



Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag

Eigenaar bezig met splitsing pand, zonder overleg met huurder wordt zolder gesloopt, boedel van huurder op een hoop gegooid.
5 maart 12 om 14:28



Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag

Kerst 2010. In bijna leeg pand huurt iemand 4e etage, eigenaar wil splitsen en had alvast alle ramen verwijderd; hierdoor alle leidingen bevroren.
3 januari 11 om 11:48

Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag

RAPPORTAGE 2011

1	Voorwoord	3
2	De stand van zaken op de woningmarkt...	4
3	Selectie van meldingen	10
4	Casus Kanaalstraat	14
5	Expats	18
6	Hypotheekbeding	19
7	Shortstay	21
8	Een bewoner aan het woord	22
9	Woning- en kamerbemiddelingsbureaus	25
10	Cijfers	28
11	Organisatie	29
12	Pers	32

Colofon

TEKSTEN: Ramón Donicie, Gert Jan Bakker

REDACTIE: Tjerk Dalhuisen

EINDREDACTIE: Helen Meesters

GRAFISCH ONTWERP: Arnoud Beekman

DRUKWERK: Drukkerij Bevrijding, oplage 500 stuks

In 2011 bestond het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag 10 jaar. Een decennium lang zijn huurders, naar hun volle tevredenheid ondersteund in uit de hand gelopen situaties met hun verhuurder. De waardering voor het werk van het Meldpunt is groot, zo blijkt uit reacties en metingen. Sommige knelpunten komen al 10 jaar voor. Denk aan slechte bejegening, ongeoorloofde druk op huurders bij voornemens tot verkoop van of ingrepen in de woning, extreme huren en huurverhogingen en aan onredelijke contracten bij bemiddelingsbureaus. Natuurlijk zijn er ook ontwikkelingen te zien. Tien jaar geleden had nog niemand gehoord van shortstay verhuur, splitsen buiten het quotum, of uitbuiting van expats. Het Meldpunt gaf met haar signalen uit de praktijk regelmatig de aanzet tot ontwikkeling van nieuw beleid zoals de gedragscode splitsen en in 2011 aan nieuwe afspraken tussen HA, AFWC en gemeente over de spelregels voor opdrachten aan leegstandbeheerders.

Het werk wordt in eerste aanleg, met hulp of training van het Meldpunt, opgepakt door de lokale Wijksteunpunten Wonen. Het Meldpunt verzorgt bij ingewikkelde zaken of gespannen situaties de ondersteuning zelf. De signalen, ontwikkelingen en aanpak worden regelmatig besproken met de lokale collega's en mensen uit het veld, waaronder vertegenwoordigers van de professionele betrokkenen (Dienst WZS, huurrecht advocaten, politie, stadsdelen, verhuurdersorganisaties).

De verhuurdersbranche had bij de oprichting niet verwacht dat verhuurders blij zouden zijn met de betrokkenheid en aanpak

van het Meldpunt bij een probleem. Toch komt dit regelmatig voor, vaak na afloop van een zaak. Zeker bij een (dreigende) escalatie kan het Meldpunt vaak helpen om tot een voor beide partijen acceptabele oplossing te komen.

De tevredenheid geldt natuurlijk niet voor de echt malafide verhuurders en schimmige verhuurbureaus, deze kunnen het Meldpunt niet waarderen. Dat beschouwen we echter als teken dat het Meldpunt goed werk levert.

Het voorstel om de financiering van het Meldpunt te stoppen is na een stevige discussie in de gemeenteraad van tafel gehaald. Het belang van een gespecialiseerd sluitstuk van een steunpilaar voor de lokale dienstverlening van de Wijksteunpunten Wonen is breed erkend.

In 2011 zijn de banden met de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven verder verstevigd. In de lijn van de wens van het College van B&W wordt gewerkt aan een efficiëntieslag in de samenwerking tussen de gemeente en het Meldpunt bij de handhaving. In 2012 zal dit onder andere tot een convenant over informatie-uitwisseling leiden en het in opdracht van de gemeente uitvoeren van een meldpunt voor antikraakbewoners.

We gaan dan ook met vertrouwen de toekomst in en het Meldpunt zal huurders die in een lastig parket komen, met haar deskundigheid blijven bijstaan. Daarmee vormt zij samen met de wijksteunpunten wonen een belangrijk onderdeel van de huurdersondersteuning in de stad.

Eef Meijerman,
voorzitter stuurgroep Wijksteunpunten Wonen

2 DE STAND VAN ZAKEN OP DE WONINGMARKT...

Sinds de bankencrisis in de herfst van 2008 zit de huizenmarkt in een nieuwe economische realiteit. Dat valt goed te zien in het werk van het meldpunt, waar we vooral de excessen van de woningmarkt aantreffen. De onzekerheid is sterk toegenomen, de verkoop is gestokt, de kooprijzen dalen, de vraaghuuren zijn sterk gestegen. Zittende huurders kunnen niet makkelijk verhuizen.

Voorheen werden huurders met beloftes over immer stijgende woningprijzen verleid hun huurwoning te verlaten en een koopwoning aan te schaffen. Huurders die niet meteen wilden kopen werden vaak door hun verhuurder onder druk gezet toch maar te verhuizen. Eind 2008 eindigde die realiteit. De eerste hypotheekbanken kwamen in zwaar weer, veel vastgoed was overgewaardeerd. Huizenprijzen bleken toch niet altijd te stijgen, het was duidelijk dat we op een keerpunt zaten. De koopmarkt kreeg het zwaar. Volgens vooraanstaande economen zat er circa 25% lucht in de Nederlandse kooprijzen. En wie wil er nog kopen met een waardedaling in het

voorzicht? Sinds 2008 is de waarde van woningen al 10% in prijs gedaald.

De markt zoals we die kenden was niet meer. Nieuwe vormen van projectontwikkeling, beheer, exploitatie, verhuur en verkoop moesten worden uitgevonden. Veel nieuwbouw werd uitgesteld bij gebrek aan krediet en kopers. In Nieuw-West werd corporatie Far West ontmanteld; de grootschalige sloop- en nieuwbouwpoging werd op lange termijn geschoven. De huurders bleven zitten in hun woningen waar soms al tientallen jaren geen serieus onderhoudswerk is uitgevoerd. Schimmel, tocht en vocht zijn veelgehoorde klachten. Sinds de 25 extra punten van minister Donner in het woningwaarderingssysteem zijn opgenomen kunnen deze huurders helemaal geen kant meer op. Als ze iets meer dan € 33.000 verdienen hebben zij ook geen recht meer op een andere corporatiewoning terwijl de vrije sector vaak gewoon te duur is.

Ook op de particuliere markt is veel veranderd door de nieuwe economische situatie. Banken zijn terughoudender geworden om handelaren te financieren die voor soms absurd hoge prijzen panden aankochten. Deze hoge aanschafprijzen konden alleen terug verdiend worden als, na splitsing, de woningen afzonderlijk verkocht konden worden.



Pand recent gesplitst, kwaliteit niet altijd op goed niveau

Tijdens aankoop waren de meeste panden nog geheel verhuurd.

De stelling dat splitsing geen effect heeft op zittende huurders werd daarmee moeilijk houdbaar. Wat de ontwikkelaars betreft moesten de huurders hoe dan ook weg. Soms via verleiding door het bieden van een uitkoopsom van € 50.000, soms ook met slechts € 5000, soms met het aanbieden van vervangende woonruimte, soms met talloze rechtszaken, soms met pesterijen, of soms zelfs na geweldpleging. Projectontwikkelaars en eigenaren die

actief waren in het splitsen van panden, hebben een deel van hun afzetmarkt zien verdampen. Het systeem waarin verhuurde panden werden aangekocht, zoveel mogelijk huurders werden uitgeplaatst, vervolgens zo goedkoop mogelijk werd verbouwd met veel gipsplaten en dan de lege etages op de koopmarkt zetten, is sterk afgenomen. Waar voorheen “hele” etages werden aangeboden, en soms ook werden samengevoegd tot dubbele woningen, zien we sinds een jaar of twee een tegenovergestelde richting. Net als de vroegere crisisjaren zijn de “halve” woningen sterk in opkomst. Deze woningen worden als ‘studio’ op de markt gezet en hebben een oppervlak van ca. 30 m². Deze kleine woningen hebben een relatief hoge vierkantemeter prijs maar door het kleine oppervlak zijn juist deze woningen toch populair.

Nieuwe partijen die met vreemd vermogen panden konden opkopen dienen zich bijna niet meer aan, de banken zijn kritischer geworden. Het meldpunt kent ondertussen bijna alle partijen op de markt, nieuwkomers zien we vrijwel niet meer verschijnen. Wel zien we oude vertrouwde gezichten van de particuliere markt via faillissementen verdwijnen. Via executieveilingen belanden hun panden opnieuw op de markt.

Niet elke ontwikkelaar kan in deze nieuwe tijd financieel overleven. Sommigen kunnen nog op tijd hun bezit verkopen,



Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag
Woningbemiddelaar stelt huurcontract op:
huur € 346 plus servicekosten van € 954!
Dat wordt #huurcommissie. Huurder én
eigenaar de dupe.
12 april 12 om 14:20



Werkzaamheden in woning tbv splitsing

bij anderen wordt hun bezit gedwongen verkocht op de veiling. Normaal breekt koop geen huur, maar in dit geval kunnen huurders door deze veiling op straat komen te staan. In de meeste hypotheekaktes staat een verbod op verhuur, de bank moet eerst instemmen voordat

er verhuurd mag worden, het zogenaamde huurbeding. Als de eigenaar geen toestemming vraagt tot verhuur en het pand op de veiling komt kan de bank het huurbeding inroepen. Het idee is dat bij een veiling een leeg pand meer opbrengt dan een verhuurd pand. Als een woning zonder toestemming van de bank is verhuurd, en de huurovereenkomst is getekend nádat de hypotheek is afgesloten, loopt de huurder in het geval van een gedwongen veiling grote kans ontruimd te worden. Vooral bij eigena-

ren die één of twee woningen hebben en deze hebben verhuurd, komen de huurders op straat te staan als de financiële problemen van de eigenaar leiden tot een gedwongen veiling.

De paar grote partijen die in de top jaren 2003-2007 veel panden hebben gesplitst en verkocht hebben nog krediet bij de banken en kunnen verder ontwikkelen. We zien ook dat het splitsen buiten het quotum om doorgaat. Vernieuwbouwverklaringen, een kelderbak toevoegen, woningen samenvoegen. Het gaat dus wel door maar in een langzamer tempo. Geld is niet gratis zodat er een constante druk op eigenaren staat om (snel) rendement te halen, de bank hijgt in de nek van de projectontwikkelaar.

Waar handelaren willen verkopen worden de zittende huurders met deze druk geconfronteerd. De toevoeging van de 25 'Donnerpunten' heeft ondanks de malaise op de koopmarkt geleid tot een toename in het aantal splitsingen. Doordat veel woningen met deze extra punten boven de 141 uitkomen, kunnen deze buiten het quotum alsnog gesplitst worden. Zo werden er op 5 januari 2012 voor 164 woningen in Zuid splitsingsaanvragen ingediend. Het betrof hier volgens het stadsdeel geen quotumaanvraag maar een aanvraag voor woningen die door Donnerpunten boven de liberalisatiegrens komen en waardoor geen splitsingsvergunning meer vereist is. Kopers werden geconfronteerd met vreemde particuliere erfpachtconstruc-

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: XXX

Verzonden: dinsdag 8 november 2011 - 11:58

Aan: meldpunt

Onderwerp: Bellamystraat

Dit mailtje om jullie te laten weten dat ik de borg van huiseigenaar terug ontvangen heb.

Ik denk dat jullie het dossier van bellamystraat - in ieder geval gedurende periode van mijn bewoning - kunnen sluiten; ik hoop dat er niet een nieuwe hoofdstuk van een toekomstige bewoner bij komt..

Zoals beloofd zal ik één dezer dagen bellen ter opvolging, of kom ik wel even langs, voor het doornemen van mogelijke vervolg acties mbt. huiseigenaar.

Misschien val ik een beetje in herhaling, maar ik denk het kan niet te veel gezegd worden: ik ben jullie organisatie - en natuurlijk jullie persoonlijk - zeer dankbaar voor alle hulp en verleende diensten over de afgelopen jaren. Jullie vullen een belangrijk gat tussen de huurder en een (voor huurder) grote en dure stap naar een mogelijke advocaat; huurders zullen daarom - zonder een moeilijk te nemen drempel - eerder waardevolle advies ontvangen waardoor ze nog op tijd en goed geïnformeerd de juiste stappen kunnen ondernemen.

Als ik op enigerlei wijze iets terug kan doen dan hoor ik het graag!

Groet, en ik spreek jullie zowiezo snel,

Steven



Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag
Pand is gesplitst. Verhuurder heeft nu dreigementen geuit aan laatste huurder en wil hem eruit krijgen: 'desnoods tussen 6 planken'.
28 april '10 om 11:35

ties. Bij voormalig stadsdeel Zeeburg is het signaal neergelegd dat beruchte personen waaronder 'dikke' Charles Geerts de particuliere erfpacht aan het opkopen was. Dit werd een probleem toen de banken geen hypotheek meer durfden te verlenen voor woningen op particuliere erfpacht. Ondertussen is hier een oplossing voor gevonden.

De laatste jaren zijn er verschillende nieuwe vormen van tijdelijke verhuur opgekomen: shortstay, hotelgebruik, kamersgewijze verhuur, verhuur naar 'aard van korte duur'. Er is stedelijk beleid ontwikkeld waarin een aantal van deze vormen van verhuur, onder bepaalde voorwaarden, toegestaan kunnen worden. In de praktijk blijkt dat handhaving niet altijd prioriteit krijgt. De rolverdeling tussen stadsdelen en de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven is nog niet uitgekristalliseerd. Daarom is niet altijd duidelijk wie welke actie onderneemt bij een melding van illegaal hotelgebruik van een woning. Bovendien is de ambtelijke capaciteit om te handhaven beperkt. In de tussentijd klagen de bureaus over geluidsoverlast die de gasten elk weekend veroorzaken.

Shortstay verhuur mag indien er een vergunning is verleend door het stadsdeel (quotum), deze kan verleend worden als het gaat om een vrije sector woning en de minimale verhuurtermijn 7 dagen bedraagt. Op bijna alle websites waar shortstay verhuur wordt aangeboden is het echter al mogelijk om per

Voorstel verhuurder

Hey...(naam huurder),

Hierbij nog even op de mail waar we het over gehad hebben aan de telefoon. Het komt dus in het kort op het volgende neer. Jij koopt op papier je eigen woning voor een X bedrag. Er wordt ook direct een overeenkomst gemaakt dat de eigenaar jouw woning als het pand gesplitst is weer terug koopt. Alle kosten van notaris e.d. worden vergoed door de eigenaar en hij wil voor jouw medewerking een vergoeding voorstellen van € 4.000,- Voor jou verandert er niets. Je koopt met een Grondinger Akte. Dat betekent dat je wel eigenaar wordt, er wordt dus echt geleverd, alleen je hoeft geen geld nog over te maken. Dat zal ook nooit gebeuren want de eigenaar koopt het uiteindelijk weer terug. Jij blijft gewoon je huur betalen. Denk er maar even over na en mocht je nog vragen hebben dan hoor ik het wel. Ook als je wilt zien hoe de documenten eruit gaan zien die getekend moeten worden. Dan laten we die alvast maken, dan heb je een compleet beeld van alles!

Met vriendelijke groet,
(naam verhuurder)

nacht of weekend een appartement te boeken. Hiermee is shortstay alsnog een serieuze concurrent van de hotelbranche geworden. Hotelgebruik van gewone woningen kan enorme (geluids)overlast veroorzaken. Bovendien is sprake van woningonttrekking. In een onderzoek in opdracht van gemeente en KvK werd geschat dat er nu meer dan 2000 woningen illegaal (dus zonder vergunning) als shortstay worden verhuurd.

Een andere vorm van vaak tijdelijke maar soms ook langdurige verhuur geschiedt via de commerciële bemiddelingsbureaus. Deze vragen doorgaans enorm hoge huren of servicekosten. Het meldpunt krijgt hier regelmatig klachten over.

Ondertussen stagneert de woningmarkt. De laatste 10 jaar zijn de prijzen zó omhoog geschoten, met zelfs stijgingen van 20 tot 25% per jaar, dat kopen voor veel Amsterdammers nu onbetaalbaar is geworden. Er hebben nog nooit zoveel woningen te koop gestaan. Huurders gaan ook niet meer zo gemakkelijk in op een aanbieding van vervangende woonruimte door de sterke stijging van nieuwe huurprijzen bij nieuwe verhuur. Veel mensen blijven liever zo lang mogelijk in hun huidige woning. Toch is er grote vraag naar betaalbare woonruimte, alleen is het huidige aanbod voor veel mensen te duur en sluit niet aan op de vraag. Het ziet er naar uit dat dit niet snel zal veranderen. Huren stijgen verder en kooprijzen zakken langzaam.

Nieuwbouw staat op een laag pitje, de grote bouwopgave is op de lange termijn geschoven.

In deze markt blijft de druk op zittende huurders groot en dat blijkt duidelijk uit de gevallen die door het meldpunt geïdentificeerd worden.

Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag
Woning van 31m² wordt verhuurd voor €1.250, huurder mag zich voor dat bedrag niet eens inschrijven.
Op naar de #huurcommissie.
1 maart 11 om 17:50



3 SELECTIE VAN MELDINGEN

■ Huurders hebben meningsverschil met de huiseigenaar. Hij wil achterstallige huurverhoging. Huurders hebben voor € 800,- de trap laten bekleden en verhuurder heeft alles er afgetrokken. Het ziet er nu niet uit. Huurders zijn ruim in de 70 hebben veel last van de shortstay verhuur aan toeristen, pand is oudbouw en daardoor gehorig (eigenaar verhuurt meerdere panden in het centrum aan toeristen, met vergunning). Regelmatig feestjes van toeristen waar soms wel 15 man aanwezig zijn. Mensen die 's nachts hard over de trap stampen. Verblijf is ook vaak korter dan het minimum van 7 dagen dat geldt volgens de shortstay regelgeving. Huurder vertelt dat meerdere woningen in de straat shortstay worden verhuurd, hij ziet regelmatig taxi's die grote koffers in- of uitladen.

■ Huurder (expat) betaalt € 1.100,- voor 31 m², daarbovenop wordt nog € 150,- servicekosten betaald. Huurder mag zich niet op de woning inschrijven. Toetsingsprocedure bij de Huurcommissie gestart en omdat huurder de verhuurder beschrijft als 'een zeer naar persoon' de huurder geadviseerd nieuw slot op de deur te zetten.

■ Huurder ontvangt brief van advocaat van de eigenaar met voorstel huurverhoging van huidige huurprijs € 505,17 naar € 1800,-. Omdat advocaat veronderstelt dat huurder niet akkoord gaat, kondigt

hij aan dat bij niet akkoord per 1 juli de huur wordt opgezegd.

■ Pand wordt gekocht en verkocht door bekende vastgoedhandelaren, ondertussen staat de eerste verdieping al sinds mei 2008 leeg (nu dus bijna 3 jaar) en tweede verdieping staat sinds mei 2010 (bijna jaar) leeg. Om de leegstand te camoufleren hebben de eigenaren, tot grote ergernis van laatst overgebleven zittende huurders, Zwerfkei BV ingeschakeld om antikraak in de woning te plaatsen. Dus al sinds mei 2008 antikraakbewoning van vergunningplichtige woningen.

■ Perfect Housing bemiddelt bij verhuur van woning: volgens huurcontract is de kale huurprijs € 280 en maar liefst € 620 aan servicekosten.

■ Pand in de Jordaan, in enkele jaren al 6x doorverkocht. Pand heeft veel achterstallig onderhoud. Huidige eigenaar staat bekend dat zij nooit onderhoud pleegt aan haar panden, wel doet zij af en toe illegale verbouwingen. Zo ook bij dit pand, ze heeft illegaal balkons geplaatst (geen bouwvergunning). Ook heeft eigenaresse illegaal een woning gebouwd op de zolder. Bouw en Woningtoezicht is op de hoogte gesteld.

■ Huurster, boven de 70 jaar, woont meer dan 40 jaar in deze woning en heeft de woning met mondelinge toe-

stemming van de vorige eigenaar/verhuurder helemaal zelf verbouwd/opgeknapt: o.a. zolderkamer bij woning betrokken, badkamer en toilet gebouwd. Huidige eigenaar/verhuurder heeft de woning in deze staat gekocht. Afgelopen maandag heeft de eigenaar geëist dat alles in de oude staat wordt teruggebracht of dat huurster binnen twee weken bouwvergunning overlegt en dat huurster het algemene trappenhuis op haar verdieping en de zolder leeg haalt (i.v.m. brandveiligheid + verzekering aldus eigenaar). Ze hebben zelfs papieren uit handen van huurster gegrist en deze niet teruggegeven. Huurster was volgens eigen zeggen erg ontdaan en geïntimideerd.

■ Huurder woont sinds 2004 in deze woning van Ymere: van september 2004 tot september 2006 op tijdelijke vergunning Leegstandwet, van september 2006 tot oktober 2010 op gebruikersovereenkomst en van oktober 2010 tot heden wederom op tijdelijke vergunning Leegstandwet (in contract staat op basis vergunning van 1-8-2010 tot 1-8-2012).

■ Eigenaar vraagt voor 8 panden (21 woningen) een splitsingsvergunning aan en vult op aanvraagformulier in dat het allemaal vrije sector woningen betreffen. Dat klopt niet, het gaat om vergunningplichtige woningen en valt dan ook in het splitsingsquotum. Deze eigenaar deed dat recentelijk ook bij vele andere panden.

■ Huurder huurt sinds 1 oktober deze woning voor 1600 euro. Tevens zijn € 1600 bemiddelingskosten betaald aan een bemiddelingsbureau. Op contract huurder staat dat ze een tweede bewoner/huurder mag voordragen. Dat heeft ze gedaan. Bemiddelingsbureau wil nu echter wederom 1600 euro bemiddelingskosten van de tweede persoon. Daarnaast willen ze dat deze in onderhuur komt bij 1e huurder en niet als medehuurder op het contract komt.

■ Pand is paar jaar geleden gesplitst (één woning in pand is ondertussen verkocht) maar er is nog zeer veel achterstallig onderhoud, huurcommissie heeft hierop de huur ook tijdelijk verlaagd. Eigenaar wil huurder er nu ook uit hebben

Bij deze verzoeken en voor zover rechtens vereist sommeren wij u om binnen 5 werkdagen na dagtekening van dit schrijven ons te contacteren teneinde de afspraak voor bouwkundige inspectie binnen 14 dagen na dagtekening van dit schrijven te hebben laten plaatsvinden bij gebreke waarvan wij u reeds nu voor alsdan aansprakelijk stellen voor een bedrag van Euro 1.800.000,- (zeggen : een miljoen achthonderd duizend euro) alsmede een procedure tegen u zullen opstarten teneinde eea via een rechterlijk bevel te doen realiseren; het spreekt voor zich dat deze kosten alsdan gehele en al voor uw rekening komen nu u persisteert in deze zeer onredelijke en onwelwillende houding

Fragment uit brief eigenaar aan huurder.

omdat er groot onderhoud plaats moet vinden. Vreemd: splitsing kan pas als er géén achterstallig onderhoud meer is.

■ Sinds de huurcommissie de huurprijs heeft verlaagd wordt huurder door de eigenaar ernstig geïntimideerd, lastig gevallen en gepest. Eigenaar heeft op be-
gane grond een restaurant, (vlees)afval schuift hij onder de deur van huurder door, hij gooit met lege flessen in het trappenhuis (hiervoor is eigenaar gear-
resteerd en heeft nacht vastgezet), in kamer naast huurder zet eigenaar speakers op vol volume aan en gaat dan weg. Met eigenaar valt niet te praten.

■ Huurder moest bij tekenen huurcontract € 165,- betalen voor energielabel. Zo niet, dan geen huurcontract. Eigenaar/verhuurder is bestuurslid van Vastgoed Belang. Huurder wordt dus opgezadeld voor kosten van maken energielabel, deze kosten zijn echter voor de eigenaar/verhuurder. Enige tijd later spreekt huurcommissie nog een huurverlaging uit van ruim € 100. Eigenaar reageert met voorstel: óf huurder gaat € 800 betalen óf dagvaarding voor ontruiming. Eigenaar gaat dus naar de rechtbank (Poolse kwestie).

■ Huurder heeft een bruikleencontract voor € 50 per maand, maar betaalt € 600 cash aan een tussenpersoon.

■ Potentiële huurder mag van zeer grote Amsterdamse eigenaar een woning huren maar alleen nadat huurder een

bedrag van € 14.000 in contanten aan eigenaar overhandigt. Dit mag niet per bank, het komt ook niet op papier te staan. Deze woningzoekende heeft geluidsopnames gemaakt van gesprek met eigenaar waarin deze uitlegt dat hij dit bedrag als soort sleutelgeld wil ontvangen, pas dan kan huurcontract getekend worden.

■ Tussenpersoon komt namens eigenaar onaangekondigd aan de deur om huurster duidelijk te maken dat ze de procedure bij huurcommissie (toetsing aanvangshuurprijs) moet stoppen omdat ze toch gaat verliezen, met ook de mededeling dat de verhuurder haar er zo uit zal krijgen indien ze de procedure laat doorlopen, (omdat ze al een huuropzegging heeft moeten ondertekenen bij aanvang huurcontract). Hierna heeft deze persoon meerdere keren geprobeerd huurster te bellen. Enige dagen later dezelfde tussenpersoon van de eigenaar weer aan de deur. Na bedreiging de boel “kort en klein te slaan” tekenden huurders intrekking van de procedure. Kale huurprijs is € 1300, volgens punten WWS is maximale huurprijs € 510.

■ Woningzoekende heeft zich vier maanden geleden ingeschreven voor een gratis email nieuwsbrief van huurwoningbemiddelaar.nl en ziet vanmorgen dat zij maandelijks € 24 (zonder toestemming) afschrijven. Woningzoekende heeft zich ingelogd op de pagina en wilde de inschrijving stopzetten. Dit kan alleen als je een vakje aanvinkt ‘dat je ak-

koord gaat met het niet terugbetalen van betaalde abonnementsgelden.’

■ Huurders (stel) betalen € 840,- kale huur. Berekende maximale huurprijs-grens is € 354,15. Huurders zijn in bezit van een huisvestingsvergunning. Verhuurder is De Nieuwe Wereld BV. De huurders mochten onder geen beding een procedure starten bij de huurcommissie. Huurders starten nu wel procedure toetsing aanvangshuurprijs.

■ Pand is in privébezit van MvA-makelaar. Hij doet voorstel aan huurder om gehele pand te kopen om de splitsingsaanvraag te doen. Als splitsing rond is dan koopt makelaar het pand weer terug. Omdat quotum in de Pijp op is kan er niet meer worden gesplitst. Uitzondering is dat als de zittende huurders willen splitsen en hun woning kopen, er wel gesplitst kan worden. Makelaar doet dus voorstel om die regels te omzeilen.

■ Woning van 48 m² werd voor € 1.200,- in de maand verhuurd na bemiddeling door Perfect Housing. De kale huurprijs van € 480,- lijkt in orde maar de servicekosten bedragen maar liefst € 720,-. Woning is vergunningplichtig maar bemiddelaar had geen huisvestingsvergunning voor huurder aangevraagd hetgeen de nodige problemen heeft opgeleverd.

■ Woning met enkel glas, geen CV en ook zonder enige isolatie heeft een A-label volgens ep-online.nl. Met zo'n oude

woning is een A-label onmogelijk. Verhuurder rekent echter wel 32 extra huurpunten extra vanwege label.

■ Huurster krijgt brief van advocatenkantoor van eigenaar Libra International. Huurster is 88 jaar oud en huurt deze woning 62 jaar. Wordt nu plots beticht van slecht huurderschap. De gronden die aangewend worden zijn onzin. Huurster wordt onder andere beticht van een berging in onderhuur te hebben gegeven. Echter is dit een zogenaamde dienstbodekamer en dus geen berging. Ook is het contract van huurster zo oud dat er nog geen anti-onderhuur clausele in is opgenomen. Verhuurder heeft vervolgens de GGD ingeschakeld, dit terwijl de woning er keurig uitziet en huurster ondanks haar hoge leeftijd zeer goed bij de pinken zit. Advocaat van de verhuurder stuurt wederom een zeer dwingende brief waarin reactie geëist wordt.

■ Eigenaar doet voorstel aan huurder: als jij van mij met een Groninger Akte op papier je huidige huurwoning van mij koopt dan koop ik het meteen na afgifte van de splitsvergunning van je terug. Door deze zogenaamde Groninger Akte hoeft je me helemaal niet te betalen, jij krijgt voor de moeite een bonus van € 4000. Je blijft ook gewoon de woning huren. En zo probeert de eigenaar het splitsingsbeleid te omzeilen.

4 CASUS KANAALSTRAAT

“De ontruiming van twee Franse “expats”, wat daaraan voorafging en de nasleep”

In juli 2010 huurden twee Franse vriendinnen een begane grond woning van 43 m² in de Kanaalstraat. De door de verhuurder ingeschakelde woningbemiddelaar (zonder vergoeding), bracht voor zijn rol € 500,- in rekening. De huurprijs, inclusief energielevering, werd bepaald op € 1.200,- all-in per maand.

Na vier maanden verzocht de verhuurder in een e-mail de woning op 1 januari 2011 leeg op te leveren, een reden werd niet genoemd. Op initiatief van de huurders, heeft er vervolgens twee keer een gesprek met de verhuurder plaatsgevonden. De huurders lieten daarin weten verbaasd te zijn. Voor aanvang van de huurovereenkomst hadden zij namelijk duidelijk aangegeven voor onbepaalde tijd te willen huren, de verhuurder liet toen weten dat dat geen probleem was omdat zij de woning de komende vijf jaar niet zou willen verkopen. In beide gesprekken gaf de verhuurder als reden voor opzegging aan dat haar ex-partner, en tevens mede-eigenaar van de woning, vanwege een belastingschuld door de belastingdienst verplicht werd de woning te verkopen. Zij liet weten huurders te willen helpen bij het zoeken van vervangende woonruimte, een vervolgspraak werd gemaakt voor eind januari 2011.

Enkele dagen daarvoor zijn de huurders voor advies naar het Wijksteunpunt Wonen (WSW) in hun stadsdeel gestapt. Een medewerker stelde na bestudering van de huurovereenkomst vast dat het een overeenkomst betrof aangegaan voor onbepaalde tijd en dat zij niet zonder meer akkoord hoefden te gaan met de huuropzegging. Een WSW medewerker heeft vervolgens tijdens een huisbezoek een puntentelling van de woning gemaakt, uitkomst daarvan was een maximaal redelijke kale huurprijs € 500,-. Met hulp van het WSW hebben de huurders toen een all-in huurverlagingsprocedure bij de Huurcommissie gestart.

De druk wordt opgevoerd

Begin december kwam de partner van de verhuurder langs, hij stelde dat de huurders de woning moesten verlaten, ditmaal met ingang van 1 maart 2012. Om zijn verhaal kracht bij te zetten schreef hij dit op de huurovereenkomst, ondanks dat de huurders hem vertelden niet akkoord te gaan met de huuropzegging.

In het gesprek dat eind januari plaatsvond werd huurders een verhuiskostenvergoeding van € 80,- aangeboden, huurders gaven aan daarmee niet akkoord te gaan. De verhuurder liet weten de ver-

zochte gegevens over de door de belastingdienst verplichtte woningverkoop niet te verstrekken. De vriend van de verhuurder verzond sindsdien meerdere e-mails met “woningaanbiedingen”. Daar zaten geen passende woningen bij aangezien deze te duur of te smerig waren of zich zelfs in een andere stad bevonden.

Vervolgens ontvingen huurders een brief van een advocaat. De verhuurder zou maanden geleden hebben gesteld de woning zelf te willen betrekken en hen zou passende woonruimte zijn aangeboden. In een schriftelijke reactie weerlegden huurders een aantal zaken en gaven aan niet akkoord te gaan met de eveneens in deze brief gedane sommatie in te stemmen met huuropzegging. Later ontvingen huurders van hun verhuurder een e-mail waarin werd gesteld dat zij de woning zelf nodig heeft wegens beëindiging van haar relatie. Overigens werd de woning op dat moment al enige tijd door een makelaar te koop aangeboden. Het verhaal van de verhuurder bevatte dus meerdere tegenstrijdigheden.

Vanaf februari werd de druk nog verder opgevoerd, verhuurder en (vooral) haar vriend schreeuwden en vloekten in gesprekken met de huurders. Ook werd er gedreigd huurders met geweld te ontruimen, hiervan werd door de huurders melding gemaakt bij de politie.

Eind februari, vanwege de alsmar toenemende druk, en omdat de verhuurder

inmiddels had laten weten dat zij bij instemming met de huuropzegging een redelijke uitkoopsom wilde betalen, hadden huurders op verzoek van de verhuurder een voorstel daartoe gedaan. Onderdeel van dit voorstel tot uitkoop waren onder meer terugbetaling van de borg en bemiddelingskosten, verhuis- en herinrichtingskosten, bemiddelingskosten voor het aanhuren van nieuwe woonruimte en het verschil tussen de betaalde huurprijs en de verwachte nieuwe huurprijs die de Huurcommissie met terugwerkende zou uitspreken. Omdat het zeer waarschijnlijk was dat de Huurcommissie de huur fors zou verlagen bestond het voorstel tot uitkoop voor een aanzienlijk deel uit deze post. In reactie op het voorstel van de huurders zegde de verhuurder eind februari mondeling € 10.000,- toe bij lege woningoplevering op 28 februari 2011. Hierop bereidden huurders zich voor op een snelle verhuizing van hun spullen naar een opslag om vervolgens vanuit een logeeraadres nieuwe woonruimte te kunnen zoeken.

De ontruiming

Op die dag, voorafgaande aan de oplevering, sprak één van de huurders om 13.00 uur met de partner van verhuur-

Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag
@AmsterdamNL Bij evaluatie Short Stay
niet alleen kijken naar bedrijfsbelangen
(KvK) maar ook naar huurders, er zijn nogal
wat klachten.
2 februari 11 om 11:59



der bij een bank op de Dam af voor overhandiging van het bedrag. Dit bleek een truc te zijn aangezien hij daar nooit is komen opdagen maar direct met een groep mensen naar de woning is gegaan. Met een eigen sleutel verschaften zij zichzelf zonder enige vooraankondiging toegang tot de woning. Daarin waren de andere huurder en een vriendin aanwezig. De huurder werd te kennen gegeven dat zij “zoals afgesproken” vandaag vertrekt, zij werd tegen de muur gedrukt en op het moment dat zij haar telefoon probeerde te pakken wordt deze met haar sleutels uit haar handen gerukt. Er werd geschreeuwd, een tafel werd omgegooid en in paniek renden de huurder en haar vriendin de straat op. Er werd haar nageroepen dat zij de politie niet meer hoeft te bellen aangezien dat al gebeurd is. De mannen begonnen direct op een niet zachtzinnige manier de spullen van huurders in het door hen klaargezette busje te laden.

Vervolgens kwam de politie ter plaatse, in totaal uiteindelijk vijf agenten. Zij oordeelden dat het leeghalen van de woning met toestemming van de huurders plaatsvindt. De nog aanwezige huurder, hevig geëmotioneerd door de situatie en de Nederlandse taal niet goed mach-

tig, probeerde uit te leggen dat er alleen leeg zou worden opgeleverd voor waarde dat er een geldbedrag zou worden betaald. Deze boodschap kwam niet over en werd terzijde geschoven, één agent vertelde de huurder zelfs dat ze geen enkel recht heeft om nog in de woning te blijven en verbood haar om nog een stap in de woning te zetten. Er was op dat moment echter niemand aanwezig die aan de hand van schriftelijk bewijs kon aantonen dat de huurovereenkomst daadwerkelijk beëindigd was, er werd ook niet naar gevraagd. Huurders werden door de politie op grond van hun bevindingen verzocht hun verdere medewerking te verlenen. Hen werd alleen nog de keuze gegeven om hun spullen direct te laten verhuizen met het busje van de verhuurder of te wachten op het door hen zelf geregelde vervoer.

Radeloos als gevolg van de hectische situatie en mede ook doordat al hun spullen inmiddels op straat stonden kozen huurders voor de eerste optie. De “ontzuimingsploeg” van de verhuurder begon toen de bus op een nettere manier dan voorheen in te laden. Omdat dit gebeurde naar tevredenheid van de agenten vertrokken dezen, met de boodschap dat iedereen zich nu netjes moest gedragen en dat zij niet meer wilden worden gebeld om terug te moeten komen. Na het vertrek van de politie gedroegen de verhuurder cs zich een weer een stuk minder aardig en werden de spullen wederom op niet zachtzinnige wijze in het busje gegooid.

Het vervolg

Kort na hun ontruiming hebben huurders tot twee keer toe geprobeerd aangifte bij de politie te doen tegen de mensen die hen hebben ontruimd, dit werd hen beide keren geweigerd.

Via een door het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (MOV) uit het proceskostenfonds ingeschakelde advocaat starten huurders een kort geding tegen de verhuurder met als eis de woning weer aan hen ter beschikking te stellen. Tijdens de zitting, die half maart plaatsvond, gingen beide partijen “de gang op”, er kwam geen uitspraak maar er werd geschikt. Onder druk van een vermoedelijk negatieve uitspraak voor de verhuurder stemde deze in met een schadeloosstelling van € 8.500,-. Huurders gingen akkoord.

Huurders dienden, met hulp van het MOV, een klacht in over de handelswijze van de politie bij de Commissie voor de Politieklachten. In augustus 2011 adviseerde de commissie de korpsbeheerder om de klacht gegrond te verklaren op de onderdelen “partijdig optreden” en “weigeren aangifte”. De korpsbeheerder nam dit advies in november 2011 over.

Ongeveer een maand na de ontruiming deed het MOV op het internet onderzoek naar de woning. Toen bleek dat de woning per nacht aan toeristen werd verhuurd. Het MOV diende een verzoek tot handhaving in bij het stadsdeel en bij

You are here: [Home](#) > [Netherlands](#) > [Amsterdam](#) > Apartment Vondelpark

Apartment Vondelpark

Kanaalstraat 196, 1054 XS Amsterdam [Show map](#)
Score from 12 reviews 8.7

Overview | Photos | How to Book

Set in the up-and-coming Oud-West neighbourhood of Amsterdam, this large, self-catering apartment is within walking distance of Vondelpark. It features a well appointed living area and 2 bedrooms.

Apartment Vondelpark has a luxurious kitchen including a stove top, dishwasher, oven and a washer dryer. The open-plan living room comes with a flat-screen TV, seating corner and free Wi-Fi.

At the back, the opening windows of the living room provide access to the garden. The bedrooms have comfortable box spring. They share a private bathroom with shower.

The exclusive shopping street PC Hooftstraat, the Van Gogh-museum and Rijksmuseum are less than 3 km away. The nearest tram stop is 450 metres away.

Rooms: 1

Availability

Please enter the dates of your stay to check availability

When would you like to stay?

Check-in date	Check-out date	Check availability
21 September '11	22 September '11	<input type="button" value="Check availability"/>

de dienst Wonen, Zorg & Samenleven. Dit in verband met de “shortstay” verhuur van vergunningplichtige woonruimte. Na handhaving werd de verhuur aan toeristen gestaakt.

▲ Advertentie op internet, woning Kanaalstraat na ontruiming aangeboden als illegaal hotel

De advocaat deed in maart 2011 namens de huurders schriftelijk aangifte bij de hoofdofficier van Justitie. In augustus 2011 werd er van één de huurders, in het bijzijn van haar advocaat, alsnog een aangifte opgenomen. Nadien werd zij nog een keer gehoord, ook de andere huurder en de tijdens de ontruiming aanwezige vriendin hebben verklaringen afgelegd. Meer recent zijn ook de verhuurder en consorten door de politie gehoord. Op dit moment (april 2012) is nog niet bekend of er al dan niet verdere strafrechtelijke vervolging tegen de verhuurder cs zal worden ingesteld.



Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag
Expat huurt via Perfect Housing woning van ca 35m2 voor € 419,- en servicekosten van wel € 781,-! Zo wil bemiddelaar Verordening omzeilen.
11 augustus 10 om 14:09

5 EXPATS

Zowel bij de Wijksteunpunten als bij het Meldpunt zien we een enorme toename in het aantal expats die een beroep op onze ondersteuning doen. Niet elke expat is in het hoogste segment van de zakenwereld werkzaam, velen hebben een gewoon modaal inkomen. Omdat zij op korte termijn huisvesting nodig hebben en niet beschikken over een sociaal netwerk, zijn ze meestal afhankelijk van het aanbod van woningbemiddelaars. Sommige bemiddelaars richten zich ook bewust op deze groep woningzoekenden omdat ze bereid zijn de hoge huurprijzen te betalen. 'Expats only' komen we dan ook vaak tegen in advertenties.

Het gaat echter niet altijd om vrije sector woningen waar hoge prijzen nu eenmaal een gegeven zijn. Ook woningen waarbij de huurder over een huisvestingsvergunning moet beschikken en dus in de gereguleerde voorraad vallen, worden aan nietsvermoedende expats verhuurd voor prijzen rond de € 1200 tot € 1500. Via de Wijksteunpunten zijn er de laatste jaren in sterk toenemende mate zaken bij de huurcommissie aangebracht waarbij de expat-huurder veelal een huurverlaging kreeg van honderden euro's. Niet elke verhuurder en/of bemiddelaar gaat sportief met dit verlies om, de contracten worden opgezegd, of er volgt meteen een dagvaarding op basis van dringend eigen gebruik.



Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag
Weer een expat die haar borg niet terugkrijgt na oplevering woning. "Because we are foreigners we are easy prey" stelt zij terecht.
10 november 10 om 10:45

6 HYPOTHEEKBEDING

Als de eigenaar zonder toestemming van de hypotheekbank verhuurt kan de huurder geheel buiten de eigen schuld plotseling op straat komen te staan. In een hypotheekakte wordt standaard een paragraaf opgenomen die regelt dat de hypotheekbank toestemming moet verlenen voor verhuur. Als bij aankoop woningen al zijn verhuurd wordt dat ook vastgelegd. De bank houdt op deze manier invloed op de ontwikkeling rond het pand. Als zij betalingsproblemen voorziet geeft zij geen toestemming tot verhuur. Een verhuurde woning levert gemiddeld 30% minder op als het tot een veiling komt. Deze regeling waarin de bank met verhuur moet instemmen wordt het huurbeding genoemd.

Soms vragen eigenaren of eigenaar-bewoners geen toestemming aan de bank, het komt ook voor dat de bank geen toestemming verleent. Als dan toch wordt verhuurd en er financiële problemen ontstaan, kan de bank de woning executoriaal laten veilen en de zittende huurders dagvaarden. Is het huurcontract van na de hypotheekakte, dan heeft de huurder weinig kans. De nietsvermoedende huurder kan dan in een korte periode zonder pardon en zonder vervangende huisvesting op straat komen te staan.

Van een huurder kan moeilijk verwacht worden dat deze de verhuurder vraagt of

Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag
Mensen blij opletten: doe GEEN aanbetalingen voor huurwoning via Western Union Bank onder belofte dat je dan de sleutels krijgt #oplichting
3 februari 11 om 13:40



er toestemming is van de hypotheekbank. Veel meer voor de hand ligt dat de eigenaar – en zeker een bemiddelaar – gehouden wordt deze informatie te verstrekken.

In 2011 kwam een middelgrote eigenaar in de financiële problemen. Zijn vastgoedportefeuille bestond uit meer dan een dozijn sociale huurwoningen met meerdere hypotheek. De eigenaar wilde de panden na een opknapbeurt splitsen en verkopen. Zover kwam het echter nooit. Wel had hij veel huurders voorafgaand aan de verbouwing al in wisselwoningen ondergebracht of uitgeplaatst. Toen de eigenaar richting faillissement ging besloot de bank de panden te veilen. De bank nam het zekere voor het onzekere en heeft alle huurders gedagvaard; deze moesten aantonen dat ze een huurcontract hadden.

In de hypotheekakte die we opvroegen, had deze eigenaar aangegeven dat de woningen bij de aankoop leeg stonden. Dat bleek niet correct. De bank had geen verder onderzoek gedaan en verleende een hoge hypotheek op basis van leegstand en projectontwikkeling. Toen de veiling van de panden werd aange-



Bewoner in actie tegen splitsen van pand

kondigd stuurde het Meldpunt een brief naar alle adressen. De huurders die zich meldden hebben we met hulp van een advocaat kunnen bijstaan. De huurders die in een wisselwoning zaten hebben we niet allemaal kunnen traceren, waarschijnlijk is tegen hen een verstekvonnis uitgesproken. De mensen die al huurder waren vóór de hypotheekakte werd getekend, konden in hun woning blijven. Maar uiteindelijk zijn er door het huurbeding wel meerdere huurders hun woning kwijt geraakt.

Begin 2012 speelde opnieuw zo'n kwestie. Meer dan 100 sociale huurwoningen van eigenaar De Vries werden door de hypotheekbank geveild. Alle huurders die ná 2006 een woning hadden gehuurd werden gedagvaard. In dat jaar

was namelijk de hypotheek ter waarde van 40 miljoen euro afgesloten. Opnieuw stuurde het Meldpunt alle huurders een informatieve brief over het huurbeding en een oproep zich bij ons te melden. Zodoende konden we vele huurders met een advocaat bijstaan in de rechtszaken. In dit geval liep het goed af: de bank verleende geen toestemming om het huurbeding in te roepen. Het betrof een vastgoedportefeuille met sociale huurwoningen en de bank wist dat. De bank claimde dat er geen toestemming tot verhuur was gevraagd. De rechtbank veegde de eis tot ontruiming van tientallen huurders van tafel. Wel veroorzaakte deze zaak veel opwinding, dit uitte zich onder andere in veel persaanvalten en Kamervragen in de Tweede Kamer.

Vanaf de zomer van 2009 kent Amsterdam een beleid voor de korte tot zeer korte verhuur van woningen, de zogenaamde shortstay. Dit beleid is ontwikkeld nadat er steeds meer woningen op illegale wijze werden onttrokken om deze aan toeristen te verhuren. Het shortstay beleid moest aan de wildgroei van woningonttrekking en illegale hotels een eind maken. In het kort komt het er op neer dat er voor shortstay een vergunning moet worden aangevraagd, dat het alleen mag bij vrije sector woningen, dat de minimale verhuurtermijn zeven dagen bedraagt, dat er per stadsdeel een quotum komt en dat na afgifte van de vergunning de woning voor 10 jaar shortstay verhuurd mag worden.

In een recente evaluatie (2011) bleek dat de wildgroei is toegenomen waarbij het onderzoeksbureau nu schat dat er meer dan 2000 woningen shortstay worden verhuurd. Dit betreft zowel de zakelijke markt als de toeristenmarkt. Het is tevens gebleken dat handhaving door de stadsdelen op illegale shortstay problematisch is. In de praktijk komt het veel voor dat woningen nog steeds als hotel functioneren, de gasten arriveren op vrijdag en vertrekken weer op zondag.

Bij het Meldpunt komen vooral klachten over shortstay binnen van bureaus van deze woningen. Het groepje rugzaktoeristen dat een weekendje komt feesten in

Amsterdam en bijvoorbeeld een woning op tweehoog in de Jordaan heeft gehuurd, staat garant voor een portie overlast. Voordeuren blijven openstaan, er wordt aangebeld bij alle andere woningen als één van de groep naar binnen wil, vuilniszakken in het trappenhuis, we hebben zelfs meldingen van toeristen die in een trappenhuis hun behoefte hebben gedaan.

Het Meldpunt heeft over dit onderwerp in 2010 en 2011 meerdere huurders en eigenaren bijgestaan, vooral in de zomermaanden ontvangen we klachten. Er zijn meerdere verzoeken tot handhaving en signalen richting DWZS en stadsdelen gedaan.

Zowel huurders van woningen in hetzelfde pand waar woningen(en) als shortstay worden verhuurd, als in toenemende mate ook eigenaar-bewoners worden geadviseerd welke stappen ze kunnen ondernemen.

Helaas blijkt handhaving geen gemakkelijke zaak, zie hieronder een verslag van een bewoner uit het centrum die schrijft over zijn ervaringen met shortstay verhuur in zijn pand.

Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag
Is een Bed & Breakfast het nieuwe #shortstay? Soms zijn het gewoon hotels. Regelgeving? Woningonttrekking? Handhaving? Gewenst of niet? 19 april 12 om 15:20



8 EEN BEWONER AAN HET WOORD

Wij wonen in postcodegebied 1012, in een mooi appartement in een heerlijke buurt. In 2008 kocht een leuk stel een appartementje in ons complex. Helaas bleek al snel dat deze mensen het appartement in de weekenden verhuurde aan toeristen en er helemaal niet wilden komen wonen. Dit, tot grote verbazing van andere eigenaren. Hotelverhuur is immers illegaal in ons stadsdeel. De nieuwe eigenaar bleek een professionele verhuurder in Amsterdam te zijn.

Herhaaldelijk hebben wij met andere eigenaren de verhuurder op de illegale verhuur aangesproken en hem verzocht de verhuur te stoppen. Zonder resultaat.

Het appartement werd in het begin nagenoeg elk weekend bewoond door steeds weer andere groepen toeristen. Vier, zes en zelf acht man hebben we geteld op de kleine 70 vierkante meter die het appartement telt. Een kleine nachtmerrie voor de andere zes eigenaren. Onveiligheid, brandgevaar, vandalisme, lawaai, drugsgebruik en veel overlast. Nota bene onder je eigen



Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag
Huurder moest bij tekenen huurcontract € 165 betalen voor energielabel. Zo niet, geen huurcontract. Huurders op laten draaien voor labels??
25 januari 11 om 14:19

dak. De hotelgasten bellen 's nachts om vijf uur aan, omdat ze de sleutel kwijt zijn. Ze klagen bij ons over verstopte afvoerleidingen.

Dieptepunt was een maandagochtend, toen we in de gemeenschappelijke hal zes zwervers aantroffen, die de ruimte als openbare slaap- en toiletruimte gebruikten. Ze waren binnengelaten door de hotelgasten, die ze zo zielig vonden. Dankzij snelle inzet van de politie was het complex snel schoon en hadden we de eerste officiële aangifte van illegale verhuur te pakken.

Handhaving faalt

Wij hebben samen met andere eigenaren, in 2009 het stadsdeel gevraagd te 'handhaven'. Het stadsdeel heeft vervolgens regelmatig inspecties uitgevoerd en er op meerdere momenten toeristen aangetroffen.

Bij herhaling heeft het stadsdeel illegale hotelverhuur geconstateerd en bij herhaling is de eigenaar gesommeerd hiermee te stoppen. Helaas, steeds zonder resultaat. Het stadsdeel heeft de dwangsommen niet geïnd en het stadsdeel heeft zelfs de lopende procedures verloren bij de rechtbank. Handhaving lijkt dus niet te werken met de middelen die het stadsdeel nu heeft.

Twee maal heeft de politie in 2010 moe-

ten optreden tegen de eigenaar vanwege dreiging van bewoners met fysiek geweld. Ook hiervan is het stadsdeel zelf twee keer samen met de politie de eigenaar gesproken over stopzetting van illegale hotelverhuur. Ook weer zonder resultaat.

Inmiddels is het 2011. De betrokken ambtenaren hebben aangegeven dat zij zijn gestopt met handhaving, vanwege andere prioriteiten, en dat de opgelegde dwangsommen niet meer gelden. De zaak ligt nu voor bij de Gemeentelijke Ombudsman, die zich hierover zal uitspreken.

Olievlek

Inmiddels zijn 3 van de 7 appartementen in ons complex verhuurd voor shortstay of bed and breakfast. Dat is een slechte zaak.

De verhuurders trekken zich nergens iets van aan, omdat de complexe handhaving niet tot daadwerkelijke sancties leidt. Bovendien levert het veel geld op om ermee door te gaan. Intussen zijn de andere appartementen onverkoopt geworden door de problemen binnen de VVE.

Ons buurtje

De sociale cohesie in ons buurtje leidt er onder. In de herfst en winter, en de doordeweekse dagen, staan de appartementjes om ons heen leeg. Niemand om even een pakje van de postbode aan te nemen. De vuilnis wordt door de week-

endgasten klakkeloos op de stoep gezet, of in de centrale hal achtergelaten. Mijn vertrouwde sigarenwinkelje is nu de zoveelste souvenirshop, omdat niemand meer binnenliep voor een Parooltje of het NRC. De groenteboer en het kaaswinkelje hebben het ook opgegeven.

Over een paar jaar is ons buurtje het beginpunt van de nieuwe 'Rode Loper'. De plannen zien er prachtig uit. Natuurlijk wil ik mijn Amsterdam ook delen met gasten van buiten. Maar, wat zou ik het geweldig vinden als mijn buurt ook een buurt blijft waarin het voor Amsterdammers plezierig is om te wonen, en te blijven wonen. Sociale cohesie mag wat ons betreft het beleid van ons stadsdeel bepalen in de komende jaren als het gaat om het woonbeleid. Shortstay en illegale hotelverhuur passen daarin niet. Het lijkt soms wel of de politiek 1012 onbevoonbaar heeft verklaard.

Wij hebben het moede hoofd in de schoot gelegd. Wij zijn er een beetje mee klaar... Na drie jaar strijd accepteren we de situatie dan maar en hebben afspraken gemaakt met de illegale verhuurders om de overlast in elk geval enigszins te beperken. Wij, en de gemeente, lijken met lege handen te staan bij de oplossing van illegale hotelverhuur in ons complex en is de gemeente gewoon gestopt met de handhaving in afwachting van nieuw beleid. De wethouder komt voor de zomer met

9 WONING- EN KAMERBEMIDDELINGSBUREAUS

een nieuw voorstel voor herziening van de shortstay regeling. Er is behoefte aan intieme 'thuishotels' in de stad. Is daarvoor dan niet gewoon een compleet nieuwe regelgeving nodig?

Er zijn gelukkig ook goede ideeën voor die nieuwe regels met oog voor het woonbaar houden van onze binnenstad:

- ▶ Sta shortstay niet meer toe in panden waar ook reguliere kopers of huurders wonen.
- ▶ Stel een keurmerk in waaraan bezoekers kunnen zien dat de shortstay ondernemer legaal opereert en kwaliteit biedt.
- ▶ Stel duidelijke, handhaafbare en werkbare regels.
- ▶ Zet de handhaving specifiek in op illegale verhuur van sociale huurwoningen, excessen en overlast.

De wethouder heeft beloofd deze suggesties te bespreken met de sector. Zou de wethouder zijn voorstel ook niet moeten bespreken met bewoners? Hij had dat natuurlijk meteen moeten doen. Op AT5 zeggen ze dan 'we wachten af...'
Een anonieme bewoner van 1012



Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag
Bemiddelaar laat expats standaard een 'termination agreement' tekenen bij huurcontract. Huurder naar #huurcommissie? Dan wordt deze gebruikt.
20 maart 12 om 15:16

Al sinds de oprichting van het Meldpunt in 2001 zijn de vele bemiddelingsbureaus verantwoordelijk voor veel klachten. In een paar woorden samengevat: veel te hoge huurprijzen, servicekosten die soms nog hoger zijn dan de kale huurprijs, doorverhuur zonder toestemming van de eigenaar, bedreigingen als de huurder het aandurft om naar de huurcommissie te gaan, huurcontracten die niet deugdelijk zijn opgesteld, en verhuur zonder de benodigde huisvestingsvergunning.

Ook de laatste jaren zijn er tientallen klachten ingediend bij handhaving van dWZS. Op dit moment is er nog een vergunningsstelsel: de vergunde bureaus dienen zich aan de Verordening op de Woning en Kamerbemiddeling-bureaus te houden. Bij een geconstateerde overtreding kan de gemeente allereerst een waarschuwing geven om vervolgens de vergunning in te trekken. Illegale bureaus kunnen meteen een boete verwachten bij overtreding van de regels.

De grootste woningbemiddelaar van Nederland, Direct Wonen, had het in Amsterdam te bont gemaakt en verloor na enkele rechtszaken definitief haar vergunning. Hoewel in het najaar van 2011 de Raad van State nog had bevestigd dat de gemeente Amsterdam volle-

dig in haar recht stond de vergunning van Direct Wonen niet te verlengen, is het bureau nog gewoon actief alsof de vergunning er nog zou zijn. Formeel is Direct Wonen nu een illegale woningbemiddelaar.

Door de verhoogde prioriteit bij de gemeente om woningbemiddelaars actiever te controleren op basis van de Verordening, waar onder andere in staat dat een woning niet mag worden verhuurd voor een huurprijs boven de maximale waarde van het Woningwaarderingssysteem, zien we dat steeds vaker de gevraagde kale huurprijs redelijk in orde is. De bemiddelaars hebben echter een gat in de regelgeving gevonden. In de Verordening staat niets vermeld over de maximale hoogte van de servicekosten. We zien nu dus bijna standaard in huurcontracten die via een bemiddelaar zijn opgesteld dat de bijkomende servicekosten hoger zijn dan de kale huur. Bijvoorbeeld een kale huurprijs van € 450 en servicekosten van € 600. Dan wordt er een laminaatvloer, een tafel en een stoel mee verhuurd, voor € 600 per maand...



Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag
Woning van maximaal € 451 wordt verhuurd voor € 1400. Deze eigenaar komen we vaker tegen, type 'huisjesmelker'. Huurder naar huurcommissie.
20 januari 11 om 16:28

Uit contract woning Surinameplein,
opgesteld door bemiddelingsbureau:

4. Betalingsverplichting, betaalperiode, waarborg

4.1. Met ingang van de ingangsdatum van deze
huurovereenkomst bestaat de betalingsverplichting
van huurder uit:

Basis huur per maand	€ 475,-	per maand
Huur stoffering/meubilering/ apparatuur	€ 635,-	per maand
Service kosten per maand	€ 150,-	per maand
Elektriciteit/water/gas/kabel tv	€ 175,-	per maand
Totale huur inclusief	€ 1.435,-	per maand

In 2012 wordt het vergunningsstelsel gewijzigd. Een vergunning zal niet meer nodig zijn zodat iedereen meteen actief kan worden op de markt. Wél blijft de gemeente regels stellen in de nieuwe Verordening waaraan elke woningbemiddelaar zich zal moeten houden. Bij overtreding volgt een boete. Nieuw is dat nu ook de hoogte van de gevraagde servicekosten wordt beschreven waarbij aansluiting is gezocht met het stelsel van de huurcommissie.

Wie betaalt de courtage?

In de grote steden zijn tientallen bureaus actief die woningen bemiddelen op de particuliere markt. Zij brengen verhuurder en huurder bijeen. Huurders betalen in de regel één maand huur als bemiddelingskosten. Bemiddelingsbureaus hebben er zodoende belang bij de huur zo hoog mogelijk te maken.

De te verhuren woningen worden door verhuurders aan deze bureaus aangeboden. De verhuurder moet dan ook gezien worden als opdrachtgever en klant van de bemiddelaars.

Kamerlid Jansen van de SP heeft in april 2011 aan minister Opstelten (VVD) gevraagd of de bij huurders in rekening gebrachte bemiddelingskosten redelijk zijn. De minister is helder in zijn beantwoording: bemiddelingskosten kunnen niet gevorderd worden “indien de bemiddelaar in feite optrad voor de verhuurder of indien hij wel een opdracht van de huurder ontving, maar tegelijk bemiddelde ingevolge een overeen-

komst met een of meer verhuurders die huurders voor hun vrijkomende woningen zoeken.”

Hierin beantwoordt de minister meteen de kern van de vraag of het redelijk is dat huurders bemiddelingskosten moeten betalen. De bemiddelaar kan alleen een lege woning aanbieden indien die door de verhuurder is aangeboden. De verhuurder is dan ook de opdrachtgever tot het zoeken van een huurder. Hieruit volgt dat het onredelijk is om de huurder hiervoor ook te laten betalen. Huurders die eventueel bemiddelingskosten hebben betaald, kunnen deze dus als onverschuldigde kosten terugvorderen.

De minister benadrukt dat er wel bepaalde kosten bij huurders in rekening kunnen worden gebracht bij het aangaan van een huurovereenkomst, deze administratiekosten zijn echter zeer beperkt. Als het gaat om kosten van verhuuring, zoals het vinden van nieuwe huurders, kunnen deze volgens de minister: “naar hun aard niet aan de huurder in rekening worden gebracht.” Dat levert immers een “niet redelijk voordeel” voor de verhuurder op en is daarmee in strijd met de wet. Algemene verhuurderskosten worden verdisconteerd in de huurpenningen.

Het is de minister overigens niet bekend waarom woningbemiddelaars hun koopaanbod gratis toegankelijk op internet zetten, maar bemiddelingsbureaus voor huurwoningen en kamers dat niet (altijd) doen.



Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag
NVM makelaar verhuurt woning voor € 1150
pm. Huurcommissie nu: wegens allerlei
gebreken maximale huur € 150. Servicekost
van € 750 naar € 11!
11 maart 10 om 13:47



Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag
Huurder betaalt veel te hoge huur, € 1100
kale huur voor 31 m². Maximale huur
volgens punten € 296. Woning verhuurd
voor 371% #woekerhuur.
24 februari 11 om 18:00

Top vijf onderwerpen meldingen

- ▶ Intimidatie/druk/fatsoen 25%
- ▶ HPW - extreme huurprijs/ huurverhoging 14%
- ▶ Huuropzegging/huurbescherming 12%
- ▶ Ernstige/voortdurende gebreken 9%
- ▶ Overtreding verordeningen, regels 7,5%

AANTAL MELDINGEN	2010	2011
BOS EN LOMMER	32	31
DE BAARSJES	27	23
CENTRUM	106	110
OOST	107	93
OUD-WEST	63	62
WESTERPARK	41	36
ZUID	123	116
TOTAAL BINNEN RING	499	471
NIEUW-WEST	20	35
NOORD	12	11
ZUIDOOST	4	7
TOTAAL BUITEN RING	36	53
ONBEKEND	1	4
STAD TOTAAL	536	528

In 2011 ontving het Meldpunt een toename in het aantal klachten inzake shortstay verhuur. Bij deze zeer kortstondige verhuur van woningen ervaren de bureaus veelal ernstige vormen van (geluids)overlast. Het meldpunt ziet ook, hoewel dat niet als zodanig wordt geregistreerd, een sterke toename in het aantal expat-klanten. Deze huurders betalen vaak veel te hoge huurbedragen, worden gemengd door bemiddelingsbureaus, krijgen in veel gevallen de waarborgsom niet terug of weten niet wat ze moeten doen met achterstallig onderhoud.



Meldpunt WSWonen @verhuurgedrag
Na start huurverlagingsprocedure dringt verhuurder woning binnen en gebruikt geweld tegen huurder. Verhuurder mocht nachtje afkoelen in cel.
16 augustus 10 om 19:34

Het meldpunt wordt gefinancierd door de gemeente Amsterdam. Direct aanspreekpunt is 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.

Kerntaken 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 verslaggeving 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, Zorg en Samenleven overleg gevoerd.

Personele bezetting

De taken van het Meldpunt worden uitgevoerd door twee bewonersondersteuners. In 2010 en 2011 was de personele bezetting als volgt:

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

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,

Zorg en Samenleven de stadsdelen, de Makelaarsvereniging 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.

Door goede contacten te onderhouden met sleutelspelers in het brede veld rond verhuur van woningen, en de daarbij horende handhaving, kan er indien nodig snel geschakeld worden. Sinds 2010 is het Meldpunt ook actief op Twitter, ca. 300 mensen en instanties blijven zodoende dagelijks op de hoogte van (kleine) signalen. Via Twitter ontstaan ook weer nieuwe contacten zodat we ons nog beter kunnen positioneren.

Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag is voor de effectieve bestrijding van huisjesmelkers en malafide verhuurders voorstander van samenwerking en (informatie-)uitwisseling tussen verschillende overheden, instellingen, diensten en organisaties. Natuurlijk altijd met respect voor privacygevoelige informatie, kan het delen van informatie van groot belang zijn in de aanpak van bijvoorbeeld huisjesmelkers.

Met de gemeente Amsterdam sluit het Meldpunt begin 2012 een convenant

over het delen van informatie in de strijd tegen malafide verhuurders. De gemeente heeft al zulke afspraken met bijvoorbeeld politie Amsterdam-Amstelland en de Belastingdienst.

Ook het Meldpunt heeft enkele malen op verzoek van de Belastingdienst delen uit haar dossiers afgestaan. Wij hebben bijvoorbeeld huurcontracten waarop staat dat de verhuurder elke maand € 1250 ontvangt, maar als in de administratie van de verhuurder staat dat er voor die woning € 480 binnenkomt, klopt er natuurlijk iets niet.

Een simpel voorbeeld om aan te geven dat een ieder gebaat is bij goede samenwerking. Natuurlijk beoordelen wij elke keer opnieuw of informatie, vaak door klanten aan ons in vertrouwen gegeven, wel gedeeld kan worden.

Ook onderhouden we op niet regelmatige basis contacten met Bureau Financieel Economische Recherche van de Amsterdamse politie. In dat geval is er natuurlijk sprake van eenrichtingsverkeer: informatie bij ons aanwezig wij aan hen door.

Zo gaat er ook regelmatig informatie naar het Coördinatieteam Wallen van Stadsdeel Centrum, voornamelijk actief in postcodegebied 1012.

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.

Meldpunt WSWonen @verhuurgedrag
Uit beantwoording DB <http://bit.ly/dfSgpk>
"Het Meldpunt levert vaak waardevolle informatie voor de bestuurlijke aanpak van de criminaliteit"
2 november 10 om 17:18



Regelmatig vraagt het Meldpunt via de media aandacht voor misstanden in de verhuurbranche. Er verschijnen regelmatig artikelen in onder andere Parool, Telegraaf, NRC, Metro, NUL 20 maar ook bij bijvoorbeeld Netwerk TV. Enkele krantenknipsels:

<http://www.parool.nl/parool/nl/6/WO-NEN/article/detail/277411/2010/01/29/Fraudeur-biedt-pand-huurclub-aan.dhtml#reactions>

29-01-10 14:34 uur

Fraudeur biedt pand huurclub aan

Een prachtige ruime woning met grote tuin aan de Apollolaan, inclusief luxueus interieur, voor een schamele vijfhonderd euro per maand. Gert Jan Bakker: "Dan weet iedereen wel dat dit te mooi is om waard te zijn, toch?"

AMSTERDAM - Te huur: het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag, de huurdersvereniging Amsterdam en het Wijksteunpunt Wonen (WSW). De oplichters op de woningmarkt worden steeds brutaler.

Gert Jan Bakker van Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag, aangesloten bij het WSW was verbijsterd toen hij de afgelopen week werd geconfronteerd met het aanbod van een appartement op zijn eigen kantooradres, Nieuwezijds Voorburgwal 32.

Het was aanleiding voor Bakker nog maar eens voor het fenomeen te waarschuwen. Oplichters bieden in Amsterdam op internet spookwoningen aan, met als enig doel huurders grote sommen geld aan borg afhandig te maken. Huurdersorganisaties signaleren

meer dan twee gevallen per week, maar veel slachtoffers melden zich niet.

De werkwijze is als volgt: de oplichter biedt via internet een niet bestaand appartement aan, op een fake-adres. Kandidaat-huurders die reageren, wordt telefonisch gevraagd in ruil voor een later af te leveren sleutel een borg storten op een anonieme rekening, bij bijvoorbeeld de Western Union Bank. Na betaling blijken er geen huis en geen verhuurder te zijn. Op het adres is dan meestal geen woning te vinden, maar een schuur, een garage, een hotel of een kantoor - zoals van een aantal organisaties die opkomen voor huurders.

De truc is volgens Bakker doorzichtig. "Ja, een prachtige ruime woning met grote tuin aan de Apollolaan, inclusief luxueus interieur, voor een schamele vijfhonderd euro per maand. Dan weet iedereen wel dat dit te mooi is om waard te zijn, toch?"

"Het verhaal wat ze je voorleggen is altijd hetzelfde: sinds kort zijn ze verhuisd naar Engeland, of ze hebben voor een jaar een baan in het buitenland gekregen, en willen hun huis tijdelijk verhuren. Voor vierhonderd euro borg beloven ze je via een koerier de sleutel, waarna je het pand kunt betreden. Niet dus."

Bakker heeft een dossier met slachtoffers. Ook Menno Bergman weet er alles van. Hij had via de mail en skype contact met de oplichters. "Het oogde allemaal vrij professioneel. Ze spraken over een advocaat, hadden huurcontracten, waren telefonisch bereikbaar

en stuurden foto's van appartementen. Later kwam hij erachter dat de advocaat niet bestond. Navraag bij het kadaster leerde dat ook de aangeboden panden geen potentiële huurwoningen waren. (HET PAROOL)



Meldpunt WSWonen@verhuurbedrag
Net opnamen gedaan met Netwerk, volgende week item op TV over oplichters die zogenaamd woningen verhuren: na aanbetaling zijn ze verdwenen.
15 februari 10 om 16:54



Meldpunt WSWonen@verhuurbedrag
Zojuist interview gegeven aan @at5 ivm aangekondigde bezuinigingen op huurdersondersteuning en Meldpunt.
Vanavond op TV.
8 oktober 10 om 16:44

http://www.telegraaf.nl/binnenland/5952529/_Huurbaas_zet_student_in_kou_.html?p=18,2

do 04 feb 2010, 07:59
door Nienke Oort

Huurbaas zet student in kou

AMSTERDAM - De verbazing was groot toen Gideon ten Wolde aan kwam lopen bij zijn studentenwoning aan de Admiraal de Ruyterweg en hij een busje zag staan dat door twee mannen werd volgeladen met zijn spullen. De eigenaar van de etage, Frank de Leur, heeft de 22-jarige student letterlijk in de kou op straat gezet.

Gideon ten Wolde is door zijn inmiddels ex-huisgenootje binnengelaten in zijn voormalige studentenwoning, waar hij naar zijn idee onterecht is uitgezet.

Ten Wolde heeft al enkele maanden een conflict met zijn huurbaas omdat hij een verzoek tot huurverlaging heeft ingediend. Deze bedraagt momenteel 500 euro, terwijl dit volgens de puntentelling voor kamers maximaal 150 euro (exclusief servicekosten) mag zijn. Op het moment dat huurder Ten Wolde aangaf minder te willen betalen voor zijn kamer, ontving hij eind november een brief waarin verhuurder De Leur per 1 februari de huur opzegde.

„Ik heb het volste recht om de huur met mijn cliënt op te zeggen. Hij heeft de wettelijke drie maanden gekregen en die termijn liep op 1 februari af. Ik heb hem nog één dag extra gegeven, maar dinsdag was het

mooi geweest”, verklaart De Leur. En dus nam hij het heft in handen en haalde de spullen uit de kamer en verving de sloten. Ondertussen stond Ten Wolde letterlijk op straat. „Ik wist niet eens waar hij mijn spullen naar toe bracht. Ik heb vannacht maar bij mijn broer geslapen en ben nu op zoek naar nieuwe woonruimte. Maar meneer De Leur is nog niet van me af. Ik heb advocaten in de arm genomen.”

Het is opmerkelijk dat De Leur alleen de huur heeft opgezegd met Ten Wolde en niet met de drie andere huursters. „Ik heb toevallig zijn kamer zelf nodig”, is het argument. De andere huursters hebben voornog geen huurverlaging aangevraagd. Volgens Gert-Jan Bakker van het Meldpunt Ongewenst Huurgedrag heeft Ten Wolde een sterke zaak. „De verhuurder heeft volgens de regels gehandeld door de termijn van drie maanden te hanteren. En als hij een legitieme reden aanvoert, kan hij het recht hebben de huur op te zeggen. Maar de huurder heeft het recht deze reden in twijfel te trekken en bezwaar te maken. In dat geval mag de eigenaar nooit het heft in eigen hand nemen en zijn huurder eigenhandig op straat zetten. Dan moet de verhuurder naar de kantonrechter, want hij is de eisende partij. Alleen een rechter kan iemand op straat zetten.”

Gideon ten Wolde wil een voorbeeld stellen voor alle studenten die veel te veel huur betalen.

„Het is duidelijk waarom de heer De Leur mij eruit wil hebben. Mijn andere huisgenoten durven nu geen huurverlaging aan te vragen uit angst eruit gezet te worden. Dat moet toch niet mogelijk zijn? En zijn verhaal dat hij die kamer zelf nodig heeft, is natuurlijk gebakken lucht!”

Telegraaf, 5 augustus 2011

AMSTERDAM, vrijdag
door Daphne van Dijk

Illegaal woningbemiddelaar Nicolaas B. is door de gemeente terecht een vergunning voor bemiddeling geweigerd. Ook is een forse dwangsom van maximaal 40.000 euro om te zorgen dat hij zijn praktijken stopt, terecht. Dit oordeelt de hoogste bestuursrechter van ons land.

„Eigenaren van verschillende panden hadden woningen in beheer gegeven bij makelaarskantoren. De man heeft de woningen van de beheerders gehuurd en ze zonder toestemming van de eigenaren weer doorverhuurd”, vertelt een woordvoerder van de Dienst Wonen. Het betreft etages op de Van Speijkstraat, Cornelis Dirkszstraat en de Van Gentstraat.

Nicolaas B., zelf woonachtig in Haarlem, vroeg aanzienlijke bemiddelingskosten voor het bij elkaar brengen van partijen. En voor een woning in de Vechtstraat vroeg hij 1200 euro huur, honderden euro's boven de voor die etage maximaal toegestane huur van 570,62 euro.

Al in 2009 vroeg B. een vergunning bij de gemeente aan voor woningbemiddeling, maar dat is hem steeds geweigerd. In Amsterdam is een vergunning nodig om hulp te mogen verlenen bij het verkrijgen van woonruimte. Volgens de regels is schriftelijk toestemming nodig van de eigenaar en mag er geen hogere huurprijs worden vragen dan via het officiële puntensysteem.

„Wij krijgen dagelijks klachten binnen over woningbemiddeling, een schimmige markt.

Naast ongeveer 100 bureau's met vergunningen wemelt het van illegale bemiddelaars die op marktplaats met 06-nummers hun diensten aanbieden. De uitspraak van de Raad van State is een opsteker voor het handhavingsbeleid van de gemeente”, aldus Gert-Jan Bakker van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag.

B. heeft zich altijd op het standpunt gesteld dat zijn bemoeienis bij de verhuur van woningen geen bemiddeling is, maar bedoeld om mensen uit zijn netwerk te helpen.

Meldpunt WSWonen@verhuurgedrag
Vandaag 2 pagina's in Parool: "huurder wil niet wijken en vecht terug" over oa splitsellende, mmv Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag.
4 oktober 10 om 19:04





**Meldpunt
Ongewenst
Verhuurbedrag**

NZ Voorburgwal 32
1012 RZ AMSTERDAM

020 - 523 01 99

meldpunt@wswonen.nl
<http://meldpunt.wswonen.nl>
www.twitter.com/verhuurbedrag