

# HET MELDPUNT IN EEN **OVERKOKENDE WONINGMARKT**



**Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag**

**Rapportage 2017**

# Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag

## Rapportage 2017



## **Colofon**

---

TEKSTEN: Ramón Donicie, Gert Jan Bakker

REDACTIE: Tjerk Dalhuisen

EINDREDACTIE: Helen Meesters

VORMGEVING: justar.nl

MAIL: meldpunt@wooninfo.nl

TELEFOON: 020 5230130

UITGAVE: Stichting !WOON, Amsterdam, mei 2018

# Inhoud

---

	<i>Het Meldpunt in een overkokende woningmarkt</i>	<b>7</b>
<b>1</b>	Meldpunt in cijfers	<b>9</b>
<b>2</b>	Dankbaar voor geduld en hulp	<b>13</b>
<b>3</b>	Het verval van de huurprijsbescherming	<b>15</b>
<b>4</b>	Illegale hotels en vakantieverbuur	<b>18</b>
<b>5</b>	Bemiddelingskosten	<b>20</b>
<b>6</b>	Weinig rechtsbescherming bij woningdelen	<b>23</b>
<b>7</b>	Van Ostadestraat: een bizarre chronologie	<b>25</b>
<b>8</b>	Transformatie gaat niet altijd goed	<b>29</b>
<b>9</b>	Relaas van een keurig huurder	<b>30</b>
<b>10</b>	Pers en Promotie	<b>33</b>

# SJOPPERDE POP



KAMAGUKA

# Het Meldpunt in een overkookende woningmarkt

---

**S**inds de oprichting van het Amsterdamse Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag in 2001 ondersteunen wij huurders die last hebben van huisjesmelkers, malafide verhuurders, dubieuze woningbemiddelaars en schimmige huisbazen. Deze groep vormt gelukkig procentueel maar een klein deel van alle verhuurders, maar ze zorgen wel voor veel problemen.

In de jaren 2002-2008 gingen de meeste klachten over huizenhandelaren, opkopers en ontwikkelaars die gebruik maakten van het splitsingsbeleid. 19.000 particuliere huurwoningen in de gereguleerde sector konden worden gesplitst, en bij vertrek van de huurder ook worden verkocht. Opkopers en handelaren, die met een uitkoopsom maar soms ook met geweld en intimidatie huurders wilden laten verhuizen. De druk op zittende huurders, vooral in de 19e eeuwse gordel, was groot.

In 2009 nam dat af als gevolg van de crisis. Een aantal van deze beleggers ging failliet, andere beleggers zochten nieuwe verdienmodellen. Niet toevallig ontstond het shortstaybeleid in Amsterdam in 2008, er zou opeens een schreeuwend tekort zijn aan woningen voor young professionals en internationals: mensen die hier kortstondig zouden willen wonen. Wij

waarschuwden voor nieuwe hotelwoningen, maar dat zou niet gebeuren was de verzekering. Toch zagen we daarna hoe beleggers en verhuurders op grote schaal misbruik maakten van zogenaamde shortstay verhuur. Uiteindelijk werden het toch vooral illegale hotels.

In 2014 kwam er beleid voor woningdelen nadat verschillende grote verhuurders daar feitelijk al mee waren begonnen: het verhuren van een zelfstandige woning aan meerdere huishoudens, dus meerdere personen. Een raadsadres van ons over problemen eind 2013 zette de discussie op scherp, binnen enkele maanden kwam er beleid. Begin 2017 werd dat gewijzigd en ook dat leidde tot vele vragen. Veel verhuurders willen geen omzettingsvergunning aanvragen en daarmee komen de huurders in problemen. Bij enkele bekende verhuurders zoals prins Bernhard jr. en kamerlid Wybren van Haga leidde dat tot ophef. Zolang de huurders geen afzonderlijke prijs betalen voor een deel van de woning leidt deze vorm van verhuur tot sterke huurstijgingen. Als een woning op Pararius verhuurd kan worden voor € 1500 per maand, kost diezelfde woning via woningdelen opeens zeker € 2200 per maand. Er is sprake van een sterk prijsopdrijvend effect. We zien ook nieuwe verhuurders op de markt komen, het zoge-

naamde buy-to-let. Deze beleggers hebben meestal geen duurzame lange termijn visie voor hun vastgoed, ze gaan voor het snelle rendement. Woningdelen is daar een uitstekende manier voor. Beleggers kopen appartementen op, zetten er een extra gipsmuurtje in en verhuren de woning voor € 3000 per maand. Bij het artikel over woningdelen in dit verslag staan diverse voorbeelden.

Deze nieuwe beleggers drukken (startende) woningzoekers uit de markt, zij kunnen nu eenmaal meer betalen voor een woning dan mensen die een woning willen kopen om zelf te bewonen. In 2015 is de WOZ-waarde toegevoegd aan het WWS, het woningwaarderingssysteem ofwel het puntensysteem. Het idee was om de marktwaarde van een woning een grotere rol te geven in de huurprijs. In Amsterdam betekent dit dat de gehele particuliere voorraad bij mutatie geliberaliseerd verhuurd kan worden.

De afgelopen 6 jaar kregen we veel signalen over illegale hotels en overlast rond AirBnB verhuur. Waar er enkele jaren geleden nog weinig belangstelling was voor klachten over toeristische verhuur, veran-

derde dat met de coalitie die Amsterdam bestuurd tussen 2014 en 2018. Het werd een prioriteit om illegale hotels te sluiten en het dossier rond AirBnB verder te reguleren. Omdat de handhaving via Zoeklicht sterk werd verbeterd nam het aantal klachten via ons af.

De huursector verandert, de woonmarkt verandert, onze clientèle verandert, maar nog steeds constateren we dat er veel eigenaren en verhuurders zijn die snel geld willen verdienen, vaak ten koste van hun huurders. Nieuwe huurders betalen de hoofdprijs voor kleine woninkjes, zittende huurders worden onder druk gezet hun woning te verlaten. Zittende huurders ontvangen onterechte huuropzeggingen, of huurverhogingen die niet meer op te brengen zijn. Ze moeten volgens de eigenaar weg wegens 'dringend eigen gebruik' of renovatie van het pand. Gelukkig hebben veel huurders nog een goede huurbescherming. We zien echter ook veel nieuwe huurders met een tijdelijk contract, die feitelijk niet meer goed voor hun recht op kunnen komen.

*Gert Jan Bakker*

# 1

## Meldpunt in cijfers

**H**et aantal meldingen is in 2017 flink gestegen ten opzichte van 2016. De meldingen worden zowel door collega's van de vestigingen van !WOON 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 vakantieverblijf 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.

We zien een toename in vragen en klachten van internationals, zij weten ons steeds beter te vinden. Hun vragen gaan vaak over bemiddelingskosten die ze moesten betalen en over de waarborgsom die ze in veel gevallen niet terugkrijgen als ze weer zijn verhuisd. In 2017 is er een nieuwe indeling van categorieën gekomen zodat vergelijking met eerdere jaren niet altijd mogelijk is.

Elke melding geven we maar één categorie, terwijl er zaken spelen rond huuropzeggings die gepaard gaan met intimidatie of bedreigingen, waarbij sprake was van een ondeugdelijk huurcontract in een woningdelen situatie.

Problemen met woningdelen, en dan meer specifiek rond eigenaren die geen vergunning wensten aan te vragen conform het nieuwe beleid dat op 1 januari 2017 inging, heeft tot een golf van nieuwe vragen en meldingen geleid. Lees daarover het aparte hoofdstuk in dit jaarverslag.

### AANTAL MELDINGEN BIJ MOV

	2015	2016	2017
Centrum	105	90	83
Oost	106	91	94
West	64	53	108
Zuid	105	117	138
Nieuw-West	29	45	41
Noord	17	25	29
Zuidoost	26	23	34
Onbekend	2	1	5
<b>Totaal</b>	<b>454</b>	<b>445</b>	<b>532</b>



## Signaleren knelpunten

Een belangrijke functie van het Meldpunt is het signaleren van specifieke knelpunten. Het meeste werk zit in het 'ouderwetse' ongewenst verhuurbedrag. Vervolgende kwesties met bedreigingen, geweldpleging tegen huurders, onterechte huuropzeggingen, inbraak en huisvrede-

breuk komen nog altijd voor. In dit verslag treft u een paar uitgewerkte cases uit ons dagelijks werk aan.

Ook in 2017 heeft het Meldpunt zich bezig gehouden met ondersteunen van klagers over illegale hotels en vakantieverhuur. Het aantal meldingen via ons meldformulier op [www.overlastvakantieverhuur.nl](http://www.overlastvakantieverhuur.nl) nam bij ons af naar 149 terwijl dat in 2016 nog 292 was: deze daling komt vooral omdat wij bijna geen promotie of bekendheid meer hebben gemaakt voor deze website terwijl de gemeente zelf brede bekendheid heeft gegeven aan de mogelijkheid om direct contact op te nemen met handhaving. 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.

### TOP VIER ONDERWERPEN MELDINGEN 2015 - 2016

	2015	2016
Intimidatie / druk / fatsoen	27%	23%
Huuropzegging / huurbescherming	17%	16%
Ernstige / voortdurende gebreken	10%	5%
Extreme huurprijs / huurverhoging	6%	7%

### TOP VIJF ONDERWERPEN MELDINGEN 2017

	2017
Huuropzegging / huurbescherming	17%
Bejegening	15%
Bemiddelingsbureau	14%
Huurcontract	9%
Woningdelen / kamerverhuur	9%

## Emil Blaauw Proceskostenfonds

2016 was het recordjaar met 80 verwijzingen naar een huurrechtadvocaat, in 2017 liep dat terug naar 54. In 2016 werden we veel benaderd door huurders 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.

### VERDELING AANTAL PROCEDURES OVER DE VERSCHILLENDE FONDSEN

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Fonds Ongewenst Verhuurbedrag	54	44	71	64	80	54

## Media

In 2017 heeft het Meldpunt de publiciteit weer veelvuldig gehaald. Met publicaties in De Telegraaf, Het Parool en De Volkskrant maar ook AT5 en Nul20. Ook voor nieuwscamera's heeft het Meldpunt regelmatig reacties gegeven op actuele kwesties. In 2017 werkt het Meldpunt samen met Telegraaf TV voor een 10-delige serie over ongewenst verhuurgedrag. Ook voor SBS6 is medewerking verleend voor uitzendingen over nare verhuurders.

Zelf publiceert het Meldpunt op Twitter bijna dagelijks over haar werkzaamhe-

den, 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 raadvragen, een handhavingsactie of publicaties in de pers. Het Meldpunt heeft nu (april 2018) ruim 1300 volgers op Twitter. Het Meldpunt is te volgen via [www.twitter.com/verhuurgedrag](http://www.twitter.com/verhuurgedrag). ●

*In dit jaarverslag treft u een apart hoofdstuk aan over onze activiteiten in de media.*

<https://twitter.com/verhuurgedrag>  
In woning, in eigendom bij oa prins Bernhard jr, worden 7 afsluitbare kamers verhuurd op 1 contract. Er is geen vereiste vergunning en gemeente is hier nu achtergekomen. Makelaar zegt nu van niets te weten, maar gaf wel 7 sleutels aan de woongroep. Gemeente legt nu boete op?



## MELDINGEN

Expat heeft woning gevonden op Pararius en moet opeens € 395 "handling fee" betalen aan bemiddelaar. Huurder weigert, hij reageerde op advertentie en hij stelt dat bemiddelaar voor de eigenaar werkt, die moet de rekening dus betalen. In een mail van die huisbaas stelt die dat hij nooit opdracht tot bemiddeling heeft gegeven aan deze bemiddelaar, de eigenaar doet de verhuur zelf.

Woningzoekende vond een huurwoning op internet. Bleek poging tot oplichting, zonder de woning te hebben gezien werd hem gevraagd een aanbetaling te doen van € 1.200, daarna zou de sleutel worden opgestuurd.

Woningzoekende trapt er niet in.

Verhuurder wil gaan renoveren, maar geeft huurder ondanks vragen daarover, geen inzicht in de plannen en de noodzaak. Woningverbetering of achterstallig onderhoud? Eind vorige week stuurde verhuurder de huurder een nieuw tijdelijk contract ter ondertekening (geen noodzaak) en met veel hogere huurprijs. Huurder tekent niet en krijgt daarom nu een huuropzegging van haar (geliberaliseerde) huurcontract uit 2013.

Advocaat van de verhuurder stuurt huurster een mail dat zij binnen een week akkoord moet gaan met voorgestelde werkzaamheden van de verhuurder anders zal de huurbedigding procedure bij de rechter worden gestart op grond van weigering medewerken met redelijk voorstel. Huurder heeft in het verleden meerdere malen laten weten ak-

koord te zijn met plaatsing van de CV, alleen heeft als voorwaarde dat er een werkplan komt. Dit omdat het in het verleden bij de uitvoer van werkzaamheden al een paar keer fout is gegaan; rotzooi en slecht werk nadat er werkzaamheden waren uitgevoerd. Te recht dat huurster nu op haar hoede is en vooraf goede afspraken wil maken.

Huurder heeft woonruimte gevonden op de Facebook pagina van bemiddelaar Diederik en daar op gereageerd. Om de woning te kunnen huren moesten er bemiddelingkosten worden betaald. Tweeduizend euro, cash, zonder bon.

Verhuurder betaalt na verhuizing de borg niet terug. De verhuurders hebben geweigerd om een finale inspectie uit te voeren omdat ze nog in het buitenland waren. Maar de in het contract genoemde manager van de woning heeft wel een voorinspectie gedaan en de huurders hebben alle zaken gerepareerd die door deze manager werden genoemd. Eenmaal terug in Nederland stellen de eigenaren dat de woning niet goed is opgeleverd.

Huurder is naar de Huurcommissie gegaan wegens te hoge servicekosten. De dochter van de eigenaar, die in het pand de scepter zwaait, is daar kennelijk niet blij mee. Zij is op een gegeven moment aan de deur gekomen en vroeg huurder toen waarom hij nog niet was vertrokken en dreigde hem met uitzetting. Deze dame verhuurt één of meer woningen in het pand aan toeristen.

## 2

### Dankbaar voor het geduld en de hulp

---

“**N**a een jaar tevreden wonen kregen we problemen met de eigenaren van ons appartement. We mochten ons niet inschrijven in het bevolkingsregister. Toen we bleven aandringen probeerden ze ons uit de woning te krijgen. We zouden contractbreuk plegen en meer van dat soort verwijten. Zoals de meeste expats wisten we niet wat onze rechten waren, dus we zochten hulp. De supervriendelijke Kelly van !WOON Zuid-oost, nog steeds één van onze van dag tot dag heldinnen, verwees ons naar het Meldpunt. Sinds het contact met Ramón ging alles beter, we voelden ons ge-

steund. Hij liet blijken dat hij er voor ons was, om ons te helpen in dit proces. Hij zocht zelfs een advocaat toen dat nodig was en uiteindelijk gaf dat de best mogelijke uitkomst. We hebben de woning verlaten, maar wel op een moment dat we zelf kozen en bovendien met teruggave van de volledige borg. We zijn Ramón dankbaar dat hij zo behulpzaam en geduldig was, bovenal dat hij er altijd in slaagde ons gerust te stellen, zelfs op de momenten dat we de moed dreigden te verliezen.”

*Maria*



▲ “Woning in een trappenhuis wordt bijna continu verhuurd aan toeristen, zij komen binnen met een sleutel uit een kastje bij de voordeur. Buren voelen zich onveilig.”

<https://twitter.com/verhuurgedrag>  
Is dit een bewoonbaar huurpand of een bouwplaats waar je alleen met bouwhelm naar binnen mag? Zegt u het maar! [pic.twitter.com/I15yFWYqI6](https://pic.twitter.com/I15yFWYqI6)



2.6. Op 17 oktober 2017 heeft verhuurder de spullen van huurder c.s. in vuilniszakken gestopt, inclusief de inhoud van de koelkast, en de sloten van de woning vervangen. huurder c.s. werd gedwongen de woning te verlaten. Beide partijen hebben vervolgens de politie ingeschakeld, waarna verhuurder huurder c.s. toegang moest verlenen tot de woning. Daarna heeft de politie bewerkstelligd dat opnieuw nieuwe sloten in de toegangsdeur van de woning zijn geplaatst, zodat huurder c.s. daartoe weer toegang hadden.

▲ "Verzoek tot ontruiming van een gezin met twee kinderen wordt afgewezen door de rechter. Uit deze tekst in het vonnis toont dat verhuurder eerder eigenhandig de huurders heeft ontruimd."

# 3

## Het verval van de huur(prijs) bescherming

**A**nno 2018 is de Amsterdamse woningmarkt meer overspannen dan ooit, maar waar is de huur(prijs)bescherming als je hem nodig hebt? Ooit maakte de wetgever regels om huurders in een overspannen markt te beschermen tegen excessen. Er kwam een puntenstelsel om de maximale huurprijs in toom te houden en niet te laten bepalen door de gekte van de markt. De Huurcommissie kwam er als laagdrempelige instelling om een verschil van mening aan voor te leggen. Zo hebben huurder en verhuurder snel duidelijkheid over hun verplichtingen. Deze regels zijn nodig, omdat een huurder in een overspannen woningmarkt niet zomaar ergens anders heen kan. Een veilige woning en rustig woongenot zijn immers fundamentele rechten voor iedereen. Betaalbaarheid en rechtszekerheid zijn belangrijke onderdelen van deze veilige positie. Maar die veiligheid blijkt nu voor velen ver te zoeken.

### Erosie van het puntenstelsel

De eerste maatregel die grote invloed had op de puntentelling was de afschaffing van de verouderingsaftrek. Een oude versleten woning zou minder punten moeten hebben dan een nieuwe was de oorspronkelijke redenatie. Dat werd losgelaten in 2006 en daarmee steeg de gemiddelde maximale huurprijs in Amsterdam in één keer met circa € 100 per maand. In 2010 kwam het energielabel, bedoeld om in-

vestering in energiezuinige woningen te stimuleren. Alleen de uitvoering werkte andersom: veel slecht geïsoleerde woningen kregen er punten bij en betere isolatie leverde gelijk heel veel punten op. Een jaar later kwamen de schaarstepunten, oftewel Donnerpunten. Gelijk weer € 100 maximale huur erbij voor veel woningen. De laatste en grootste klap kwam in oktober 2015, toen de WOZ waarde onderdeel van de puntentelling werd. Landelijk gemiddeld waren de gevolgen misschien niet zo groot, maar juist daar waar de huurprijsbescherming nodig is, sloeg de maatregel in als een bom. De WOZ bepaalt in die gebieden al snel 30 tot 50% van de puntentelling en de maximale huurprijzen stegen daar opnieuw met € 100 of meer per maand.

### Over de grens

Een hogere maximale huurprijs betekent dat nieuwe huurders een groter deel van hun inkomen afdragen aan de verhuurder. Fnuikend voor de huurprijsbescherming in dit verband is echter de liberalisatiegrens. Ligt de huurprijs bij de start van de bewoning boven een bepaald bedrag (al enkele jaren € 710,68, dat bedrag stijgt niet in tegenstelling tot de maximale huur) dan vervalt de huurprijsbescherming. Door de hierboven beschreven stijgingen ligt de maximale huurprijs van zelfs een simpele, kleine woning binnen de ring in Amsterdam gewoon boven die

grens. De verhuurder kan bij nieuwe verhuur vragen wat hij wil en de huurders betalen de hoofdprijs. Waardoor de opwaartse spiraal van hoge huren niet meer te stoppen lijkt zolang de markt gek is. Gevolg is dat nieuwe huurders van een zelfstandige woning vrijwel altijd buiten de huurprijsbescherming vallen in Amsterdam, tenzij ze het geluk hebben dat ze van een corporatie kunnen huren die een huurprijs onder de liberalisatiegrens aanbiedt.

### Laagdrempeligheid ver te zoeken

De WOZ in de huurprijs heeft nog een ander effect. Het is daarmee een mix van bestuursrecht (bezwaar tegen WOZ besluit van de gemeente) en privaatrecht (huurprijs) geworden. Dat kan leiden tot enorme complicaties. Op zich was het systeem mooi. Als huurder en verhuurder het oneens zijn, legt één van hen de zaak voor aan de Huurcommissie. Deze doet uitspraak op grond van de wetgeving en dat komt in plaats van de afspraak tussen huurder en verhuurder. "De fictie van wils-overeenstemming", heet dat zo mooi in juridische taal. Wie het daar niet mee eens is kan naar de kantonrechter. Deze doet redelijk snel uitspraak en daarna is verder geen beroep mogelijk. Zo weet iedereen

snel waar hij of zij aan toe is. Geen slepende rechtszaken, geen kostbare beroepen waarin degene met het meeste geld aan het langste eind trekt, gewoon duidelijkheid via een laagdrempelige regel.

Hoe is het dan mogelijk dat 76 huurders uit de Rijswijkstraat nu in april 2018 nog steeds niet weten welke huurprijs ze vanaf september 2014 (!!) moeten betalen? Juist, de WOZ waarde is door de verhuurder aangevochten. Die waarde bepaalde in 2014 of er 15 of 25 Donner punten golden en dat scheelt nogal wat, circa € 50 per huurder per maand om precies te zijn. Maal 76 huurder en ondertussen -voor zij die er nog wonen- maal 45 maanden. De totale discussie tussen huurders en verhuurder gaat inmiddels om een paar ton huur. Zolang de WOZ niet vaststaat, kan de kantonrechter geen uitspraak doen. Onlangs besloot de verhuurder in hoger beroep te gaan tegen de uitspraak van de bestuursrechter over de WOZ waarde. Voor het gerechtshof arrest wijst zijn we ver in 2019. Die laagdrempeligheid is nu dus ver te zoeken.

### Tijdelijke contracten zorgen voor meer rechtsonzekerheid

Sinds 1 juli 2016 is aan de wettelijke mogelijkheden een keur van tijdelijke contracten toegevoegd. Hiermee is het voor huurders erg onduidelijk geworden wat hun rechtspositie is. In een aantal gevallen moeten zij wachten tot het contract verlengd wordt voordat ze aanspraak kunnen maken op hun wettelijke rechten. Zouden ze dat eerder doen, dan is de kans op verlenging van het contract ver-

## VOORBEELD

**Amsterdam West. Een woninkje van 22m<sup>2</sup> is geliberaliseerd (155 punten), dankzij de WOZ-waarde die meer dan de helft van het aantal punten bepaalt... De huurprijs is € 1000 per maand.**

keken. Vooral in de particuliere sector maken verhuurders dankbaar gebruik van deze mogelijkheden. Een gespecialiseerde huurrecht advocaat die verhuurders adviseert verwoordde het als volgt: "De verhuurder zou een dief van zijn eigen portemonnee zijn als hij van deze mogelijkheid geen gebruik maakt."

### Twee soorten huurders

Gevolg van de vergaande wijzigingen in de regelgeving is dat we nu in feite twee soorten huurders hebben. Een grote groep mensen met een vast contract en een relatief redelijke huurprijs versus een groeiende groep nieuwe huurders met

wisselende contracten en een vaak erg hoge huurprijs. Het leidt ertoe dat de woningmarkt volledig vast zit, want niemand geeft graag zijn of haar rechten op voor een veel hogere prijs in een onzekere situatie. Verhuurders kijken soms met een scheef oog naar zittende huurders en denken 'ik subsidieer jou want als je weg bent kan ik veel meer vragen'. Sommige onaardige verhuurders zeggen dat gewoon en nog erger, handelen ernaar. Zolang de regelgeving zo gebrekkig is en er in feite een premie staat op slecht gedrag, zal dat er niet beter op worden. De komende jaren zal er dan ook werk genoeg zijn voor het Meldpunt. ●



<https://twitter.com/verhuurgedrag>  
Expats krijgen huurcontract:  
"Huurder is er mee bekend en akkoord, dat huurder geen huurbescherming geniet gedurende de huurperiode."  
No way!

<https://twitter.com/verhuurgedrag>  
Verhuurder liet deel schoorsteen afbreken terwijl kachel huurder in gebruik was. Schoorsteen afgesloten door puin, levensgevaarlijk!





# 4

## Illegale hotels en vakantieverhuur

---

**A**l voor de opkomst van AirBnB signaleerden we regelmatig over de vele illegale hotels die toen voornamelijk in het Centrum werden ge-exploiteerd. We hebben vele gevallen van illegale toeristische verhuur in woningen met een shortstay-vergunning bij de gemeente gemeld. Een jaar of vijf geleden maakten we een simpel webformulier waar mensen melding konden doen van (overlast van) toeristische verhuur in woningen. Via dat formulier kregen we jaarlijks een paar honderd meldingen binnen, die automatisch naar handhaving van de gemeente werden doorgestuurd. De gemeente heeft met die informatie tientallen (grote!) illegale hotels kunnen sluiten.

In 2017 hebben we niet veel meer hoeven doen met dit onderwerp: de gehele stad had het over vakantieverhuur, AirBnB en illegale hotels. Het aantal meldingen liep bij ons terug naar 149 terwijl dat in 2016 nog 292 was: deze daling komt vooral omdat wij bijna geen promotie of bekendheid meer hebben gemaakt voor het meldformulier op [www.overlastvakantieverhuur.nl](http://www.overlastvakantieverhuur.nl).

Bovendien communiceert de gemeente zelf heel actief de mogelijkheid om handhaving in te schakelen. Omdat de problematiek nu volop op de agenda stond - en dat was bijvoorbeeld in 2010 écht wel an-

ders - hebben we minder tijd hoeven stoppen in dit probleem dan in voorgaande jaren.

Dat betekent niet dat we geen ondersteuning en advies meer hoeven te geven aan bewoners die klagen over een illegaal hotel bij hen in de straat. Ook adviseren we VvE's over hoe ze een einde kunnen maken aan illegale toeristische verhuur in hun complex.

Handhaving van de gemeente is nu veel beter ingericht om snel te reageren op meldingen dan een paar jaar geleden, er worden dan ook vele successen geboekt. Toch wordt er nog steeds héél veel illegaal verhuurd. Dat betekent: verhuur aan meer dan vier personen, verhuur voor meer dan 60 dagen per jaar, verhuur zonder melding bij de gemeente (meldplicht), verhuur onder het mom van een B&B of woningonttrekking voor illegale hotelexploitatie. Ook zien we toeristische verhuur via een opvallende constructie. Hieronder leggen we deze constructie uit.

Een woningzoekende reageert op een woningadvertentie. Deze potentiële bewoner krijgt te horen dat de gehele woning huren héél duur is, maar dat hij in aanmerking komt voor een korting als hij één kamer 'terug verhuurt' aan de verhuurder. Die verhuurder zal dan, op naam van de nieuwe hoofdbewoner, de kamer



**DAM-  
STRAAT  
GLIJDT AF**

PAGINA A3

**GEEN STROOM  
OP DE OVERTOOM**

PAGINA A4

**AJAX IN  
CHAMPIONS  
LEAGUE**

PAGINA A7



# AMSTERDAM

ONDERSDAG 7 AUGUSTUS 2017 - DE TELEGRAAF

## NIEUWE HUURTRUC ONTDEKT

**Stichting I'Woon: Woonruimtes 'terug gehuurd' en omgetoverd tot illegaal hotel'**

door Mike Mulder

**AMSTERDAM** • Vastgoed-ondernemers vretten om nieuwe constructies en verblijven te behalgen in woningen die zij verhuren aan particulieren. Bij meerdere panden zijn medewerkers opgeleid waarin huurders op papier voor een maatschappelijk verblijf worden aangewezen, maar intussen aan huiskamer terug verhuurd met een beddij dat korten in de woning laat verblijven, scheld de stichting I'Woon. Volgens Gert Jan Bakker

van het Meldpunt Ongeremd Verhuurgedrag was de stichting I'Woon zijn huurders gemaaktdoover met een dergelijk aanbod.

"Het systeem is nu wij bieden jou een woning aan voor 2000 euro per maand. Dit is natuurlijk een kruisvoering beding. Dan zegt de verhuurder: wij bieden je een appartement en huiskamer van je terug. Daar betalen we 2000 euro per maand voor."

Eenmalig betaald je dan die kamer die je terugkrijgt wordt wil een illegal hotel gemaakt. Het bedrijf verplicht je betaalden om je aan te melden bij de gemeente als bed and break

**huiskamer: 'Dit is een buitengewoon ongewenste situatie'**

faar', zegt Bakker in een interview met deze krant. 'Die huurder wordt zo

aan alle kanten gemarginaliseerd en gepepeld, want in zijn woning zitten straks veel toeristen (meestal vier personen), die door een bedrijf in zijn woning worden gevestigd. De huiskamer kan misschien niet meer voor zijn eigen

gebruik worden gebruikt op, als er kinderen komen over, gebeden overlast, komt de gemeente aan bij de huurder uit. Op zijn naam staat de bed and breakfast huurder, terwijl het personeel

werkt door een bedrijf."

Volgens Bakker, die de constructie van Home Capital en Amsterdam Nightlife B.V. aan De Telegraaf heeft laten toelaten, zijn er meerdere vestigingen in Amsterdam die in gebruik zijn worden voor toeristenverblijf. In een interview met deze krant zegt hij dat de grote rijk de huurder in Amsterdam voor kleine appartementen. (Huis) het systeem dat hij zijn handovers graag richting de adressen. Maar, Het kan de verhuurder hand in de ogen. "Als je een bed and break-

faat runt, moet je dat zelf standig doen. Dat mag dus niet geïmporteerd worden door een andere partij. Alleen huurders in het al illegal. Dit is een buitengewoon ongewenste situatie en stelt erfor dat woonruimte ontsteken is", aldus I'Woon.

In betrekking bedrijven, Home Capital en Amsterdam Nightlife, reageerden niet op vragen van De Telegraaf.

**HELPERDE HAND VAN HUURDER**  
PAGINA A8

▲ Artikel Telegraaf over signalering van het Meldpunt over illegale hotelverhuur

als hotelkamer exploiteren. De opbrengsten van die kamer zijn voor de verhuurder, op papier is de beheerder van deze "B&B" de nieuwe bewoner van de woning. Om-

dat hij moet tekenen dat hij de B&B runt is hij ook aansprakelijk indien de gemeente zou handhaven. De bewoner heeft dus zijn hoofd in de strop gestopt. ●

# 5

## Bemiddelingskosten: sommige bureaus blijven het proberen

---

**D**ecennia lang brachten bemiddelaars kosten bij de huurder in rekening. De afgelopen jaren kwam daar verandering in. Enkele baanbrekende juridische uitspraken maakten duidelijk dat deze praktijk niet kan. Als een bemiddelaar voor de verhuurder werkt mag hij niet ook de huurder laten betalen. !WOON en het Meldpunt speelden een belangrijke rol in deze discussie. We hebben vele huurders bijgestaan om hun geld terug te krijgen. Voor de meeste bemiddelaars is het inmiddels duidelijk, toch zijn er nog steeds bureaus die het blijven proberen.

De Autoriteit Consument & Markt (ACM) nam in 2014 duidelijk stelling: het vragen van bemiddelingskosten aan woningzoekenden is een 'oneerlijke handelspraktijk'. In oktober 2015 deed de Hoge Raad een uitspraak (ECLI:NL:LR:2015:3099) waarmee veel eerdere - voor huurders positieve - kantonrechteruitspraken werden bevestigd. Op 1 juli 2016 werd de wet met betrekking tot het berekenen van bemiddelingskosten verder aangescherpt.

Toch ging Daan Driessen van het bemiddelingsbureau Global Housing afgelopen jaar in beroep tegen drie uitspraken van de kantonrechter. Driessen eiste 'vernieti-

ging' van de uitspraken omdat de huurders terecht bemiddelingskosten zouden hebben betaald. Het gerechtshof ging daar niet in mee, zo blijkt uit hun uitspraken van 29 augustus 2017 (ECLI:NL:GHAMS:2017:3493 en ECLI:NL:GHAMS:2017:3494). Goed nieuws dus voor deze huurders.

Maar niet alleen voor hen, dit is ook belangrijk voor andere huurders die onterecht bemiddelingskosten betaalden. Het succes voor huurders in deze eerste zaak bij het gerechtshof onder de nieuwe omstandigheden betekent dat de jurisprudentie en aangescherpte wetgeving goed zijn dichtgetimmerd. Dat geldt ook voor kosten van 300 tot 400 euro, die sommige bemiddelaars berekenen, in de hoop dat huurders voor dit bedrag wat minder snel naar de rechter stappen. Al blijft het jammer dat je als huurder zelf je recht moet halen. Het zou echt afschrikken als de ACM boetes zou opleggen aan bemiddelaars die nog steeds onterecht kosten aan de huurder in rekening brengen.

Sommige bemiddelaars proberen op een andere manier te voorkomen dat huurders hun geld terugvorderen. Zij vermijden in schriftelijke (en dus aantoonbare) communicatie met woningzoekenden zorgvuldig het woord 'bemiddelingskos-

ten'. Mondeling krijgen (kandidaat) huurders te horen dat ze de kosten wel moeten betalen. Cash. Niet betalen betekent geen woning.

En dan is er natuurlijk nog de categorie bemiddelaars die weigert terug te betalen. In het online TV programma 'Helse huurders en huisbazen' werd bemiddelaar Nigel geconfronteerd met onze klant Emil die ruim vierduizend euro van hem te goed had. Dit bedrag bestond niet alleen uit de bemiddelingskosten, ook was er de door bemiddelaar nooit aan de verhuurder doorbetaalde borg. Na veel soebatten werd een betalingsregeling met de deurwaarder getroffen. Er zijn echter nog drie andere huurders die bemiddelingskosten, borg en vooruit betaalde huur te goed hebben, dit gaat om grote bedragen.

Ook komt het voor dat huurders onder druk worden gezet om achteraf alsnog bemiddelingskosten te betalen, zoals te lezen in het verhaal van een international hiernaast. Het blijft dus opletten met bemiddelingskosten om te voorkomen dat er geen nieuwe constructies ontstaan. !WOON adviseert huurders over en helpt hen bij het terugvorderen van bemiddelingskosten. Zo nodig zorgt het Emil Blaaufonds dat de huurders hun recht kunnen halen.

## BEGGING FOR A COMMISSION FEE

On August 30st I found on Kamernet.nl an apartment. I wrote the contact person of the agency a message if I would be able to visit the apartment. He immediately responded and we scheduled an appointment for the same day at 16.00 o'clock. As I am from Germany I went to the apartment with my mother and my uncle who speaks fluent Dutch.

After we reached the apartment we met the contact person, who assured us that the only costs for the apartment are the deposit and a month rent. He gave us a day to think about it as there were a lot of other people who were interested in the apartment. If we would agree to take the apartment he would send me an email with all the details and contracts which needed to be signed. Together with my family we went through the documents and realised that there was also a contract from a rental agency, which stated that I need to pay commission fee. Out of confusion I contacted the contact person and he said that we need to sign the contract and pay the commission fee, in order to get the apartment, which we eventually did. The commission fee was going to a separate account than the deposit and monthly rent.

On the 1st of September 2017, I met again with the contact person to receive the key, where we took again the opportunity to ask him about the commission fee. He could not really argue the reason for it. He stated that he will be helping with all administrative things and he would be my contact person for any issues.

After receiving the keys he asked me for proof that I paid the commission fee. For some odd reasons he or the agency had not received the money but the landlord did (I did transfer the money but for some reason the bank returned it to my account). As I realised soon this was not the last time that he asked me about the missing commission fee.

On Monday the 4th of September I received a call in which he was asking me to meet him at my bank ABN Amro at the Dam

square, which I eventually did. The bank said that the money was sent successfully and the problem might be with his bank. A day later, my contact person called me again. He wanted to meet me again at my bank but this time with one of his colleagues, which I after some argumentation agreed on. When I met them again at my bank they asked for a proof from the bank with a signature from the bank. Since it contains sensible information I had to agree to it, which I also did. I just did not want to be bothered with it anymore.

A couple of days went by and my contact person was non-stop texting and calling me asking me to start an investigation together with my bank. I did not agree for that would require me to spend a lot of time on it which I just did not have.

As I was not responding, he sent me an official email threatening me to go to court if I don't pay and that's when I got suspicious. Another thing that I found suspicious in the email he sent me was that the name used was different, it was Nigel. Together with my work colleague we started googling his name to find more out about him. That's when we found the link of the "Telegraaf Vandaag" ('helse huurders & huisbazen') where there was a video of Nigel showing how he was betraying clients by taking their money and not paying them back or asking for illegal commission fees.

Immediately, I contacted 'Meldpunt ongewenst verhuurgedrag' who helped me out in my case and made me aware of my rights.

**Toelichting: huurder werd behoorlijk onder druk gezet om te betalen. Eerst ontving zij met grote regelmaat berichten per WhatsApp, sms en e-mail, ook werd er vaak gebeld. Later volgden meerdere brieven van een deurwaarder waarin werd bedreigd met een rechtszaak. Die is er nooit gekomen, de bemiddelaar had immers geen zaak. ●**

## MELDINGEN

Uit een e-mail van huurder: "I have one year contract but it has become impossible to live here. There are bugs that bit us, the landlord enters the house without telling me or asking beforehand. Also, in some situations he has arranged with people to fix and come to the house without checking with me before. It is really psychologically overwhelming to live here so I decided to leave the house earlier."

.....

Drie personen huren één woning, bij het huren van de woning betaalden zij € 1.650,- bemiddelingskosten aan Diederik. Onverschuldigd aangezien huurders de woning op de Facebookpagina van Diederik hebben gevonden. Voor de drie andere woningen in het pand geldt waarschijnlijk hetzelfde. Verder lijkt de gemeente een probleem te hebben met wijze van verhuur, dat geldt met name voor de dubbele bovenwoning die door vijf personen wordt bewoond (de andere drie woningen door drie personen), dat is in strijd met (o.a.) het gemeentelijke woningdeelbeleid. Gemeente stond op een ochtend zonder aankondiging op de stoep, zij hebben toen alle woningen geïnspecteerd. Huurders zijn bang dat ze er uit moeten.

.....

Woningzoekende expat informeerde of het normaal is dat woning van 45m<sup>2</sup> voor € 1.200 wordt verhuurd, en of ze ook de 'bemiddelaar' nog € 1.200 plus 21% BTW moet betalen. Geïnformeerd over mogelijkheden tot terugvorderen courtage.

# 6

## Weinig rechtsbescherming bij Woningdelen

---

In januari 2017 veranderden de regels rond kamerverhuur en woningdelen. Als je een woning met meerdere personen huurt is er strikt genomen sprake van kamerverhuur. De eigenaar moet dan ook een vergunning aanvragen om de zelfstandige woning om te zetten naar onzelfstandige wooneenheden, ofwel kamers. De gemeente geeft deze omzettingvergunning af als er voldoende vierkante meters per huurder zijn, als er geluidswerende maatregelen zijn getroffen en als er een gezamenlijke ruimte is. Bij vertrek van de huurders kan de eigenaar de woning eenvoudig weer omzetten naar zelfstandige woonruimte.

Veel verhuurders waren niet blij met het reguleren van de situatie en legden de verantwoordelijkheid bij hun huurders. !WOON kreeg dan ook veel vragen van huurders en woongroepen. Veel verhuurders wilden wel graag af van de regeling dat huurders zelf steeds een nieuwe medehuurder zoeken als er iemand vertrekt, maar dit was ook niet wat ze wilden. Verhuur van één woning aan meerdere mensen levert doorgaans een hogere huurprijs op dan verhuur aan één huishouden. Als een huishouden voor een vrijesector woning € 1275 betaalt, kan diezelfde woning met groepsverhuur wel € 2400 opleveren. Er wordt gekeken hoeveel studenten in de woning passen, en dan is het per

persoon bijvoorbeeld € 600. Overlast, overbewoning of veiligheid zijn niet direct aandachtspunten voor de verhuurder.

Tegen het eind van 2017 kwamen twee verhuurders negatief in het nieuws vanwege hun verhuurbeleid. Zowel prins Bernhard jr. als Tweede Kamerlid de heer Van Haga bleken meerdere woningen te verhuren aan groepen studenten zonder in bezit te zijn van de benodigde vergunningen.

Onlangs hoorden we van een woning in de Bellamybuurt, deze wordt verhuurd aan 6 personen die elk € 700 betalen. Die woning levert zodoende dus een maandelijks huur op van € 4200.

Hier ontstaan onduidelijke situaties. Bij verhuur van woningen aan meerdere mensen worden vaak verschillende huurcontracten gebruikt. In de meeste contracten worden niet alle huurders met naam genoemd. Zij zijn wel bekend bij de verhuurder maar die wil niet teveel mensen op het contract hebben, want dan zijn ze contractueel medehuurder. De huurders die niet op het contract staan hebben een slechtere rechtspositie. Soms staat er maar één huurder op het huurcontract, deze persoon moet dan elke maand € 3000 betalen. In het contract staat dan dat onderverhuur is toegestaan,

## ENKELE EXTREME MELDINGEN BIJ !WOON:

### **Van Oldenbarneveldtstraat**, mei 2017

Verhuurder verhuurt woning van 105 m<sup>2</sup> voor ruim € 4400 aan 7 kamerbewoners.

### **Van Speijkstraat**, april 2017

Zes kamerbewoners huren voor € 4115 een woning van 70 m<sup>2</sup> in de Baarsjes, dat is € 685 per persoon per kamertje.

### **Groenmarktkade**, juli 2017

Woningdeelconstructie met vier woningdelers, sinds oktober 2016. Nu ontvingen de bewoners een huuroppzegging. De makelaar wil de huurders eruit hebben vanwege de gewijzigde regelgeving. De verhuurder dreigt met hoge boetes, waardoor de huurders eruit zouden moeten.

### **Linnaeusstraat**, augustus 2017

Woningdelen. De vijf bewoners in deze woning van 76 m<sup>2</sup> betalen ieder € 760 met een totaal huurprijs van € 3800. Eén bewoner incasseert alle huur en betaalt de verhuurder. De borgsommen van ook € 760 per persoon zijn in handen van verhuurder.

maar vaak staat het aantal mensen ook weer niet expliciet genoemd. Als er dan problemen komen mogen de huurders het oplossen. Voor de bewoners is het dan zeer lastig om voor hun recht op te komen.

Logische oplossing is dat alle huurders een eigen contract krijgen. Ze huren immers feitelijk een kamer met gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen. Ze kunnen dan ook naar de Huurcommissie als ze teveel huur betalen. Voor de verhuurder blijft het rendabel genoeg: 4 x € 300 of € 400 is nog steeds een heel behoorlijke huuropbrengst voor een etage. ●

<https://twitter.com/verhuurgedrag>

**Verhuurder tegen huurder:**  
"als morgen die zolder niet leeg is dan haal ik 'm leeg, spullen gaan in de container en jij gaat er achteraan".



# 7

## Een bizarre chronologie

---

**W**einig zaken in onze praktijk hebben zo'n bizar en langdurig verloop als die van een huurster in De Pijp. Zij huurt een kamer in kleine begane grond woning in de Van Ostadestraat. Haar verhuurder woont boven haar en zit regelmatig op de stoep voor het pand. Hieronder een sterk vereenvoudigde chronologie met als ingrediënten de huurprijs, onderhoudsgebreken, Huurcommissie en meerdere aangiften.

Maar ook verschillende rechtszaken over terugkrijgen van teveel betaalde huur, verhelpen gebreken, afsluiten nutsvoorzieningen, betredingsverbod verhuurder en ontbinding van de huurovereenkomst. Met daartussen vele bizarre beschuldigingen, dreigingen, inkwartieren van een gezin in de kleine woning en steun voor de huurder van !WOON en een advocaat. Plus een huurster die heeft besloten zich niet te laten intimideren.

---

### Juli 2015

Huurster betaalt € 500 per maand contant aan de verhuurder voor een deel van een woning, er is geen schriftelijke overeenkomst. De huur is all-in, dus inclusief gas, water en licht. Ze wil graag haar positie weten.

De huurder in de andere kamer betaalt hetzelfde bedrag. De woning op de eerste verdieping wordt kamergewijs aan vijf personen verhuurd, de eigenaar woont zelf op twee hoog, drie hoog is verhuurd aan twee personen.

---

### Juli 2015

Tijdens de woningopnamen door een medewerker van !WOON komt de eigenaar met zijn dochter eigenmachtig binnen. Hij is boos dat huurster de huur nu naar zijn bankrekening overmaakt. Ze weigeren te vertrekken. Na een flinke discussie belt huurster de politie vanwege huisvredebreuk. Deze maant eigenaar en dochter de woning te verlaten. Huurster besluit zich niet te laten intimideren en start een procedure.

---

### Juli 2015

Enkele dagen later vindt ze bij thuiskomst haar spullen op straat. Ze schakelt een slotenmaker in en gaat terug in de woning. Ze doet aangifte van huisvredebreuk.



- Augustus 2015** Water en elektra zijn door verhuurder afgesloten, de aansluitingen zitten buiten de woning van huurster. Huurder en wijkagent verzoe-ken verhuurder om de voorzieningen weer aan te sluiten, dit wordt geweigerd. Er is een kort geding nodig om verhuurder te overtuigen. De rechter bepaalt ook dat huurster de huur op rekening van verhuurder mag blijven betalen en dat hij alleen nog in noodgevallen de woning zonder afspraak mag betreden. Later blijkt dat hij zich daar (weer) niet aan houdt.
- 
- Oktober 2015** De post verdwijnt, huurster doet aangifte en besluit !WOON te machtigen zodat de post van de Huurcommissie daar aankomt. Ver-volgens blijkt dat verhuurder er in is geslaagd om huurster uit te la-ten schrijven, dit wordt enkele weken later weer hersteld.
- 
- December 2015** Huurster komt langs bij !WOON. De verbouwing boven haar loopt uit de hand en er is een gat in haar plafond gevallen waardoor water lekt. Bouw- en Woningtoezicht gebeld, inspecteur komt langs. Deze spreekt de eigenaar aan. Volgens hem is het gat niet enorm en is het allemaal niet zo erg. De eigenaar is echter wel een bekende van BWT.
- 
- Februari 2016** Uitspraak Huurcommissie, huur wordt verlaagd. Verwarming doet het niet meer, het is ijskoud in de woning en verhuurder reageert niet op diverse meldingen. Huurster laat daarom de verwarming zelf repareren en stuurt de rekening naar verhuurder.
- 
- April 2016** De huurder van de andere kamer is ontruimd door de verhuurder. Deze heeft de sloten veranderd en zegt dat hij er zelf gaat wonen.
- 
- Mei 2016** Huurster ontvangt weer de nodige intimiderende brieven van ver-schillende advocaten. Het Meldpunt verwijst huurder met hulp van het Emil Blauwfonds naar de advocaat die haar eerder bijstond.
- 
- Oktober 2016** Een familie met twee jonge kinderen trekt in de kamer naast huur-ster. Een kamer van 7 m2 zonder direct daglicht. Het wordt druk in de woning, ook omdat zij de gemeenschappelijke huiskamer in ge-bruik nemen. Het lijkt dat de familie van verhuurder de opdracht heeft gekregen om huurder het leven zuur te maken (na hun verhui-

zing verklaren zij dat ook). Uit hun huurovereenkomst zou moeten blijken dat zij de gehele woning hebben gehuurd, zo is hen dat ook beloofd. Er zijn regelmatig conflicten tussen huurster en de familie. Op een gegeven moment wordt een van hen door vier agenten uit de woning gehaald. Verzoeken aan de gemeente om op grond van 'overbewoning' iets aan de onhoudbare situatie te doen leveren niets op. Wel zijn Samen Doen en GDD vanwege de situatie met de kinderen betrokken bij de zaak.

---

**Augustus 2017** Huurster klaagt over racistische toespelingen met bananen (die zij regelmatig tussen haar spullen vindt) en speelgoedapjes. Recent vond ze ook twee dode muizen in haar laarzen die zij in huis had staan. De familie slaapt inmiddels niet meer in woning, maar komt er nog wel om te koken en te douchen.

---

**September 2017** Huurster ontvangt een brief van de zoveelste advocaat van verhuurder, vol onwaarheden en valse aantijgingen. Na de reactie van advocaat van huurster blijft het stil. En er is weer lekkage vanaf de eerste verdieping. Melding gemaakt bij Bouw- en Woningtoezicht.

---

**Oktober 2017** Vanwege de onhoudbare situatie vordert advocaat van de huurder dat de bewoning van de andere kamer weer van vier naar één persoon wordt teruggebracht. Verhuurder gaat hier tegen in hoger beroep maar ook die procedure verliest hij, het gezin moet dus verhuizen en vindt gelukkig een goede woning.

---

**December 2017** Gezin wil graag hun spullen terug hebben, maar durven die zelf niet op te halen. Eigenaar (of mensen namens hen) schijnen de familie al enkele keren te hebben lastig gevallen in hun nieuwe woonomgeving, o.a. bij de school van de kinderen. Ook belt hij hen. Onduidelijk wat er speelt, mogelijk meent hij nog geld van hen te krijgen.

---

**Januari 2018** Zitting gerechtshof in de beroepszaak over de vermeende huurachterstand. Die is er niet, huurster heeft terecht verrekend en betaald wat ze moest betalen.

---

**April 2018** Eindelijk lijkt er serieus werk te worden gemaakt van het verhelpen van de onderhoudsklachten. ●



▲ In de kelder van een oud kantoorpand aan de Tourniairestraat hebben alle huurders van de bovengelegen etages een "eigen" keukentje. Het is zo onhandig dat niemand hier gebruik van maakt. Ze betalen er alleen wel flink voor.

# 8

## Transformatie van kantoor naar woningen gaat niet altijd goed

---

**T**ot 2008/2009 werden er enorme aantallen kantoren gebouwd. Toen de vraag in de crisis vanaf 2008 dramatisch onderuit ging, zat de stad opgezaaid met een aantal gebieden vol met oude, lege kantoren. Amstel III en Sloterdijk waren doods, vol lege kantoor-kolossen. Een crisis biedt echter ook kansen en voorzichtig kwamen er plannen om deze kantoren om te bouwen tot hotels of woningen. De oude kantoren van het GAK en Elsevier aan de A10 werden getransformeerd naar honderden studio's, vele andere panden werden omgebouwd naar (tijdelijke) jongeren- en studentenhuisingen.

Soms ging het minder goed. Een voormalig ABN pand in Zuidoost werd omgebouwd naar een paar honderd studio's voor jongeren (complex HiCondo), maar de huurders waren zo ontevreden dat ze een indrukwekkend zwartboek samenstelden met tal van misstanden. De verhuurder werd zelfs veroordeeld door de strafrechter in Amsterdam omdat hij één van de huurders een kopstoot gaf. Niet lang daarna riep Rood, de jongerenorganisatie van de SP, hem uit tot 'huisjesmelker van het jaar'.

Deze verhuurder kwam al eerder in het nieuws. In zijn eerste project bij Sloterdijk

had hij 60 studio's laten timmeren in een oud kantoorpand. De constructie bleek echter totaal niet brandveilig, zo bleek bij een inspectie door gemeente en brandweer. Zestig jongeren stonden van de ene op de andere dag op straat. Ondertussen is het pand weer verbouwd en getransformeerd naar een hotel.

Of verhuurder Van Hooijdonk veel heeft geleerd is echter de vraag. Begin 2018 werden bij een pand in de Tourniairestraat meerdere misstanden geconstateerd. Kamerbewoners betalen voor een 'eigen keuken' ergens diep in de kelders van het kantoorpand. Daar stonden in een lange gang, de voormalige fietsenstalling, een rij aanrechtblokken voor de bewoners van de bovenetages. Niet bruikbaar, oordeelden bewoners, !WOON en de gemeente.

Tegen deze verhuurder lopen nog diverse procedures wegens te hoge huren en onterecht betaalde kosten. ●

# 9

## Relaas van een keurig huurder

---

Ik woonde in een appartement in Oud-West, rustig en vlakbij het park. Een fijne plek en van de verhuurder had ik geen last. De huur was 'all-in' en de burens waren aardig en rustig. Dat veranderde toen de burens regelmatig gingen verhuizen en ik iemand boven me kreeg die blijkbaar graag in zware schoenen door het huis stampte. De gedeelde wasmachines en -droger waren steeds vaker bezet en de verhuurder gaf niet thuis toen ze gerepareerd moesten worden. De "all inclusive" rekening werd aangepast en de verwarmingskosten gingen omhoog. Maar ik gaf de voorkeur aan rust en ging akkoord met de aanpassingen. Er ontstond een muizen probleem - dat blijkbaar veel voorkomt vlakbij het park - en we moesten als huurder betalen voor een bedrijf om dat te bestrijden. De verhuurder gaf ons de schuld, ook al vond ik al overal gif en muizenvallen in de kastjes toen ik in het huis trok. Uiteindelijk besloot ik dat ik er genoeg van had en zocht een andere woning. Omdat ik er een aantal jaren had gewoond, altijd de huur op tijd had betaald, ingestemd had met extra betalingen en nooit klaagde dacht ik dat ik een goede verstandhouding had met de verhuurder. Dat was een vergissing. Ga er nooit van uit dat je vrienden bent in een zakelijke relatie, zeker niet op de woningmarkt, leerde ik. Toen ik tijdig liet weten dat ik wilde vertrekken vroeg ik of ik vanwege

mijn werk en aanstaande reis nog een paar dagen in de woning kon blijven na het einde van de maand. De verhuurder vond dat ik niet tijdig had opgezegd, maar bleef vriendelijk en stemde in me zo goed mogelijk te helpen. Wel wilde hij dan gelijk de volgende week de woning tonen aan nieuwe belangstellenden. Vanaf dat moment veranderde de toon. Na de bezichtiging hoorde ik niets meer. Geen nieuwe bezoeken, geen verzoek om de inventaris te bekijken en geen bericht over de borg. Dus ik maakte me klaar voor vertrek, pakte mijn spullen in en liet het tapijt reinigen. De normale dingen die je doet als je vertrekt. Op de laatste dag had ik nog niets gehoord, dus ik vertrok en liet de sleutels bij mijn burens. Het was een drukke tijd met werk en ik was bezig met het kopen van een woning en de financiering, dus ik had genoeg aan mijn hoofd. Voor alle zekerheid nam ik foto's van de woning en dat was, naar later zou blijken, mijn geluk. Het laatste wat ik verwachtte was de ellende die toen volgde.

Het begon met mails dat ik de woning had 'vernield', dat ik een slechte buurman was, dat ik niet correct had opgezegd en andere verwijten. Ik was geschokt. De toon was totaal anders dan toen ik nog in het appartement woonde, alsof ik met twee verschillende mensen van doen had. Het werd me duidelijk dat ze de borg niet terug wilden betalen. Ik ontving een lan-

ge lijst 'beschadigingen'. Een paar dingen klopten, maar waren onvermijdelijk gevolg van jarenlang gebruik. De meeste punten in de lijst klopten gewoon niet. In al de jaren dat ik er woonde had de verhuurder helemaal niets gedaan aan onderhoud en niets vervangen.

Ik wilde wel een bijdrage leveren uit de borg, maar de verhuurder stelde dat ik helemaal nooit een borg had betaald. Dat moest ik dan maar bewijzen. Het voelde als een strijd om geld uit te persen. In elk geval was ik niet van plan meer te betalen dan de borg, waarvan ik gelukkig kon bewijzen dat ik die had betaald. Na vele mails werd het eindelijk rustig en ik besloot de borg maar te laten zitten. Het kostte me allemaal te veel stress met de aanvallen op de persoon.

Er gingen een paar maanden voorbij en ik dacht dat het drama was afgesloten. Maar nee. Drie maanden later kreeg ik een brief van een advocaat met een claim van € 8.000 wegens schade en niet tijdige opzegging. De borg kwam niet voor in de rekensom en ik werd verzocht binnen drie dagen te betalen.

Dat was het moment dat ik besloot !WOON in te schakelen. Achteraf gezien denk ik 'had ik dat maar eerder gedaan'. Ramon nam de zaak over en het eerste waar hij in slaagde was om mij tot rust te brengen. Ik was letterlijk een wrak op dat moment. Hij verzamelde en bestudeerde de correspondentie, al een hele klus gezien de omvang. We maakten een afspraak en hij legde me uit dat dit vaker gebeurt dan je zou (willen) denken. Hij ging de discussie aan met de advocaat, en

langzaam maar zeker slaagde hij er in aan te tonen dat zij geen bewijs hadden, wij wel, en dat ze niet de juiste procedure volgden. De advocaat besepte blijkbaar dat hier niets te halen viel en dat een rechtszaak niet de moeite en het risico waard was. De brieven stopten en de rust keerde terug. Ik ben ontzettend blij dat ik van deze zware last af ben en kan Ramon en !WOON niet genoeg danken voor de hulp. ●



<https://twitter.com/verhuurgedrag>  
**Melding van !WOON vestiging in Oost: nadat huurder (expat) vertrokken is, wordt de borgsom van € 2700 zonder enige reden niet terugbetaald.**



<https://twitter.com/verhuurgedrag>  
**Woningdelen anno 2017: verhuurder verhuurt woning van 105 m2 voor ruim € 4400 aan 7 kamerbewoners.**

## MELDINGEN

Ouder echtpaar woont al tientallen jaren in woning aan de Kloveniersburgwal. De laatste tijd is het woongenot danig aangetast, de woning op de eerste verdieping wordt als soort illegaal hotel of pension gebruikt; steeds wisselende bewoners en bezoekers. Verhuurder wil er niets aan doen.

Huurder belde naar !WOON Centrum. Hij gaf aan dat zijn verhuurder hem weg wil hebben. Meneer woont al 25 jaar in de woning en betaalt relatief weinig. Verhuurder wil nu iemand langs sturen die om een nieuwe puntentelling te maken. De daarbij behorende huurprijs wordt dan de nieuwe huur. !WOON heeft aangegeven dat zijn verhuurder niet op deze manier de huur kan verhogen en dat hij dit kan weigeren. Huurder reageerde verbaasd en wist niet dat hij dit kon weigeren.

Huurder heeft woning verlaten maar heeft nog steeds zijn borg van € 2475,- niet terug gehad terwijl eindinspectie zonder opmerkingen verliep. Alles is mondeling gegaan, geen checkout report.

Grote ruimte die sinds +/- 7 jaar met gebruiksovereenkomsten door twee personen wordt bewoond. Gebruiksvergoeding is € 179,- per persoon per maand, de eerste twee jaar was dat inclusief energie. Daarna hebben gebruikers op verzoek van Camelot de energieaansluiting op eigen naam laten zetten. Dat was in eerste instantie heel duur, nu betalen ze met zijn tweeën € 100,- per maand (eerst hoog vastrecht wegens een

hoge verbruiksmogelijkheid, later aangepast). Reden van dat lage bedrag ligt volgens melder in het feit dat ze de CV combiketel alleen voor het douchen gebruiken en niet voor verwarming. De reden daarachter is dat de CV ketel +/- 3 jaar geleden door een CV monteur van Camelot onveilig is bevonden (hij trok de stekker er uit), de CV ketel zou gevaar opleveren (vermoedelijk koolmonoxide). Bewoners durven daarom de verwarming niet te gebruiken. Monteur noemde in het gesprek ook het dodelijk ongeval in een door Camelot beheerd pand (vermoedelijk Boxtel, januari 2013). Bewoners hebben dit gesprek opgenomen. Ondanks meerdere schriftelijke verzoeken te zorgen voor een functionerende verwarming is daar tot op heden niets mee gebeurd. Camelot reageert simpelweg niet op deze verzoeken (medie volgens melder: CV ketel vervangen). Melder geeft aan dat bewoners vanwege hun slechte rechtspositie niet op hun strepen durven te gaan staan.

Gebeld door SEZO over situatie, cliënt die dakloos was en is ingetrokken bij dochter die de woning huurde. Zij is uit woning vertrokken, vader is er blijven wonen, dus feitelijk in onderhuur. Nu heeft hij een woning in Noord toegewezen gekregen via Woningnet, maar nieuwe verhuurder Ymere eist een verklaring van goed-huurderschap van vorige verhuurder. Vesteda weigert deze te geven omdat hij niet de huurder is geweest. Advies: aan Ymere mededelen dat hij deze verklaring niet kan geven omdat hij dakloos is geweest.

# 10

## Pers en promotie

---

**H**et Meldpunt was in 2017 en begin 2018 vele malen in de pers. Verschillende media benaderden ons voor reacties op het nieuws, het meewerken aan TV programma's of om achtergronden te geven bij ontwikkelingen in de (particuliere) verhuursector.

In februari 2017 werden we door AT5 geïnterviewd voor een korte documentaire voor het programma Woon Bouw Leef, dat ging over (problemen van) expats in de stad.

Begin maart waren we weer bij AT5 in het nieuws, ditmaal in een reportage over dure kamers. Zo kwam AT5 met het voorbeeld van een kamer van 11 m2 die voor € 620 werd verhuurd. Wij wezen kamerhuurders via de nieuwsreportage op hun rechten en het bestaan van de Huurcommissie. Zo beschreef AT5 het op hun site:

### *Simpele procedure*

*'Het feit dat al deze kleine kamers voor hoge bedragen worden aangeboden, betekent nog niet dat dit nu de norm is', vertelt Gert Jan Bakker van het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag. 'Het is absoluut niet normaal. Terwijl je als student heel simpel een procedure kunt beginnen bij de huurcommissie. Zo gaat een kamer van 8 m2 van 600 terug naar 300 euro. Volgens het puntensysteem mag een kamer van 10 m2 nooit meer kosten dan*

*300 euro. Dat is de wet en die is leidend.'*

In mei publiceerde de Volkskrant een groot artikel over de nieuwe meldplicht die vanaf oktober ging gelden voor AirBnB-verhuurders. De Volkskrant vroeg ons om een reactie:

*"Dit is de 'eerste belangrijke stap' die de gemeente zet in de aanpak van de overlast die de massale vakantieverhuur veroorzaakt, zegt Gert-Jan Bakker van Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag. 'De gemeente neemt een regierol op zich en is niet meer afhankelijk van Silicon Valley:'"*

Op 1 mei 2017 startte de Telegraaf een online (TV) platform, Telegraaf VNDG. Het Meldpunt voorzag elke aflevering in de nieuwe 10-delige serie 'helse huisbazen' van commentaar op de casus, met tips and tricks. We hebben aan een aantal uitzendingen meegewerkt, alle afleveringen zijn terug te zien via <https://telegraafvandaag.nl/programma/helse-huurders-en-huisbazen>

In juli 2017 gaven we een reactie op de spanning op de woningmarkt in een artikel in NRC, en in augustus kwam AT5 weer langs voor een reactie op het feit dat sommige verhuurders rare, opvallende eisen stellen aan hun huurders. AT5 schreef op hun site:

*"De regels van woningverhuurders in de stad lijken steeds extremer te worden. Bij*



het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag van !WOON komen dagelijks de raarste huurcontracten binnen. Gisteren trok een expat aan de bel die alleen een woning mocht huren als ze Westers zou koken. Volgens Gert Jan Bakker, adviseur bij !WOON, staat dat geval zeker niet op zichzelf.

*'Huisjesmelkers, schimmige woningbemiddelaars, rare huurcontracten, belachelijk hoge prijzen, servicekosten die niet kloppen', somt Bakker op. 'Soms is er ook dreiging met geweld als een huur-*



▲ Meldpunt medewerker staat Een Vandaag te woord

*der bijvoorbeeld naar de huurcommissie wil gaan.'*

*Een huurder heeft volgens hem veel rechten, waardoor verhuurders helemaal niets te zeggen hebben over bijvoorbeeld de manier waarop iemand kookt. 'De huurder heeft recht op een ongestoord woongenot. En dat gaat ver.'*

*Verhuurders denken door de krappe woningmarkt echter steeds verder te kunnen gaan. 'De les van de verhuurders is: je moet je mond houden, ga niet naar de huurcommissie en pik alles wat we zeggen. Dan mag je blijven wonen op Gods genade. Dat is een hele ongezonde situatie die we niet moeten willen hebben.'* Bakker roept op om bij twijfels over je huurcontract altijd even langs te komen bij !WOON. Zij kijken gratis of alles klopt en bieden als het nodig is hulp."

Half augustus publiceerde de Telegraaf een paginagroot interview met een medewerker van ons Meldpunt.

Het Parool schreef in augustus een soortgelijk artikel over opvallende bepalingen in huurcontracten, wij werden nu door het Parool om een reactie gevraagd.

In september had het Parool een verhaal over woningbemiddelaar Daan Driessen van Global Housing, die maar doorging met het in rekening brengen van bemiddelingskosten aan huurders hoewel de Hoge Raad dat duidelijk heeft verboden. Ramon Donicie van het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag is blij met de uitspraken. "We zagen voorheen vaak

dat bemiddelaars één maand huur plus btw in rekening brachten, terwijl dat niet mag. Het is misbruik van de schaarste op een overspannen woningmarkt. Om terugvoering te voorkomen vragen bemiddelaars nu soms lagere bedragen, zoals 350 tot 400 euro, maar ook dat mag niet.”

Begin oktober vroeg Parool ons naar een reactie over de stand van zaken rond aanpak illegale AirBnB verhuur: *Gert Jan Bakker, die met !WOON bewoners ondersteunt, onder meer bij het melden van overlast, is het met Van der Sluijs eens: de overlast is nog niet voorbij, maar de aanpak van de gemeente heeft zichtbaar effect. “Onlangs heb ik een pand dat ik niet vertrouwde aangegeven bij het meldpunt Zoeklicht van de gemeente. Acht dagen later leidde die melding al tot sluiting van acht illegale hotels in dit pand. De eigenaar heeft acht keer een boete van 20.000 euro gekregen. Je kunt dus wel stellen dat er flink wordt gehandhaafd in de stad.”*

*Bakker was een paar jaar geleden met !WOON nog druk bezig om het probleem met vakantieoverlast onder de aandacht te brengen. Hij noemt die missie geslaagd. “Daarom focussen wij ons nu weer op andere problemen, zoals investeerders die panden opkopen.”*

Enkele kroegbezoekers die door Parool werden gevraagd naar overlast in AirBnB woningen, gaven op ouderwets Amsterdamse manier antwoord:

**INTERVIEW**

# Helpende hand van huurders

**Gert Jan Bakker uit zorgen over woningmarkt**

In het hartje centrum, aan de Nieuwsojds Voorburgwal, zetst stichting !Woon. De stichting helpt huurders en richt zich sinds kort ook op kleine verenigingen van eigenaren. „Huidige huurders in Amsterdam kennen veel onzekerheid”, zegt Gert Jan Bakker (48), adviseur van het Meldpunt Ongevoerd Verhuurgedrag.

door Mike Mulder

**WAT DOET !WOON?**

Bij de lokale tenten van !Woon kunnen huurders en eigenaren leverschiktoespraak met elkaar krijgen en vinden er samen een oplossing voor hun problemen. Het wordt alleen geprojecteerd, maar er worden geen huurders of eigenaren hiervoor betaald.

**Wat doet !WOON?**

Bij de lokale tenten van !Woon kunnen huurders en eigenaren leverschiktoespraak met elkaar krijgen en vinden er samen een oplossing voor hun problemen. Het wordt alleen geprojecteerd, maar er worden geen huurders of eigenaren hiervoor betaald.

**Er is een hoop onkunde**

...advocaat, Steven Bluffen dit, vanavond.

Kan het dan ook tot rechtvaardig?

► Paginagroot artikel in Telegraaf

*Aan de bar van De Kat in de Wijngaert op de Lindengracht hebben ze een simpele oplossing. “Gewoon een paardenkop in zo'n bed leggen. Dan zie je die toeristen nooit meer terug.”*



▲ Meldpunt medewerker geeft uitleg over huurrecht voor TV programma

In november 2017 publiceerde het Parool een aantal artikelen over grote vastgoedeigenaren in de stad. Deze serie, met latere artikelen over het vastgoedbezit van prins Bernhard jr. en Kamerlid Wybren van Haga, werd begin 2018 genomineerd voor een 'tegel', de belangrijkste prijs in de Nederlandse journalistiek. Het eerste artikel bevatte een lijst met eigenaren die allemaal honderden panden in eigendom hebben.

*Daarnaast staan beleggers lang niet altijd bekend als huurbazen met een groot hart voor de mensen die in hun woningen verblijven. Op de lijst van grote beleggers komen namen voor die Gert Jan Bakker*

*van Stichting Woon herkent van de klachten die binnenkomen op zijn Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. "Beleggers hebben niet altijd evenveel kennis van het huurrecht en zien onderhoud eerder als bezuinigingspost dan als investering."* Dit artikel was de opmaat naar een volgend artikel over het verhuurgedrag van prins Bernhard jr. die samen met enkele zakenpartners een grote vastgoedportefeuille heeft opgebouwd, maar waar de behorend makelaar niet alles volgens de regels doet: *De gemeente onderzoekt vermoedens van illegale verhuur aan te grote groepen door prins Bernhard en zijn zakenpartners. De huurders vrezen dat ze hun huis*

verliezen. De gemeente bevestigt dat onderzoek gaande is naar adressen van prins Bernhard, maar doet er tijdens het onderzoek het zwijgen toe. Bij Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag zijn ook klachten binnen gekomen over panden van de prins en zijn zakenpartners: verhuur aan te grote groepen en achterstallig onderhoud. Het steunpunt neemt de klachten serieus. "Ik zie dit als een manier om bewust regels te overtreden," zegt Gert Jan Bakker van het meldpunt.

Na dit artikel kwam ook een andere 'bekende' verhuurder in het nieuws. Bij ons Meldpunt waren al meerdere klachten binnengekomen over verhuurder en Tweede Kamerlid Van Haga. Net als de prins verhuurde hij woningen aan woongroepen zonder te beschikken over de benodigde (omzetting)vergunningen. Nadat het Parool hierover publiceerde besloot Klaas Dijkhoff, fractievoorzitter van de VVD in de Tweede kamer, een integriteitsonderzoek te starten naar het (verhuur)gedrag van Van Haga in Amsterdam. Het Parool:

*Een van zijn huurders heeft een advocaat in de arm genomen, omdat Van Haga het contract per 31 december 2017 opzegt, terwijl die overeenkomst nog loopt tot 31 januari 2019. De huurder is inmiddels vertrokken uit de woning in Amsterdam en heeft een klacht ingediend bij Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag.*

Begin 2018 werd het Meldpunt ook nog geïnterviewd door Volkskrant en NRC over deze Van Haga kwestie.

*In de december editie van NUL20 werd ons om een reactie over buy-to-let gevraagd:*

*"We zien in toenemende mate dat koopwoningen door beleggers worden gekocht. Van kleine tot grote. Dat gebeurt vooral in flats in Buitenveldert, Nieuw-West, Noord en Zuidoost, kortom overal waar de prijzen nog relatief laag zijn. Wat er dan bijvoorbeeld gebeurt, is dat de woning wordt opgedeeld, in de ergste gevallen gewoon met wat gipsplaten." Aan het woord is Gert Jan Bakker van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag, onderdeel van !WOON.*

*Deze ontwikkeling is niet nieuw. Het meldpunt trok al in 2009 aan de bel over een 'nieuw soort huisjesmelker'. Bakker somt dan ook routineus de nadelen op: risico op overbewoning en verloedering, prijsopdrijving van huren én kooprijzen, eigenaren en huurders met weinig binding met de buurt, verlies van sociale verbanden. ●*



▲ "Woningdelers willen onterecht betaalde bemiddelingskosten van € 3000 terug. Dit is de reactie van de woningbemiddelaar."



[@stichtingwoon](#)

[@verhuurbedrag](#)

