetwerk en samenwerking

Het Meldpunt bouwt aan een netwerk van praktijkdeskundigen die actief zijn op de werkterreinen waar het Meldpunt mee te maken heeft. 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-Amsteland, Vereniging Vastgoedbelang, Meldpunt Zorg en Overlast, de Wijksteunpunten Wonen, het Amsterdams Steunpunt Wonen, advocatuur, Makelaarsvereniging Amsterdam, sociaal raadslieden, het Juridisch Loket, Huurdersvereniging Amsterdam. Zij 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, die tevens aan de wieg stond van het Wallenteam, het huidige Van

Traa-team. In 2008 zijn twee bijeenkomsten voor de begeleidingscommissie georganiseerd.

Financiering

De gemeente Amsterdam heeft in haar jaarlijkse begroting ten behoeve van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag € 204.000 vrijgemaakt. Daarvan is € 174.000 bedoeld voor personeelskantoor- en managementkosten en voor materiële projectkosten is € 5.000 begroot. Voor juridische kosten is een bedrag gereserveerd van € 25.000. Dit deel van de middelen is ondergebracht bij de Stichting Emil Blaauw Proceskostenfonds.

Eigenaar/bewoner heeft drie hospitaalkamerhuurders in huis. Kamerhuurder betaalt € 585 per maand. In huurovereenkomst staan aantal opmerkelijke bepalingen: *“Er zal onder geen enkele voorwaarde contact worden opgenomen/onderhouden met de instantie huurcommissie”* en *“Bakken en braden is niet zonder overleg toegestaan, maar het met enige regelmaat bereiden van simpele maaltijden is toegestaan zoals bijvoorbeeld pasta's koken, soepen verwarmen en op z'n tijd een eitje bakken.”*

8 Bijlagen

De Telegraaf, 20 februari 2008

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

Door Jarco de Swart

AMSTERDAM, 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 Verhuurgedrag (MOV), die hierover aan de bel trekt bij de gemeentelijke en landelijke overheid.

Het MOV deed naspeuring in documenten van het kadaaster 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. Ampere 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. Vierhalf 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."

Het Financieele Dagblad, 22 april 2008 Gevaar door prijsexplosie

Dertig procent van de prijsstijging op de Nederlandse woningmarkt valt niet te verklaren, vond vorige week het IMF. Maar hoe reëel zijn de zorgen van het fonds? Een debat tussen twee specialisten en een bloemlezing uit de lezersreacties.

Harm van Wijk

De Nederlandse huizenmarkt verkeert in gevaar. De huizenprijzen stegen de afgelopen twintig jaar tot duizelingwekkende hoogten. Gecorrigeerd voor inflatie is de huizenprijs zelfs tot het hoogste niveau in bijna driehonderd jaar gestegen. De gevaren voor de Nederlandse huizenmarkt bestaan in een nakende recessie, de onbetaalbaarheid van woningen, speculatie met vastgoed, de stijgende risico-opslag van banken -

vanwege de kredietcrisis - en natuurlijk de sterk stijgende inflatie, en dus stijgende rente. Net zoals in Spanje, Ierland, Engeland, Frankrijk en de VS is ook de gemiddelde huizenprijs in Duitsland vorig jaar fors gedaald. Volgens de Amsterdamse makelaar Gerard W. Bakker daalden de prijzen in Amsterdam-Zuid in de afgelopen drie maanden reeds meer dan 12 procent. De gemiddelde prijs van een doorsneewoning in Amsterdam is volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) met 2,7 procent gedaald. Het aantal verkochte woningen neemt af en woningen staan steeds langer te koop. In de eurozone is in maart de inflatie, een belangrijke component voor de rentestand, uitgekomen op 3,6 procent op jaarbasis. Daarmee komt de geldontwaarding voor de zevende achtereenvolgende keer boven de 2%-procentnorm van de Europese Centrale Bank. China en India zijn samen goed voor circa 40 procent van de wereldbevolking. De forse groei van hun economieën met circa 10 procent per jaar leidt tot hogere grondstofprijzen. Onder meer de sterk stijgende voedsel- en energieprijzen drijven de inflatie op. Bovendien pompen de centrale banken op grote schaal geld in de economie, wat de inflatie verder aanwakkert. De ECB meldde in zijn maandelijkse bulletin dat de reële Europese economie harder geraakt kan worden door de teruglopende wereldeconomie dan waar de markt van uitgaat. De Amerikaanse Federal Reserve presenteerde woensdag het zogenoemde Beige Book, dat een overzicht geeft van de economische situatie. Hieruit bleek dat de economische situatie in de VS sinds februari verder is verslechterd. Als de recessie haar tol gaat eisen met betrekking tot de arbeidsmarkt, dan zal dat - indirect - resulteren in druk op de huizenmarkt. In Amerika is het aantal gedwongen huizenverkopen in maart met maar liefst 57 procent gestegen.

Zorgwekkend is ook dat de uitstaande hypotheekschuld in verhouding tot het nationaal inkomen in Nederland - 120 procent - beduidend hoger is dan in Amerika, nog geen 90 procent. De schuldenlast is in Nederland door de jaren heen steeds zwaarder geworden. Eind jaren tachtig bedroegen de schulden van de Nederlanders 80 procent van de uitstaande spaartegoeden. Ofwel, de Nederlanders spaarden meer dan dat ze leenden. Intussen zijn de schulden opgelopen tot 200 procent ten opzichte van de spaartegoeden. Kijk dan naar Amsterdam, waar de huizenprijzen kunstmatig met honderdduizenden euro's worden opgepompt door snelle vastgoeddeals, zoals het **Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag (MOV)** onlangs signaleerde. Opmerkelijk is dat vaak dezelfde personen betrokken waren bij de deals. Zo blijkt een aantal bovenwoningen aan de Albert Cuypstraat tussen 2 februari 2006 en 29 januari 2007 via vijf transacties in waarde te zijn geëxplodeerd: van 385.000 naar 875.000 euro. Nog opmerkelijker is dat dezelfde woningen op 28 juli 2007 binnen zeven minuten drie keer van eigenaar wisselden en daarbij 250.000 euro meer waard werden. Onder andere Rabobank waarschuwt voor een verdere afname van de betaalbaarheid van koopwoningen. Het gezinsinkomen stijgt namelijk al decennia lang minder snel dan de woonlasten, waardoor de betaalbaarheid steeds verder afneemt. Het is de vraag hoe het de huizenmarkt zal vergaan als de rente en daardoor de woonlasten verder oplopen terwijl de economie terugloopt. *Harm van Wijk is directeur BeursBulletin.nl te Amsterdam.*

De Telegraaf, 2 mei 2008

Witteboordencriminaliteit

De Nationale Recherche boekt goede resultaten met het financieel rechercheren. De boven- en onderwereld blijken pas echt 'gepakt' te worden als men aan geld dan wel bezittingen komt. Met ingewikkelde vastgoedtransacties wordt op grote schaal fraude gepleegd. Het raakt ons, hard en eerlijk werkende burgers, direct in de portemonnee. Of het nu om de pensioenfondsen gaat of het kopen van een huis. "De prijs van veel panden in Amsterdam wordt kunstmatig opgepompt door snelle vastgoeddeals tussen selecte groepen speculanten", zo stelt het **Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag (MOV)**. Bij al die zaken gaat het om honderden miljoenen euro's die op de een of ander manier gefiatteerd moeten worden. En daarbij is de hulp van juristen, notarissen, financieel adviseurs en accountancy onontbeerlijk. Erna Kortlang, voorzitter Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, vertelt dat men bezig is met intern onderzoek. Waar nodig wordt aangifte gedaan en ook hoopt men op de zelfreinigende werking binnen de beroepsgroep. Voor snellere berechting moeten er nieuwe wetten komen. Tenslotte verdedigt ze dat notarissen niet altijd weten of kunnen weten dat het om frauduleuze zaken gaat. Of willen ze het niet weten? Neem het onderstaande, waargebeurde voorbeeld: Op 28 juli 2007 zijn in zeven minuten twee bovenwoningendrie keer van eigenaar gewisseld, bij dezelfde notaris en zijn daarbij 250.000 euro meer waard geworden. Als je de notaris ondervraagt, beroept hij zich op zijn ambtsgeheim. Als u ooit een huis gekocht heeft, dan weet u dat de notaris u een kopje koffie aanbiedt en uitleg geeft. Dan is daar het passeren van de koopakte:

men moet tekenen en nog eens tekenen, vervolgens een paraaf zetten op alle pagina's. Alleen goed voorbereide professionals kunnen in zeven minuten klaar zijn. Ik zie het voor me: volwassen kerels, gebogen over al die pagina's: driftig tekenen. Zijn ze daarna opgelucht? Klinken ze met champagne of gaan ze meteen hun klanten bellen in wier naam zij gehandeld hebben? Zijn het vastgoedcriminelen, witwassende maffiosi of beide? Hoe kan zo'n notaris vrijuitgaan? De wet moet hier inderdaad in voorzien. Zolang die miljoenen zo snel verdiend worden, kunnen we nog lang wachten op die zelfreiniging. Tot dan hoop ik dat de politiek, de Nationale Recherche en de MOV die witte boorden strak aantrekken.

Het Parool, 18 januari 2008

Amsterdams bedrijf is Huisjesmelker van het Jaar 2007



AMSTERDAM - De oneervolle titel Huisjesmelker van het Jaar gaat dit jaar naar het verhuurbedrijf Direct Housing in Amsterdam. Dat maakten de Landelijke Studenten Vakbond (LSvb) en ROOD, de jongerenorganisatie van de Socialistische Partij, vrijdag bekend.

Direct Housing valt deze twijfelachtige eer ten deel omdat de firma volgens de initiatiefnemers van de prijs woningen van corporaties illegaal onderverhuurt en



huurders geen officieel contract krijgen. Ook zou het bedrijf betaalde borg niet teruggeven, te veel huur vragen en bewoners verplichten contant te betalen, zonder hen daarvoor kwitanties te geven.

Leden van de LSVb en ROOD trokken vrijdagochtend persoonlijk naar het kantoor van Direct Housing om de bij de titel horende bokaal en oorkonde te overhandigen. Volgens een woordvoester mochten ze wel naar binnen, maar was de eigenaar niet aanwezig. "We hebben de prijs op tafel gezet en een poster op de deur geplakt met de daarop de tekst 'hier woont de grootste huisjesmelker van 2007.'"

Een vertegenwoordiger van het **meldpunt ongewenst verhuurgedrag** (sic.), waar tientallen klachten binnenkwamen over de huisjesmelker, heeft de grote baas, Nawar Hussein, vervolgens gebeld. Hij bleek in

het buitenland te zitten. "Hussein zei niet blij te zijn met de prijs. Volgens hem zijn de verhalen van de huurders opgeklopt."

De afgelopen maanden konden studenten en anderen hun huisbaas via internet nomineren voor de prijs. Een jury koos uit de ruim driehonderd reacties vervolgens een winnaar.

De titel Huisjesmelker van het Jaar werd voor de derde keer uitgereikt. Vorig jaar ging de prijs naar mevrouw Chang uit Utrecht. Toen de gemeente vervolgens haar panden controleerde, bleek zij voor twintig daarvan niet over de juiste papieren te beschikken. Chang moest de verhuur van die onderkomens staken. (ANP)



Wijksteunpunt Wonen
Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag

NZ Voorburgwal 32
1012 RZ Amsterdam
020 – 523 01 99
meldpunt@wswonen.nl