



Expertmeeting van WSWonen Centrum, 8 december 2010

De negatieve effecten van Ongewenst Verhuurgedrag

Veel Amsterdammers weten precies wat je bedoelt als je het hebt over ‘ongewenst verhuurgedrag’. Knoop eens een praatje aan met een huurder in de binnenstad en je merkt dat ze óf zelf de nodige ervaringen hebben óf het anderzins van dichtbij kennen. De voorbeelden kunnen ze dan ook moeiteloos opgesomd: sleutelgeld, woekerhuren, malafide huisjesmelkers, illegale hotels, illegale verbouwingen etc. etc. Soms lijkt het wel alsof de Amsterdammer zich er al bij heeft neergelegd. Tsjja, zo zijn huisbazen nu eenmaal.

Maar gelukkig legt niet iedereen zich daar bij neer. Wij registreren jaarlijks meer dan 600 meldingen uit de hele stad, het Centrum staat altijd in de top 3 van stadsdelen waar de meeste meldingen worden opgetekend. In 2009 waren van de 619 meldingen er 120 afkomstig uit de binnenstad. Velen hiervan worden door ons ondersteund.

Laat ik eerst eens wat koste voorbeelden geven van wat we zoal tegenkomen:

- illegale hotels in (vergunningplichtige) woningen
- illegale short stay ofwel illegale pensions, elk weekend weer een andere club rugzaktoeristen in het trappenhuis. Je kunt je de overlast nu al voorstellen
- repercussies nav door huurder opgestarte procedures bij de Huurcommissie
- bedreigingen en geweldpleging, vaak ook na starten procedure
- niet terugbetalen van waarborgsom
- vals huuraanbod op internet, verhuurder wil wel alvast aanbetaling. Zo werd begin dit jaar zelf een (niet bestaande) woning op de Nieuwezijds Voorburgwal 32 te huur aangeboden, toevallig het pand van het ASW waar ook het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag kantoor houdt..
- kamersgewijze verhuur van vergunningplichtige woningen
- woekerhuur: woning van 31 m2 verhuurd voor kale huurprijs € 650 met daar bovenop € 450 aan servicekosten
- bij splitsing: eigenaar vult op formulier voor splitsingsaanvraag in dat woning 144 punten heeft, in werkelijkheid had woning 109 punten. Bij 144 kan je buiten quotum om splitsen.
- sleutelgeld; voorbeelden tot ruim € 11.000 zijn bekend. Eigenaar beloofde daarvoor wel hele woning op te knappen. Huurder wacht daar nog steeds op.
- illegale woningen op zolders
- via samenvoeging alsnog pand willen splitsen, truc om quotum te omzeilen. Voor zittende huurders is geen ruimte meer

- soms zeer vreemde antikraak of tijdelijke verhuur contracten zoals een 'gebruiksovereenkomst' voor € 650 pm. Woning in zeer verkrot oud pand.

Wel, deze lijst is natuurlijk bij lange niet compleet maar geeft een overzicht van wat er ook in het Centrum speelt.

Toen tussen 2004-2008 de splitsingsmarkt op haar hoogtepunt draaide, er was toen nog vrijgesteld quotum, waren de klachten niet van de lucht. De vastgoedboys op hun snelle scooters reden van pandje naar pandje om huurders een uitkoopbod te doen en de veelal Poolse bouwvakkers aan te sturen. De signaleringen die de huurdersverenigingen, WSWonen en Meldpunt deden over de vele misstanden leidde o.a. tot het instellen van de 'gedragscode splitsen'. Een mooi instrument waarmee helaas de brutaalste splitscowboys nog niet mee zijn aangepakt. Via allerlei creatieve manieren wordt het quotum omzeild en de bewoners hun huis uit bedreigd of geprocedeerd en wordt de splitsvergunning alsnog verleend.

Onlangs kwam Stadsdeel Centrum met een persbericht naar buiten over de eerste uitgegeven omgevingsvergunning voor een pand op de Lindengracht. Heel mooi allemaal maar wel nádat het pand allereerst zonder bouwvergunning was verbouwd en er zonder vergunning was samengevoegd. Hierna werd, omdat het stadsdeel de aanvraag niet op tijd behandelde, van rechtswege alsnog een bouwvergunning verleend. Tegelijkertijd werd een huurder nog een uitkoopsom aangeboden en was er een incident tussen huisbaas en huurder waar de politie tussen moest springen. Allemaal voorbeelden van hoe het niet moet. Tsja, en dan komt er dus zo'n mooi ronkend persbericht over een omgevingsvergunning..

Bij de aanpak van ongewenst verhuurgedrag heb je zowel een civielrechtelijke kant, en wij zitten natuurlijk in die hoek, als een publiekrechtelijke kant. Dat is waar het Stadsdeel mee aan de slag kan bij illegale verbouwingen, vals ingevulde splitsingsaanvragen, overtredingen bestemmingsplannen etc. Helaas schort het daar wel eens aan.

Echt malafide types zijn er ook genoeg helaas. Via de aankoop van hun panden in 1012 wordt er geprobeerd hun macht te breken. Wel jammer als we dan op dit moment zien dat een raameigenaar die nu in onderhandeling is over verkoop aan een corporatie nog even de huurders eruit wil zetten; een leeg pand levert toch meer op bij verkoop. We kennen deze malafide eigenaren; elke keer zijn de meldingen over hen weer van dezelfde aard. Huurbescherming heeft men maling aan; als huurders naar de huurcommissie durven te gaan begint de ellende.

Omdat de overheid niet bij alle huurconflicten partij is, is het van het grootste belang om een stevig uitgerust Wijksteunpunt te behouden. Met een goede samenwerking en afstemming tussen stadsdeel en WSWonen moeten huurders van een gegarandeerd woongenot kunnen blijven genieten.