

HAMMERSTEIN
ADVOCATEN

Aan de directie van
Wijksteunpunt Wonen
Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag
Nieuwezijds Voorburgwal 32
1012 RZ Amsterdam
T.a.v.: de heer R. Donicie

Amsterdam, 14 augustus 2013

PER TELEFAX 020 6382976

Geachte heer Donicie,

Inzake: Kool en Van Riesen / Wijksteunpunt Wonen
Uw kenmerk: brief Herengracht Juristen d.d. 5 augustus jl/bericht op website 13.565

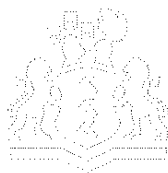
Mijn cliënten de heren Kool en Van Riesen wendden zich tot mij en hebben aan mij ter hand gesteld uw brief van 14 augustus 2013, naar aanleiding waarvan het volgende:

1. Op uw website Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag heeft u geschreven dat cliënten naar zeker zeven huurders een intimiderende dreigbrief zouden hebben gestuurd. Vervolgens laat u een van de huurders aan het woord om zich negatief over cliënten c.q. hun vennootschap Stadsrenovatie B.V. uit te laten en daarna vervolgt u uw artikel ermee dat Stadsrenovatie geen onbekende bij uw meldpunt is en daarbij refereert u naar een door de gemeente Amsterdam opgelegde boete van € 288.000,- in december 2012. Deze boete zou zijn opgelegd als gevolg van door u gegeven signalen.
2. Op de eerste plaats geldt dat het is te betreuren dat u niet de moeite heeft genomen cliënten in de gelegenheid te stellen hun visie op de feiten te geven. Ten tweede is het te betreuren dat u deze gebeurtenissen koppelt aan de opgelegde boete van december 2012 daarmee oordelend dat Stadsrenovatie zich niets van de opgelegde boete zou hebben aangetrokken.
3. Het tegengestelde is waar. Aan cliënte Stadsrenovatie is een bestuurlijke boete opgelegd vanwege het verhuren aan meer dan één huishouden zonder de benodigde vergunning. De definitie van één huishouden is in Amsterdam één of twee personen al dan niet met kinderen. Over die definitie wordt sinds deze boeteplegging overigens in de politiek gediscussieerd omdat deze definitie niet past bij een stad als Amsterdam en men is doende deze definitie aan te passen zodat er meer mensen een

HAMMERSTEIN ADVOCATEN N.V.

HERENGRACHT 480 • 1017 CB AMSTERDAM • TELEFOON +31 20 333 15 55 • FAX +31 20 333 15 50 • WWW.HAMMERSTEIN.COM

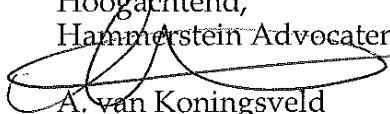
ELDERE AANSPRAKELIJKHEID IS BEPERKT TOT HET BEDRAG DAT IN HET GESHETREFFENDE GEVAL ONDER ONZE BEROEPSAANSPRAKELIJKHEIDSVZERKERING WORDT UITBETAALD.
ONZE ALGEMENE VOORWAARDEN ZIJN GEDEPONEERD TER GRIFFIE VAN DE RECHTBANK AMSTERDAM.
DEZE ZIJN OOK TE RAADPLEGEN OP WWW.HAMMERSTEIN.COM



huishouden kunnen vormen, maar dat terzijde. Na de boeteoplegging zijn cliënten met de gemeente in gesprek gegaan en sindsdien proberen zij in samenspraak met de gemeente ervoor zorg te dragen dat er geen onrechtmatige verhuursituaties in hun portefeuille meer zullen bestaan. Dat betekent niet alleen dat cliënten hun portefeuille dienen te controleren op de mogelijke feitelijke bewoning van het gehuurde aan meer dan twee personen maar ook of er sprake is bijvoorbeeld van onderhuur. Onderhuur wordt door cliënten contractueel uitgesloten onder meer om te voorkomen dat de onderhuurder met meer dan twee personen zijn intrek neemt. Aan cliënten kan in dat geval namelijk een boete worden opgelegd, de feitelijke situatie en niet de contractuele situatie wordt haar toegerekend.

4. Het is dus juist de boeteoplegging die ervoor heeft gezorgd dat cliënten doende zijn hun portefeuille op te schonen en ervoor te zorgen dat er aan hen geen boete meer opgelegd kan worden. Dat heeft geleid tot het aanvangen van een grootschalig onderzoek van de woningen behorend tot haar portefeuille. Haar beheerder is bij meerdere woningen langsgegaan om informatie te verkrijgen en helaas is gebleken dat er veel wordt onderverhuurd. Alle huurders die van onderverhuur worden verdacht hebben bedoelde brief toegezonden gekregen. Cliënte betreurt het wanneer daar eerlijke huurders toebehoren en kan begrijpen dat zij van een dergelijke brief schrikken. Echter, in de brief wordt duidelijk gesteld dat er een ontbindingsprocedure bij de kantonrechter zal worden gestart wanneer er geen ontkenning van de onderhuur volgt. Dat betekent dat de kantonrechter zich nog over de kwestie zal buigen en de huurders derhalve nog ruim aan bod komen om aan te tonen dat er geen sprake is van onderhuur. Een ontbindingsprocedure duurt ten minste één jaar. Het is dus niet zo dat de huurders ten onrechte binnen twee dagen op straat worden gezet, zoals u in uw artikel doet suggereren. Daarbij komt dat cliënte Stadsrenovatie vanzelfsprekend geen procedure start tegen een huurder die aantoonst dat er geen sprake is van onderhuur, ook wanneer de twee dagentermijn is verstreken.
5. Uw conclusie dat het de eigenaren erom te doen zou zijn om de zittende huurders kwijt te raken om die woningen vervolgens aan vier à vijf studenten te gaan verhuren om zo meer geld op te halen, is niet op de feiten gebaseerd en gezien het voorgaande onjuist. Voor zover het de huurders betreft die ten onrechte bedoelde brief hebben ontvangen, biedt Stadsrenovatie haar excuses aan. Voor het overige zien cliënten graag een rectificatie van uw artikel op uw website dan wel de plaatsing van deze reactie daarop.

Hoogachtend,
Hammerstein Advocaten N.V.


A. van Koningsveld