



FOTO'S OLIVIER MIDDENDORP

Wasa Student Village, met 358 studio's bij station Amsterdam Sloterdijk, is een van de jongste projecten van Camelot.

## HUISVESTING

# Inloggen bij je huisbaas voor ruim 200 euro

Antikraakbedrijf Camelot verhuurt ook studentenwoningen. Daarbij brengt het dubieuze kosten in rekening. „Onrechtmatig”, zeggen huurjuristen.

Door onze redacteur  
**Sam de Voogt**

Het was de huurprijs van 400 euro die zijn aandacht trok. Pablo Vicente Alonso (25) wilde Spanje verruilen voor Amsterdam. Online vond hij een studio in het Wasa Student Village van vastgoed- en leegstandbeheerder Camelot, vlakbij station Amsterdam Sloterdijk. Toen hij zich inschreef, zegt Alonso, „bleek dat die 400 euro niet alle kosten dekte”.

In zijn appartement van 17 vierkante meter aan de Naritaweg somt Alonso de extra's op: maandelijkse servicekosten à 125 euro, meubileringskosten 65 euro per maand, een borg van 1.000 euro. Maar „de vervelendste verrassing” was de 202,50 euro die Alonso moest betalen voor het gebruik van MyCastle, de digitale portal van Camelot. Daarmee kunnen huurders bij het bedrijf gegevens wijzigen, klachten indienen en de handleidingen van de magnetron en afzuigkap downloaden. Niet onoverkomelijk, zegt Alonso, „wel anders

en duurder dan je verwacht”.

MyCastle is een stevige bron van inkomsten voor verhuurder Camelot. Het bedrijf int het bedrag van alle huurders van zijn ruim 1.750 studio's, op zeven locaties in Amsterdam, Eindhoven, Delft en Arnhem. De meeste studio's worden verhuurd voor minimaal zes maanden, oplopend tot onbepaalde tijd; bij elke verhuur is de betaling voor MyCastle verplicht.

### 'Money machine'

Gemiddeld worden de ruim 1.750 studio's volgens Camelot steeds na ongeveer 21 maanden opnieuw verhuurd. Daardoor is de vergoeding voor MyCastle goed voor bijna 200.000 euro aan inkomsten per jaar. De 358 studio's van het Wasa Student Village leverden 72.000 euro op bij de eerste verhuur eind vorig jaar. Sindsdien zijn 150 studio's al voor een tweede keer verhuurd, wat Camelot dus nog eens 30.000 euro in het laatje bracht. Dat was eenmalig vanwege een overgangperiode, zegt het bedrijf, dat aangeeft dat de ge-

middelde huurtijd per studio de komende jaren zal stijgen.

„MyCastle is een absolute *money machine*”, zegt Gert Jan Bakker. Hij is consulent van het Meldpunt Ongevenst Verhuurgedrag (MOV) in Amsterdam, dat gefinancierd wordt door de gemeente. Hij heeft een klacht ingediend bij de Autoriteit Consument & Markt (ACM) wegens gedwongen winkelnering. „Je bent als huurder verplicht te betalen voor een 'dienst' waar je niets aan hebt.”

Volgens huurjuristen is het niet toegestaan dat Camelot voor MyCastle een bedrag vraagt. „Je mag als verhuurder zelf weten hoe je de omgeving waarin je contact hebt met je huurders inricht, maar daar kun je geen factuur voor sturen”, zegt huurrechtadvocaat Guido Zijlstra, die namens tien huurders van het Wasa Student Village bezig is met een dagvaarding tegen Camelot. Die wil hij nog deze maand indienen. Volgens Zijlstra verbiedt de wet verhuurders bij aanvang van een contract, huurders kosten in rekening te brengen die niet de huurprijs betreffen.

Het is niet voor het eerst dat Camelot in opspraak raakt. In 2015 bracht *Het Parool* naar buiten dat Camelot huurders van een voormalig verpleeghuis zou uitbuiten. In ruil voor een kamer moesten ze verplicht onderbetaald werk doen.

Nu loopt er een zaak tussen het bedrijf en 74 (oud-)bewoners van een Camelot-pand aan de Amsterdamse Rijswijkstraat. Zij lieten al in 2014 hun huren bij de plaatselijke huurcommissie toetsen. Die oordeelde dat die omlaag moesten. Camelot besloot die uitspraak aan te vechten. De zaak ligt nu bij de Raad van State.

### Gedwongen winkelnering

Twee huurjuristen bevestigden Zijlstra's kijk op de huurcontracten van Camelot. „Of je dit nu verkapte contractkosten of gedwongen winkelnering noemt, het in rekening brengen van deze dienst is naar mijn mening onrechtmatig”, zegt Florian Hijlkema van Huurdokters. Charlotte van Enckevort, van Van Diepen Van der Kroef Advocaten, zegt „nog nooit zo'n vergoeding te hebben gezien”. Volgens haar mag „de verhuurder in principe eenmalige kosten verbinden aan het huurcontract”, maar moet daar „wel een redelijke tegenprestatie tegenover staan”.

Dat lijkt MyCastle in de praktijk niet te bieden. Op klachten en meldingen die zijn ingediend via MyCastle wordt volgens huurders niet of traag gereageerd. „Ik heb MyCastle twee keer gebruikt in vier maanden tijd”, zegt de Zwitserse Ursula Ablinger (25), die tussen december 2017 en mei 2018 in het Wasa Student Village woonde. „Maar ik kreeg geen reactie.”

In Arnhem heeft Leonard Stroebel (19) bij Camelot dezelfde ervaring. „Ik ben sinds mei vorig jaar mischien vijf keer ingelogd. Afspraken

kun je ook via telefoon en mail regelen. Daar wordt je zelfs naar doorverwezen als je in MyCastle zit.”

Justin van der Kooij (24), die sinds drie maanden een studio van Camelot in Delft huurt, belt „bij een noodgeval liever een noodnummer. En de handleidingen van de combimagnetron en de radiator zijn na een update verdwenen.”

Als MyCastle „vrijwel niet gebruikt wordt”, zegt advocaat Van Enckevort, zou de tegenprestatie voor het geldbedrag „verwaarloosbaar” zijn. Ze ziet daarom „onvoldoende wettelijke grondslag” voor de vergoeding voor MyCastle.

### Camelot Ambitieuze plannen

Camelot, opgericht in 1993, heeft zich in 25 jaar ontwikkeld van antikraakorganisatie tot **een van de grootste internationale beheerders van leegstaande panden. Het is actief in zes Europese landen.**

**Sinds een aantal jaar exploiteert Camelot ook gebouwen in eigen beheer.** Daarbij richt het bedrijf zich met name op studenten.

Camelot heeft grote ambities. **Het bedrijf wil binnen vijf jaar locaties hebben in de 25 grootste Nederlandse steden.**

Camelot zegt dat de vergoeding voor MyCastle niet alleen voor de portal is. „Het zijn vaste kosten die we anders via een andere weg zouden doorberekenen”, zegt operationeel directeur Allard Jaring. Daar horen onder meer wervings- en administratiekosten bij, de inrichting van een modelwoning voor een bezichtiging, het opstellen van het huurcontract en de kosten van een intakegesprek.

Dat intakegesprek is één van de momenten waarop huurders op de hoogte worden gesteld dat de vergoeding voor meer dan alleen de MyCastle-portal is, zegt Jaring. Het andere moment is als de huurders het huurcontract ondertekenen. Camelot heeft de contracten juridisch laten toetsen, aldus Jaring. In de contracten die NRC in handen heeft, worden de vaste kosten nergens genoemd.

Jaring vindt het „jammer” dat de huurders hun klachten niet aan Camelot verteld hebben. Dat het mogelijk tot een rechtszaak komt, noemt hij „niet leuk”. „We proberen alles zo netjes mogelijk te doen.” Volgens Jaring wordt MyCastle heel veel gebruikt. „Voor de meeste huurders functioneert het goed.”

### Overspannen woningmarkt

Dat de meeste huurders de vergoeding voor MyCastle zonder morren overmaken, heeft te maken met de overspannen woningmarkt. Volgens huurjurist Hijlkema is het „duidelijk dat er middels dit contract misbruik wordt gemaakt van de positie van studenten.” Huurders ondergaan hun lot gelaten. „Ik dacht meteen dat dit zo'n bedrag was waarmee ze geld verdienen”, zegt de Zwitserse Ablinger. „Maar het was niet veel geld, en toen ik de totale huurprijs met andere plekken in Amsterdam vergeleek, was het toch goedkoper.”