

De laatste huurder

In Amsterdam proberen huiseigenaren hun huurders weg te krijgen zodat ze hun huizen te gelde kunnen maken. Met zwaar geschut als beslagleggingen, klikken en zelfs spionage. 'Pure intimidatie.'

tekst **Karel Berkhout** beeld **Rik van Schagen**

Verrotte vloerbalken hebben de woonkamer omgetoverd tot een kubistisch schilderij. De witte plankenvloer loopt af als een rolschaatsbaan. De wand bij het trappenhuis hangt voorover, in zijn val gestuit door een stalen stempel. De schouw klampt zich vast aan de lange wand. Het keukenblok met zijn stoere betonnen aanrecht oogt wankel.

„Dit is mijn huis, maar ik kan hier niet meer wonen”, zegt huurder John Sas (58), die zich ternauwernood staande houdt door te leunen op de eettafel. Een kleine dertig jaar bewoonde Sas deze benedenwoning in Amsterdam West, maar nu slaapt hij al maanden bij familie, vrienden of vriendin. En hij heeft geen idee of en wanneer hij kan terugkeren in de woning waarvoor hij huur betaalt.

De huiseigenaren weigeren de vloerbalken te vervangen. Wel hebben zij een schadeclaim van ruim 70.000 euro neergelegd bij Sas, omdat de verzakking zijn schuld zou zijn. „Deskundigen moeten nu van de rechter onderzoek doen naar de oorzaak van de schade”, zegt Sas’ advocaat Frans Panholzer. „Totdat dit onderzoek klaar is, kan de vloer niet worden gerepareerd. De schadeclaim maakt dus dat de huurder jaren niet in zijn huis kan wonen.”

Dat is een truc, zegt Panholzer: „De eigenaren willen onder het huis een woonkelder bouwen. Zestig vierkante meter à 4.000, 5.000 euro, dat is een goudmijn.” Panholzer: „De verzakte vloer en vooral de schadeclaim zijn een origineel drukmiddel om de huurder weg te krijgen.”

Het geval van Sas is niet uniek. In Amsterdam woedt namelijk een steeds heviger strijd tussen huiseigenaren die panden willen uitponden en huurders die niet willen verhuizen. Om een idee te

geven: op het Emil Blaauw Proceskostenfonds, dat huurders bijstaat, werd vorig jaar 119 keer een beroep gedaan in het geval van een dreigende ontruiming. Dat is eenderde meer dan het jaar ervoor en tweederde meer dan in 2008. Het werkelijke aantal conflicten over een opzegging van de huur is veel groter, zegt secretaris Tjerk Dalhuisen van het fonds: „Want de meeste huurders laten het niet aankomen op een rechtszaak.”

Veel huiseigenaren vechten deze conflicten uit met zwaar geschut: beslagleggingen, klikken en zelfs spionage. „En vaak is er sprake van intimidatie”, zegt Gertjan Bakker van het Meldpunt Ongevenst Verhuurdersgedrag in Amsterdam. Sas bijvoorbeeld kreeg van zijn huisbaas behalve een schadeclaim ook stukken te zien waarin hij werd beschuldigd van onder meer brandstichting.

Goudgeld verdienen

De drijfveren zijn geld, veel geld. Ondanks de afkoeling is de hitte op de Amsterdamse huizenmarkt na twee decennia van prijsstijgingen nog steeds groot. Koopwoningen zijn schaars in de hoofdstad, die een grote aantrekkingskracht uitoefent op goedopgeleide mensen met goede banen. Projectontwikkelaars kunnen goudgeld verdienen door panden met goedkope huurwoningen op te kopen, te splitsen, te verbouwen en door te verkopen. Vooral sinds de gemeente in 2001 toestemming gaf voor het splitsen van 19.000 panden, is Amsterdam een eldorado voor projectontwikkelaars.

„Projectontwikkelaars hebben per gesplitst pand minimaal een ton verdiend”, schat Dalhuisen. Dus een kleine 2 miljard euro in totaal. Dat lijkt geen overdreven schatting. Zo ging een pand in de Albert Cuypstraat dat in 2006 werd verkocht voor 385.000 euro nog geen jaar later van de hand

voor 850.000 euro. Een pand in de Pieter Langendijkstraat dat in 2002 nog 180.000 euro kostte, werd in 2008 verhandeld voor 850.000 euro, nadat de huurwoningen waren verbouwd tot koopappartementen.

Beide straten liggen op het jachtterrein van de projectontwikkelaars: wijken die tijdens de industriële revolutie rond het centrum zijn gebouwd en die nu in trek zijn bij huizenzoekers door hun betrekkelijke betaalbaarheid en stadse sfeer. In die wijken wonen ook veel Amsterdammers met een minimuminkomen in goedkope, oude en kleine huurwoningen in de particuliere sector. Huurders zoals de zelfstandige interieur- en tuinontwerper Sas: „Met een huur van een kleine 250 euro en vaste lasten van 200 euro heb ik aan een inkomen van 1.100 euro per maand genoeg.”

Huiseigenaren hebben de afgelopen jaren duizenden huurders gevraagd om te vertrekken, vaak met een vertrekpremie. „Velen hebben dat gedaan, maar in bijna elk pand zit wel een huurder die niet weg wil. Omdat hij gehecht is aan zijn huis of buurt, of omdat andere woningen te duur zijn”, zegt Bakker. „Die achterblijvers zijn de laatste huurders.”

Sas is zo’n ‘laatste huurder’. De afgelopen jaren zijn de huurders van de bovenverdiepingen allemaal vertrokken, nadat de eigenaren hadden aangegeven de appartementen te willen verbouwen. Sas: „Ze boden me een andere woning aan, met een huur van 600 euro per maand. Die kan ik niet betalen. Ze boden me een eenmalig bedrag van 18.000 euro, maar dat zou na drie jaar op zijn geweest.”

De huurbescherming is in Nederland zo sterk, dat een woningeigenaar deze huurders bijna nooit weg krijgt. Toch proberen huiseigenaren van hun laatste huurders af te komen. Vaak op een informele



Fragment uit een observatieverslag van een detectivebureau in een zaak tegen een huurder

Aan:

Beste

In de bijlage vindt u de foto's (

Korte samenvatting van de obs

om 08:09 komt een man met k
en fietst weg, een vrouw op h
dat moment het raam en kijkt
De man die met het kind is we
weer terug zonder kind en ope
sleutel de voordeur.

De man die is terug gekomen n
om 08:53 het raam op het adres
Om 09:05 komt de man naar b
vrouw opent op dat moment v
en kijkt naar de man.

Om 09:15 stop ik de observ

Ik heb de fiets nog gezocht
[redacted] maar niet ge
(als de man daar is) ook n
kunnen zijn.
De parkeerplaatsen 31 e
[redacted] zijn we

Het adres op [redacted]

› le manier, vertelt Bakker van het Meldpunt Onge-
wenst Verhuurverdrag: „Door vijf keer per dag aan
te kloppen, door bouwvakkers op de andere ver-
diepingen elke ochtend heel vroeg te laten begin-
nen, door ‘per ongeluk’ een zolderberging te slo-
pen, door ‘in verband met de verbouwing’ de
stroom af te sluiten.”

Steeds vaker bewandelen eigenaren ook de weg
naar de kantonrechter. Het belangrijkste juridi-
sche breekijzer is daarbij het zogeheten ‘dringend
eigen gebruik’. Wie een woning nodig heeft voor
zichzelf of naaste familie kan via de rechter probe-
ren een huurder eruit te zetten. Sinds een wetswij-
ziging in 2003 kan ook renovatie onder ‘dringend
eigen gebruik’ vallen. „Sinds die tijd heb ik op
grond van die bepaling veel meer zaken over een
beëindiging van de huurovereenkomst”, zegt
huurrechtadvocaat Panholzer.

De Amsterdamse rechters beëindigen in de
praktijk huurcontracten overigens alleen als de
voorgenomen renovatie zeer dringend is. Huisei-
genaren kregen in maart van dit jaar een nieuw
steuntje in de rug van de Hoge Raad, die bepaalde
dat bij een „structurele wanverhouding tussen de

exploitatiekosten en de huuropbrengsten” een
huurcontract ook kan vervallen. De betrokken cas-
satieadvocaat J. Huygen zegt daarover: „Dat bete-
kent dat het nu iets minder moeilijk is geworden
om een huurder eruit te krijgen.”

Maar nog steeds heel moeilijk, en dus kostbaar.
Om die reden zetten huiseigenaren tegenwoordig
een ander wapen in: onderhuur. Het doorverhuren
van een woning is volgens standaard huurcontrac-
ten verboden. De huurder die dat toch doet, kan via
de rechter uit zijn woning worden gezet. Onder-
huur is – net als achterstallige huur – een van de
weinige gronden waarop een huurcontract red-
lijk vlot kan worden beëindigd.

Het ‘doorverhuren’ is een groot maatschappe-
lijk probleem, waar gemeenten en woningcorpora-
ties fel tegen strijden. Maar huiseigenaren gebrui-
ken de al dan niet vermeende onderhuur ook als
een middel om een huurder uit de woning te krij-
gen. „Onderhuur is voor huiseigenaren het ei van
Columbus”, zegt huurrechtadvocaat Guido
Zijlstra: „Dat is een zorgelijke ontwikkeling, om-
dat het aantonen ervan voor huurders intimide-
rend werkt.”

Onbevoegde onderhuur

Mevrouw Terlien, een dame van in de zeventig,
woonde meer dan een halve eeuw in een herenhuis
in de Waldeck Pyrmontlaan, een van de mooiste la-
nen van Amsterdam. In het voorjaar van 2009, toen
zij nog in de rouw was om haar net overleden man,
benaderde een vertegenwoordiger van de eigenaar
haar. Wilde zij niet verhuizen? Nee, dat wilde zij
niet. Een kandidaat-koper kwam kijken en Terlien
vertelde hem dat zij al decennia de benedenverdie-
ping doorverhuurde.

Huiseigenaar Brentano, een katholieke stich-
ting voor ouderen, eiste enige tijd later dat Terlien
zou vertrekken op grond van ‘onbevoegde onder-
verhuur’. De advocaat van Brentano liet weten dat
Terlien „winst op de situatie” maakte. Volgens Ter-
liens advocaat Marcel Cohen was daarvan geen
sprake: „Het ging om de verhuur van een deel van
de woning en dat is wat anders. Bovendien was de
kamerverhuur al sinds 1959 bekend en werd door
vroegere eigenaren altijd gedoogd.”

Brentano diende niettemin een claim in van een
half miljoen euro, als teruggave voor geïnde onder-
huur en als schadevergoeding omdat de koper in-

middels was afgehaakt. „Mijn moeder heeft niet
meer dan een klein pensioen”, vertelt de dochter
van Terlien. De ouderenstichting liet ook beslag
leggen op de rekeningen van Terlien. Door al deze
acties voelde Terlien zich zeer aangeslagen. Dit
voorjaar werd de zaak geschikt: Terlien kreeg een
andere woning en een vertrekpremie. Het pand is
verkocht.

Hoewel partijen in de zaak-Terlien twistten over
de aard van de verhuur, was de woonsituatie in dit
geval helder. Doorgaans is het veel lastiger om te
achterhalen wie waar woont. De huiseigenaar die
onderhuur wil aantonen, moet bewijzen dat de
huurder elders woont en dat een ander in zijn
huurwoning zit. „De bouwvakkers van de ver-
huurder, die de huurwoning komen bekijken, spi-
oneren vaak voor de eigenaar en kijken wie er wo-
nen”, vertelt Bakker. Verhuurders zetten bovendien
geregeld detectivebureaus in.

Verjaardagsfoto’s op Flickr

Een docent van begin zestig woont in de Pijp in een
kleine woning met een huur van ongeveer 300 eu-
ro per maand. Zijn huisbaas had hem eerder al een
andere woning aangeboden, maar in het voorjaar
van 2009 kreeg hij een brief met de eis om binnen
twee weken zijn biezen te pakken. Uit onderzoek
van een particulier recherchebureau zou zijn ge-
bleken dat de docent inwoonde bij zijn vriendin in
een andere buurt. Zijn echte woning zou hij onder-
verhuren aan zijn dochter.

„Ik schrok enorm. Niet alleen omdat ik weg
moest, maar ook omdat er blijkbaar een onderzoek
naar mij liep”, vertelt de docent, die niet met zijn
naam in de krant wil. Privédetectives hadden
openbare informatie bij elkaar geveegd: foto’s van
een verjaardagsfeestje op Flickr, een advertentie op
een website waar hij zich aanbood als muzikle-
raar. De speurders hadden ook bureaus over hem on-
dervraagd – een zag hem „bijna nooit”, een ander
zag af en toe een jonge vrouw – en zijn woning ge-
observeerd.

„Ik vond dat heel beklemmend. Als ik naar de
supermarkt ging, keek ik om me heen om te zien of
ik niet werd geschaduwd”, zegt de docent: „Ik voel-
de een zware druk.” Het is een zwaar middel, er-
kent directeur D. Ruler van huiseigenaar Biloxi
Vastgoed: „Die naspeuringen zijn een inbreuk op
de privacy en dat is niet leuk. Maar we wisten zeker
dat er sprake was van onderhuur.”

De docent zegt dat hij veel weg was, naar zijn zie-
kemoeder en naar zijn vriendin met wie hij een LAT-
relatie heeft. Zijn meerderjarige dochter woonde
tijdelijk bij hem in, omdat ze geen kamer kon vin-
den en ook niet bij haar moeder kon wonen. Derech-
teroordeelde dat er geen sprake is van onderhuur.

Mogen privéspeurders iemands gangen op deze
manier nagaan? Ja, als zij een vergunning hebben –



‘Bouwvakkers bespioneren vaak de bewoners in opdracht van de eigenaar’

afgegeven door het ministerie van Justitie – en zich
houden aan zowel de wet als de eigen regels van de
branche. Door het raam bij iemand naar binnen
kijken en van een afstand foto’s maken mag, door
de brievenbus naar binnen loeren niet. Je mag in ie-
mands vuilniszak of oud papier zoeken naar reke-
ningen met een afwijkend postadres, maar ‘henge-
len’ in een postbus mag niet.

Geblindeerde bestelbussen

In feite mogen detectives niet meer dan andere
burgers, maar zij maken wel meer gebruik van de
mogelijkheden. Bij de woonfraudezaken kruipen
speurders in geblindeerde bestelbussen, van waar-
uit zij woningen observeren. Zij maken gedetail-
leerde dagrapporten over het komen en gaan van
de bewoners, maken foto’s en noteren kentekens
van geparkeerde auto’s. Zij ondervragen ook bureaus
over wie er in de onderzochte woning verblijven.

Detectives maken gebruik van openbare bron-
nen als het kadaster, maar ook van de database van
particuliere kredietinformatiebureaus als Experi-
an. Vastgoedbelang, een belangenorganisatie van
verhuurders, biedt zijn leden toegang tot de be-
standen van Experian. „Zo kunnen woningeigena-
ren zien hoe groot de kans is dat de huurder zijn

verplichtingen zal nakomen, of hij geen schulden
maakt”, zegt directeur Bos.

Experian biedt echter niet alleen informatie
over schulden, leert een blik in de database. Je kan
bij elke kredietaanvraag zien wie de gezinsleden
zijn en op welk adres een gsm-abonnement is aan-
gevraagd. Deze ‘bijvangst’ is cruciaal voor speur-
ders die willen vaststellen waar iemand in werke-
lijkheid woont, maar de database is hiervoor in
principe niet bedoeld. Het College Bescherming
Persoonsgegevens wil niets zeggen over het ge-
bruik van deze database, maar schrijft in een reac-
tie wel: „In zijn algemeenheid geldt dat persoons-
gegevens alleen mogen worden verzameld voor
een vooraf gesteld, uitdrukkelijk omschreven doel
en dat niet méér gegevens mogen worden verza-
meld dan noodzakelijk is voor dat doel.”

Wat wel en niet mag, is vaker schimmig. Zo moet
een speurder een huurder op de hoogte brengen
van het onderzoek, maar het is onduidelijk wan-
neer. Aan het begin? Halverwege? Aan het eind?
Detectives doen dit het liefst zo laat mogelijk om te
voorkomen dat huurders hun fraude verhullen.
Huurders horen dit het liefst zo snel mogelijk, om
hun privacy. Een huurder wil een onderzoek vaak
ook inzien. „Huisbazen schermen met onderzoek
waaruit van alles zou blijken, maar geven niet zo-
maar inzage”, zegt Panholzer. In één geval wist de
advocaat na een briefwisseling met een privédetec-
tive inzage te regelen voor een cliënt: „Ik mocht
niet meekomen.”

Sommige methoden zijn ronduit dubieus. In
een zaak uit 2008 vertelde een man telefonisch aan
een particulier detectivebureau dat zijn buurman
niet op het officiële adres woonde. Om de getuige
te bewegen de zeer belastende verklaring van de
rechter te herhalen, bood de detective een vergoe-
ding van 1.000 euro. „Ter compensatie van het niet
kunnen werken op die middag”, zei de speurder,
„niet voor de inhoud van zijn verklaring.” De de-
tective bezwoer meermalen dat hij „nooit geld zou
geven voor het kopen van een verklaring”, want dat
is verboden.

De meeste zaken lopen vast bij de rechter, zeg-
gen huiseigenaren en advocaten, maar de strijd
tussen woningeigenaren en huurders gaat door.
De gemeente Amsterdam overweegt om dit najaar
een nieuw contingent splitsingsvergunningen af
te geven. „Dat betekent een nieuwe ronde split-
singsellende, die waarschijnlijk nog groter wordt”,
aldus Dalhuisen van het Emil Blaauw Proceskos-
tenfonds. Want het rechtse kabinet-in-wording zal
de huren fors laten stijgen, is de verwachting. „Dat
maakt het voor huiseigenaren nog aantrekkelijker
om huurders die weinig betalen eruit te zetten en
te vervangen door huurders die veel meer betalen.
Zo zal de strijd op de woningmarkt nog verder ver-
harden.” <



Groots! Dat ben ik. Groots op onze imposante collectie Magnanni's. Misschien wel de grootste in Europa!
“Kom kom, nu niet meteen naast je schoenen gaan lopen”, zult u denken, maar dat doe ook ik niet.
We hebben er gewoon héél veel. En allemaal vervaardigd volgens de unieke ‘Bologna construction’
waardoor de schoen om uw voet glijdt als een handschoen om uw hand. Ik vertel u er graag meer over als u een van
onze winkels bezoekt. En mocht u een bijpassende riem zoeken... keuze te over.

UTRECHTSESTRAAT 123 TEL 020 - 623 37 01 GELDERLANDPLEIN 219 TEL 020 - 644 14 71 AMSTERDAM www.zwartjes.nl  Prijzen vanaf € 189,95
riemen € 79,95

