



# DE ANDERE KANT VAN DE WONING MARKT

MELDPUNT  
ONGEWENST VERHUURGEDRAG



**RAPPORTAGE 2015**

# MELDPUNT ONGEWENST VERHUURGEDRAG



**RAPPORTAGE 2015**

## **COLOFON**

TEKSTEN: Ramón Donicie, Gert Jan Bakker

REDACTIE: Tjerk Dalhuisen

EINDREDACTIE: Helen Meesters

GRAFISCH ONTWERP: JUSTAR.nl

FOTO'S: archiefWijksteunpunten Wonen

DRUKWERK: DR&DV Media Services

# INHOUD

---

VOORWOORD	<b>5</b>
<b>1</b> 15 JAAR MELDPUNT	<b>6</b>
<b>2</b> ENKELE CIJFERS	<b>9</b>
<b>3</b> PAS OP: OPLICHTERS	<b>11</b>
<b>4</b> VERHUURDER BREEKT DEUR OPEN	<b>13</b>
<b>5</b> STAND HOUDEN TEGEN ZWARE JURIDISCHE DRUK	<b>17</b>
<b>6</b> EINDE AAN ONEERLIJKE BEMIDDELINGSKOSTEN	<b>19</b>
<b>7</b> DE WERKWIJZE VAN EEN DUBIEUZE VERHUURDER	<b>21</b>
<b>8</b> JONGERENHUISVESTER OF HUISJESMELKER?	<b>23</b>
<b>9</b> OMRINGD DOOR KUNDIGE ADVISEURS	<b>26</b>
<b>10</b> THE STORY OF TWO EXPATS	<b>29</b>
<b>11</b> OVERLAST VAKANTIEVERHUUR	<b>32</b>
<b>12</b> VAN BORDEEL NAAR ILLEGAAL HOTEL	<b>34</b>

# VOORWOORD

---

*Geachte lezer,*

**V**oor u ligt het jaarverslag van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. De verhalen werpen een blik op de vervelende situaties die zich voordoen op de gespannen Amsterdamse woningmarkt. Gelukkig investeert de gemeente in goede voorlichting aan en waar nodig ondersteuning van haar bewoners. De wijksteunpunten wonen geven daar op deskundige en effectieve wijze uitvoering aan en kunnen zo veel problemen voorkomen of oplossen. De meest vervelende situaties komen bij het Meldpunt terecht. We verzamelen de signalen, bekijken waar hulp nodig is en wie dat dan het best kan doen. We helpen bij incidenten en signaleren als het een trend lijkt te worden.

De verhalen geven naast inzicht in de praktijk ook een boeiend beeld van het brede spectrum aan bewoners die advies en hulp vragen. Van kwetsbare bewoners in lastige verhuursituaties tot expats die geen idee hebben hoe de regels op de Nederlandse woningmarkt in elkaar zitten. Van goed geïnformeerde bewoners die toch een steuntje in de rug nodig hebben tot zelfs bijzonder zelfredzame bewoners die toch graag even terugkoppelen en advies willen van een deskundige over hoe je in de praktijk met bepaalde situaties kunt omgaan.

We wensen u veel leesplezier.

## 15 JAAR MELDPUNT

**S**inds 2001 ondersteunt het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag huurders in Amsterdam die ernstige last ervaren van hun verhuurder. Van bedreigingen en illegale ontruiming tot malafide woningbemiddelaars en overlast van illegale hotels. Het Meldpunt verifieert de klacht en bekijkt hoe we de bewoners kunnen helpen om het probleem op te lossen en wie het best hulp kan bieden als dat nodig is. Het Meldpunt signaleert en rapporteert over ontwikkelingen op de verhuurmarkt en vraagt aandacht voor kwesties die (dreigen te) escaleren.

In de jaren 2003-2007 nam voor huurders de problematiek rond het splitsen, verbouwen en handelen met onroerend goed grote vormen aan, zodat ook voor het Meldpunt daar onze grootste inzet in ging zitten. Wij rapporteerden over 'splitscowboys': snelle handelaren en de vaak grove manier waarop huurders werden bejegend. Voor deze eigenaren leverde een pand na aankoop het meest rendement op als de zittende huurders snel uitgeplaatst konden worden.

De gouden jaren van het kopen, uitplaatsen, verbouwen, splitsen en doorverkopen eindigden abrupt eind 2008: de crisis bereikte al snel het vastgoed. Hiermee namen ook de klachten af die

samenhingen met samenvoegen, splitsen of verbouwen van verhuurde panden.

Direct na het begin van de vastgoedcrisis merkten we een toename in het aantal meldingen over vastgoedeigenaren die panden geheel op vreemd vermogen hadden gefinancierd. De banken wilden hun vastgoedportefeuilles herfinancieren waarop een aantal beleggers in problemen geraakte. Grote verhuurders als de heren De Vries, Prud'homme de Lodder en Selim waren daar voorbeelden van. Met een dreigend faillissement voor ogen werd het gedrag richting hun huurders er ook niet beter op: hoe meer woningen leeg zouden komen hoe meer deze zouden opleveren bij een executieverkoop. Het Meldpunt heeft vele gedupeerde huurders bijgestaan.

De volgende trend die wij via een Raadsadres d.d. 12 september 2012 signaleerden is wat later 'woningdelen' werd genoemd. Wij rapporteerden over een snelle toename van kamergewijze verhuur van zelfstandige woningen: vaak werden er nog een paar extra kamers in een woning getimmerd om het rendement te maximaliseren. Concrete aanleiding waren 7 panden in de Van Bossestraat: de eigenaar wilde die aan totaal 140 jongeren en studenten ver-

huren. De brief van het Meldpunt leidde tot een snelle actie van toenmalig wethouder Ossel: binnen drie maanden kreeg de eigenaar van die panden een hele stevige boete en is er nieuw beleid ontwikkeld.

In januari 2013 hebben we een initiatief uit het Centrum gesteund met een online meldformulier waar bewoners overlast van (illegale) shortstay en illegale hotels konden melden. We hebben dat zo georganiseerd dat de meldingen - als de melder dat wil (en dat is vrijwel altijd zo) - ook direct naar handhaving van de Dienst Wonen gaan. Meldpunt en het wijksteunpunt verzorgen de signalering en helpen de bewoners als ze vragen hebben of in de knel komen. De gemeentelijke afdeling handhaving ziet toe op naleving van de gemeentelijke regels. Dat initiatief was voor alle betrokkenen een succes en is daarom stedelijk gemaakt met een nieuwe URL: [www.overlastvakantieverhuur.nl](http://www.overlastvakantieverhuur.nl). Sinds de start van dit meldformulier zijn er ca. 750 meldingen ontvangen. Het Meldpunt ondersteunt vooral bewoners waar onder, naast of boven hun woning een illegaal hotel is gevestigd.

Sinds de start van het Meldpunt tot de dag van vandaag zijn de soms ronduit malafide handelspraktijken van bemiddelingsbureaus een vast aandachtspunt,

**“Eens per kwartaal hebben we een afspraak met onze vrienden van het MOVG. Ieder op zijn eigen manier werken we samen aan een eerlijke woningmarkt.”**

Henk van Anrooij  
Vergunningen en meldpunt Zoeklicht,  
Gemeente Amsterdam

we helpen vele tientallen zo niet honderden gedupeerde huurders. Vanaf 2013 hebben we actief de discussie gevoerd met de branchevereniging over (dubbele) courtagekosten. Een open brief aan de branche hebben wij destijds op onze blog gezet.

De afgelopen jaren hebben we met hulp van het Emil Blaauw Proceskostenfonds tientallen huurders juridisch bij kunnen staan in hun claim om de door hen onterecht betaalde bemiddelingskosten terug te vorderen. In alle gevallen leidde dit tot succes: bemiddelingskosten (courtagage) hoeft niet door een huurder betaald te worden.

In mei 2014 schreven we nog een blog "nieuwe stap richting compleet afschaffen bemiddelingskosten". Eind oktober 2015 wees de Hoge Raad naar aanleiding van verschillende uitspraken in het land een arrest dat inderdaad een eind maakte aan het huidige systeem van bemiddelingskosten. Na jarenlang



## ENKELE CIJFERS

agenderen, discussiëren en procederen stapt de verhuurmarkt over op een ander model.

Naast zulke 'grote' dossiers gaat het dagelijks werk tegen de praktijken van huisjesmelkers en malafide verhuurders natuurlijk gewoon door. We staan de huurders zo goed mogelijk bij, waar nodig door anderen zoals Politie, stads-

delen of Centrale Stad, Handhaving van Dienst Wonen, Coördinatiebureau Bibob, advocatuur of de media er bij te betrekken.

Anno 2015 zien we de verkoopmarkt weer aantrekken. Daarmee neemt ook het aantal zaken toe waarbij zittende bewoners onder druk worden gezet. ●

**“In Amsterdam is het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag hard nodig. De druk op huurders neemt toe. Onder andere door de afbraak van de sociale woningbouwsector. Veel te vaak krijg ik als raadslid signalen dat verhuurders zich niet aan de regels houden en een slatje uit de overspannen Amsterdamse woningmarkt willen slaan. Het is geweldig hoe de mensen van het Meldpunt zich inzetten om de belangen van huurders te verdedigen door ongewenst verhuurdersgedrag te bestrijden.”**

Rutger Groot Wassink  
Groen Links

**H**et aantal meldingen is in 2015 is met 10% gedaald ten opzichte van 2014 en ligt nu weer op het niveau van 2013. De meldingen worden zowel door collega's van de Wijksteunpunten Wonen als door huurders zelf gedaan. Ook instanties zoals Politie Amsterdam-Amstelland, Juridisch Loket, Burenbemiddeling of stadsdelen, verwijzen huurders met klachten over hun verhuurder naar het Meldpunt. Signalen met betrekking tot overlast van vakantieverhuur zijn niet in deze tabel opgenomen.

Intimideren, bedreigen of op een andere manier onder druk zetten van huurders komt nog steeds vaak voor. Meestal is het doel de huurder(s) te laten vertrekken, bijvoorbeeld om de woning te kunnen verkopen of tegen een veel hogere prijs te verhuren. Nogal eens volgen de bedreigingen en intimidaties na een gang naar de Huurcommissie, in de hoop dat de huurder de procedure intrekt en afziet van zijn wettelijke rechten.

### AANTAL MELDINGEN BIJ MOV

	2015	2014	2013
Centrum	105	80	89
Oost	106	97	112
West	64	89	74
Zuid	105	162	113
Nieuw-West	29	44	33
Noord	17	21	10
Zuidoost	26	19	10
Onbekend	2		
<b>Totaal</b>	<b>454</b>	<b>512</b>	<b>441</b>

Naast deze categorieën waren er dit jaar erg veel meldingen over woningbemiddelaars (11%). Eind 2014 sprak de Autoriteit Consument en Markt (ACM) zich duidelijk uit over de courtagekwestie. In 2015 is er ook veel aandacht voor geweest, met als hoogtepunt de uitspraak van de Hoge Raad in oktober 2015. Mede hierdoor hebben we tientallen huurders te woord gestaan en geïnformeerd en voorzien van standaard documenten voor het terugvorderen van hun ten onrechte betaalde courtage en hoe de wijksteunpunten daar waar nodig- bij kunnen helpen.

### TOP VIJF ONDERWERPEN MELDINGEN

	2015	2014	2013
Intimidatie / druk / fatsoen	27%	28%	20%
Huuropzegging / huurbescherming	17%	12%	11%
Ernstige / voortdurende gebreken	10%	10%	10%
Extreme huurprijs / huurverhoging	6%	7%	12%
Overtreding verordeningen, regels	4%	7%	16%

## PAS OP: OPLICHTERS!

**SIGNALEREN KNELPUNTEN**

Een belangrijke functie van het Meldpunt is het signaleren van specifieke knelpunten. Veruit het meeste werk zit in het 'ouderwetse' ongewenst verhuurbedrag. Vervelende kwesties met bedreigingen, geweldpleging tegen huurders, inbraak en huisvredebreuk komen nog altijd voor. In dit verslag treft u een paar uitgewerkte cases uit ons dagelijks werk aan.

Ook in 2015 heeft het Meldpunt zich bezig gehouden met ondersteunen van klagers over illegale hotels en vakantieverhuur. Via [www.overlastvakantieverhuur.nl](http://www.overlastvakantieverhuur.nl), zijn 254 meldingen ontvangen in 2015 over illegale hotels en overlast van (illegale) vakantieverhuur. In totaal komt het aantal meldingen via deze website dan op 708. Deze gaan -voor zover de melder dat wil en dat is bijna altijd het geval- direct door naar de afdeling handhaving van de gemeente, die dat erg waardeert. Inzet van het Meldpunt beperkt zich tot signaleren en waar nodig ondersteunen van de huurders. In dit verslag treft u meer informatie over vakantieverhuur en de problemen die daar mee gepaard gaan.

**EMIL BLAAUW****PROCESKOSTENFONDS**

In 2015 hebben we 64 zaken verwezen naar een huurrechtadvocaat, een klei-

ne daling ten opzichte van het record in het voorgaande jaar. Veel huurders hebben ons benaderd met vragen over terugvorderen van commissie. Sommige huurders gingen zelf aan de slag met sommatie en dagvaarding, velen hadden echt een advocaat of jurist nodig.

**MEDIA**

In 2015 heeft het Meldpunt de publiciteit weer veelvuldig gehaald. Vele publicaties in De Telegraaf, Het Parool en De Volkskrant maar ook AT5, Nulzo, Dichtbij.nl. Ook voor nieuwscamera's heeft het Meldpunt regelmatig reacties gegeven op actuele kwesties.

Zelf publiceert het Meldpunt op Twitter bijna dagelijks over haar werkzaamheden, signaleert zij opvallende zaken, stelt vragen en beschrijft klachten over verhuurders. Onze tweets worden goed gevolgd door een voor ons belangrijk netwerk: meerdere keren dit jaar leidden tweets van ons tot raadsvragen, een handhavingsactie of publicaties in de pers. Eind 2015 had het Meldpunt 960 volgers op Twitter. Het Meldpunt is te volgen via [www.twitter.com/verhuurbedrag](http://www.twitter.com/verhuurbedrag)

Met enige regelmaat basis publiceren wij blogs op onze eigen site: <http://www.wswonen.nl/meldpunt>

**VERDELING AANTAL PROCEDURES OVER DE VERSCHILLENDE FONDSSEN**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Fonds Ongewenst Verhuurbedrag	47	42	54	44	71	64

**M**et enige regelmaat waar- schuwen wij voor oplichtingspraktijken op de Amsterdamse (ver)huurmarkt, waarbij misbruik wordt gemaakt van de krapte op de markt. Als woningzoekende moet je dus altijd alert zijn. Dankzij ons onderzoek en actie naar aanleiding van een melding is de website van 'IMP Makelaars' is uit de lucht gehaald.

Medio juni 2015 werden we benaderd door een woningzoekende. Op zoek naar een betaalbare huurwoning in Amsterdam vond hij op de site van een makelaar een mooie deal: een fijne woning op de Albert Cuypstraat voor € 549. De makelaar maakte mooie beloftes met zijn credo: "Impossible Made Possible". Helaas voor deze woningzoekende ging het aloude adagium weer op: "als het te mooi is om waar te zijn, is het meestal ook niet waar." Het bleek te gaan om (poging tot) oplichting.

De site van deze aanbieder, IMP Makelaars, zag er gelikt uit. Er prijkte een fier logo van de NVM op en fotootjes van het personeel. Maar al snel kregen we argwaan. Deze makelaar is onbekend bij de Makelaarsvereniging. Toen we de vereniging geïnformeerd hadden over hun logo ondernamen ze snel actie richting de 'makelaar'. Daarop verdween het logo ook snel van de site.

We zagen ook dat het op de site genoemde KvK-nummer niet klopte en dat de genoemde werkzame personen bij IMP niet-bestonden. Tenminste, de genoemde namen komen niet overeen met de getoonde foto's. De naam van een porno-actrice is bij een willekeurige foto van een vrouw geplaatst.

Corporatie Stadgenoot liet per Twitter weten dat er op de site van IMP Makelaars ook panden van hen staan, maar dat Stadgenoot géén zaken doet met deze "makelaar".

IMP Makelaars biedt maar enkele woningen te huur aan. Als je reageert krijg je allereerst een reactie dat ze je willen checken en daarom een kopie van je paspoort (incl. achterzijde waar op BSN staat), loonstroken en bankafschriften willen hebben. Vervolgens vragen ze of je wilt betalen: "Een voorschot van 2 maanden huur + borgstelling. Onze bemiddelingskosten zijn hierin verwerkt in de vorm van 1 maand huur." Helaas was een bezichti-

**"Al is de malafide verhuurder nog zo snel, het Meldpunt achterhaalt hem wel!!"**

**Kees Oosterwijk**  
Advocaat te Amsterdam

## VERHUURDER BREEKT DEUR OPEN

ging niet mogelijk, dat zou kunnen ná de aanbetaling. Natuurlijk.

Een oplichter laat zich natuurlijk niet vangen via een eigen traceerbare bankrekening, dus daar heeft IMP Makelaars iets op gevonden. Dit mailen ze naar de woningzoekende:

*“Wij van IMP-Makelaars proberen ons zelf altijd te verbeteren en up to date te blijven met de nieuwste methodes en technieken, hierom zijn wij sinds kort bezig onze betaalmethodes te veranderen in een realtime betaling die verloopt via iDeal zodat u voortaan gemakkelijk over de email en vanaf u mobiele telefoon u huur kunt betalen met zo min mogelijk handelingen. Dit word georganiseerd in samenwerking met beltegoed.nl & Buckaroo waarbij wij gebruik maken van hen realtime betalings-systeem als onderdeel van de promotieruil. Aangezien we nog in de testfase zijn en het uiterlijk van het systeem nog niet helemaal op orde is integendeel tot de werking hiervan vragen wij om u begrip en medewerking.*

*Voor u blijft het simpel het werkt namelijk als volgt: Op het moment dat u aan een (huur)betaling moet voldoen ontvangt automatisch de iDeal factuur per email of whatsapp dat ligt eraan waar u voorkeur ligt.*

*Op dit moment is het zo dat het systeem nog niet is geautomatiseerd daarom handelen we alles nog handmatig af, dit betekent wel dat we goed met u zullen afstellen op welk moment u aan betalingen zal voldoen. Voor de veiligheid zit er nu nog een betaalwindow van 15 minuten in na*

*het creëren van de iDeal-betaallink, na deze 15 minuten vervalt de link. We hopen komende maand het systeem volledig klaar en geautomatiseerd te hebben. Tot die tijd bedankt voor u medewerking.”*

De betaling moet dus geheel anoniem en ontraceerbaar plaatsvinden. Er is hier duidelijk sprake van (poging tot) oplichting. Dit makelaarskantoor bestaat niet, de namen en foto's van de medewerkers zijn nep, ze maken gebruik van een KvK-nummer van iemand anders, het getoonde aanbod staat hen niet ter beschikking.

Wij hebben 'registrar' Hostnet B.V. gevraagd wat er kon worden gedaan aan deze website. Zij gaven advies en hostingprovider Wix stuurde via Twitter een formulier waarop wij 'abuse' konden melden. Twaalf uur later ontvingen wij bericht van Wix dat de website van hun servers is verwijderd. Hiermee hebben we voorkomen dat nog meer woningzoekenden in de val zouden lopen.

Bovengenoemde site is niet de enige die misbruik maakt van de woningnood door woningzoekenden op te lichten. Wij waarschuwen woningzoekenden voor de gevaren op de verhuurmarkt, roepen hen op zelf goed onderzoek te doen met welke makelaar of verhuurder ze zaken doen, onder andere door een check. Bij twijfel adviseren we woningzoekenden om contact op te nemen met het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. ●

**B**egin 2015 breken een vertegenwoordiger van de verhuurder en een stel bouwvakkers de deur van een woning aan de Overtoom open. Een huurder die voor de deur staat krijgt te horen dat hij van de trap wordt gegooid als hij niet weggaat. Gelukkig is de door de huurders gebelde politie snel ter plaatse. Er wordt aangifte gedaan van bedreiging, huisvredebreuk en vernieling. Bewijs is geen probleem: de huurders hebben zowel voor als achter hun deur het incident gefilmd.

Hier ging het nodige aan vooraf. Sinds enkele jaren wordt de woning verhuurd aan een woongroep van vier personen die keuken, badkamer en toilet delen. Huurders hebben coöptatierecht, als er een kamer vrijkomt dan dragen zij een nieuwe huurder voor. Twee jaar geleden gaf de verhuurder aan de woning te willen opsplitsen in vijf zelfstandige studio's. Huurders zien hier niets in en willen hun woongroep graag in de huidige vorm voortzetten.

Vanaf voorjaar 2014 wordt in en aan het pand gewerkt, ook in de woning van huurders. Dat verloopt niet vlekkeloos. Het dubbel glas is dermate slecht geplaatst dat het sindsdien behoorlijk tocht en na werkzaamheden aan het dak heeft één van de huurders een grote lekkage in zijn kamer. Verzoeken aan

de verhuurder de schade te vergoeden worden niet serieus genomen. Ondertussen wordt na overleg met de verhuurder een van de kamers tijdelijk niet verhuurd vanwege de werkzaamheden. Zo is er een 'wisselkamer' voor als er in één van de bewoonde kamers moet worden gewerkt. Vervolgens stelt de verhuurder opeens dat hij de lege kamer aan een man van 65 heeft verhuurd. De veel jongere huurders zien dat niet zitten, op basis van hun coöptatierecht willen zij zelf een nieuwe huurder kiezen.

De vertegenwoordiger van de verhuurder kopieert zonder overleg met de huurders sleutels van de woning voor de bouwploueg. Zij lopen daarmee te pas en te onpas binnen voor het inventariseren en uitvoeren van werkzaamheden. Aan herhaalde verzoeken van huurders om daarover eerst afspraken te maken wordt geen gehoor gegeven. Bewoners besluiten daarom hun voordeurslot te vervangen om zo hun huisvrede en privacy te kunnen waarborgen. Natuurlijk wel met bericht aan de verhuurder dat hij voor noodzakelijke werkzaamheden op afspraak de woning in kan.

De reactie van verhuurder op het vervangen van het voordeurslot is niet mals. Er volgen meerdere huuropzeg-

gingen en er wordt bedreigd met een rechtszaak als er geen sleutel van het nieuwe slot wordt afgegeven. Ook dreigt de verhuurder om de deur open te breken als er niet aan zijn 'verzoek' wordt voldaan. Dat dreigement wordt enige tijd later dus ook uitgevoerd.

### ONDERSTEUNING

Een aantal maanden voordat hun deur werd opengebroken zochten huurders contact met het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Sindsdien hebben wij hen meerdere keren geadviseerd, zowel over hun rechtspositie als bij praktische vragen. Dat betrof advisering in contacten en correspondentie met de verhuurder, over het vervangen van het slot en het inschakelen van de politie. Na het openbreken van de deur hebben wij de huurders een camera in bruikleen gegeven om in de woning op te hangen. Zo kan verhuurder c.s. tijdens afwezigheid van de huurders niet ongemerkt de woning binnenkomen, een geruststellende gedachte. Voor de aanpak van verschillende onderhoudsgebreken verwezen wij huurders naar het Wijksteunpunt Wonen.

Toen de huurders een dagvaarding ontvingen verwezen we de huurders via het proceskostenfonds naar een gespecialiseerd advocaat. Verhuurder eiste een sleutel plus toegang tot de woning



▲ Dichtgemaakt keukenraam

voor de door verhuurder aangewezen nieuwe kamerhuurder. Minder dan 24 uur voor de zitting trok hij de zaak in, kennelijk was hij toch niet zo zeker van zijn zaak. Wel ontvingen huurders enige tijd later een nieuwe huuropzegging. Tot een procedure kwam het niet. Enkele maanden later werd het enige raam in de keuken zonder enige aankondiging van buitenaf dichtgemaakt. Eerst met een plaat hout, een dag later werd het raam aan de buitenkant dichtgemetseld. Daardoor is er geen

daglicht meer in de keuken. Bovendien is het raam de enige ventilatiemogelijkheid in de keuken. Voor dichtmaken van het raam lijkt geen enkele bouwkundige noodzaak te bestaan. Het heeft alle schijn van een actie om de huurders te bewegen om hun woonruimte te verlaten.

Op de herhaalde verzoeken van huurders en vervolgens de advocaat om het raam weer open te maken werd niet gereageerd. Dat resulteerde in een kort geding, waarin tevens de eis tot herstel van de schade aan de voordeur ten gevolge van het openbreken enige maanden eerder. Verhuurder had dat wel toegezegd, maar kwam het niet na. Eind december 2015 volgde de uitspraak. De eisen van de huurders zijn volledig door de rechter overgenomen. Het raam moet open en de deur moet hersteld worden op straffe van een dwangsom bij het niet nakomen. De verhuurder betaalt ook de proceskosten van de huurders.

Enkele verdiepingen in het pand zijn inmiddels weer bewoond. De nieuwe huurders betalen een veelvoud van wat de vorige huurders betaalden. Er wordt nog steeds verbouwd in het pand en dat zorgt regelmatig voor de nodige overlast. De huurders weten echter waar ze staan, zij laten zich niet wegpesten.

### DANK VOOR STEUN EN BETROKKENHEID

Het is begin januari 2016. Terwijl ik dit schrijf schommelt, bij iedere slag van een moker, de lamp die aan mijn plafond hangt. Sinds begin 2014 werken er bouwvakkers in het pand. Wij kennen ze ondertussen goed. Deze ochtend is één van hen begonnen met de sloop van muurtjes in de woning boven ons. Twee jaar en twee rechtszaken verder moet ik opmaken dat het leven er hier niet beter is geworden. Maar we hebben huurcontracten, en kamers voor een redelijke huurprijs zijn in Amsterdam zo schaars dat wij vooralsnog blijven. Onze verhuurder weet dat hij het drie- misschien wel vierdubbele kan verdienen met onze woning en haalt alle trucs uit de kast om ons te doen vertrekken. Van het inschakelen van een 'bemiddelaar' berucht van het consumentenprogramma Radar, al dan niet per ongeluk lekkages, het niet respecteren van onze privacy, tot het schenden van onze huisvrede.

Afgelopen jaar ging de verhuurder een paar keer echt te ver. Hij liet één van zijn bouwvakkers met een breekijzer de deur openen terwijl wij thuis waren, zoggenaamd om ons voor te stellen aan onze nieuwe huisgenoot voor de lege kamer (eerder nog vrijgehouden als doorwisselkamer tijdens de verbouwingen). Het



ging om zijn vijfenzestigjarige, sigarenrokende 'oude vriend' Jan. We hielden de plannen van de verhuurder tegen op de drempel van onze voordeur, en sindsdien verloopt onze communicatie hoofdzakelijk via advocaten. Voor ons drieën hier in huis is de hele rechtsgang iets nieuws, en om iets positiefs te noemen, zeer leerzaam.

De laatste rechtszaak verliep positief, de rechter had zich goed in de zaak verdiept. Het draaide al gauw uit op een discussie tussen de rechter, verhuurder en zijn 'bemiddelaar' met hoogtepunten als "Meneer, U zou u zelf eens moeten horen." En over de pogingen van de 'bemiddelaar' om afspraken met ons te maken zei de rechter: "Mevrouw, ik heb een paar van uw mailberichten gelezen en ik kan u vertellen, ik was niet onder de indruk."

Het vonnis van de laatste rechtszaak is net binnen. De verhuurder zal niet alleen de schade aan de voordeur moeten herstellen, maar ook het keukenraam dat hij kort geleden dichtmetselde moet worden hersteld. Met een dwangsom bij verzuim. Wij zijn het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag ontzettend dankbaar voor hun steun en betrokkenheid. Zonder hun hulp hadden we nooit zo sterk kunnen staan.

**"MOV pakt snel signalen op van bewoners en helpt ze waar mogelijk, kwalijke praktijken worden in kaart gebracht zodat duidelijk wordt waar de problemen liggen, wie de huisjesmelkers zijn"**

**Tiers Bakker**  
Gemeenteraadslid SP

## 5.

### STAND HOUDEN TEGEN ZWARE JURIDISCHE DRUK

**D**e heer Boot zit ontspannen in zijn woning aan de Bloemgracht. Na zeven jaar procedures is het nu weer rustig. "In 2008 werd het pand gekocht door een nieuwe eigenaar die in het pand hiernaast woont. Hij wilde me er uit hebben. Het begon over het gebruik van de zolder, waarvoor ik met de vorige eigenaar een aanvullend contract had gesloten. Het ging gelijk juridisch hard, niet met een gesprek maar met procedures. Er volgde een opzegging van de huurovereenkomst wegens 'dringend eigen gebruik'. Zijn betoog was dat de aankoop en de verbouwing zo duur waren dat hij met mij als huurder geen redelijk rendement op het pand kon halen. Ik kreeg een aanbod voor een andere woning, maar die was veel kleiner en totaal niet geschikt."

De eigenaar verloor de procedure, maar ging in beroep. Toen hij dat verloor ging hij in cassatie bij de Hoge Raad. Terwijl die procedure liep startte hij voor de zekerheid ook nog een nieuwe bodemprocedure, over het niet accepteren van een 'redelijk' aanbod. In dat nieuwe aanbod zou de huur stijgen naar € 960 per maand. Ondertussen gebeurde er niets aan onderhoud en werd een ernstig probleem pas verholpen na een dwangsom van Bouw- en Woningtoezicht. Al met al zat de huur-

der zeven jaar in onzekerheid. Hoe verging het hem onder deze grote druk? "Ik had het liever anders gezien. Mijn vriendin kon er niet tegen, die is gevlucht. Het was geen leuke tijd, maar ik ben een duursporter. Ik laat me niet zo gauw het huis uitfietsen. Ik heb zelf veel aan het onderhoud gedaan en ik woon hier fantastisch. Mijn kinderen zijn hier geboren en hebben in deze buurt op school gezeten. Gelukkig had ik een goede advocaat en heb ik heel veel steun gehad van het wijksteunpunt wonen en het Emil Blaauwfonds. Voor veel huurders en eigenaren werd dit een principezaak. Immers, als het kopen van een pand voor een hoge prijs reden is de huurders er uit te zetten omdat verhuur daarna voor de eigenaar niet meer rendabel is, zou dat een grote aanslag op de huurbescherming zijn. Gelukkig werd de zaak ook in hoogste instantie gewonnen. Een eigenaar weet bij aankoop waar hij aan begint, als een huurder niet wil vertrekken is dat ondernemersrisico. De zaak kostte het fonds veel geld, want cassatie is duur en de kostenveroordeling weegt bij lange na niet op tegen de kosten. Gelukkig is daarvoor het Emil Blaauwfonds beschikbaar.

"Die overwinning bij de Hoge Raad en daarna in de laatste bodemprocedure waren een grote opluchting. Na de laat-

ste uitspraak kwam de eigenaar naar me toe en feliciteerde me.

Nu heeft hij het pand verkocht. Deze week kreeg ik een bericht van de nieuwe eigenaren. Ze lieten weten dat ze in april in het pand willen gaan wonen. Prima, want de begane grond en 1 hoog staan al 8 jaar leeg en het is de gemeente niet gelukt daar wat aan te doen. Ik heb de nieuwe eigenaars gemeld dat ik geen enkele reden heb om te verhuizen.

Het is belangrijk om je rust te behouden. Keuze van een advocaat die je ligt is essentieel voor een goede samenwerking. Ook belangrijk is het verzamelen en archiveren van gegevens van de verhuurder. Nooit iets toezeggen en alles zwart op wit eisen. Ik heb veel gehad aan de ondersteuning en ben ook graag bereid andere huurders in een vergelijkbare situatie te helpen om de rug recht te houden als het moeilijk is. Die steun heb je echt wel nodig.” ●

**“Het Meldpunt heeft in goed en vertrouwd overleg met de cliënt, de hulpverlener en het Wijksteunpunt Wonen alles op een rijtje gezet m.b.t. het ongewenste verhuurgedrag. De mogelijkheden tot verbetering zijn gezocht en uitgevoerd met goed gevolg en vervolg in een verbetering van de woonsituatie. Een mooie combinatie van verbetering wonen en daarmee ook een stukje welzijn.”**

**Met vriendelijke groet,**

Rina Beijnsens  
Stichting Doras

6

## EINDE AAN ONEERLIJKE BEMIDDELINGSKOSTEN

**A**l jaren voeren de Wijksteunpunten Wonen de discussie met de verhuurbranche over de in rekening gebrachte bemiddelingskosten. De woningeigenaar zoekt een huurder, schakelt een bemiddelaar in, die adverteert online, woningzoekende reageert dat hij wil huren en moet opeens courtage van een volle maand huur plus BTW betalen? Wat een raar systeem was dat!

In april 2013 vroeg het Meldpunt de Vereniging Verhuurmakelaars Amsterdam (VVA) in een open brief over hun standpunt over courtage. De VVA liet weten dat ze tegen het vragen van dubbele courtage waren. In de praktijk brachten woningbemiddelaars namelijk vaak zowel bij de verhuurder als bij de huurder een maand huur in rekening bij het afsluiten van een huurovereenkomst. Een bemiddelaar mag niet ‘twee heren dienen’, dat is een verboden handelspraktijk. De VVA stelde dat haar leden alleen nog courtage bij de huurder in rekening zouden brengen, een standpunt dat uiteindelijk ook niet vol te houden was. Wanneer een bemiddelaar wordt ingeschakeld door de verhuurder (en dat is meestal het geval) dan werkt hij ook in diens opdracht. De woningzoekende hoeft dan niet te betalen voor werkzaamheden die in opdracht van de verhuurder zijn uitgevoerd.

De laatste jaren is er met hulp van het Emil Blaauw Proceskostenfonds veel geprocedeerd tegen verhuurmakelaars die weigerden de betaalde commissie terug te geven aan de huurder. Deze zaken werden allemaal gewonnen bij de Rechtbank Amsterdam. In veel zaken kwam het niet tot een procedure maar was de sommatie of dagvaarding aanleiding voortijdig terug te betalen. Stap voor stap werd duidelijk dat het berekenen van bemiddelingskosten aan huurders zijn langste tijd had gehad.

In april 2014 schreven wij op onze website “einde aan bemiddelingskosten voor huurders”, een maand later gevolgd door “nieuwe stap richting compleet afschaffen bemiddelingskosten” naar aanleiding van een wetsvoorstel over woningbemiddeling. Dit wetsvoorstel, waarin de eerdere regels zijn aangescherpt en onder andere bemiddelingskosten bij kamerverhuur worden verboden, is inmiddels goedgekeurd door de Tweede Kamer, de Eerste Kamer neemt hierover vermoedelijk begin 2016 een besluit.

De discussie kreeg een nieuwe impuls toen de Autoriteit Consument en Markt (ACM) in september 2014 in niet mis te verstane bewoordingen aan de verhuurbranche liet weten dat het systeem van dubbele courtage of het in rekening brengen van de kosten bij wo-

ningzoekenden als 'oneerlijke handel-spraktijk' moet worden gezien. Zij kondigde boetes en eventuele vervol-ging aan bij overtreding van de wet- en regelgeving.

Hoewel meerdere verhuurbureaus toen al hun verdienmodel wijzigden gingen andere woningbemiddelaars gewoon op de oude voet verder. In oktober 2014 publiceerden wij een korte handleiding voor huurders om onte-recht betaalde bemiddelingskosten terug te vorderen. Deze handleiding werd door een collega van het Wijksteunpunt Wonen in het Engels vertaald aangezien wij veel door expats werden benaderd met vragen over de zogenaamde 'agency fee'.

Mede door de aandacht van verschil-lende media voor dit dossier meldden zich tientallen gedupeerde huurders die ten onrechte bemiddelingskosten hadden betaald. Vaak werd er na de no-dige sommaties alsnog terugbetaald, andere bedrijven schreven zich uit bij de Kamer van Koophandel of vroegen zelfs faillissement aan om onder vorde-ringen van huurders uit te komen. Sommige bemiddelaars gingen daarna weer verder met hun bedrijf, al dan niet onder een nieuwe naam.

In oktober 2015 werd door een uit-spraak van de Hoge Raad de discussie of huurders wel of niet bemiddelings-kosten dienen te betalen beëindigd: huurders hoeven géén commissie, courtage, agency fee of bemiddelings-kosten te betalen als het bemiddelings-bureau in opdracht van de verhuurder

werkt (en dat is bijna altijd het geval). Als er wel betaald is dan kunnen deze kosten worden teruggevorderd.

In november 2015 stelde de SP ka-mervragen over bemiddelingskosten. Dit mede naar aanleiding van onze tweets over bemiddelingsbureaus die huurders nog steeds onterecht bemid-delingskosten vragen en bureaus die failliet gaan en vervolgens doorstarten om onder claims van huurders uit te komen.

Deze vragen werden in december 2015 door minister Blok beantwoord. Hij verwijst naar de mogelijkheid die de ACM heeft om bemiddelaars te dwingen af te zien van dergelijke prak-tijken. Ook geeft de minister aan dat dit onderwerp in 2016 weer de aan-dacht van de ACM zal krijgen, onder meer wanneer het al hiervoor genoem-de wetsvoorstel in werking treedt. Ver-der noemt de minister een aantal inte-ressante punten om frauduleuze prak-tijken van bemiddelaars bij faillissementen aan te pakken.

Wij blijven dit dossier op de voet volgen door te signaleren over de ontwikkelin-gen die wij zien. Dat doen wij richting de ACM, woningbemiddelaars, media en de politiek. Maar ook richting Amsterdamse huurders die wij samen met de wijksteunpunten wonen advise-ren en helpen bij het terugvorderen van onterecht betaalde bemiddelingskos-ten. Dat kan tot vijf jaar na betaling, na die termijn zijn er soms ook nog moge-lijkheden. ●

7.

## DE WERKWIJZE VAN EEN DUBIEUZE VERHUURDER

**D**e afgelopen vijf jaar ontving het Meldpunt verschillende klachten over een verhuurder die ook als woningbemiddelaar actief is. Hij brengt onterecht bemiddelings-kosten in rekening voor de kamerge-wijze verhuur van woningen. De ver-huur is meestal in strijd met wet- en regelgeving, soms is ook sprake van overbewoning. Huurders die niet pre-cies doen wat de verhuurder wil krijgen te maken met huuropzeggingen en in-timidatie aan de voordeur. Soms ver-schaft deze verhuurder zichzelf toe-gang. Enkele keren was de situatie zo dreigend dat huurders de politie moes-ten inschakelen.

Drie huurders in Zuidoost moesten in december 2014 van de verhuurder naar een nieuwe woning verhuizen. Keuze was meewerken of vertrekken, het ver-huisbusje stond al voor de deur. Hun toenmalige woning was verkocht, dus 'moesten' huurders verhuizen. In de nieuwe galerijflatwoning, die kort daar-voor door een B.V. voor € 90.000 op een executieveiling was gekocht, waren de huurprijzen van gemiddeld € 500 per kamer zeer fors in verhouding tot de maximaal redelijke huurprijs. De huur werd deels contant betaald. Ver-huurder bleef in bezit van de sleutel en betrad daarmee te pas en te onpas met makelaars en potentiële kopers de wo-

ning. Nadat hij een keer stampij had gemaakt en door de politie uit de wo-ning werd verwijderd hebben huurders op ons advies een ander slot op de voordeur gezet. Verhuurder wilde na-melijk dat de huurders ook deze wo-ning weer zouden verlaten vanwege verkoop. De woning was namelijk in april 2015 voor € 113.000 verkocht, een waardevermeerdering van € 23.000 in ruim vijf maanden. Zo gemakkelijk gaat dat echter niet: zoals in veel geval-len geldt hier ook: "koop breekt geen huur".

Het Meldpunt heeft de verhuurder meermaals schriftelijk en telefonisch op zijn gedrag aangesproken en duide-lijk gemaakt dat geen sprake was van een rechtsgeldige opzegging. Ook spra-ken wij hem aan op zijn leveringsplicht voor water en energie, aangezien hij daarvoor de contracten had opgezegd. Verder heeft het Meldpunt de politie

**“Het Meldpunt vervult ook voor de raadsleden een belangrijke functie bij het signaleren van misstanden”**

**Brahim Abid**

Woordvoerder Wonen PvdA in de Commissie Wonen gemeenteraad Amsterdam

uitvoerig geïnformeerd over deze verhuurder en de rechtspositie van de huurders. Vervolgens probeerde de verhuurder zonder toestemming de woning binnen te komen, nadat hij een dag eerder schreef: “morgen eindcontrole, als je niet thuis bent ontruimen wij jou”. Per omgaande lieten we schriftelijk weten dat wij en de huurders tegen elke vorm van eigenrichting (juridische) actie zullen ondernemen. Het Meldpunt heeft ook direct de politie van het bericht van verhuurder op de hoogte gebracht. Verhuurder kwam, zoals ‘beloofd’, de volgende dag inderdaad aan de deur en probeerde binnen te komen. Huurders schakelden de politie in en de verhuurder gaf gehoor aan de sommatie te vertrekken. Huurders hebben hierna nog een aantal maanden

in de woning gewoond, uiteindelijk hebben zij allen betere woonruimte gevonden.

Het Meldpunt heeft de Dienst Werk en Inkomen geïnformeerd over deze zaak, dit omdat zij voor de betreffende huurders bemiddelingskosten aan deze verhuurder hebben betaald. Verder heeft het Meldpunt over deze verhuurder meerdere malen contact gehad met de gemeentelijke Dienst Wonen. Zij hadden hem ook al in beeld en op basis van hun eigen en de door ons aangeleverde dossiers zullen zij in 2016 onderzoek doen naar deze verhuurder. ●

**“Hoewel de VVD vindt dat er te veel subsidie naar de huurdersondersteuning gaat moet gezegd worden dat het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag nuttig werk verricht. Dat is ook in het voordeel van de vele nette verhuurders die in onze stad actief zijn.”**

Daniël van der Ree

Gemeenteraadslid VVD, woordvoerder Wonen

8

## JONGERENHUISVESTER OF HUISJESMELKER?

**V**eel lege kantoren en een nijpend gebrek aan (jongeren) huisvesting. Een zakenman zag hier ook goede kansen in, pakte het niet goed aan en dupeerde uiteindelijk tientallen huurders.

Verhuurder Marcel van Hooijdonk is al enige tijd actief in het vastgoed en de laatste jaren specialiseert hij zich in het transformeren van oude, kansloze kantoren tot leuke jongeren- en studenten-huisvesting. Zo heeft hij panden in Breda, Nieuwegein en ook Utrecht in verhuur. Helaas houdt Van Hooijdonk te weinig rekening met de belangen van de huurders. Er is er al meerdere malen aangifte gedaan tegen hem wegens intimidatie en geweldpleging en zelfs de Hoge Raad heeft onlangs nog geoordeeld dat hij een ‘notoire huisjesmelker’ genoemd mag worden. Bij enkele van zijn huurders, die een procedure bij de Huurcommissie waren begonnen, werden de ramen ingegooid, kabels doorsneden en stinkbommen naar binnen gegooid.

### **TOURNIAIRESTRAAT**

In Utrecht had hij al een bedenkelijke reputatie opgebouwd toen hij zijn werkgebied naar Amsterdam verlegde. In de zomer van 2014 verbouwde exploitant Nahuys BV, een voormalig bedrijf van Van Hooijdonk, een oud en al

lang leegstaand kantoor in de Tourniairestraat nabij Station Sloterdijk naar 50 studio's. Op zich een prima ontwikkeling. In het bestemmingsplan van Sloterdijk was recent opgenomen dat zulke oude kantoren ook gebruikt kunnen worden voor zogenaamde ‘extended stay’; dat is een vorm van wonen voor een periode tussen één week en 12 maanden. Nahuys BV verhuurde deze 50 studio's vanaf september 2014 aan ca. 60 voornamelijk jonge expats. Klein minpunt: anderhalve maand later stonden ze allemaal op straat.

### **BRANDGEVAAR**

Verhuurder Van Hooijdonk nam het namelijk niet zo nauw met de brandveiligheidseisen waarop de gemeente het pand op 12 november per onmiddellijke ingang sloot. De huurders kregen om 13:15 uur een SMS bericht dat zij het pand vanaf 14:00 uur niet meer mochten betreden. Wie 's avonds thuis kwam trof een briefje op de deur aan: zij mochten het pand niet meer betreden en ze konden een bed krijgen op een slaapzaal in een hostel in Nieuw-West. Terwijl de bewoners in de Heathrowstraat beschikten over een zelfstandige wooneenheid, werd hun nieuwe huisvesting voor de komende maanden een slaapzaal met stapelbedden. In het weekend lagen er soms nog toeristen in dezelfde kamer.

Het pand bleef een half jaar gesloten. Het had nooit verhuurd mogen worden omdat de verhuurder niet in het bezit was van een gebruiksvergunning. Tijdens controle schrok de Brandweer van wat ze aantroffen: een enorm brandgevaarlijk pand. Eind november publiceerde het Parool een groot artikel over deze kwestie. Verhuurder Van Hooijdonk, die in oktober 2014 een soortgelijk geval had met een brandgevaarlijk pand in Utrecht waarbij bijna 100 studenten op straat kwamen te staan, nam verder geen enkele verantwoordelijkheid.

.....  
"Hi Bakker,

How are you? We would like to thank you for all your efforts and concern about our housing issue. Nothing could have been possible without your help and time. You have been a great help and we have really no words to express how thankful we are.

Thanks a million for your unconditional support! We would like to visit you some time, we feel that we did not have enough time after the judge to talk well....

Take care of yourself.

Best Regards,  
Zara & Efosa from Heathrowstraat"

.....

### RECHTSAAK GEWONNEN

In december 2014 besloten enkele bewoners, ondersteund door het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag, een rechtszaak te starten tegen hun verhuurder Nahuys. De inzet: schadevergoeding voor alle extra kosten die ze nu noodgedwongen moesten maken en een snelle, veilige oplevering van het pand. Op 5 januari deed de Rechtbank Amsterdam uitspraak: de huurders hebben recht op een maandelijks bedrag gelijk aan de huurpenningen van Nahuys, deze moest binnen zes weken passende vervangende woonruimte aanbieden én binnen zes weken het pand hebben verbouwd zodat het aan alle bouwkundige eisen voldoet, op straffe van een dwangsom bij niet nakoming.

### HOTEL?

Nahuys probeerde nog aan te voeren dat de bewoners geen rechten hadden omdat het zou gaan om hotelgebruik. Ze hadden een zogenaamd 'hotel reservation agreement' die diende als huurcontract. Op die manier probeerde de verhuurder de huurbescherming van de bewoners buiten werking te stellen. De Rechtbank oordeelde dat hoewel boven de overeenkomst stond dat het zou gaan om een hotel, er toch gewoon sprake is van een huurovereenkomst van zelfstandige woonruimte. Daarmee is een belangrijke slag tegen Nahuys ge-

wonnen: de bewoners hebben wél gewoon huurrechten.

Uiteindelijk is, na nog een rechtszaak voor veel gedupeerde bewoners, een oplossing gevonden. Het pand heeft Nahuys uiteindelijk brandveilig kunnen maken, maar er is niet opnieuw aan bewoners verhuurd. Het pand is nu formeel een echt hotel geworden.

### ANDERE PANDEN

Van Hooijdonk heeft met zijn Stichting Volkshuisvesting nu ook enkele andere panden in Nieuw-West in de verhuur genomen. Ook in die gevallen gaat het om oude kantoren. De eerste huurders hebben ons nu benaderd met vragen over hun huurcontracten en de gevraagde huurprijzen.

### MELDPUNT

Wij hebben de huurders van de Tournairestraat ondersteund vanaf het moment dat ze pardoes op straat werden gezet. We hebben voor die bewonersgroep een advocaat ingehuurd, met steun van het Emil Blaauw Proceskostenfonds. We hebben contact onderhouden en informatie uitgewisseld met Dienst Wonen, stadsdeel Nieuw-West en de gemeente Utrecht. We hebben het Parool geïnformeerd over deze heikele kwestie wat leidde tot een groot artikel in de krant. ●

**"Het Meldpunt speelt een positieve rol in de bescherming van huurders tegen vastgoedboeven die willens en wetens de belangen van huurders verkwanzelen om er zelf rijker van te worden. De huurders worden door het meldpunt bijgestaan met raad en daad met veelal goede resultaten. Dat is een compliment waard"**

.....  
**Reinier van Dantzig**  
Gemeenteraadslid D66,  
woordvoerder Wonen



## “OMRINGD MET KUNDIGE ADVISEURS”

door Martin Lambregts, huurder en advocaat te Amsterdam



In de praktijk stemmen de afspraken tussen huurder en verhuurder zoals die zijn vastgelegd in een huurcontract, niet altijd of niet meer overeen met de feitelijke huursituatie. Bijvoorbeeld als een woning aan een groep bewoners wordt verhuurd, waarbij slechts één van de bewoners als huurder staat vermeld in het huurcontract, terwijl het voor alle betrokkenen duidelijk is dat de woning ook aan de overige bewoners wordt verhuurd. Dit doet zich vaak voor bij de verhuur aan groepen studenten en jong werkenden; zij bewonen samen een woning en betalen daar -al dan niet afzonderlijk- huur voor, terwijl slechts één van hen (de ‘hoofdbewoner’ of ‘hoofdhuurder’) op papier als huurder geregistreerd staat.

Een dergelijke constructie dient enkel het belang van de verhuurder. Op papier lijkt er sprake te zijn van verhuur aan één enkele persoon, terwijl in werkelijkheid sprake is van kamergewijze verhuur of contractuele medehuur aan meerdere personen. Voor kamergewijze verhuur moet de eigenaar van de woning een prijzige woningonttrekingsvergunning aanvragen en contractuele medehuur heeft als gevolg dat alle bewoners huurbescherming genieten. Door van een groep bewoners slechts één iemand op het huurcon-

tract te zetten omzeilt een verhuurder dus een vergunning en kan hij zich bovendien bij vertrek van de hoofdhuurder op het standpunt stellen dat de achterblijvende bewoners eveneens zullen moeten vertrekken (“met jullie heb ik niks te maken, jullie staan niet op het contract”).

Dit deed zich in het afgelopen jaar voor bij een groep bewoners van een woning gelegen aan het Sarphatipark in de Pijp. Sinds 2004 is de betreffende woning altijd verhuurd geweest aan een in samenstelling wisselende groep bewoners (vijf in totaal, later zes) waarvan er slechts één op het huurcontract staat. Elke bewoner heeft een eigen kamer, voorzieningen worden gedeeld. Telkens wanneer de op het contract vermelde huurder vertrok, stemde de verhuurder ermee in dat een van de achterblijvende bewoners op papier als huurder werd geregistreerd. In oktober 2014 wordt het pand verkocht aan een Tilburgse textielhandelaar, die daarmee ook automatisch het huurcontract en de huursituatie overneemt (koop breekt immers geen huur).

Deze nieuwe eigenaar wijst een bevriende Brabantse relatie aan als contactpersoon die in december 2014 in een persoonlijk gesprek met de bewoners de plannen van de nieuwe eige-

naar uiteenzet. Deze wil het pand opsplitsen en per laag grondig renoveren, waarna de huidige bewoners in het opgeknapte pand tegen dezelfde prijs een kamer kunnen huren. De bouwplannen zijn echter nog niet concreet, maar -zo stelt de contactpersoon de bewoners gerust- het heeft allemaal geen haast en zal in goed overleg plaatsvinden want “jullie zijn zijn doelgroep” en “young professionals zoals jullie heeft hij heel graag daar wonen”.

Na dit gesprek blijft het enkele maanden stil totdat in het najaar van 2015 de hoofdhuurder per brief aan de verhuurder kenbaar maakt dat zij gaat verhuizen en dat de achterblijvende bewoners in onderling overleg een nieuwe bewoner zullen zoeken. De verhuurder bevestigt in reactie daarop haar ‘huuropzegging’ en verzoekt de woning leeg en bezemschoon op te leveren, dat wil zeggen: zonder de achterblijvende bewoners. De bewoners schrijven terug dat sprake is van een misverstand en dat de woning niet leeg opgeleverd zal worden. Vervolgens ontspint zich een brief- en e-mailwisseling tussen de bewoners en de verhuurder en vindt er nog een gesprek plaats. Uiteindelijk valt er een dreigende brief van de advocaat van de verhuurder op de mat met daarin een hoop juridisch tromgeroffel. De bewoners laten zich daardoor echter

niet uit het veld slaan. Dat is niet alleen omdat de groep een hechte onderlinge band heeft, strijdvaardig is en bovendien niet gespeend van de nodige juridische kennis, maar vooral ook omdat er op dat moment al lang en breed contact is gelegd met het Meldpunt. Ramón en Gert Jan adviseren de bewoners over de te nemen stappen en hebben hen met inzet van het Emil Blauw Proceskostenfonds inmiddels doorverwezen naar een tweetal ervaren huurrechtadvocaten (Mr. M. Kikkert en Mr. M. Zweers).

De verbouwing, die de verhuurder in dit geval voor ogen heeft, zal er vermoedelijk toe leiden dat er bijna tweemaal zoveel huurders in het pand kunnen zodat het rendement voor de verhuurder verdubbelt. Een zodanige verbouwing is uiteraard niet in het belang van de zittende bewoners: zij krijgen minder woonoppervlak en dus minder woongenot voor een zelfde (of misschien zelfs hogere) huurprijs. Een huurder hoeft in principe niet akkoord te gaan met een dergelijke voor hem nadelige en tevens niet noodzakelijke verbouwing. Bovendien heeft een huurder allerlei rechten rondom een verbouwing, waaronder het recht op vervangende woonruimte gedurende de verbouwing. Om die reden wil de verhuurder de achterblijvende bewoners niet als huurders erkennen.

## THE STORY OF TWO EXPATS

Hij zet hen onder druk om op korte termijn toch akkoord te gaan met de door hem gewenste verbouwing door te benadrukken dat hun juridische positie zwak is omdat zij niet op het huurcontract staan. Heeft hij daar gelijk in? De positie als huurder blijkt niet alleen uit wat op papier staat, maar kan ook volgen uit feiten en omstandigheden die niet in het huurcontract staan vermeld. Bijvoorbeeld als de verhuurder op verzoek van een bewoner die niet op het contract staat een klusjesman inschakelt om een gebrek te verhelpen, of als er louter om praktische redenen is gekozen om slechts één van de bewoners op het huurcontract te zetten.

Waar het op aankomt is of dergelijke feiten en omstandigheden aannemelijk gemaakt kunnen worden, zoals door middel van getuigenissen van oud-bewoners, (e-mail)correspondentie en andere documenten. Ook de aard en inrichting van een woning kunnen aan het bewijs bijdragen. Zo begrijpt iedereen dat een jonge alleenstaande student een woning van meer dan 200 vierkante meter niet alleen bewoont, de bijbehorende huurprijs niet in zijn eentje kan ophoesten en dat er dus wel andere huurders in het spel moeten zijn ook al staan die niet als zodanig op het huurcontract vermeld.

Vastgoedbeleggers die woonruimte opkopen met daarin een bewonersgroep waarvan slechts één persoon op papier als huurder staat geregistreerd, zullen de hiervoor genoemde feiten en omstandigheden over het algemeen graag willen negeren en zich uitsluitend richten op het (in feite) onvolledige huurcontract. De Tilburgse textielhandelaar heeft het echter niet getroffen; de bewonersgroep aan het Sarphatipark heeft zijn dossier op orde, laat zich niet overbluffen en is omringd met kundige adviseurs.

De juridische positie van de achterblijvende bewoners is dan ook veel sterker dan de verhuurder hen wil doen geloven: de rechter zal hoogstwaarschijnlijk bevestigen dat zij als huurders kwalificeren. De procedure, die de verhuurder inmiddels heeft aangespannen, ziet de bewonersgroep dan ook met vertrouwen tegemoet. ●

**M**y partner and I moved to Amsterdam on the 19th of March 2015. We were excited by the prospect of living in a vibrant city and excited to be moving away from New Zealand for the experience. On the 22nd of March we found an apartment at the Hoofdweg. We paid three months' rent up front, 1 month rent and VAT commission to the real estate agent and a two thousand euro deposit to the landlord. This we thought was an extremely lucky situation as other expats from our community found it difficult and took several months to find an apartment, while we had done it in 3 days. We soon realized that this was too good to be true.

One strange situation was however the urgency with which the agency fee had to be paid. Due to the fact that neither my partner nor I had a bank account in the Netherlands we had to withdraw cash for this sum of money. Near between five to six thousand euros. This included the real estate agent demanding us to withdraw the cash for his sum (the agency fee), and drove us to the ATM. Stating "you will not get this apartment unless you pay me this money today". Despite our common sense urging us this didn't feel right we knew that if we had the contract and paid the consideration we would be fine.

We then continued on living in the apartment for the first two months as we thought model tenants. We didn't have any visitors, we didn't have loud music on and we kept the apartment clean and tidy. In fact we had to clean the apartment substantially when we moved in as it hadn't been cleaned. One week after I secured the job as a senior accountant at a local Amsterdam firm, the landlord called and said that we needed to move out in three weeks. Stating that we:

- Had multiple visitors;
- Played loud music and were disruptive;
- In the contract it stimulated that we needed to have a job.

No matter how much we argued these points she wouldn't listen to us and wouldn't consider us living there any more. We found out that the reason she wanted us to leave was in fact that she had family coming in to stay and that's why we she wanted us out. Not only that: she gloated about the fact she doesn't pay tax in the Netherlands and doesn't register the apartment with city hall so therefore we needed to leave.

This is the email I sent to her on the 1/6/2015:



▲ MUG magazine februari 2015

Further to our conversation on Friday I have reviewed our contract terms which include the representations made at the time of the contract that if I secured a job within the first three months of the tenancy the tenancy agreement would be extended.

The owner and you as his agent will be in breach of the tenancy contract if you don't renew our tenancy contract as you at the time of signing the contract as an inducement to us to sign the contract had advised me verbally and then explicitly in the invoice that "Based on three months contract that you also find a job that the rent can be paid in the future. Then the contract will be extended".

The tenancy contract terms provide that I have three months to gain employment so "that rent can be paid in the future". This will not be an issue as I'm in the final stages of finalising an employment contract that will be concluded within the three month period as provided in the tenancy contract.

*As I expect to have a job within the three months as provided for in our agreed tenancy terms I expect the tenancy to be extended. I shortly expect to be able to email you confirmation of my employment.*

*Could you please contact me so we can make time to catch up to resolve matters. Look forward to hearing from you.*

We then had no communication from the landlord or the agency about finding us a new apartment as we were then "up against the clock" and needed to find a place to live straight away. This is when we contacted Ramon Donicie from Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag to help us try and resolve this issue and get our money back for the agency fee. We knew that we were in letter of the law, however, we needed someone with expertise and someone who can speak and write Dutch to help us.

Ramon and his firm then took over and the tide changed. He asked us what documentation we had for instance:

- Rental agreement;
- Original add;
- Invoices and receipts;
- Communication with the real estate agent and with the landlord

Ramon then discussed our options which included staying in the place we were in, leaving the place and trying to get our full bond back or using the help with the agent to get a new apartment.

Due to the fact we didn't trust the agent or the landlord as they don't seem bound to the law we decided to move out of the apartment and find a new, better place to live. Ramon then took over communication with the housing agent about getting our agency fee back and within one month he had agreed to terms and refunded our FULL agency fee back in four equal monthly terms.

We couldn't tell you how grateful we are to Ramon Donicie and his firm for helping us with our case. Especially coming to a new country it was amazing to have the support from your local authority with this case. It is not common from where I'm from to get this kind of support and made both of us decide to live in Amsterdam for that much longer. We got cheated by someone miserable and if we didn't have Ramon in our corner we wouldn't be where we are today. Happy and content.

*Yours sincerely,  
Josh Mclauchlan*

**"Complimenten aan het meldpunt voor hun goede en scherpe aanwezigheid op social media"**

**Brahim Abid**

Woordvoerder Wonen PvdA in de Commissie Wonen gemeenteraad Amsterdam



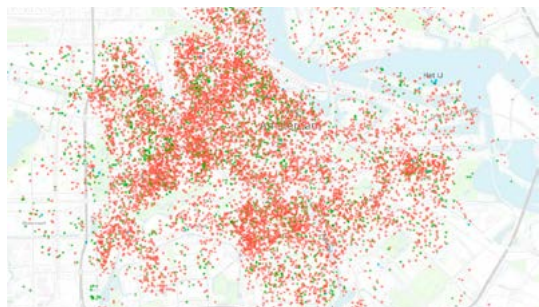
## OVERLASTVAKANTIEVERHUUR.NL

**S**amen met de Wijksteunpunten Wonen en Wijkcentrum d' Oude Stad heeft het Meldpunt een online meldformulier ontwikkeld waarop bewoners melding kunnen maken van een illegaal hotel, overlast van illegale shortstay of andersoortige toeristische verhuur van woningen. Zowel

huurders als eigenaren melden overlast: in 2015 ontvingen we 254 meldingen. Deze worden automatisch doorgegeven aan Handhaving van de Dienst Wonen waarop zij de adressen kunnen meenemen in de controle en handhaving. Het meldproces gaat geheel geautomatiseerd, het formulier op [www.overlastvakantieverhuur.nl](http://www.overlastvakantieverhuur.nl) wordt nog aangepast om beter aan te sluiten op de administratie van het gemeentelijke project Zoeklicht. Tot heden telt Zoeklicht deze honderden meldingen over illegale hotels niet mee in hun eigen cijfers.

Hieronder een kleine greep uit de meldingen zoals wij die hebben ontvangen via [www.overlastvakantieverhuur.nl](http://www.overlastvakantieverhuur.nl)

▼ Woningen > 60 dagen per jaar verhuurd.



- Veel schreeuwende groepen op balkon.
- Voormalige praktijk ruimte. Geen nooduitgang, teveel gasten in kleine ruimte. Brandgevaar.
- Wekelijks soms zelfs dagelijks nieuwe huurders – eigenaar woont zelf niet in appartement.
- Drie voormalige appartementen zijn nu in gebruik als shortstay, teveel mensen in pand zonder nooduitgang.
- Het is ongekend hoeveel mensen er soms (met name in het weekend) in dit huis verblijven. Het is een enorme toeloop van toeristen. De verhuurder loopt zelfs met complete was zakken na het weekend en de schoonmakers draaien overuren. Veel jongelui uit Duitsland/Engeland, dus veel herrie. Hebben werkelijk geen boodschap aan klachten van de buurt. Te luide muziek, dronken op straat, etc.
- Wij, eigenaren, die de huizen bewonen betalen een zeer hoog bedrag aan hypotheek! Het woongenot wordt dusdanig aangetast dat velen de wens hebben de

woning te verkopen en dus te verkassen! De short stay gasten voelen zich niet verantwoordelijk voor de woonomgeving! Bewoners werken hard voor de hypotheek! Hun nachtrust wordt verstoord wat weer van invloed is op hun werk en daaraan gerelateerd inkomen! Een neerwaartse spiraal! De bestemming is wonen en geen horeca! Wij willen rust!

- Wekelijks, wisselde gasten. Doorlopend verhuur aan gezelschappen van 4 tot 6 personen! Groepen mannen, vrouwen, gezinnen! Zorgen voor geluidsoverlast tot in de nachtelijke uren.
- Deze verhuurder mag volgens de regels van de VVE niet verhuren aan vakantie-gangers. Ook heeft de eigenaar niet gemeld bij het bestuur van de VVE dat hij zijn appartement permanent verhuurt aan vakantie-gangers. Recentelijk is er in de nacht een binnenbrand veroorzaakt door vakantie-gangers die binnen een barbecue aanstaken. De mensen waren zo stoned als een garnaal! Deze risico's horen niet in een wooncomplex, zeker niet waar ook veel kinderen wonen. Ik hoop dat u snel zorgt voor het stoppen van deze illegale praktijken.
- Mensen komen met rugtas, afwisselende mensen kort overnachten, buitendeur vaak open, veel overlast omwonenden.
- De zoveelste keer dat ik klaag, helaas. De zaak zou in behandeling zijn, maar er gebeurt niets. Exploitant heeft onder valse voorwendzelen vergunning voor shortstay in het pand gekregen, maar gebruikt het puur voor airbnb gasten die 3 of 4 nachten verblijven. Ook heeft de gemeente na bezwaarprocedure van de burens de shortstayvergunning ingetrokken voor begane grond, dus daar zou zelfs geen shortstay meer mogen, laat staan airbnb voor 3 nachten! Nu (2.15 's morgens) keiharde muziek hiernaast. Exploitant gewaarschuwd, maar hij onderneemt niets. Nu dus maar de politie gebeld.
- Dit is een B&B die 3 kamers verhuren voor minimaal 6 personen. Dit is niet toegestaan volgens de wet is dit een hotel zonder hotelvergunning. Verhuren zeer veel via boeking kanalen en hier is het ook zeer duidelijk dat ze voor meer dan 4 personen verhuren.
- Op dit adres worden sinds 2009 zonder vergunning appartementen voor short stay aangeboden. De situatie is brandgevaarlijk en vaak gaat het brandalarm af. De exploitant heeft ruim twee jaar geleden een vergunning gekregen om op het adres een 4-sterrenhotel te vestigen. De burens is bezworen dat er een eind zou komen aan de (illegale) verhuur van appartementen. Nog steeds gebeurt dit en er wordt niets gedaan om een 4-sterrenhotel te vestigen. Vuilniszakken liggen in dakgoten, ramen staan open bij regen en storm etc. Een onveilige situatie.
- Er staan dag in dag uit blowende toeristen voor de deur die eindeloos lawaai maken. Dit appartement wordt gebruikt als illegaal hotel.

## VAN BORDEEL NAAR ILLEGAAL HOTEL

**V**ia [www.overlastvakantieverhuur.nl](http://www.overlastvakantieverhuur.nl) ontvingen we begin 2015 een melding over ernstige overlast van een illegaal hotel in de Bergstraat. Dit voormalige bordeel is op verzoek van de gemeente door corporatie De Key opgekocht en daarna weer doorverkocht. Tot enkele jaren geleden vond er in de Bergstraat, een klein straatje tussen Singel en Herengracht, nog prostitutie plaats. Door het Project 1012 werden de locaties voor prostitutie heroverwogen en verdwenen de bordelen uit de westelijke grachtengordel. Corporaties kochten de bordelen op, de bestemming werd gewijzigd en deze planschade werd met een subsidie van de gemeente gefinancierd. Doel was om de 'criminogene' activiteiten te verminderen.

De panden die De Key in 2008 kocht in de Korsjespoortsteeg en Bergstraat zijn in 2011 weer doorverkocht aan de stichting Y.O.U. Foundation in Schaan, Liechtenstein. Het pand in de Bergstraat werd door deze nieuwe eigenaar meteen doorverkocht aan Historic Apartments Foundation, ook gevestigd in Liechtenstein. Deze 'foundations' schijnen van een Rus te zijn.

De melding van de burenen: *"Er is sprake van ernstige overlast. Het is een gehorig huis wat elke keer drie dagen verhuurd word door tussen de vier en acht personen die met veel lawaai 's nachts binnen komen en tot vroeg in de ochtend lawaai maken en soms ook vroeg op moeten dus 's morgens vroeg lawaai maken binnen en buiten. Vooral aan de achterkant is er veel overlast. De achterkant werkt als een klankkast en daarbij hebben ze op het kleine binnenplaatsje buiten een sauna neergezet waar mensen 's nachts gebruik van maken. Ook het balkon achter waar een raam van de burenen op uitkomt levert veel overlast vooral in de zomer. Het is een stille straat waardoor lawaai extra verstorend werkt en er is geen enkel toezicht en altijd uitgelaten toeristen dwz. schreeuwen, dronken, luid lachen ed. Laatste keer was vannacht waarbij zeker 5 a 6 mannen lachend en met veel lawaai binnen kwamen en wij het letterlijk konden verstaan als ze*

*binnen waren. Wij worden er helemaal gek van!"*

*De meldster vervolgt: "Wij wonen hier sinds 1986 en toen had je de bordeelhouders die waren aanspreekbaar want ze woonden in de straat. Geen last. Nu is er niemand aanspreekbaar want deze gasten (toeristen) zijn na drie dagen weer weg en dan komen er weer nieuwe. We hebben wel de verhuurder (Bureau City Apartments) aangesproken maar dat heeft niets geholpen."*

Het pand in de Bergstraat heeft volgens de BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) een woonbestemming. De melding is automatisch via [www.overlastvakantieverhuur.nl](http://www.overlastvakantieverhuur.nl) doorgegeven aan de afdeling Handhaving van Dienst Wonen. ●

### DANKWOORD VAN EEN EXPAT

**Huurder Thorolf kreeg na vertrek uit zijn huurwoning zijn borg niet terug van de verhuurder. De woning had hij gevonden op internet, de woningbemiddelaar moest hij destijds ook courtage betalen. Met hulp van het Meldpunt kreeg hij deze bemiddelingskosten terug. De borg waarschijnlijk niet, omdat de eigenaar naar Egypte is verhuisd en zijn woning heeft verkocht. Eigenaar heeft geen ander bezit meer in Nederland, dus zal het niet meevallen het geld terug te halen. Huurder stuurde onderstaand bedankmailtje naar het Meldpunt.**

*"I would like to thank the City of Amsterdam for the tremendous help I have received from Ramón Donicé with Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag - Wijksteunpunt Wonen.*

*For me being a foreigner from Norway, this has helped me in a helpless situation, although my deposit of € 3800 has still not been refunded, it has been a very nice experience to get professional help, and feel supported. But the agency fees of € 1500 was refunded, which was a nice victory. I think this system is an example that other cities should follow, it gives the inhabitants of the city a very important safety net, and especially makes us expats feel extra welcome and most importantly safe and cared for.*

*Sincerely,  
Thorolf Tønjum"*

▼ Bergstraat





[www.wswonen.nl](http://www.wswonen.nl)

 [www.twitter.com/verhuurbedrag](https://www.twitter.com/verhuurbedrag)