



**Meldingen over verhuurder en
woningbemiddelaar Bob Sniekers**

Amsterdam, 28-05-2020





Dossier Bob Sniekers

Vanwege de vele meldingen - verderop een uitgebreid overzicht - die het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag de afgelopen jaren heeft ontvangen over **Bob Sniekers** of één van zijn bedrijven hebben we een klein dossier samengesteld. Grootste gedeelte van deze notitie zijn (geanonimiseerde) meldingen waarbij Sniekers betrokken is geweest als bemiddelaar en/of verhuurder. Hij treedt op als woningbemiddelaar, verhuurt woningen van derden én woningen die hijzelf en aan hem gerelateerde personen in eigendom hebben.

De bedrijfsnamen die dhr. Sniekers gebruikt: **Bob Sniekers BV, Direct Capital Management B.V., Safe Capital**

Websites: <https://www.directcapital.nl/> en <https://www.safecapital.nl/>

Uitspraken gepubliceerd op Rechtspraak.nl (er zijn meer uitspraken):
<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBNHO:2017:10823>
<http://deeplink.rechtspraak.nl/uitspraak?id=ECLI:NL:RBAMS:2017:9077>

Online recensies:

De [Google reviews voor Direct Capital Management B.V.](#) zijn of uitgesproken positief of heel negatief, een tussenweg lijkt er niet te zijn. Hetzelfde geldt voor de [Google reviews voor Safe Capital](#).

<https://sites.google.com/site/dutchscam/>:

I am opening this page to warn other tourists to Amsterdam. DO NOT trust Bob Michel Sniekers from Amsterdam Vastgoedmanagement or Offenbergh Realestate. Bob Sniekers will steal your money, or give you a place and kick you out 1 week later. Also, it is illegal for Bob Sniekers to charge you a commission. they are liars and cheats. if you respond to an ad they have posted they cannot charge you commission. Also, if they have cheated you, please contact me, we have a huge case against the., Bob Sniekers steal from expats and tourists. Also, they run an illegal hostel at Fanny-Blankers Koenlaan 2, in Amstelveen. NEVER give these men your money. They are thieves. If they have robbed you, please contact Amsterdam or Amstelveen police and/or city hall. There is already a charge in progress for them. Again, AMSTERDAM VASTGOEDMANAGEMENT is a scam business. DO NOT TRUST THESE PEOPLE.

Een bedrijf waar Bob Sniekers waarschijnlijk mee samenwerkt is Property Pool van Kimmy Wood.

Website: <https://propertypool.nl/>

Meest gehoorde klachten in onderstaand overzicht van meldingen:

- Onterecht berekenen van contract- en bemiddelingskosten
- Niet restitueren van waarborgsommen
- Vervelend gedrag richting huurders
- Contante betalingen zonder daarvoor een betalingsbewijs te leveren
- Soms krijgen huurders geen schriftelijke huurovereenkomst



Overzicht van de meldingen:

Disclaimer: dit zijn door !WOON medewerkers opgetekende beschrijvingen van zaken zoals aan hen verteld door (ex)huurders. Wij kunnen daarom niet garanderen dat alle informatie in de meldingen 100% correct is.

20-02-2020 Zuid

2020075

Huurder woont niet meer in de woning. Woning is door Bob Sniekers verhuurd. Huurder krijgt zijn borg niet terug. Procedure loopt via jurist. Er was een toetsing huurprijs procedure gestart bij de huurcommissie. Huurder had woning gekregen nadat hij had gereageerd op een advertentie. Hij kreeg geen schriftelijke huurovereenkomst, hij betaalde de huur aan Bob Sniekers. Tijdens de zitting bij de Huurcommissie heeft Bob Sniekers aangegeven dat hij de huurder niet kent. Hij had het geld wel van hem ontvangen, maar wist niet wie hij was. Hij ontkent dat hij de huurder kent. De huurcommissie kon om deze redenen geen uitspraak doen. Jurist pakt deze zaak op bezwaar te maken.

13-2-2020 Zuid

2020060

Woningzoekende had gereageerd op een advertentie via Facebook. Diegene heeft toen de reactie doorgestuurd naar Safe Capital van bemiddelaar Bob Sniekers. Vervolgens kreeg hij een bericht met de gegevens van de woning. Safe Capital heeft ook een e-mail verstuurd en aangegeven dat hij € 1400 excl. btw bemiddelingskosten moet betalen aan Safe Capital. Als hij dit heeft betaald dan is het zeker dat hij de woning krijgt. De huurder heeft dit toen ook betaald aan Safe Capital even als ook de huur en borg. De eigenaar had bemiddelaar Safe Capital ingeschakeld om een huurder te vinden. Safe Capital handelt dus duidelijk in opdracht van verhuurder maar de bemiddelaar beweert nu bewijs te hebben in opdracht van de huurder te handelen. Dossier is naar advocaat gegaan om commissie terug te vorderen.

26-9-2019 Zuid

2019471

Kamerhuurder heeft onterecht € 400 aan contractkosten betaald. Tijdelijke huurovereenkomst. Woningdelen(?)

12-9-2019 Zuid

2019440

Er was sprake van kamerverhuur. Huurder heeft de kamer via Kamernet gevonden. Op papier zou hij zogenaamd samen met een tweede persoon de hele woning huren voor € 2.600 maar in werkelijkheid huurde hij een kamer. Alle 3 de huurders kenden elkaar vooraf niet. Huurders betaalden ieder apart de huur van hun kamer rechtstreeks aan de verhuurder. De huurders betaalden ieder hun deel van de huurprijs vanuit het papieren contract ad € 2.600.

Huurder krijgt zijn waarborgsom van € 800 niet terug van de verhuurder. Die verhuurder doet dat vaker, al vaker soortgelijke meldingen ontvangen over deze verhuurder.

26-9-2019 Zuid

2019470

Kamerhuurder heeft vermoedelijk onterecht € 400 aan contractkosten betaald. Tijdelijke huurovereenkomst. Woningdelen(?). Huurprijs is € 850, Huurcommissie procedure loopt.



13-9-2019 Zuid

2019445

Huurder krijgt borg van € 850 niet terug, verhuurder heeft geen enkele rechtmatige reden.

18-3-2019 Zuid

2019158

Verhuurder / bemiddelaar verhuurt per 1/10/18 deze woning waarbij 2 bewoners een tijdelijke overeenkomst (7:271) hebben voor zelfstandige woonruimte met een huurprijs van (op papier) € 2.600 per maand. Er mogen geen medebewoners zijn en onderverhuur is deze twee huurders verboden. Maar verhuurder verhuurt via een mondelinge overeenkomst de derde slaapkamer in de woning aan een derde persoon. Deze huurder betaalt zijn huur van € 900 pm via de bank rechtstreeks aan de verhuurder, verhuurder en de andere twee huurders hebben afgesproken dat zij dit bedrag in mindering brengen op de € 2.600 die ze volgens hun huurovereenkomst maandelijks aan hem moeten betalen.

!Woon medewerker stelt dat er mogelijk sprake is van verhuur van onzelfstandige woonruimte en gaat onderzoeken of huurders middels een procedure bij de Huurcommissie de huur kunnen verlagen.

Vermoedelijk een constructie om regels woningdelen te omzeilen en gezien de eigendomssituatie lijkt dit ook onderhuur te zijn.

I.i.g de huurder van kamer heeft deze zelf gevonden en heeft een admin fee betaald van € 356,95 (incl BTW). Contractkosten / bemiddelingskosten.

18-9-2017 Zuid

2017369

Kamerhuurster krijgt na verhuizing haar borg van € 1.600,- niet terug. Verder heeft zij bij het afsluiten van haar huurovereenkomst onverschuldigd € 356,95 'contractkosten' aan haar verhuurder betaald.

31-10-2018 Zuid

2018407

Woningzoekende vond woning online. Als hij deze wil gaan huren moet hij € 300,- bemiddelingskosten betalen.

23-8-2018 Zuid

2018332

Huurder krijgt de betaalde borg van € 950 niet terug van de verhuurder. Huurder had ook al vorm van bemiddelingskosten moeten betalen aan verhuurder Direct Capital. Volgens het contract wordt Direct Capital als huurder opgevoerd, en is de bewoner, die € 1900 huur per maand betaalde, een 'bewaarder'.

26-6-2014 Zuid

2014273

Huurder en verhuurder hadden onenigheid over afwikkeling opzegging en borg. Verhuurder legt een claim van € 700 op huurder en heeft hiertoe een zaak aangespannen tijdens een vakantie van huurder. Er volgde een verstekvonnis die meteen is ingezet voor uitvoerend beslag op bankrekening van huurder. Die was nog met vakantie Zuid Amerika en kon geen kant meer op wegens geen toegang tot bankrekening.



22-04-2020 Noord

2020167

Huurder huurde een kamer van 8-2-2020 tot 30-3-2020 van Bob Sniekers (Safe Capital). Hij krijgt zijn borg van 750 euro niet terug. Huurder geeft ook aan dat er 6 personen in de woning woonden die eigenlijk voor 4 mensen geschikt was en moest hij extra betalen voor het gebruik maken van faciliteiten.

22-04-2020 Noord

2020166

Mijnheer huurde een kamer waar hij nagenoeg niet heeft gewoond oa omdat er geen bed in stond. Hij betaalt huur, borg en administratiekosten en zegt de kamer in feite meteen op. Nu krijgt hij zijn borg en administratiekosten niet terug.

22-04-2020 Noord

2020165

Huurder huurde van aug 2019 tot medio januari 2020 een kamer van verhuurder Bob Sniekers. De heer Tyson Offenberg was volgens Sniekers de eigenaar. Offenberg en Sniekers zijn (waren) zakenpartners in vastgoed. Herhaalde malen vraagt (ex) huurder zijn borg terug via de whatsapp en per brief. Hij krijgt niets terug. Het meeste contact had de (ex) huurder met Tyson. De (ex) huurder wordt door Bob Sniekers naar Tyson verwezen. Tyson laat niets meer van zich horen.

13-2-2020 Noord

2020059

Direct Capital is de bemiddelaar. Een woningzoekende wordt een kamer beloofd voor € 650 incl. Hij betaalt een maand huur en borg. Bij aankomst krijgt hij een andere kamer, in een andere woning, die ook nog eens veel kleiner is. Bewoner laat bemiddelaar Bob Sniekers weten dat hij een advocaat inhurt als hij niet de kamer krijgt die hem was beloofd. Uiteindelijk mag hij verhuizen van deze woning in de Standerdmolen naar het andere adres aan de Torenmolen, beide gelegen in de Molenwijk. Verder zijn de kamerprijzen aan de hoge kant. Advies van !WOON is tevens een procedure bij de huurcommissie om de huur te toetsen. Tevens is er € 900 bemiddelingskosten betaald aan de verhuurder.

11-2-2020 Noord

2020057

Kamerverhuur. Beruchte verhuurder. Puntentelling van de kamer kot uit op 74 punten met een bijbehorende maximaal redelijke kale huur van € 156,63.


Huurder betaalt all-in huurprijs van € 600. Procedures om dit te corrigeren zijn dus mogelijk. Huurder is geïnformeerd maar is zo bang voor de mogelijke gevolgen dat hij aan de huursituatie niets durft te doen.

Mogelijk heeft huurder onterecht contractkosten betaald, deze verhuurder berekent namelijk vaker dergelijke kosten aan huurders.

6-1-2020 Noord

2020003

Vier woningdelers hebben allen een eigen kamerhuurcontract voor 6 maanden getekend vanaf 01-01-2020. Bij inschrijving bij de gemeente bleek het niet pluis. Ze zijn in gesprek met de eigenaar gegaan die



hen vertelde dat hij de woning heeft verhuurd aan ene Edwin voor een maximum van 2 personen. De verhuurder is Safe Capital. Er is hier duidelijk sprake van een foute voorstelling van zaken. Veel vragen over rechtspositie. Advies: begin een aanvangshuur procedure bij de Huurcommissie. Dat had een bewoner al bij een eerdere kamer gedaan. Probeer je in te schrijven via internet (soms makkelijker). Huurders hebben aan de bemiddelaar een 'admin fee' (een huurder betaalde € 356,95) betaald, waarschijnlijk onverschuldigd.

25-6-2018 **Noord**

2018272

Huurder krijgt na het vertrek uit zijn kamer de borg van € 500,- niet terug. Er zijn echter bij de eindoplevering geen opmerkingen of gebreken geconstateerd.

24-8-2017 **Noord**

2017328

Meneer huurt een woning. Uit de huurcontracten is niet duidelijk wie wat huurt. Volgens huurder huurt hij het hele pand. Hij woont op de 1e verdieping + zolder er hij verhuurt de begane grond onder aan een ander persoon. Afgesloten zijn tijdelijke huurcontracten ingaande 1 juni 2017 met als einddatum 30 november 2017. Nu wil huurder eerder weg dan 30 november. Uitgelegd wat de consequenties zijn. Geadviseerd om contact op te nemen met de huisbaas en vragen of het akkoord is als hij een nieuwe huurder voordraagt en er geen hiaat zit in de huurontvangsten. Staat een creatieve omschrijving in het contract van de onderhuurder, bij de betalingsverplichtingen staat:

- levering aanvullende diensten (loodgieterswerkzaamheden): 100 Euro per maand

14-4-2016 **Noord**

2016141

Huurster heeft € 500 aan administratiekosten betaald bij het afsluiten van het huurcontract.

19-2-2015 **Noord**

2015072

Expat betaalde bemiddelingskosten voor een woning die hij (volgens de "tijdelijke bewaarovereenkomst") maar twee maanden huurt. Vermoedelijk onverschuldigde betaling, helaas zonder kwitantie. In de keuken is een ernstige lekkage.

2-1-2014 **West**

2014002

Huurder heeft een kamer gevonden op de website van een bemiddelingsbureau. Huurder heeft één maand huur betaald maar drie weken en veel (e-mail) contact later nog steeds geen huurovereenkomst en sleutels. Correspondentie van de zijde van bemiddelaar komt niet heel professioneel over, veel zaken blijven onduidelijk terwijl er al weken over en weer wordt geschreven. Nadat huurder van het meldpunt te horen heeft gekregen dat bemiddelaar / verhuurder eerder geweld tegen huurders heeft gebruikt wil hij niet verder in zee met hem en vraagt zijn geld terug. Reactie daarop: "de overeenkomst kan niet door een der partijen worden ontbonden. Ik verzoek je vriendelijk de bemiddelingskosten, borg en de resterende huur voor januari te storten. Als wij dat niet binnen 5 werkdagen op onze rekening ontvangen zijn wij helaas genoodzaakt rechtsmaatregelen te nemen."

21-3-2017 **West**



2017101

Woning heeft drie kamers die elk met een aparte overeenkomst ("tijdelijke bewaarovereenkomst") worden verhuurd. Deze huurder betaalt € 325,- kale huur en € 325,- servicekosten voor een kamer van 10 m2. De maximaal redelijke huurprijs volgens de puntentelling is € 153,49.

Huurder heeft kamer op de Facebook pagina van de bemiddelaar gevonden, huurder diende € 650,- bemiddelingskosten te betalen, vermoedelijk onverschuldigd.

Een andere kamer in de woning wordt verhuurd voor € 350,- plus € 375,- servicekosten.

22-5-2017 West

2017195

Eigenaar is bij huurder thuis gekomen om uit te leggen dat Bob Sniekers van Direct Capital de woning illegaal onderhuurt. Direct Capital had de woning gehuurd en vervolgens in bruikleen gegeven aan een andere bewoner. Zij hebben de sloten vervangen. Bob Sniekers gaf opeens aan ook in de woning te willen wonen met zijn vriendin. Toen hij bij de woning kwam waren de sloten vervangen. Hij heeft de politie gebeld, die hebben hem weggestuurd omdat hij geen sleutels van de woning had en ook niet geregistreerd was op het adres. De eigenaar van de woning heeft huurder aangeboden om een contract met hen te ondertekenen. Contract zou ingegaan zijn per 1 mei en eind juni eindigen. Huurder gaat echter over een maand al weg en wil zijn laatste maand verrekenen met de borg die is betaald aan Direct Capital. Dit is niet wettig maar wel praktisch uiteraard gezien het feit dat Direct Capital vaker moeilijk doet om het terugbetalen van de borg. Huurder is dus niet van plan om nieuw contract te ondertekenen omdat hij niets meer wil betalen.

26-2-2020 Nieuw-West

2020086

Woningdelen / kamersgewijze verhuur. Een huurder die eerder een kamer in de woning huurde schijnt de keuken kort & klein te hebben geslagen.

Verhuurder is hierover al meer dan een maand geleden door twee van de huidige kamerhuurders geïnformeerd, er zijn vervolgens wel een aantal zaken gerepareerd, maar er kan nog steeds niet worden gekookt. Ook is er geen functionerende douche.

Uit een mail van één van de huurders: "We hebben al in twee weken geen update meer gekregen en jullie ontwijken onze telefoontjes en berichten actief. Ik had meer professionalisme van jullie verwacht (of überhaupt iets van professionalisme). Ofwel repareren jullie de schade of verlagen jullie de huur."

Een van de huurders betaalt € 750,- per maand voor zijn kamer, hij heeft geen schriftelijke huurovereenkomst. Vermoedelijk betalen andere huurders vergelijkbare huren voor hun kamers.

25-2-2020 Nieuw-West


2020085

Huurder woont al bijna een half jaar op dit adres, heeft al meerdere malen verzocht om een schriftelijk huurcontract, maar zonder succes. Daarnaast had hij een keer de huur te laat betaald en kreeg hij zonder herinnering direct een boete (incassokosten) ter hoogte van ongeveer € 145,20. Woning wordt verhuurd door Direct Capital.

25-2-2020 Nieuw-West

2020032

Expat huurt nu ruim een half jaar een kamer voor €650. Een raam is uit zijn kamer gevallen. Na meerdere meldingen komt iemand na een paar maanden dit eindelijk herstellen. Huurder heeft per e-



mail geprobeerd de huurprijs en compensatie voor gebrek aan te kaarten, maar verhuurder geeft niet thuis. Er is geen schriftelijke huurovereenkomst, deze is waarschijnlijk voor onbepaalde tijd, huurder heeft een toetsingsprocedure bij de Huurcommissie gestart.

Huurder is onlangs verhuisd, maar de Huurcommissieprocedure loopt nog, Huurcommissie heeft een datum gecommuniceerd waarop de rapporteur naar het de woning komt.

Huur vertelt dat zijn verhuurder 'was trying to offer 1000 euro again to ask the only Dutch-speaking roommate to relocate into another apartment'. Het lijkt er op dat verhuurder koste wat kost wil voorkomen dat de rapporteur zijn werkt doet (er is echter al de nodige informatie naar de Huurcommissie gestuurd waaronder foto's en een plattegrond van de kamer. Huurder heeft ook een admin fee betaald €356,95 (€ 295 + 21% btw), waarschijnlijk onverschuldigd.

22-10-2019 Nieuw-West

2019504

Huurder (expat) heeft afgelopen vrijdag contract getekend voor kamer. Nadien blijkt dat huurder ontevreden is over de kamer (er was hem bijvoorbeeld een gemeubileerde kamer beloofd maar de kamer is niet gemeubileerd) en hij vraagt opheldering aan agency Safe Capital. Inmiddels heeft Safe Capital de sleutel van de voordeur verandert en nu kan huurder de kamer niet meer in, terwijl hij voor 2.5 maand huur heeft betaald. Huurder vraagt wat te doen.

19-9-2019 Nieuw-West

2019459

Woningdelen. Kamerhuurder heeft een opzegging gekregen vanwege klachten van andere kamerbewoners over zijn hond. Huurder woont er pas een kleine maand en heeft nog geen schriftelijke huurovereenkomst. Huurder heeft echter wel e-mails van de verhuurder en/of bemiddelaar waarin deze twee keer heeft aangegeven een zijn hond geen probleem is. Huurder is geadviseerd door !WOON, o.a. dat hij niet akkoord moet gaan met de huuropzegging.

Via jurist later de betaalde bemiddelingskosten teruggevorderd.

22-5-2019 Nieuw-West

2019254

Huurder betaalde bij aanvang € 850 borg, € 295 contractkosten + €61,95 BTW.

Einde huurcontract 30 april 2019. Nu eind mei heeft huurder de borg nog niet terug. Huurder heeft er meermaals om verzocht, verhuurder Direct Capital blokkeert nu de telefoon van huurder.

14-02-2019 Nieuw-West

2019109

Kamerverhuur/woningdelen. In totaal zes mensen delen een woning. Op Kamernet adverteerde Direct Capital een kamer, daar heeft een van de huurders op gereageerd. Er is een 'bewaarovereenkomst' afgesloten. Kale huur ('bewaarsom') € 2.750, bijkomende kosten bedragen € 1.250 (zeer waarschijnlijk veel te hoog). In totaal € 4.000 voor een woning in Nieuw West die volgens de BAG 122m2 groot is. Huurder heeft een 'admin fee' van € 351,95 aan verhuurder betaald, waarschijnlijk onverschuldigd. Mogelijk hebben andere huurders ook een 'admin fee' betaald.

16-1-2019 Nieuw-West

2019027



Intimidatie door Direct Capital. Wil niets doen aan onderhoud CV en intimideert de huurder. Noot: per februari wordt de verhuurder Safe Capital (zusterbedrijf?)

13-10-2017 Nieuw-West

2017425

Huurder huurt tijdelijk een kleine kamer die hij op Kamernet heeft gevonden, hij betaalt daarvoor € 400,- per maand aan de verhuurder. Er zijn nog 4 andere kamerhuurders. Vreemd contract, daaruit zou o.a. moeten blijken dat hij samen met iemand anders (die er uiteindelijk vanaf heeft gezien om op dit adres te gaan wonen) de hele woning hebben gehuurd en daarmee verantwoordelijk zouden zijn om maandelijks € 3.000 (2.700 kaal + 300,- servicekosten) huur te betalen.

Er kan gesteld wordt dat er feitelijk sprake is van kamersgewijze verhuur.

Bij het afsluiten van zijn huurovereenkomst betaalde huurder onverschuldigd € 295,- 'contractkosten' aan het bedrijf Direct Capital. Dit is het bedrijf van verhuurder / mede-eigenaar van de woning Bob Sniekers (andere eigenaar is de vader van verhuurder).

Sniekers heeft het zo ingekleed dat zijn eigen bedrijf als een soort makelaar optrad, en hij zelf de contractant is.

26-1-2015 Nieuw-West

2015028

Deze expats huren bij Bob Sniekers en zullen over 1 week verhuizen. Huurders zijn bang om hun borg niet meer terug te krijgen. Er heeft geen voorinspectie plaatsgevonden en ook nog geen eind-inspectie. Huurders hebben nog geen afspraak met verhuurder gemaakt om alsnog een inspectie te doen, hen geadviseerd dit te doen. Als zij de borg niet terugkrijgen zonder dat een aanleiding is om de borg niet terug te geven, komen zij weer terug. Ook geadviseerd om te vragen indien zij de borg niet terugkrijgen wat daarvan de reden is.

18-02-2020 ZuidOost

2020067

Huurder huurde een kamer in de Gouden Leeuw van Direct Capital. Hij moest ook bemiddelingskosten betalen. Hij kon zich niet inschrijven bij de gemeente waarop hij zijn huurcontract opzegde. Verhuurder hield vervolgens de borg in. Huurder wil nu de borg en de commissie terug.