



# Rapportage

2009 Meldpunt  
Ongewenst  
Verhuurbedrag



Wijksteunpunt Wonen



# Rapportage

## 2009 Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag

### INHOUD

1	Voorwoord	3
2	Verhalen uit de praktijk	4
3	Ontwikkelingen	8
4	Thema's	11
5	Beleidssignalen	19
6	Cijfers	20
7	Organisatie	21
	Bijlagen	23



### Wijksteunpunt Wonen

Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag

Gert Jan Bakker; senior consultant  
Ramón Donicie; consultant

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

### Colofon

Teksten en redactie: Gert Jan Bakker, Tjerk Dalhuisen  
Interviews jaarverslag: Wanda Nikkels  
Eindredactie: Helen Meesters  
Fotografie binnenwerk: Bas Baltus  
Grafisch ontwerp: Arnoud Beekman - JUSTAR.NL  
Drukwerk: Drukkerij Leijten, oplage: 300 stuks  
Juli 2010

## 1 VOORWOORD

*Amsterdam, juli 2010*

**H**et afgelopen jaar heeft het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag een recordaantal van 619 meldingen ontvangen, een stijging van 15% ten opzichte van het voorgaande jaar. Naar aanleiding hiervan heeft zij een aantal ontwikkelingen op de woningmarkt in kaart gebracht en aan de politiek gesignaleerd. De betreffende huurders zijn waar nodig ondersteund, in goede afstemming met de eerstelijns opvang in de lokale wijksteunpunten wonen. Samen met de wijksteunpunten is het Meldpunt een belangrijke factor in de ondersteuning van de Amsterdamse huurders die het meest in de knel zitten. Daarbij wordt waar nodig goed samengewerkt met andere partijen zoals de afdeling handhaving van de Dienst Wonen Zorg en Samenleven, de politie, advocaten en medewerkers van stadsdelen.

Opheffen van het Meldpunt, zoals geopperd als optie in de bezuinigingsvoorstellen van de gemeente, verzwakt dan ook de positie van de meestgetroffen huurders. Het is niet goed voor het registreren en het bestrijden van ernstig ongewenst gedrag van verhuurders.

De komende periode wordt spannend voor huurders. Diverse landelijke commissies of organen hebben voorstellen gedaan voor liberalisering van de huurwoningmarkt. Deze leiden alle tot een sterke stijging van de maximale huurprijzen in Amsterdam en vergroten de druk op de zittende huurders. De verwachting

is dat dergelijke politieke keuzes in elk geval in eerste jaren zullen leiden tot een toename van ongewenst verhuurbedrag. Goede ondersteuning van huurders is nodig om de beleidsafspraken en doelen ook te realiseren op de gespannen Amsterdamse woningmarkt. De verleiding voor verhuurders om voor meer kapitaalcrachtige huurders of kopers te kiezen is erg groot. Via wetten, lokale beleidsregels en beleidsafspraken wordt een evenwichtig beleid nagestreefd voor de verschillende doelgroepen in de verschillende gebieden van de Amsterdamse woningmarkt. Zowel deze afspraken als het ondersteunen van huurders bij het gebruik ervan zijn nodig om het gewenste resultaat te bereiken. Het Meldpunt is daarbij een onmisbaar sluitstuk voor de zwaarste gevallen. Als er wetten of beleid wegvallen nemen de spanningen verder toe en wordt het Meldpunt nog belangrijker.

De keuze voor een kort en goed leesbaar verslag is het afgelopen jaar goed ontvangen. We gaan dit jaar door op de ingeslagen weg en beperken de hoeveelheid drukwerk. We laten enkele huurders aan het woord en presenteren enkele aansprekende gevallen. De afzonderlijke meldingen kunt u vinden op onze webpagina <http://meldpunt.wswonen.nl>

We wensen u veel leesplezier

*E. Meijerman, voorzitter Stuurgroep  
Wijksteunpunten Wonen*

## 2 VERHALEN UIT DE PRAKTIJK

# “Ik zit voortdurend in een kort geding of een bodemprocedure.”

**T**wintig jaar geleden waren veel huizen in de Amsterdamse Pijp vervallen en werden de straten bevolkt door junks. Nu zijn veel panden gesplitst, grondig opgeknapt en worden ze bewoond door tweeverdieners. De keerzijde van die ontwikkeling is dat het splitsen van panden een lucratieve business is geworden waar vaak weinig rekening wordt gehouden met de rechten van de zittende huurders. Zoals in het geval van Mayra Paula. Zij woont meer dan twintig jaar met haar twee kinderen een dubbele benedenwoning met een tuin vlakbij het Sarphatipark. Als het aan haar verhuurder ligt, niet voor lang meer. Sinds het pand in 2006 werd gekocht door een projectontwikkelaar wordt zij, zoals ze het zelf uitdrukt, “gebombardeerd” met procedures, voorlopige voorzieningen en advocatenbrieven. Die hebben allemaal maar een boodschap: wegwezen. Wat dat met

je doet? Mayra Paula zucht: “Dat is heel vermoeiend. Ik heb net een week vakantie gepland en een paar dagen voor vertrek blijkt dat er precies in die week weer een kort geding staat gepland. Net als afgelopen jaar. Kreeg ik vlak voor de Kerst ook een kort geding aan mijn broek. Je wordt aan alle kanten beziggehouden”.

Eigenlijk is Mayra Paula samen met haar advocaat, het Wijksteunpunt Wonen en het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag al jaren in gevecht tegen haar steeds wisselende huisbazen die haar graag zien vertrekken. Aanvankelijk was het pand eigendom van een in Zwitserland woonachtige eigenaar. Aan onderhoud werd nauwelijks gedaan. Midden jaren negentig werd het pand verkocht aan twee ‘handige jongens uit Landsmeer’. Die lieten volgens Paula zo nu en dan doorschermen dat het misschien wel beter was dat ze met haar kinderen in Landsmeer

zou gaan wonen. De volgende eigenaar maakte er serieuzer werk van en deed een poging om de huurders elders onder dak te krijgen. Daar bleef het bij. Totdat het pand in 2006 opnieuw van eigenaar wisselde. Dit keer kwam het pand in handen van Dick Hartog, eigenaar van Duo Properties, een bedrijf gespecialiseerd in ‘vastgoedadvies’. Mayra Paula: “Ik was heel naïef. Ik dacht, wie koopt er nou een pand voor vier ton dat helemaal verhuurd is. Later besepte ik wat hij van plan was. Als je niet bang bent om de confrontatie met de huurders aan te gaan en je hebt het geld om huurders uit te kopen dan is het juist heel slim. Dat splitsen is natuurlijk een goudmijn van hier tot Tokyo.”

De bewoners van twee hoog werden met een fiks geldbedrag uitgekocht en de eigenaar betrok zelf de vrijgekomen etage. Al snel werd duidelijk wat de bedoeling was. Paula: “Hij wil de tweede verdieping samenvoegen met de eerste, een souterrain bouwen en de derde met de zolder zodat er in totaal drie appartementen ontstaan.” Om dat te kunnen bewerkstelligen werd een hele trukendoos aan juridische argumenten open getrokken. Paula: “Hij beweerde dat de fundering niet goed was, een reden om mij eruit te kunnen krijgen, maar uit de contra-expertise bleek dat helemaal niet te kloppen. Vervolgens moest er een kelderbak komen waarvoor ik mijn huis uitmoest,

maar de rechter wees dat af. Hij vroeg een samenvoegingvergunning aan voor de eerste verdieping waarbij ik als bewoner van die verdieping naar mijn mening ten onrechte niet als belanghebbende werd beschouwd. En nu wordt de huur opgezegd omdat hij mijn huis vanwege een kindervens ‘dringend voor eigen gebruik’ nodig heeft. Dat is dus het probleem: sinds hij hier woont, zit ik voortdurend in een kort geding of een bodemprocedure, of een dreigend kort geding.”

Dat haar huisbaas ook haar bovenbuurman is, maakt de zaak alleen maar gecompliceerder. “Laatst werd een nieuwe boiler geplaatst door Nuon”, vertelt Paula. “Mijn voordeur stond op een kier en toen liep hij gewoon naar binnen. Staat hij in je eigen huis te overleggen met een monteur, terwijl ik er gewoon naast sta! Dat vind ik heel intimiderend.” Praten doet Paula al lang niet meer: “Dan stelt hij iets voor en als ik dan vraag om een verduidelijking of ik stel een wervraag dan word ik gelijk als onwillig weggezet. We groeten elkaar niet meer, nee. Als ik hem zie denk ik: jij doet vervelende dingen, ik niet!”

Want Paula heeft de schuld nog lange tijd bij zichzelf gezocht: “Zit je niet te zeuren? Dat gedoe kun je nu eenmaal verwachten als je in Amsterdam woont, het hoort er gewoon bij. Maar dat heeft het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag snel ontzenuwd. Ik voelde me gelijk gesteund.”



# *‘DAT zou ik NIET doen’, riep hij, ‘De eigenaresse heeft connecties waar jullie NIET blij van worden.’*

**D**at het geen zuivere koffie was, hadden ze gelijk al in de gaten. Maar wat moet je, als je echt een woning nodig hebt? Malou Castel woonde in onderhuur en had daar genoeg van. Ines Lögers moest vanwege het einde van haar studie haar kamer uit. Via een website van een makelaar vonden ze ieder een etage in hetzelfde pand in de Staatsliedenbuurt. Castel op de zolderverdieping, Lögers op de eerste. Belangstellenden moesten wel enkele honderden euro's betalen die later werden verrekend met de borg. En oja, of ze ieder twee contracten wilden tekenen. Eentje van rond de 350 euro. En eentje van rond de duizend euro. Dat laatste bedrag was wat de vrouwen feitelijk per maand moesten betalen.

Het 'duizendeuro-contract' ging de kluis in van de makelaar, het goedkope, 350 euro contract mochten ze houden. Naar de redenen kunnen Castel en Lögers alleen maar gissen: "Het mocht blijkbaar niet aantoonbaar zijn dat we die hoge huur betaalden. We moesten het ook contant betalen en we kregen een kwitantie voor het lage bedrag. Ik denk dat de makelaar op die manier de belasting probeerde te ontduiken."

Waarom je akkoord gaat met zo'n, op z'n minst dubieuze constructie? Castel: "Omdat je zo moeilijk iets kunt vinden, denk je, dan maar even zo. Als ik me maar kan inschrijven. Lögers: "We waren niet van plan om er tegen in te gaan. Je bent überhaupt blij dat je iets hebt gevonden. Je kan je inschrijven, je hebt een huurcontract". Lögers vroeg al de



eerste maand bij de makelaar om een huurverlaging vanwege burenoverlast en een kapotte verwarming. Hoewel de makelaar daarmee akkoord ging, gingen zij en haar huisgenote toch maar voor de zekerheid langs bij het Wijksteunpunt Wonen. Misschien kon de huur via de huurcommissie sowieso omlaag. Lögers: "Het Wijksteunpunt zei, hoezo naar de huurcommissie? Je hebt een contract van 350 euro dus dat moet je voortaan betalen". Castel: "We besloten om samen op te trekken. Nadat Ines terugkwam van een lange buitenlandse reis heeft mijn vriendje aan de makelaar voorgesteld om het lage bedrag te betalen. Zijn eerste reactie was duidelijk. 'DAT zou ik NIET doen', riep hij, 'De eigenaresse heeft connecties waar jullie NIET blij van worden.' Castel vertelt het lachend, maar destijds was haar reactie heel anders. "We zijn ons kapot geschrokken. Nadat we de telefoon hadden opgehangen, zijn we meteen ons huis uit gevlucht, even bijkomen bij

onze ouders. Je bent voorbereid op een pittige reactie, maar zo agressief?" Castel en Lögers stapten naar de politie zodat die op de hoogte was van een mogelijke komst van 'connecties'. "Hij dreigde tegen de huisgenote van Ines om onze sloten uit te boren. Om al onze spullen uit ons huis te gooien. In het begin was het heel spannend. Hij heeft een keer op de deur geklopt, maar verder hebben we niets meer gehoord."

De 'connecties' van de eigenaresse kwamen dus niet. Wel een reeks van brieven. Dat de vrouwen binnen een week hun woning uitmoesten.

Vervolgens dat ze binnen een maand weg moesten vanwege een renovatie. Altijd eindigen de brieven met de woorden 'anders stap ik naar de rechter'. Via het Wijksteunpunt kwamen Castel en Lögers in contact met het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Lögers: "Het Meldpunt heeft enorm geholpen. Met advocaten, ze hebben brieven voor ons opgesteld. Castel voegt toe: "Laatst werd ik gebeld door een onbekend mobiel nummer. Bleek het die makelaar te zijn. Dan laat ik hem gelijk terugbellen door het Meldpunt, dat is heel fijn."

Ondertussen is er weer een termijn verstreken waarbinnen de vrouwen volgens de makelaar hun huis hadden moeten verlaten. Ze wonen er nog steeds. Maar de brieven blijven komen. Volgens de laatste brief moeten ze hun huis uit omdat het pand wordt verkocht. Lögers: "Het is heel irritant dat je in een onzekere situatie zit. Heel vermoeiend. Je voelt je niet helemaal veilig, ook al weet je dat je in feite in je recht staat." ◀

### 3 ONTWIKKELINGEN

## Enkele berichten uit de praktijk van het Meldpunt

\* Huurders van een middelgrote verhuurder moesten bij het tekenen van een huurovereenkomst ook meteen een huuropzegging tekenen. Ze durven niet naar de huurcommissie te stappen omdat ze denken dat de opzegging dan ingaat. Het Meldpunt heeft de verhuurder hier op aangesproken, opzeggingen die men tekent tegelijkertijd met het huurcontract zijn niet geldig. Na gesprek met de verhuurder heeft deze laten weten haar beleid in deze te wijzigen. Huurders durven nu gebruik te maken van hun rechten.

\* Kamerhuurster wordt via aangetekend schrijven gemeld dat ze morgen het huis wordt uitgezet, er is afgelopen weekend ook iemand binnen geweest en deze persoon heeft een bed neergezet in de lege kamer in de woning. Verhuurder heeft gezegd haar morgen

echt fysiek te komen uitzetten. Enkele dagen later wordt het slot door de nieuwe huurder geforceerd en vervangen, na interventie door politie is zaak uiteindelijk opgelost.

\* Voormalige corporatiewoning wordt door nieuwe eigenaar kamersgewijs aan vier personen verhuurd. Verhuurder zegt later alle bewoners de huur op per 1 november 2009. Als reden geeft hij 'dringend eigen gebruik', verhuurder wil er zelf gaan wonen (maar heeft volgens het kadaster ook nog twee andere woningen in Amsterdam). Andere keren laat hij weten de huur op te zeggen omdat hij de woning wil verkopen of omdat de huurders de woning niet schoon zouden houden. Verhuurder loopt zonder voor aankondiging de woning binnen, laat een keer weten dat hij de nacht gaat doorbrengen in een vrijgekomen

kamer en gaat pas weg wanneer huurders dreigen de politie te bellen. Verhuurder stalkt huurders met een stortvloed aan e-mails.

\* Huurder betaalt voor een woning met een maximaal redelijke huurprijs van € 479,- een huurprijs van € 1.225,- + € 150,- servicekosten. De woning is gevonden via bemiddelaar Perfect Housing. Huurder is een procedure bij de huurcommissie gestart om zijn huurprijs te verlagen. De eigenaar laat als reactie weten dat hij het leven van de huurder tot een hel gaat maken en dat hij ook mensen kent die dat voor hem willen doen. Ook zegt hij in het leegstaande appartement boven dat van de huurder te gaan wonen en daar heel veel lawaai te gaan maken. Diezelfde nacht om 01.30 uur voegt hij daad bij woord en stampert geruime tijd hard op de vloer. Tegen de bemiddelaar is een klacht ingediend bij de Dienst Wonen.

\* Huurder woont sinds mei 2002 in woning met een tijdelijke overeenkomst. Corporatie heeft deze in mei 2005 omgezet in een gebruikersovereenkomst. Huurder kon kiezen tussen tekenen of vertrekken. Huurder zit dus al 9 jaar op tijdelijke constructies in deze woning.

\* Eigenaar heeft een vergunningsplichtige woning kamersgewijs verhuurd voor in totaal € 1500,-. Huursters hebben de huurprijs laten toetsen door de huurcommissie. Nu ontvangen zij een brief van Dienst Wonen dat zij via



de eigenaar een huisvestingsvergunning moeten aanvragen. Vanwege de procedure bij de huurcommissie wil de verhuurder dat niet. Dienst Wonen kondigt vervolgens ontruiming aan. Huursters komen in aanmerking voor een huisvestingsvergunning en voldoen aan de eisen.

\* Makelaar heeft huurster gebeld: hij is zeer boos over haar voorstel tot huurverlaging. Als hij dat eerder had geweten had zij nooit het contract gekregen. Naar het Huurteam moet ze niet luisteren wat dat zijn allemaal schoften. Makelaar wil langskomen om het te bespreken. Hij heeft haar al meerdere malen gebeld en zij voelt zich geïntimideerd. Het gaat om een NVM en MVA makelaar.

#### ALGEMEEN

In 2008 steeg het aantal meldingen voor het eerst sinds het bestaan van het Meldpunt tot boven de 500, in 2009 is het aantal meldingen zelfs tot boven de 600 doorgroeid. Op 31 december slo-

ten we het jaar af met 619 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.

Door de komst van de Wijksteunpunten Wonen is de ondersteuning voor huurders én de interne samenwerking en afstemming tussen de wijksteunpunten 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 samen met de wijksteunpunten betere hulp bieden aan de huurder. De 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 6, 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 2009 interviews gegeven aan en publicaties verschenen in onder andere het Parool, de Volkskrant, de Telegraaf, de Vastgoedmarkt, Folia, Spits, Metro en verschillende radio- en TV programma's zoals Netwerk, AT5, Campus TV en RTV Noord-Holland. ◀

*Mijn ervaring met het Meldpunt is rond uit positief. Er wordt door het Meldpunt adequaat, efficiënt en betrokken gereageerd. Men laat zich niet een oor aannaaien door verhuurders of autoriteiten. Er is een directe en intensieve samenwerking tussen mij en het Meldpunt als het gaat om feiten verzamelen. Het niveau van juridische kennis is ronduit goed. Er is dan ook een goede interactie op juridisch gebied tussen mij en de medewerkers van het Meldpunt. En last but not least: huurders die door het Meldpunt naar mij doorgestuurd worden, geven in alle gevallen blijk van een groot vertrouwen in het Meldpunt. Zij ervaren het Meldpunt als zeer positief betrokken op henzelf als huurder en bij het oplossen van hun probleem.*

*En zo kan ik nog wel doorgaan, maar met bovenstaande heb ik, denk ik, een ruime positieve beoordeling in essentie weergegeven.*

*Kees Oosterwijk, advocaat*

## 4 THEMA'S

- A -

### 'Huisjesmelker van het jaar' Hugo S.

Vanaf de zomer van 2008 ontving het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag in toenemende mate klachten over kamersgewijze verhuur van woningen. Vooral de 'huisjesmelker van het jaar' Hugo Scheuer viel met zijn verhuurbeleid op. Huurprijzen die veel te hoog waren voor de geboden kamers, elektra die werd afgesloten, waarborgsommen die nooit werden terugbetaald maar ook diverse meldingen over bedreigingen en intimidatie. Kort na de kerst van 2008, bij buitentemperaturen van -10 graden Celsius, haalde Scheuer bij huurders die naar de Huurcommissie waren gestapt zelfs de gehele CV ketel weg. De bewoners zaten ruim een week in de kou. Pas na de belofte van de bewoners de procedures in te trekken kwam de ketel terug.

Eind januari 2009 is Hugo Scheuer door de Politie opgepakt voor (grootschalige) hypotheekfraude en valsheid in geschrifte, in mei werd zijn voorarrest weer verlengd, in de zomer werd hij door een fout bij het OM in vrijheid gesteld. Op dit moment is S. nog steeds in afwachting van zijn strafzaak. Hij verhuurde onder de naam SC Con-

sultancy woningen kamersgewijs aan jongeren en studenten voor zeer hoge prijzen. Scheuer was niet de eigenaar van deze woningen; hij zette daar stromannen voor in. Deze kochten voormalige huurwoningen van vooral woningcorporaties. Scheuer vervalste informatie over de inkomens van de aanstaande eigenaren waarmee hypotheeklen werden aangevraagd. In totaal heeft de politie circa twintig adressen in onderzoek in verband met deze hypotheekfraude. De meeste door Scheuer geworven eigenaren hebben meerdere woningen op hun naam staan, tot vijf per persoon. De huurinkomsten waren hoger dan de maandelijkse hypotheekaflossing. De winst was voor Scheuer. De stromannen werd door Scheuer beloofd dat zij na een aantal jaren hun woningen met winst konden verkopen.

Na oprollen van het netwerk zijn de betrokken banken overgegaan tot executoriale veilingen van de woningen. Om de schade te beperken roepen de banken het in de hypotheekvoorwaarden genoemde huurbeding in. De eigenaren hadden van de bank namelijk geen toestemming de woningen te (laten) verhuuren. Op grond hiervan werd de rechter verzocht de huurovereenkomsten van de zittende huurders te ontbinden. Im-

mers, een leeg op te leveren woning brengt, ook op een executieveiling, een hoger bedrag op.

In deze affaire zijn ongeveer 60 studenten en jongeren de dupe: zij zijn hun huisvesting kwijt door intimidatie van de verhuurder of uiteindelijk door de hypotheekbank.

Deze zaak was voor het Meldpunt aanleiding om verder te kijken naar de eigendomsverhoudingen bij kamersgewijze verhuur. Uit het Scheuer dossier bleek dat veel woningen waren gekocht van corporaties waarbij het opvallend was dat de eigenaren meer dan één woning van een corporatie hadden gekocht. Navraag bij de AFWC, de federatie van woningcorporaties in Amsterdam, leerde dat er geen beleid is aan wie de corporaties hun woningen verkopen.

#### - B -

### Notitie Huisjesmelkerij met verkochte corporatiewoningen

**H**alf mei 2009 publiceerde het Meldpunt een notitie over huisjesmelkers die woningen van corporaties kopen om deze vervolgens kamersgewijs door te verhuren. Voormalige sociale huurwoningen worden bij verkoop dan niet bewoond door de koper maar opnieuw verhuurd. In de notitie laten we aan de hand van vele voorbeelden zien dat er blijkbaar weinig controle is op de koper van een sociale huurwoning. Sommige eigenaren hadden wel vijf woningen van corporaties gekocht. Een vreemde situatie

als men bedenkt dat het verkoopbeleid is ontwikkeld om het eigen woningbezit te vergroten.

De notitie is aangeboden aan de Federatie van Woning Corporaties en de gemeenteraad Amsterdam. Voor de PvdA was dat aanleiding om hier raadvragen over te stellen. Tweede Kamerlid Staf Depla van de PvdA heeft hierover vragen gesteld aan de minister van WWI. Minister Van der Laan van WWI antwoordde op deze vragen onder meer:

*“Ik verwacht van corporaties dat zij bij verkoop van woningen de betreffende regelgeving naleven en zich in dat kader ervan vergewissen dat de koper de woning als eigenaar-bewoner wil betrekken. Dit kan door het opnemen van een zelfbewoningsclausule als bij Mitros en de Amsterdamse corporatie Stadsgenoot. Ook kunnen corporaties door informatieuitwisseling of een check bij het Kadaster tegen gaan dat meerdere corporatiewoningen worden verworven door één persoon.”*  
*“Ik ben van mening dat corporaties voldoende mogelijkheden hebben om zeker te stellen dat de woningen worden verkocht aan eigenaar-bewoners.”*

*“Ik constateer echter dat de corporaties die het betreft naar aanleiding van de genoemde notitie en andere signalen zelf bereid zijn maatregelen te nemen. Het verdient mijns inziens ook de voorkeur dat corporaties zelf maatregelen nemen indien de lokale praktijk daar om vraagt, aangezien ook de handhaving c.q. het starten van juridische procedures aan de lokale partijen is.”*

## PvdA Amsterdam bezorgd over nieuw soort huisjesmelker

ANP gepubliceerd op 27 mei 2009  
11:37, bijgewerkt op 11:39

AMSTERDAM - De Amsterdamse afdeling van de PvdA maakt zich zorgen over een nieuwe trend in de woningverhuur. Louche types kopen volgens de partij goedkope huurwoningen en verhuren die vervolgens voor torenhoge bedragen. Raadslid Sonja Hauet heeft het college van burgemeester en

wethouders daarover vragen gesteld, liet ze woensdag weten. De sociaaldemocraten willen dat het college met uniforme regels voor woningbouwcorporaties komt om deze wijze van huisjesmelken, die overigens legaal zou zijn, tegen te gaan. Volgens Hauet zijn in het afgelopen halfjaar tientallen meldingen over dit soort verhuurders binnengekomen bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag.

De PvdA stelt het college nu voor om het Convenant verkoop sociale huurwoningen 2008-2016 op een aantal punten aan te passen. Zo moet het volgens de partij onder meer geregeld zijn dat een koper ook daadwerkelijk in het huis gaat wonen en dat een koper niet meer dan een corporatiewoning mag kopen.  
[www.volkskrant.nl](http://www.volkskrant.nl)

#### - C -

### Kamergewijze verhuur van woningen

**E**en andere trend die we signaleren is de toename in kamersgewijze 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.

Veel professionele vastgoedpartijen zoals ontwikkelaars hebben de laatste jaren honderden voormalige huurwoningen samengevoegd, vaak in combinatie met een splitsingsaanvraag voor het pand. Deze grote woningen werden in stadsdelen als Oud-Zuid (de Pijp) en

Oud-West voor bedragen tussen de € 450.000 en € 600.000 op de markt gezet. Als gevolg van de kredietcrisis waren er geen kopers meer voor deze dure woningen waardoor ook vele samengevoegde woningen nu kamersgewijs worden verhuurd.

#### - D -

### Illegale Pensions - hotels - short stay

**S**inds enkele jaren is er meer aandacht voor illegale hotels en pensions in de stad. Bij verscheidene stadsdelen is melding gedaan van situaties waarbij kamers per nacht waren te reserveren via internet. De lokale overheid is vooral bezorgd over mogelijk brandgevaarlijke situaties, het ontbreken 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 (vooral in het gebied 1012) een actieve handhaving. 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 laatste jaren zien we in zijn algemeenheid wel een actievere handhaving door de gemeente.

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. Short stay vergunningen worden in principe alleen verleend bij vrije sector huurwoningen.

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

#### **ILLEGAAL HOTEL HOLENDRECHTSTRAAT MOET NU ECHT DICHT**

Voormalig ambtenaar van het Woningbedrijf Amsterdam de heer Verberne exploiteert al twintig jaar een illegaal hotel in vijf panden in de Holendrechtstraat in stadsdeel ZuiderAmstel. In 2005 heeft het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag zowel bij het stadsdeel

als bij de Dienst Wonen een verzoek tot handhaving ingediend op basis van onder andere het bestemmingsplan en de huisvestingswet. Doordat er op deze verzoeken geen actie werd ondernomen stapte het Meldpunt in 2006 naar de VROM Inspectie die vervolgens de genoemde diensten aanspoorde in actie te komen.

In 2006 werden enkele inspecties uitgevoerd waaruit duidelijk bleek dat er inderdaad een hotel werd geëxploiteerd in deze woonpanden. De bezwaren die de eigenaar maakte tegen besluiten van het stadsdeel leidden uiteindelijk eind juli 2009 tot een duidelijk vonnis van de Raad van State: het hotelgebruik dient binnen zes weken te zijn beëindigd op straffe van een dwangsom voor de eigenaar van de panden van € 80.000 per constatering met een maximum van € 400.000. Voor de exploitant geldt een dwangsom van € 100.000 per constatering met een maximum van € 500.000.

Bij twee andere panden in de Holendrechtstraat zou ook sprake zijn van illegale verhuur. Zo kwam het pand op nummer 36 in juli 2009 in het nieuws door een tweevoudige moord. De woningen aldaar werden tijdelijk verhuurd via een illegaal woningbemiddelingsbureau.

Corporatie Ymere verhuurt nummer 12 hs aan Hotel Flipper terwijl dat een gewone woning betreft. Het hotel heeft de woning in gebruik genomen als eetzaal voor haar gasten maar zonder de benodigde bouw-, sloop- en woningonttrekingsvergunning. Nadat er aan de bel werd getrokken vraagt Ymere plotseling

alsnog een vergunning aan voor legalisering van de bestaande situatie. Het blijkt dat zelfs een sociale verhuurder niet vrijuit gaat waar het illegale verhuur betreft.

#### **- E - 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, vanaf januari 2010 genaamd Dienst Wonen, Zorg en Samenleven. In 2009 zijn 42 klachten ingediend bij de gemeente.

De samenwerking met de Dienst is op constructieve wijze voortgezet en werkafspraken zijn verbeterd. Na een klacht stelt de Dienst een onderzoek in. Bij overtreding van de verordening start een vervolgtrajec. 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 handhaving door de gemeente 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 ser-

## Aansprakelijkheid bemiddelingsbureaus

In april 2008 bekrachtigde de Hoge Raad een vonnis van het Gerechtshof Amsterdam dat woningbemiddelaars aansprakelijk zijn indien zij woningen aanbieden voor een huurprijs die hoger is dan de maximaal toegestane. De Verordening op de Woning- en Kamerbemiddelingsbureaus geeft aan dat de huurprijs in relatie moet staan tot het puntenaantal van de woning. Indien een bemiddelingsbureau beschikt over een vergunning mag de woningzoe-

kende ervan uitgaan dat de bemiddelaar zich aan de (gemeentelijke) regels houdt. De Hoge Raad oordeelde dat een woningzoekende die via Direct Wonen een woning had gevonden schade had geleden doordat de bemiddelaar niet deugdelijk was opgekomen voor de belangen van de huurder. De bemiddelaar zou alleen oog hebben gehad voor de positie van de verhuurder. Sinds dit arrest worden er jaarlijks meer dan een dozijn bemidde-

laars aansprakelijk gesteld voor de schade die hun klanten hebben geleden. De praktijk leert dat de bemiddelaars het uiteindelijk op een schikking aan laten komen en een deel van de teveel betaalde huur terugbetalen. Hiervoor is wel steeds tussenkomst van een advocaat noodzakelijk. Verwijzing gebeurt met behulp van het Emil Blaauwfonds. Bij een schikking worden de advocaatkosten gedeelt uit de door de bemiddelaar te betalen vergoeding.



vicekosten rept de verordening niet meer. We zien nu in contracten dat de huurprijs in orde is maar dat er aan komende kosten opeens bedragen van € 600 per maand worden opgevoerd. De Dienst Wonen, Zorg en Samenleven werkt aan een voorstel tot aanpassing van de verordening.

In oktober 2009 maakte de toenmalige Dienst Wonen bekend dat de vergunning van de grote bemiddelaar Direct Wonen niet verlengd zal worden. Dit op basis van tientallen overtredingen van de Verordening op de Woning- en Kamerbemiddelingsbureaus. Zo werden zonder de verplichte toestemming van de eigenaar woningen verhuurd waarvan sommige zelfs van corporaties. Ook de verhuurprijs was in vele gevallen hoger dan de maximale huurprijs volgens het puntensysteem. Ook werd niet altijd gecontroleerd of de woningzoekende in aanmerking kwam voor een huisvestingsvergunning voor de betreffende woning. De Dienst Wonen heeft meerdere door het Meldpunt ingediende klachten gebruikt in haar besluit tot weigering van de vergunning. De gemeente Amsterdam is op dit moment nog verwickeld in een rechtszaak over haar besluit tot niet verlengen van de vergunning.

- F -

### Splitsen

Het splitsen van panden levert regelmatig spanning op voor de zittende huurders. De stadsdelen Westerpark, Bos en Lommer, de Baarsjes, Oost-Watergraafmeer en Zeeburg hebben in 2008 een nieuw splitsings-

quotum gekregen. In de overige stadsdelen zijn nog 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. 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.

*"Als ontwikkelaar worden wij regelmatig eigenaar van een pand, waar de vorige eigenaar geen goede relatie met de huurders heeft gehad. Wij beginnen daardoor met een achterstand."*

*"Zodra het Steunpunt betrokken is bij een probleem tussen ons en een huurder, professionaliseert de relatie en komen we er altijd goed uit."*

*Dankzij het goede constructieve advies van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag!"*

*Kristiaan Kamerling, directeur Buro Amsterdam*



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 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. Op deze wijze moet het aantal klachten terug worden gedrongen. Eind juni 2008 zijn deze afspraken ondertekend door de gemeente Amsterdam, Vastgoed Belang, de Makelaarsvereniging Amsterdam en de Huurdersvereniging Amsterdam. De code is op 1 april 2009 in werking gegaan. Veel ervaring met de code is er nog niet.

Onderzoek door het Wijksteunpunt Wonen Oud-Zuid wees wel uit dat in veel formulieren voor splitsingsaanvragen onvolledige of onjuiste informatie wordt aangeleverd bij het stadsdeel. Woningen die verhuurd zijn werden als leegstand aangeduid, woningen werden gewaardeerd met een onjuist puntenaantal of belangrijke informatie ontbrak.

We constateerden eerder in 2008 een levendige handel in panden waar een splitsingsaanvraag op zat. De huurders kwamen onder sterke druk en de kopers betalen uiteindelijk de prijsopdrijving. Met de kredietcrisis van het najaar van 2008 kwam er in 2009 een einde aan de grootschalige handel. Enkele grote partijen houden zich nog bezig met de handel, vele kleinere die volledig afhankelijk zijn van banken krijgen geen kredieten meer en zijn dan ook noodgedwongen gestopt.

Voor huurders betekende dit enerzijds meer rust doordat grote bouw- en renovatieplannen niet meer uitgevoerd werden, anderzijds stonden de huiseigenaren onder grote druk om rendementen te halen om zodoende aan de kredietlasten van de bank te kunnen voldoen

- G -

### Verwijzingen via het Emil Blaauw 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 Blaauw Proceskostenfonds. Voor dit belangrijke stuk aanvullende ondersteuning wordt jaarlijks € 25.000 van

de projectbegroting van het Meldpunt aangewend. In de verslagperiode zijn 64 zaken naar een advocaat van het Emil Blaauw Fonds doorverwezen. In 2007 waren dat er 33. Deze verdubbeling is vooral te danken aan het wangedrag van de 'huisjesmelker van het jaar' Hugo S. Tientallen studenten en jongeren die van hem kamers huurden werden in 2009 door hem gedupeerd: van ontruiming door hypotheekbanken tot het nimmer terug betalen van waarborgsommen. Een beschrijving van de naar advocaten verwezen zaken is te vinden op onze webpagina [www.meldpunt.wswonen.nl](http://www.meldpunt.wswonen.nl). ◀

*Toen het Meldpunt pas begon stonden met name de particuliere verhuurders zich behoorlijk aan de naamgeving. "Ongewenst Verhuurgedrag" Bah, kon dat niet wat positiever, bijvoorbeeld "Bureau signaleringen op de woningmarkt" of zoiets.*

*De geschiedenis leerde dat de term eigenlijk nog wel mild van toon genoemd kan worden. De uitwassen van de verhuurmarkt blijken ernstig van aard en vaak voor te komen. Specialistische kennis en bijstand is een vereiste.*

*En wat zien we ook nog: de oprichting door de verhuurders van een Meldpunt Ongewenst Huurdersgedrag! heeft de naam toch ook nog school gemaakt.*

*Harmen Meijerink, advocaat*

## 5 BELEIDSSIGNALLEN

**H**et 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 half mei gepubliceerde notitie 'Huisjesmelkerij met verkochte corporatiewoningen' is aangeboden aan de **Tweede Kamer-commissies** van **WWI**, de **Gemeenteraad Amsterdam**, **portefeuillehouders** wonen van de stadsdelen, **Dienst Wonen** en de **Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties AFWC**.

Met de recherche van **Politie Amsterdam-Amstelland** is veel contact geweest in de strafzaak die zij tegen 'huisjesmelker van het jaar' Hugo Scheuer hebben gevoerd. Enkele weken nadat Scheuer voor het eerst in de media kwam als malafide verhuurder werd hij gearresteerd wegens (grootschalige) hypotheekfraude en valsheid in geschrifte. Via het Meldpunt heeft de recherche veel informatie over Scheuer ontvangen.

Ook aan het **Bureau Financieel Economische Recherche** van Politie Amsterdam wordt soms informatie doorgestuurd.

Met de afdeling handhaving van de **Dienst Wonen, Zorg en Samenleven** is overleg gevoerd over de aanpak van bemiddelingsbureaus, tijdelijke verhuur, illegale hotels, 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 huiseigenaren die bij hen in de buurt actief zijn. Dit betreft bijvoorbeeld pensions zonder vergunning, sloop of bouw zonder benodigde vergunningen of intimidatie van huurders. ◀

*Het Meldpunt weet op efficiënte wijze de zaken op te pakken die buiten de gebaande paden zijn gelopen. Hun kennis, ervaring en contacten zorgen er voor dat wij als wijksteunpunt wonen niet telkens het wiel opnieuw hoeven uit te vinden en we ons op ons normale werk kunnen blijven concentreren.*

*Oscar Vrij, coördinator Wijksteunpunt Wonen Oud-Zuid*

## 6 CIJFERS

AANTAL MELDINGEN	2009	2008		2009	2008
BAARSJES	24	27	OUD-ZUID	98	99
BOS EN LOMMER	37	46	SLOTERVAART	5	7
CENTRUM	120	75	WESTERPARK	39	27
GEUZENVELD	17	5	ZEEBURG	42	55
NOORD	24	9	ZUIDERAMSTEL	49	41
OOST	63	76	ZUID OOST	0	5
OSDORP	1	3			
OUD-WEST	100	66	TOTAAL:	619	541

	BOS EN LOMMER	CENTRUM	BAARSJES	GEUZENVELD	NOORD	OOST	OSDORP	OUD-WEST	OUD-ZUID	SLOTERVAART	WESTERPARK	ZEEBURG	ZUIDERAMSTEL	ZUIDOOST	TOTAAL
(SLOOP) ZOLDERKAMERS	0	2	0	0	0	6	0	2	4	0	0	1	2	0	17
BEMIDDELINGSBUREAU	1	10	0	0	0	1	0	0	7	0	4	3	2	0	28
ERNSTIGE EN VOORTDURENDE GEBREKEN	1	1	3	3	1	4	0	3	8	0	12	8	3	0	47
GEWELDPLEGING - INBRAAK - DIEFSTAL	0	5	0	0	0	1	0	1	0	1	0	1	0	0	9
EXTREME HUURPRIJS / HUURVERHOOGING	9	20	5	1	8	6	0	18	17	2	7	4	5	0	102
HUURCONTRACT	1	6	0	1	1	3	0	4	3	1	0	3	3	0	26
HUUROPZEGGING / HUURBESCHERMING	2	12	1	3	4	8	0	13	11	0	2	3	8	0	67
INTIMIDATIE / DRUK / FATSOEN	13	30	8	5	5	13	0	42	28	0	9	9	14	0	176
OVERIGE	2	11	3	2	2	4	1	11	7	1	1	5	5	0	55
OVERTREDING VERORDENINGEN, REGELS	4	19	3	0	2	3	0	1	8	0	2	1	2	0	45
ZEER SLECHTE INFORMATIEVOORZIENING	1	0	1	1	1	2	0	2	1	0	0	0	2	0	11
TIJDELIJKE HUUR	1	2	0	0	0	5	0	0	0	0	0	1	1	0	10
UITPLAATSING / HERHUISVESTING	0	0	0	1	0	1	0	1	1	0	0	1	1	0	6
UITVOERING WERKZAAMHEDEN	2	2	0	0	0	6	0	2	3	0	2	2	1	0	20
<b>TOTAAL</b>	<b>37</b>	<b>120</b>	<b>24</b>	<b>17</b>	<b>24</b>	<b>63</b>	<b>1</b>	<b>100</b>	<b>98</b>	<b>5</b>	<b>39</b>	<b>42</b>	<b>49</b>	<b>0</b>	<b>619</b>

## 7 ORGANISATIE

Het Meldpunt wordt gefinancierd door de gemeente Amsterdam via de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven. Om onafhankelijk te kunnen opereren valt het Meldpunt onder inhoudelijke verantwoordelijkheid van het Amsterdams Steunpunt Wonen en de Stuurgroep van de Wijksteunpunten Wonen.

### KERTAKEN MELDPUNT

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

- Opname en verificatie van klachten;
- Directe ondersteuning van gedupeerden c.q. coördinatie van ondersteuning door WSWonen en advocatuur dan wel doorverwijzing als dat aan de orde is;
- Bevorderen van een integrale aanpak door betrokken (gemeentelijke) partijen;
- 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. Op 1 januari 2009 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 afgesteld 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

Werkgever van het Meldpunt is het Amsterdams Steunpunt Wonen. Het Meldpunt maakt deel uit van het werkteam Stedelijk Bureau Wijksteunpunten Wonen. Het Meldpunt rapporteert aan de Stuurgroep Wijksteunpunten Wonen 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.

### RELATIENETWERK EN SAMENWERKING

Het Meldpunt onderhoudt een netwerk van praktijkdeskundigen die actief zijn op de werkterreinen waar het Meldpunt mee te maken heeft. Een klankbordgroep bespreekt tweemaal per jaar de ontwikkelingen. Hierin zitten vertegenwoordigers van alle betrokken instanties: de Sector Wonen van de stadsdelen, het secretariaat van de huurcommissie, de afdeling Handhaving van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, Politie Amsterdam-Amstelland, Vereniging Vastgoedbelang, Meldpunt Zorg en Overlast, de Wijksteunpunten Wonen, het Amsterdams Steunpunt Wonen, advocatuur, Makelaarsvereniging Amsterdam, sociaal raadslieden, het Juridisch Loket en Huurdersvereniging Amsterdam. Dit overleg 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 zijn de contacten voornamelijk telefonisch en per email onderhouden.



### 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 personeels-, kantoor- 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. ◀

# Bijlage: krantenknipsels

**AMSTERDAM - Hypotheekbanken zullen een twintigtal Amsterdamse woningen van de van hypotheekfraude verdachte huisjesmelker Hugo S. executoriaal verkopen. Ongeveer zestig mensen, veelal studenten, huurden kamers in die woningen. De meeste van hen waren al vertrokken; volgens Gert Jan Bakker van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (MOV) komen nu twintig mensen op straat te staan.**

S. werd in januari opgepakt wegens hypotheekfraude en er loopt een justitieel onderzoek tegen hem. Hij is inmiddels failliet verklaard. Op 12 juni worden de eerste twee woningen van S. geveild. Volgens Bakker kocht S. woningen van woningbouwcorporaties, voornamelijk in Noord, Slotervaart en in het deel van Bos en Lommer bui-

## Huurders op straat na fraude huisbaas

HET PAROOL, 13 MEI 2009

ten de Ring. Hij zou dat hebben gedaan via stromannen, met behulp van vervalste verklaringen en taxaties.

SC Consultancy verhuurde die woningen vervolgens voor gemiddeld vijfhonderd euro per kamer. Volgens de toetsingsregels van de huurcommissie mochten die kamers gemiddeld niet meer kosten dan 180 euro.

Vorig jaar kreeg het MOV in toenemende mate klachten over S., de hoogte van de huur, hoe hij borgsommen niet terugbetaalde en over bedreigingen en intimidaties. De Fiod

begon met een onderzoek, dat nog steeds loopt.

Volgens Bakker van het MOV verkopen woningbouwcorporaties in toenemende mate woningen aan huisjesmelkers, die ze dan duur per kamer verhuren: "En dat kan de bedoeling toch niet zijn." De huurders hebben meestal geen huurbescherming, omdat de eigenaren de kamers verhuren zonder toestemming van de hypotheekbanken.

S. wordt ervan verdacht banken voor een paar miljoen euro te hebben opgelicht. Hij zit nog in voorlopige hechtenis.

AMSTERDAM - De Holendrechtstraat in de Rivierenbuurt, waar zondagavond een dodelijke schietpartij plaatsvond, heeft al lang de aandacht van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag.

Volgens het Meldpunt is er op drie plaatsen in de straat sprake van illegale bewoning.

Nummer 36, het pand waarin de schoten vielen (twee doden, twee gewonden) staat bij buurtbewoners bekend als doorgangshuis voor buitenlanders. Het pand staat op naam van Erik van T. en zijn Colombiaanse vrouw. "Volgens ons is hij met onbekende bestemming vertrokken," zegt Ramon Donicie van het Meldpunt. "Wij kennen vastgoedhandelaar Van T. niet zozeer van het runnen van een pensioen, maar wel vanwege de asbestaffaire."

Van T. zat in 2007 kort vast op verdenking van gesjoemel bij de verwijdering van asbest in tientallen panden die opgeknapt en gesplitst werden. Hierbij zouden ambtenaren zijn omgekocht. Tegen Van T. en zijn bedrijf Diacra loopt een justitieel onderzoek.

Dan is er nummer 12. Dat pand is van Ymere en wordt

## Doden vielen in 'doorgangshuis'

HET PAROOL, 14 JULI 2009

volgens het Meldpunt gebruikt door Hotel Flipper om gasten in onder te brengen. Bij Ymere was niemand aanwezig om commentaar te geven.

De grootste overlast in de straat wordt volgens het Meldpunt veroorzaakt door een pension van Peter Verberne op de nummers 18, 20, 28 en 30. "Hij runt al jaren een illegaal hotel. Tegen het bestemmingsplan in, maar de Dienst Wonen van de gemeente en stadsdeel Zuideramstel doen er niets aan," zegt Donicie. "Voortdurend lopen er clubjes vakantievierende rugzaktoeristen rond te stampen. De woonstraat is een soort hofje. Lawaai echoot er rond."

Oud-ambtenaar Verberne spreekt van laster en een hetze van het Meldpunt. "Ik doe alles via de regels. Mijn woningen behoren niet tot de sociale woningvoorraad." Verberne spreekt ook namens verhuurdersclub Stichting Short Stay. Opmerkelijk is dat Verberne,

die door het Meldpunt van illegale verhuur wordt beticht, samen met die stichting eerder dit jaar bij stadsdeel Zuideramstel heeft gemeld dat in de panden 12 (Flipper) en 36 (het pand van de schietpartij) sprake is van illegale verhuur van sociale huurwoningen. Niels van den Berg van Short Stay boekte zelfs een kamer bij Flipper om de kamer na te meten en te concluderen dat er sprake is van brandgevaar.

Fleur Imming van Zuideramstel bestrijdt dat het stadsdeel niets doet tegen de vermeende illegale verhuur door Verberne. "Die zaak ligt nog bij de Hoge Raad."

Volgens Imming heeft het stadsdeel geen melding gekregen van mogelijke illegale verhuur op nummer 36, het pand waarin de doden vielen. "Wij kunnen pas handhaven als we een melding krijgen. Die hebben we niet gehad."

(ROB ROMBOUITS)

AMSTERDAM - Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag krijgt jaarlijks tientallen klachten over de Amsterdamse woningbemiddelaar Direct Wonen, die gisteren zijn vergunning kwijtraakte. "Soms vragen ze achthonderd euro voor een heel klein rot-kamertje," zegt Gert Jan Bakker van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Hij is verheugd over de beslissing van de gemeente de vergunning in te trekken.

Direct Wonen is de grootste verhuurmakelaar van Amsterdam, en tevens van het land. Amsterdam heeft als enige Nederlandse gemeente een verordening waarin regels staan opgenomen waaraan woonbemiddelaars moeten voldoen. Bakker: "Dat zijn basisregels. Dat een woning niet mag worden verhuurd zonder toestemming van de eigenaar bijvoorbeeld." Maar Direct Wonen lapte die regels, aldus Bakker, keer op keer aan zijn laars.

Volgens de gemeente biedt Direct Wonen huurwoningen aan zonder schriftelijke toestemming van eigenaren, worden er voor goedkope huurwoningen, waaronder sociale huurwoningen, te hoge

## Tallose klachten Direct Wonen

HET PAROOL, 12 OKTOBER 2009

huren gevraagd en controleert het bureau niet of toekomstige huurders een huisvestingsvergunning hebben, noodzakelijk voor huren tot 548 euro per maand.

Direct Wonen zegt 'ontsteld' te zijn over het intrekken van de vergunning, die ze al twaalf jaar heeft. "Wij hebben gedurende de afgelopen jaren steeds getracht de interpretatie van de gemeente van de regels te begrijpen en ons aan te passen. Die interpretatie getuigt soms van weinig realiteitszin," aldus een woordvoerder.

Het bedrijf noemt de bewering van de gemeente dat Direct Wonen de regels negeert 'pertinent onjuist'. "De fouten die de gemeente ons aanwrijft, staan in onze ogen nog lang niet vast."

Het bedrijf kreeg de afgelopen jaren al verscheidene officiële waarschuwingen. "Maar ook daarna bleven de klachten bij ons binnenkomen," zegt

Bakker van het Meldpunt. De meeste klachten die het Meldpunt krijgt, gaan over huurprijzen, die vaak veel hoger zijn dan volgens het zogeheten puntensysteem zou mogen, aldus Bakker.

"Dan komen huurders bij ons die twaalfhonderd euro betalen, terwijl de huurcommissie heeft bepaald dat hun woning maar vijfhonderd had mogen kosten." Ook zouden huurovereenkomsten nogal eens rammelen.

Enige tijd geleden werd in een gerechtelijke uitspraak een Amsterdamse huurster in het gelijk gesteld die vele duizenden euro's teveel betaalde huur terugvorderde van Direct Wonen. Het Meldpunt benadrukt overigens dat ook andere, kleinere bureaus de regels negeren.

"Het is opvallend dat ze graag zaken doen met expats, want mensen uit Sydney, Los Angeles en Munchen weten

natuurlijk niet zo goed hoe het hier werkt. Maar inmiddels weten die ons ook te vinden,” aldus Bakker.

Direct Wonen, in 1990 opgericht, claimt dat het er altijd op toeziet dat eigenaren toestemming geven voor verhuur. Het benadrukt dat huurder en verhuurder volgens de Ne-

derlandse wet vrij zijn zelf een prijs te bepalen. Het verhuurbedrijf zou huurders altijd wijzen op de mogelijkheid naar de huurcommissie te stappen en de hoogte van de huur te laten toetsen.

Volgens Direct Wonen werkt het beleid van de gemeente, waarbij de bemiddelaar de

overeengekomen huurprijs moet toetsen, averechts en zoeken verhuurders steeds vaker zonder professioneel bemiddelingsbureau een huurder, om zich aan die regels te ontworstelen. “Dit kan toch zeker niet de bedoeling zijn.”

Het bedrijf beraadt zich op verdere stappen. ◀





**Wijksteunpunt Wonen**  
*Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag*

NZ Voorburgwal 32  
1012 RZ Amsterdam  
020 – 523 01 99  
[meldpunt@swonen.nl](mailto:meldpunt@swonen.nl)