



Huisjesmelkerij met verkochte corporatiewoningen

Door: Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag

Mei 2009

Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag
NZ Voorburgwal 32
1012 RZ Amsterdam
Tel: 020-5230199
Fax: 020-6382976
www.wswonen.nl
meldpunt@wswonen.nl

Samenvatting

Bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag zijn het laatste half jaar tientallen meldingen binnengekomen over kleine particuliere verhuurders die aangekocht corporatiebezit (kamergewijs) doorverhuren. Het blijkt dat er bij de corporaties onvoldoende beleid is aan wie zij woningen verkopen. Zo ontstaat een nieuwe vorm van huisjesmelkerij.

Het Meldpunt pleit voor duidelijk beleid bij verkoop van corporatiewoningen om huisjesmelkerij te voorkomen. Dit kan door de corporaties zelf gebeuren door potentiële kopers te checken of deze al andere woningen van corporaties hebben gekocht of op hun naam hebben staan. De corporatie kan de koper ook een verklaring laten ondertekenen dat de woning niet wordt doorverhuurd. Ten slotte kan de corporatie in het reglement van de Vereniging Van Eigenaren de bepaling opnemen dat doorverhuur of ander ongewenst gedrag niet is toegestaan.

Verkoop van woningen door corporaties aan particulieren

Het Meldpunt ontvangt regelmatig meldingen van huurders van voormalige corporatiewoningen. De nieuwe eigenaar is niet zelf in de woning gaan wonen maar heeft deze verhuurd. In de bij het Meldpunt bekende gevallen gaat het vrijwel altijd over kamersgewijze verhuur. De nieuwe huurders kloppen bij het Meldpunt aan wegens all-in huren, huuropzeggingen, niet terugbetalen van waarborgsommen, te hoge huren, intimidatie, huisvredebreuk en mogelijke huisuitzetting wegen het niet afbetalen van de hypotheek door de eigenaar of zelfs wegens hypotheekfraude. Het Meldpunt heeft ook contact gehad met bureaus die overlast ervaren van de kamerverhuur. Een samenvatting van meldingen is opgenomen in deze notitie.

Deze praktijken roepen de vraag op aan wie de corporaties deze woningen verkopen. Hoofddoelstelling van de verkoop van huurwoningen is het bevorderen van eigen woningbezit. Normaal gesproken gaat het om huurders hun eigen huurwoning kopen of kopers die in ieder geval zelf de woning gaan bewonen. Een blik in het kadaster leert echter dat sommige kopers meerdere voormalige huurwoningen hebben verworven. Deze kopers hebben niet de intentie zelf de woning te bewonen. Deze woningen gaan weer in de verhuur, maar dan niet op de gecontroleerde wijze waarop de corporaties dat deden. De nieuwe huisjesmelker kan opstaan.

Voorbeeld

Je koopt in februari 2008 een vierkamerwoning van 80m² in de Beemsterstraat in Amsterdam Noord voor € 159.000 van een corporatie. Deze vierkamerwoning wordt aan vier studenten all-in verhuurd voor € 500 per kamer. De hele woning wordt dus voor € 2.000 verhuurd.

Bovenstaand voorbeeld maakt duidelijk dat op deze wijze ‘makkelijk’ geld te verdienen is. Deze nieuwe kopers zien de corporatiewoningen dan ook als een mooie belegging. In de tussentijd moet kamergewijze verhuur de opbrengst maximaliseren.

Bij het Meldpunt kloppen de laatste tijd de nieuwe huurders aan van deze voormalige corporatiewoningen.

Van één verhuurder hebben al meer dan 30 huurders zich bij het Meldpunt gemeld. De heer H. Scheuer / SV Consultancy BV is eind 2008 uitgeroepen tot de Amsterdamse ‘huisjesmelker van het jaar’ door de landelijke studentenvakbond LSVB en ROOD, de jongerenorganisatie van de SP. Recentelijk is Scheuer opgepakt door Politie Amsterdam-Amstelland op verdenking van hypotheekfraude. Het merendeel van de woningen die hij verhuurt zijn voormalige huurwoningen van woningbouwcorporaties, het eigendom was bij een paar verschillende mensen ondergebracht.

Speculatie en aantasting leefbaarheid

Het Meldpunt signaleert dat bovengenoemde verhuur niet het enige probleem is dat samenhangt met verkoop van corporatiewoningen.

In november 2008 publiceert Het Parool (zie bijlage) over het vastgoedbedrijfje Zomers Buiten dat zich specifiek richt op aankoop van corporatiewoningen met als intentie deze, na een cosmetische opknappbeurt, door te verkopen. Mevrouw Zomers over De Alliantie waarvan zij een woning kocht die nu weer te koop staat: "Ze zijn niet blij met het feit dat ik de woning weer verkoop," legt ze uit. Toch vindt ze dat wel vreemd. "Er stond nergens in het contract dat er beperkingen waren op dat vlak."

Op 14 mei 2008 hebben de Amsterdamse fracties van de PvdA en Groen Links de notitie “Anti-speculatie beding en splitsing verkoop woningen” ingediend. Het College beantwoordt in haar pre-advies dat het niet in de rede ligt om een anti-speculatie beding op te nemen bij verkoop van sociale huurwoningen. Speculatie is immers niet illegaal, de gemeente zal wel met de daartoe geëigende instanties actie ondernemen indien er meldingen komen van malafide gedrag.

Eind januari 2009 kopte Het Parool dat corporaties stoppen met verkoop van hun woningen in de wijk Venserpolder (zie bijlage). De krant noemt als voornaamste reden dat Venserpolder in handen van criminelen is gekomen. Zij zouden op grote schaal corporatiewoningen opkopen en die vervolgens op malafide wijze gebruiken door tijdelijke doorverhuur of de woningen als wietplantages inrichten.

Beleid

In het nieuwe Convenant verkoop sociale huurwoningen 2008 t/m 2016 is niet opgenomen aan wie er verkocht kan worden, of aan wie níet. De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) erkent dat er geen beleid is om niet meer dan één corporatiewoning per persoon te verkopen. Dat is bewust gedaan om bijvoorbeeld ouders de mogelijkheid te bieden voor hun kinderen meerdere woningen te kopen. Wel laat de AFWC weten dat naar aanleiding van de berichtgeving over Venserpolder nieuwe kopers worden gescand. Hoe deze scan er uit ziet en waarop wordt gescand is onduidelijk.

Door het ontbreken van eenduidig beleid, kunnen deze nieuwe problemen ontstaan. Een aantal eigenaren die voormalige corporatiewoningen verhuren zijn nog geen dertig jaar oud. Het is onwaarschijnlijk dat zij woningen kopen voor bewoning door hun kinderen.

Vereniging van Eigenaren

Zo lang de situatie voortduurt dat kopers woningen kunnen verhuren, kunnen bepalingen in het reglement van Vereniging van Eigenaren (VVE) uitkomst bieden door verhuur of ander ongewenst gedrag te sanctioneren. Bewonersorganisatie SBO van Ymere heeft in 2008 een knelpuntennotitie over VVE's geschreven. Ook overlast en doorverhuur komen hierin aan de orde:

Aanbeveling werkgroep:

Het "model splitsingsreglement/huishoudelijk reglement voor Ymere-VvE's" moet regelen hoe met verhuur door kleine eigenaren om te gaan. In modelreglement van de KNB moet dit worden gemeld bij het VvE-bestuur.

De werkgroep is van mening dat Ymere ervoor moet zorgen dat in alle reglementen een zelfbewoningeis wordt opgenomen. Wanneer Ymere vindt dat dit op gespannen voet staat met de verhuur door Ymere kan er mogelijk onderscheid gemaakt worden tussen eigenaren/professionele verhuurders/toegelaten instellingen (ic. Ymere) en particuliere eigenaren.

Er moet daarnaast een duidelijk regeling, incl. wijze van handhaving en sancties zijn voor overlast. Dit is in het modelreglement van de KNB (Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie) goed geregeld. Maar papier is geduldig, dus moet er een duidelijke handhavingprocedure zijn.

Verhuur kan ook per kamer zijn, dan wordt de beheerssituatie lastiger en dreigt al snel het gevaar van overlast. Verhuur per kamer is vaak ook van korte duur, bewoners hebben dan geen verbondenheid met het complex, steeds wisselende burens is erg vervelend, en dat geldt ook voor steeds weer een verhuizing in het portiek.

In de VVE reglementen kan inderdaad de eis van bewoning door de koper worden opgenomen, met uitzondering van tijdelijke situaties zoals huisbewaring. Er zal wel een sanctie verbonden moeten worden aan niet naleven van het reglement, zodat het geen dode letter wordt.

Oplossingen

Het Meldpunt zou graag zien dat een einde komt aan doorverhuur van voormalige corporatiewoningen. Het gaat dan primair om het tegengaan van ongewenst verhuurbedrag.

Dit gedrag kan door de corporaties zelf worden voorkomen door een potentiële koper te checken of deze al andere woningen van corporaties heeft gekocht of op zijn naam heeft staan. De corporatie kan de koper ook een verklaring laten ondertekenen dat de woning niet wordt doorverhuurd. Ten slotte kan de corporatie in het reglement van de Vereniging Van Eigenaren de bepaling opnemen dat doorverhuur of ander ongewenst gedrag niet is toegestaan.

Als voor woningen een huisvestingsvergunning is vereist en deze niet is verstrekt dan kan de Dienst Wonen van de gemeente handhaven en de verhuurder aanschrijven.

Voorbeelden

Brittenburg 19 (voorheen Lieven de Key)

Vier beleggers kopen minimaal vier woningen van Lieven de Key, Brittenburg 19 wordt op 24 januari 2007 geleverd door De Key.

Na tussenkomst van bemiddelingsbureau GIS Apartments wordt Brittenburg 19 voor € 1.400,- (€ 960 kale huur) verhuurd, de maximaal redelijke huurprijs bedraagt volgens een telling van het Wijksteunpunt Wonen € 580,12. Aangezien de huurovereenkomst meer dan zes maanden geleden is afgesloten is de huurprijs geliberaliseerd, de huurder kan niet meer naar de Huurcommissie om zijn huurprijs te verlagen. De vier nieuwe eigenaren hadden bij aankoop niet de intentie de woning zelf te gaan bewonen.

Grianestraat 15 -1 (voorheen Stadgenoot)

Huurster betaalt een huurprijs van € 1.150,- en weet deze door middel van een procedure bij de Huurcommissie te verlagen naar € 419,-. Over de servicekosten moeten na de uitspraak van de Huurcommissie nog afspraken gemaakt worden. Als de verhuurder hierover komt praten met huurster zegt hij op dreigende toon dat huurster weer de volledige huurprijs moet gaan betalen want dat is "in haar eigen belang". Verhuurder, de eigenaar van de woning, is verschillende malen zeer bedreigend zodat huurster zwicht en niet meer voor haar recht durft op te komen.

1^e Atjehstraat 1 c (voorheen De Alliantie)

Een zelfstandige woonruimte, verhuurd door Direct Housing, heeft een zogenaamde 'tijdelijke huurovereenkomst'. De huurprijs bedraagt € 1.500,-. Volgens een telling van het Huurteam komt de maximaal redelijke huurprijs uit op € 608,22 (137 punten). De woning wordt verhuurd als zelfstandige woonruimte aan één persoon die door Direct Housing is aangewezen als 'hoofdhurder', deze bewoont volgens de huurovereenkomst de woning met zijn 'gezinsleden'. De intentie is kamerverhuur (zo is de woning ook ingericht) waarbij de 'hoofdhurder' verantwoordelijk is gemaakt voor de huurbetaling van de andere bewoners (studenten). Eigenaar/verhuurder heeft de woning volgehangen

met maar liefst acht (!) wastafels, waarschijnlijk om zo het puntentotaal te verhogen om de woning geliberaliseerd te kunnen verhuren.

2e Wittenburgerdwarstraat 7 (voorheen Eigen Haard)

Deze woning wordt kamergewijs verhuurd aan vier studenten. Allen betalen een te hoge all-in huur (inclusief stoffering/meubilering en in twee gevallen ook energie). De totale huuropbrengst is € 1600 per maand. De koper heeft er nooit gewoond. Op verzoek van de huurders heeft het Wijksteunpunt Wonen de eigenaar een voorstel gedaan om de all-in huurprijs uit te splitsen en in overeenstemming te brengen met de maximale huur gebaseerd op de woningwaardering (puntenstelsel). Als reactie ontvangen huurders van eigenaar een brief waarin de huur wordt opgezegd.

In augustus 2008 heeft Bewonerscommissie Wittenburg een brief gestuurd naar de directie van Eigen Haard. Hierin protesteert men tegen de verkoop van gesplitste woningen die daarna meteen voor veel geld worden doorverhuurd.

Deze woning is door iemand gekocht die al vijf andere woningen van corporaties had gekocht. Ten minste één andere woning wordt ook aan meerdere mensen per kamer verhuurd.

Voor deze woning is een huisvestingsvergunning nodig. Omdat de verhuurder deze niet heeft aangevraagd voor de huurders, heeft de Dienst Wonen de huurders gesommeerd te vertrekken.

Borneostraat 10 – 3 (voorheen Ymere)

Deze voormalige huurwoning wordt door de koper kamergewijs verhuurd. De gevraagde huur is € 450 per kamer, die volgens het woningwaarderingstelsel € 208 zouden mogen opbrengen. In de huurovereenkomsten staan ook nog enkele bepalingen die in strijd zijn met het huurrecht.

De eigenaresse van bovenstaande twee woningen heeft in totaal zes woningen van Eigen Haard, De Alliantie, Ymere en Stadgenoot gekocht.

IJplein 121 (voorheen Eigen Haard)

De rest van het wooncomplex is nog voor 95% in bezit van Eigen Haard. De nieuwe eigenaar schakelt na aankoop een bemiddelingsbureau in en verhuurt de woning voor € 800. De maximale huur volgens het woningwaarderingstelsel bedraagt € 349,73. Rots Vast liet huurder tegelijkertijd met het tekenen van de huurovereenkomst ook een huuropzegging tekenen hetgeen als een nietige opzegging beschouwd kan worden daar dit volgens de wet niet mag. Een ander opvallend punt in de overeenkomst die door Rots Vast is opgesteld: *“huurder verklaart bekend en akkoord te zijn met het feit dat het gehuurde op een ingrijpende wijze is gerenoveerd en dat dien ten gevolge de huurprijs niet tot stand is gekomen door middel van het zgn. puntenwaarderingssysteem. Zij verklaren uitdrukkelijk geen beroep te zullen doen op dit waarderingssysteem.”*

De Huurcommissie oordeelde anders: wegens een ernstig gebrek verlaagde zij de huurprijs tot € 139,89. Tegen woningbemiddelaar Rots-Vast Groep is door het Meldpunt een klacht ingediend bij de Dienst Wonen.

Hugo Scheuer – SC Consultancy BV

Over de heer Scheuer ontvangt het Meldpunt sinds de zomer van 2008 meerdere klachten. Hij verhuurt met zijn bedrijfje SC Consultancy BV kamers aan jongeren en studenten. Veelgehoorde klachten over de heer Scheuer zijn de zeer hoge huurprijzen, onbetaalde elektrarekeningen zodat afsluiting dreigt, het bedreigen van huurders als zij naar de huurcommissie gaan, het niet terugbetalen van waarborgsommen en zelfs het rond de kerstperiode ontmantelen van een CV ketel omdat de huurster een procedure bij de huurcommissie was gestart.

In december 2008 werd deze verhuurder tot de Amsterdamse “huisjesmelker van het jaar” uitgeroepen. Door de publiciteit die dit opleverde op onder andere Campus-TV en een groot artikel in Het Parool, werd het Meldpunt overspoeld met nieuwe klachten van zijn huurders.

Enig onderzoek naar de door hem verhuurde panden leerde dat er vele zijn gekocht van corporaties. De woningen zijn niet in zijn eigendom, wel lijkt hij de spil te zijn tussen deze verschillende eigenaren.

Eind januari 2009 wordt Scheuer door Politie Amsterdam-Amstelland gearresteerd op verdenking van hypotheekfraude, witwassen en valsheid in geschrifte. Na deze arrestatie komen mensen die zich voorstellen als de eigenaar de huur incasseren. Een aantal huurders heeft de laatste tijd bezoek gehad van rechercheurs van de politie die verklaringen van hen wil opnemen over hun verhuurder. Omdat het gaat om een zaak van hypotheekfraude is de kans aanwezig dat de hypotheekbanken een aantal woningen executoriaal laat veilen, de huurders komen dan op straat te staan en betaalde waarborgsommen worden niet terugbetaald. Ook de hypotheekbanken en de curator van de failliet verklaarde Scheuer benaderen huurders.

Hieronder enkele (van de vele) woningen die verhuurd werden door SC Consultancy

Bankwerkerij 152; eigenaar: Ernst, Meredith Marcia (voorheen Eigen Haard).

Een voormalig huurder heeft een deel van zijn borg ondanks herhaalde verzoeken nog niet terug ontvangen. Hierover ontstond in de woning een conflict, waarbij de verhuurder begon te duwen en te trekken. Verhuurder heeft nooit in de woning gewoond, maar komt regelmatig onaangekondigd met zijn sleutel de woning binnen om post op te halen, ondanks bezwaren van de huurders tegen deze huisvredebreuk. De energieleverancier dreigt met afsluiting wegens onbetaalde rekeningen. De huurders betalen de verhuurder voor het gebruik van gas en elektra.

Bankwerkerij 126, eigenaar: Ernst, Meredith Marcia (voorheen Rochdale).

De woning wordt per kamer à € 500 per kamer van ca 12m² aan drie huurders verhuurd. Huurder huurt eerst op een ander adres van dezelfde verhuurder, maar moet om onduidelijke redenen na een paar weken weg. Hij krijgt een kamer in deze woning aangeboden. Echter na opzegging van de oude kamer komt er geen nieuwe huurcontract en ook de borg wordt niet gerestitueerd.

Fazantenweg 45 A; eigenaar: Ernst, Meredith Marcia (voorheen Rochdale).

Twee huurders huren kamers in deze woning Ze betalen elke een huurprijs van € 500,- per kamer ongeveer 12m². Na het lezen van verschillende berichten over de verhuurder die op het internet zijn gepubliceerd en na een keer drie dagen van gas en elektriciteit afgesloten te zijn geweest, zijn beide huurders verhuisd.

James Rosskade 6-2; eigenaar: Green (voorheen Eigen Haard).

De woning is verhuurd aan vijf kamerbewoners. De huurprijzen variëren € 450 tot € 600 per kamer van gemiddeld 15m² hebben. Verhuurder is meerdere malen onaangekondigd met behulp van een sleutel in de woning geweest om post (die er heel veel komt) op te halen.

Erik de Roodestraat 11 -3; eigenaar: Green (voorheen Eigen Haard).

De buurman meldt dat sinds de woning door de corporatie verkocht is, deze is opgesplitst in vijf onzelfstandige wooneenheden. Deze kamers worden voor prijzen ver boven de maximaal redelijke huurprijs verhuurd. De buurman ervaart overlast van zijn nieuwe bovenburen.

Smederij 52-2; eigenaar: Mw. Freekha Malik (voorheen Rochdale).

Etage wordt kamersgewijs aan twee huurders. De prijzen zijn € 400 en € 550. Gezien de oppervlakte van de kamers ligt de huurprijs ver boven de maximaal redelijke huurprijs.

Buitendraaierij 8; eigenaar: Mw. Freekha Malik (voorheen Eigen Haard).

Twee huursters huren elk voor een nogal hoge all-in huurprijs een kamer in een zelfstandige woning. In hun huurovereenkomsten staat duidelijk vermeldt dat de betaalde bedragen inclusief energie, internet, telefonie en water zijn. Huursters krijgen de laatste weken steeds meer rekeningen en aanmaningen van de leveranciers van genoemde zaken die de verhuurder, ook nadat meerdere keren contact met hem daarover is opgenomen, niet betaalt. Het meest dringende geval is de Nuon die dreigt, als er niet zeer snel € 998,- wordt betaald, de energie aansluitingen af te sluiten. Verhuurder heeft een sleutel van de woning en is daarmee al meerdere keren zonder vooraankondiging de woning ingelopen. Een paar weken later dreigt verhuurder dat hij de inboedel van de huurders op straat zet als zij hun huurverlagingsprocedures bij de Huurcommissie niet intrekken.

Een voormalig huurder van deze woning zegt huurovereenkomst per 30 juni 2008 op. In goed overleg met de verhuurder verrekend hij zijn laatste maand huur van € 500,- met de borg van € 1.000,- die hij bij aanvang van de huurovereenkomst betaald heeft. Ondanks herhaalde verzoeken van de huurder betaalt verhuurder de resterende borg niet terug.

James Rosskade 11 -2; eigenaar Abdain, Ahlam (voorheen Eigen Haard).

Een huurster bezichtig samen met de verhuurder één van de vijf kamers van ongeveer 12m² in dit appartement. De woningen worden voor € 400 of € 500 verhuurd. Zij besluit de kamer te huren en betaalt een halve maand huur vooruit en ontvangt een betalingsbewijs. Zij tekent de huurovereenkomst, ontvangt de voordeursleutel van het appartement en krijgt te horen dat zij een paar dagen later haar kamer in gebruik kan nemen. Een paar dagen later als ze in de woning wil verhuizen, blijkt de voordeursleutel niet meer te passen. Er wordt niet gereageerd op de deurbel en de verhuurder reageert ook niet op de telefoonoproepen van huurster. Ook ontdekt de huurster dat het huurcontract en betalingsbewijs een half jaar zijn geantidateerd, waarschijnlijk om zo te proberen een eventuele toetsing van de aanvangshuurprijs door de Huurcommissie te omzeilen.

Ervaringen van drie andere huurders op dit adres:

Op een dag komt de eigenaar samen met twee andere personen gebruik makend van zijn eigen voordeursleutel onaangekondigd de woning binnen. Eén van de huurders verreken de huur met de borg omdat ze vreest het daarvoor betaalde bedrag van € 1.000 niet terug te krijgen, zoals ook bij andere huurders is gebeurd. Bij een mogelijke executoriale verkoop zal de borg zeer waarschijnlijk ook niet terugbetaald worden. Eigenaar en zijn vrienden zijn zeer boos op de huurster en dreigen huurder er direct uit te zetten en schelden en schreeuwen. Na een kwartier belt de huurster de politie, die de verhuurder en zijn vrienden met succes de woning uit weet te krijgen.

Sierplein 21; eigenaar Abdain, Ahlam (voorheen Eigen Haard)

Deze voormalige corporatiewoning is ingericht voor de verhuur van kamers. Een huurder huurt een kleine kamer voor € 500.

Vragen:

Rond de verkoop van sociale huurwoningen hebben we een groeiend probleem geconstateerd. De media-aandacht voor de problemen in Venserpolder hebben dit probleem nu op de agenda gezet.

Af en toe gaat het fout met de nieuwe eigenaren die (bewust) misbruik maken de verkoop van sociale huurwoningen. Dit zal ongetwijfeld ook voorkomen in de particuliere markt. Corporaties hebben echter een andere maatschappelijke taak, waaronder een eerlijke verdeling van de schaarse woonruimte.

Corporaties bieden veel redelijk grote en betaalbare woningen te koop aan. De particuliere markt splitst en verkoopt vooral in de 19^e eeuwse gordel waar de woningen te klein en te duur zijn voor deze wijze van misbruik. Overigens zien we wel dat er ook met net gesplitste particuliere etages druk wordt gehandeld.

Het is goed mogelijk dat het geschetste probleem zich in deze moeilijke economische tijden vanzelf oplost. Maar zodra de economie weer enigszins aantrekt kan het probleem ook des te groter worden.

Het geconstateerde gebruik van de beschreven voorbeelden voldoet niet aan de doelstellingen van het Amsterdamse verkoopbeleid van sociale huurwoningen.

- Is het wenselijk dat meerdere sociale huurwoningen aan één persoon verkocht kunnen worden?
- Wat is het achterliggende idee bij verkoop van meerdere woningen aan één persoon?
- Is het mogelijk dat corporaties (natuurlijke) personen kunnen uitsluiten voor verkoop indien blijkt dat deze persoon al andere (corporatie) woningen in eigendom heeft?
- Kan er in de VVE reglementen een zelfbewoningseis worden opgenomen waaraan bij overtreding ook sancties gekoppeld kunnen worden?
- De corporaties hebben belang bij verkoop van hun bezit maar hebben ook belang bij het creëren van goede buurten, hoe zijn deze transacties in dat beeld te plaatsen?

BIJLAGES (brieven en krantenknipsels)

Amsterdam, 6 augustus 2008

Aan: Directie woningbouwvereniging
Eigen Haard
Amsterdam

Betreft: Verkoop aan speculanten

Geachte directie,

De bewonerscommissie Wittenburg wil hierdoor aangeven dat zij sterk gekant is tegen de manier waarop Eigen Haard woningen verkoopt en zij wil pleiten voor opname van een bepaling in het koopcontract die zegt dat de woning door de koper zelf moet worden bewoond. Woningbouwvereniging Stadgenoot (voorheen de Algemene Woningbouwvereniging en Het Oosten) hebben al een dergelijke bepaling in hun koopcontract en wij vragen u om hetzelfde te doen.

Als die bepaling er niet komt, kan het gebeuren dat speculanten woningen opkopen en deze volzetten met huurders die een veel te hoge huur moeten betalen. Woningbouwverenigingen zijn opgericht om mensen te beschermen tegen de praktijken van speculanten, maar door de verkoop van woningen kunnen huisjesmelkers weer makkelijk hun slag slaan.

Als voorbeeld kan dienen de woning op de Tweede Wittenburgerdwarsstraat 7. De koper heeft op deze vrij kleine woning van 79 m² vier huurders neergezet en ontving daarvoor ongeveer € 1600. Omdat de woning minder dan 121 woonpunten heeft, kon de gemeente Amsterdam hier ingrijpen en eisen dat de woning verhuurd wordt voor een huur die geldt voor een sociale huurwoning die maximaal € 490 bedraagt.

Als echter een speculant een woning koopt die boven die **121 woonpunten** zit, kan de gemeente niks doen. Ook de vereniging van eigenaren kan niks doen, omdat volgens het splitsingsreglement zij alleen maar van de speculant kan eisen dat hij de huurders een verklaring laat ondertekenen dat zij zich aan de regels zullen houden (artikel 24, lid 1). Er is in het splitsingsreglement niets bepaald over het aantal huurders dat op een woning gezet mag worden. Speculanten kunnen dus ongestoord tien huurders op een woning die meer dan 121 woonpunten heeft, zetten en daarvoor enorme bedragen ontvangen. Ook is het nu mogelijk dat een speculant meerdere woningen koopt en daardoor ook veel invloed krijgt in de vereniging van eigenaren. De dienst Wonen van de gemeente Amsterdam is hierover nog gebeld, maar er blijken geen voorschriften te zijn waardoor dergelijke situaties kunnen worden voorkómen.

De woningen zijn destijds gebouwd om mensen niet meer afhankelijk te maken van huisjesmelkers, maar door de verkoop van de woningen van Eigen Haard krijgen zij weer vrij spel. Daarom vragen wij u om hier werk van te maken en het koopcontract zodanig te wijzigen dat speculatie niet meer mogelijk is. Andere woningbouwverenigingen zijn u daarin al voorgegaan.

Graag vernemen wij uw antwoord op ons verzoek.

Met vriendelijke groet,

Bewonerscommissie Wittenburg
P/a Tweede Wittenburgerdwarstraat 14
1018 LP Amsterdam

Het Parool 09-01-2009

De praktijken van foute huiseigenaren

'Hij dreigde dat hij vrienden langs zou sturen'

Borg die niet wordt terugbetaald, bedreigd worden door je huisbaas of een jaar dakloos. Huisbazen in Amsterdam zijn niet altijd de prettigsten.

LIZA TITAWANO

Amsterdam – Bedreigd worden door je eigen huisbaas? Janic Geers (22) weet er alles van. Zo stond de eigenaar van de kamer die ze huurde in Amsterdam-Noord op een dag bij de brievenbus en versperde haar de weg: "Hij dreigde dat hij vrienden langs zou sturen als we het proces tegen hem over de te hoge huur niet zouden afbreken." Geers bleef kalm en liet Scheuer weten dat zij haar rechten goed kent. Uiteindelijk droop hij af.

Geers, studente psychologie aan de Vrije Universiteit, woonde ruim twee jaar op de Buitendraaijerij 8 in Noord. Ze huurde van Hugo Scheuer, de huisbaas die dit jaar door SP Rood, de jongerenafdeling van de Socialistische Partij, is uitgeroepen tot Amsterdamse 'huisjesmelker van 2008'.

Toen Geers ontdekte dat de rekening van Nuon al een jaar lang niet was betaald, was voor haar de maat vol. "Scheuer leek van de aardbodem te zijn verdwenen, ik kon hem nergens bereiken. En dat terwijl die rekeningen toch echt voor hem waren," zegt Geers.

Pas toen Geers en haar huisgenoot naar het Wijksteunpunt Wonen stapten en zij een proces tegen hem aanspanden, was Scheuer weer bereikbaar voor commentaar. Maar toen begonnen de problemen pas echt. Scheuer wachtte haar thuis op en dreigde haar spullen en die van haar huisgenoot op straat te zetten als zij het proces niet zouden stoppen.

"Ik was bang dat hij vaker op de stoep zou staan. Daarom had ik ook altijd mijn mobiel in mijn hand als ik naar huis liep," zegt Geers. "Het is echt frustrerend. Je werkt ontzettend hard om de huur te kunnen betalen en dan voel je je niet eens veilig in je eigen huis."

Verhalen als deze zijn niet vreemd voor SP Rood. In samenwerking met de Landelijke Studenten Vakbond, LSVb, kiest SP Rood elk jaar op landelijk en lokaal niveau de 'huisjesmelker van het jaar'.

De verkiezing, in 2002 in Groningen ontstaan, is erop gericht de woningnood onder studenten en de daaruit voortvloeiende problemen met verhuurders bij een breed publiek onder de aandacht te brengen. De onbetrouwbaarste en lastigste huisbaas wordt uiteindelijk tot huisjesmelker van het jaar verkozen.

Dit jaar was Rots-Vast –naar eigen zeggen 'winnaars in woonbemiddeling'– de landelijke winnaar van de Huisjesmelkersverkiezing 2008. Met twee vestigingen in de stad, dus ook voor Amsterdamse huurders een doorn in het oog.

De lokale winnaar, Hugo Scheuer met zijn bedrijf SC Consultancy, verhuurt verschillende panden in Amsterdam. Volgens veel huurders is hij een onbetrouwbare man die zich niet aan de afspraken houdt en de wet omzeilt. Hij vraagt veel te hoge huren, betaalt achteraf de borg –vaak oplopend tot ruim duizend euro – niet terug en bedreigt de huurders die hem bij de huurcommissie hebben opgegeven.

Als de vrijwilligers van SP Rood Tomas Wiewel (21) en Jan Bevaart (22) hem de trofee – een gouden melkpak – willen uitreiken, is hij niet thuis. Ze laten de prijs en het rapport over de verkiezing achter bij zijn voordeur.

Later laat Scheuer weten niet te begrijpen waarom hij de prijs heeft gekregen. "Ik vind het wel grappig hoor, maar snappen doe ik het niet. Er zijn veel ergere huisbazen die huurders duperen en zelfs op straat zetten."

Scheuer geeft toe dat hij de laatste tijd inderdaad 'wel wat problemen' met huurders heeft, maar de schuld daarvan moet niet bij hem worden gezocht. "Die mensen zijn gewoon achterbaks. Je helpt ze aan een huis en dan gaan ze achteraf klagen over te hoge huur."

Scheuer vindt voornamelijk de Nederlandse huurders lastig. "Ze maken van alles een probleem en stappen direct naar de huurcommissie. Buitenlandse studenten zijn blij met je hulp. Die zeuren niet over het contract en zijn veel sneller tevreden."

Vanwege alle problemen van de afgelopen tijd overweegt Scheuer te stoppen met de verhuur van kamers. "Ik word van alle kanten lastiggevallen; dan vraag je je echt af waarvoor je je nek uitsteekt."

Bij het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag is Scheuer inmiddels geen onbekende. "Er hebben zich bij ons al zo'n tien huurders van Scheuer gemeld," zegt Ramon Donicie, medewerker van het meldpunt. "Allemaal met dezelfde soort klachten."

De ene huurder wacht volgens Donicie al maanden op de borg die Scheuer terug moet betalen en een ander krijgt rekeningen van Waternet of Nuon op zijn naam, terwijl deze voor Scheuer bedoeld zijn. Daarnaast moesten twee huurders per direct verhuizen omdat Scheuer hun een huis verhuurde terwijl de echte eigenaar dat niet wilde, en net als Geers werd een andere huurster geïntimideerd en bedreigd met uitzetting.

Scheuer is niet de enige huisjesmelker in Amsterdam, zo vindt Amanda Garcia (35), medewerker bij KLM Cargo. Garcia werd op straat gezet nadat haar huisbaas, Wim van der Hauw uit het Friese Bolsward, de zaak had gewonnen die ze vanwege te hoge huur tegen hem had aangespannen. Hoewel Garcia volgens de huurcommissie in de twee jaar dat ze op de Tolburgstraat 3 woonde zo'n vijfhonderd euro te veel had betaald, verloor ze ook het hoger beroep en is ze sindsdien dakloos.

Toch geeft Garcia niet op. "Van der Hauw is niet te vertrouwen. Hij beloofde een badkamer voor me te maken omdat die er niet was. Toen ik een jaar later nog niet kon douchen, stapte ik naar de huurcommissie. Vanaf dat moment deed hij er alles aan om mij het huis uit te pesten."

Volgens Van der Hauw was Garcia een lastige huurder. "Ze had inderdaad te veel betaald, maar ze had ook een huurachterstand en veroorzaakte geluidsoverlast." Van der Hauw voelde er daarom weinig voor het huis te renoveren en een badkamer te bouwen. Garcia is inmiddels in beroep gegaan. Van der Hauw moet eind januari voorkomen.

Dienst Wonen maakt sinds 2006 jacht op dubieuze woning- en kamerbemiddelingsbureaus. Dit heeft tot nu toe geleid tot dertien ingetrokken vergunningen en 38 straffen waarbij een dwangsom betaald moet worden die oploopt tot 40.000 euro.

Naar de huisjesmelker van 2007, Direct Housing, is Dienst Wonen een onderzoek begonnen. Het bedrijf verhuurde woningen van corporaties en particulieren illegaal onder, vroeg te hoge huren en sjoemelde met contracten.

Dat het onderzoek veel vertraging heeft opgelopen, komt doordat verscheidene huurders geen aangifte durfden te doen. "Tegenwoordig is het makkelijker om anoniem te klikken," zegt Pim de Ruiters, woordvoerder van Dienst Wonen. "We krijgen dan ook steeds meer meldingen van foute huisbazen binnen."

Geduceerde huurders van de Amsterdamse huisjesmelkers raden iedereen aan zich goed bewust te zijn van de rechten die je als huurder hebt en bij problemen met je huisbaas direct hulp te zoeken bij een Wijksteunpunt Wonen. Die wijst huurders bijvoorbeeld op het recht je huur te toetsen met behulp van een puntensysteem. Wanneer er binnen zes maanden na het ingaan van het huurcontract een puntentelling door de huurcommissie wordt gedaan, kan via een procedure de te veel betaalde huur worden teruggevraagd.

Net als Garcia wil Geers anderen waarschuwen voor huisbazen als Scheuer: "Denk niet te snel: het is een huis, ik neem het. Zoek eerst goed uit wat je rechten en plichten zijn. En als je iets wilt huren in Amsterdam, huur dan niet van Scheuer. Dat is vragen om problemen."

<http://www.parool.nl/parool/nl/4/AMSTERDAM/article/detail/242552/2009/05/13/Huurders-op-sstraat-na-fraude-huisbaas.dhtml>

13-05-09

Huurders op straat na fraude huisbaas

Volgens Bakker kocht S. woningen van woningbouwcorporaties, voornamelijk in Noord, Slotervaart en in het deel van Bos en Lommer buiten de Ring.

AMSTERDAM – Hypotheekbanken zullen een twintigtal Amsterdamse woningen van de van hypotheekfraude verdachte huisjesmelker Hugo S. executoriaal verkopen. Ongeveer zestig mensen, veelal studenten, huurden kamers in die woningen. De meeste van hen waren al vertrokken; volgens Gert Jan Bakker van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (MOV) komen nu twintig mensen op straat te staan.

S. werd in januari opgepakt wegens hypotheekfraude en er loopt een justitieel onderzoek tegen hem. Hij is inmiddels failliet verklaard. Op 12 juni worden de eerste twee woningen van S. geveild.

Volgens Bakker kocht S. woningen van woningbouwcorporaties, voornamelijk in Noord, Slotervaart en in het deel van Bos en Lommer buiten de Ring. Hij zou dat hebben gedaan via stromannen, met behulp van vervalste verklaringen en taxaties.

SC Consultancy verhuurde die woningen vervolgens voor gemiddeld vijfhonderd euro per kamer. Volgens de toetsingsregels van de huurcommissie mochten die kamers gemiddeld niet meer kosten dan 180 euro.

Vorig jaar kreeg het MOV in toenemende mate klachten over S., de hoogte van de huur, hoe hij borgsommen niet terugbetaalde en over bedreigingen en intimidaties. De Fiod begon met een onderzoek, dat nog steeds loopt.

Volgens Bakker van het MOV verkopen woningbouwcorporaties in toenemende mate woningen aan huisjesmelkers, die ze dan duur per kamer verhuren: "En dat kan de bedoeling toch niet zijn." De huurders hebben meestal geen huurbescherming, omdat de eigenaren de kamers verhuren zonder toestemming van de hypotheekbanken.

S. wordt ervan verdacht banken voor een paar miljoen euro te hebben opgelicht. Hij zit nog in voorlopige hechtenis. (HET PAROOL)

Het Parool, 28-01-09:

Bendes kochten woningen Venserpolder op

Venserpolder, waar woningcorporaties geen woningen meer willen verkopen. Foto Peter Elenbaas
AMSTERDAM – De verkoop van vroegere huurhuizen is lang niet altijd een probaat middel om de leefbaarheid van slechte buurten op te krikken. In Venserpolder in Amsterdam-Zuidoost werkte 'het medicijn' zelfs averechts, aldus enkele woningcorporaties, die met de verkoop zijn gestopt.

Regiomanager Tamar Hagbi van woonstichting De Key, die gisteren besloot de verkoop van huurwoningen in de Venserpolder stop te zetten, is teleurgesteld: "Wat je hoopt is dat de huizen in handen komen van jonge gezinnen, opdat een bloeiende wijk ontstaat. Maar dat gebeurde in Venserpolder niet."

In plaats daarvan nam de leegstand toe. Woningen werden opgekocht door bendes; de eigenaren woonden er niet. Ook veranderden huizen snel van eigenaar, wat duidt op speculatie. Verder werden criminele activiteiten in de woningen gesignaleerd.

Hagbi: "De uitstraling hiervan op de wijk is niet goed. Soms worden huizen niet als woning, maar als opslagruimte gebruikt. Ook wonen meer mensen of gezinnen op één adres, wat duidt op huisjesmelkerij. De leefbaarheid vermindert, de werkloosheid stijgt, het gemiddelde inkomen daalt. Het wijst er allemaal op dat de buurt achteruitgaat."

Volgens Hagbi zijn de ervaringen in Venserpolder niet exemplarisch voor andere slechte wijken in Zuidoost. "Zuidoost is een bruisend stadsdeel. De buurten rond de Amsterdamse Poort zijn prachtig. Zelfs de zogeheten EGK-buurt, door minister Ella Vogelaar destijds ten onrechte aangewezen als Vogelaarwijk, zit in de lift."

De Key liet gisteren weten dat 22 koopwoningen leeg staan. De corporatie verkocht 241 van de 539 huurwoningen van de corporatie in de wijk, maar daarvan worden er 49 gebruikt door andere mensen dan de eigenaren.

Ymere stopte vorige maand met de verkoop van vierhonderd van de zeshonderd huurhuizen van de corporatie in deze buurt. Regiomanager Eric van Kaam: "We hebben ook last van overlast en wanbetaling."

Volgens De Key en Ymere is er nauw contact geweest met het stadsdeel. Bestuurder Els Verdonk (PvdA) zou zich rotgeschrokken zijn. Zij was blij dat wij actie ondernamen."
(TON DAMEN)

Het Parool, 28-01-09:

Venserpolder in criminele handen



Venserpolder Amsterdam ZuidOost. Afname van het aantal sociale huurwoningen heeft geleid tot een achteruitgang van de buurt. Foto Peter Elenbaas 29 juli 2004, 15:37 uur

UPDATE

AMSTERDAM – De criminaliteit in de wijk Venserpolder in Amsterdam-Zuidoost is zo ernstig dat enkele corporaties er geen huizen meer willen verkopen. Die zouden slechts

worden gebruikt voor nog meer criminele activiteit. Het stadsdeel vindt de stap overdreven.

Ymere en De Key hebben de verkoop van honderden voormalige sociale huurwoningen stopgezet. Een derde corporatie, Eigen Haard, zegt geen slechte ervaringen te hebben en gaat wel door met de verkoop. Volgens de woordvoerder is geen sprake van een no-goarea. Stadgenoot en Rochdale beraden zich nog op de situatie.

De woningcorporaties signaleren een snel groeiende leegstand van de koophuizen. De drie- tot vijfkamerwoningen die voor 80.000 tot 130.000 euro in de verkoop komen, worden opgekocht door bendes, die ze gebruiken voor wapenhandel, hennepkwekerijen of huisjesmelkerij. Veel mensen die de huizen bewonen, zijn wanbetalers en veroorzaken overlast.

Woordvoerder Manon Tjoa van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) spreekt van een groot probleem. "Woningen die in de Venserpolder op de markt komen, lijken direct in handen te komen van opkopers. Details hebben we nog niet, maar het gaat ook om drugs."

Het stadsdeel Zuidoost 'herkent de negatieve signalen die Ymere en De Key afgeven absoluut niet'. Een woordvoerder: "De Venserpolder is een aandachtsgebied. Maar die zijn er wel meer in Zuidoost."

Tamara Hagbi, regiomanager van De Key in Zuidoost, bevestigt echter dat de wijk 'steeds verder dreigt af te glijden in de criminele sfeer'. Ook zij noemt drugshandel, wapenhandel en allerlei andere duistere zaken. (TON DAMEN)

Het Parool, vrijdag 7 november 2008

Van Ostadestraat 51hs
224,000 euro

Nu de huizenprijzen een 'kleine correctie' lijken te ondergaan, worden vooral kleine ontwikkelaars getroffen. Zoals bij de voormalige huurwoning die Eigen Huis vandaag bezoekt.

door: Jasper Rombout

Visagiste Carmen Zomers zag het al helemaal voor zich: een appartement opknappen en snel weer verkopen. Ze had het al eens eerder gedaan, al was dat noodgedwongen, en

dat had een leuke winst opgeleverd. Dat doen we nog eens, moet Zomers hebben gedacht.

En zo kocht ze in juni een appartement op de begane grond in de Van Ostadestraat. Een cascowoning van 42m² van een corporatie die zij liever niet bij naam noemt, voor een bedrag dat zij zich 'even niet meer kan herinneren'.

Nu is al die geheimzinnigheid natuurlijk niet nodig. Los van het feit dat de prijs en de corporatie eenvoudig zijn te achterhalen, mag natuurlijk iedereen rendement maken op een investering.

Zomers' voorzichtigheid met de corporatie is wel te verklaren. **"Ze zijn niet blij met het feit dat ik de woning weer verkoop," legt ze uit. Toch vindt ze dat wel vreemd. "Er stond nergens in het contract dat er beperkingen waren op dat vlak."** Dus heeft ze geprofiteerd van het feit dat corporaties meestal niet de hoofdprijs vragen? "Nee, zeker niet," betoogt ze. "Een corporatie mag dan scherp prijzen, maar er komen wel vijftig man op af en die overbieden zo met twintigduizend euro, zeker bij een inschrijving."

De 178.600 euro die Zomers volgens het kadaster in juni betaalde, zou volgens die redenering gewoon marktconform zijn. Daar zit wel wat in.

Zomers kocht een eenkamerappartement dat casco was, maar wel van een nieuwe fundering, cv-ketel, elektra en leidingen was voorzien. In drie maanden tijd voorzag ze het appartement van een nieuwe laminaatvloer en stuukte en schilderde ze de muren. Verder nam ze de ruime tuin op het noorden onder handen. Waren het eerst 36 rommelige meters, na het bouwen van een breed balkon en het storten van zwarte steentjes in de tuin heeft het zeker statuut gekregen.

Ook de ruime Ikea keuken is nieuw. Uitgerust met een afwasmachine, ijskast, voldoende kastruimte en een afzuigkap is het een prima exemplaar. De kookplaat ontbreekt nog, maar die is in bestelling bij de Zweede meubelgigant.

Maar de grootste en meest succesvolle ingreep is de tweede ruimte die Zomers wist te creëren. Met twee wandjes aan de straatzijde van het huis maakte ze een aparte slaapkamer. Een hele verbetering.

Zomers besluit geen gebruik te maken van de mogelijkheid aan te bouwen aan de tuinkant. Daar heeft de vorige eigenaar namelijk wel een extra paal voor een fundering laten slaan waarop een aanbouw van vijf vierkante meter kan rusten.

Het kleine appartement heeft toch nog twee ruimtes over. Te beginnen met een frisse ogende wc die toegankelijk is via de woonkamer. Dat is natuurlijk niet ideaal, maar met

een huis van deze afmetingen mag je wel blij zijn dat hij apart is van de badkamer. Separaat noemen ze dat in makelaarsjargon.

De badkamer met douche en wasbak komt ruim over, al is hij in feite niet veel groter dan 4,5 m². De ruimte is keurig afgewerkt en beschikt ook over de aansluiting voor wasmachine en droger.

Over de ligging van het huis hoeven wij natuurlijk weinig te zeggen. Net ten zuiden van de Ceintuurbaan, vlak voor de Hobbemakade, is het een geliefd deel van de stad en Oud-Zuid in het bijzonder.

Zomers heeft tot nu toe geen klagen over het aantal bezichtigingen die zij via Steen Kuipers Makelaars heeft gehad. Het zijn voornamelijk zoekers tussen de twintig en dertig jaar oud, alleenstaand en starter in de markt. "Maar voor die categorie is het op het moment niet eenvoudig om een hypotheek te vinden", weet Zomers.

Haar stiekeme droom om met haar pas opgerichte bedrijfje Zomers Wonen verder te gaan in het vastgoed, staat dan ook even in de ijskast. "Ik neem een beslissing als ik de verkoop van deze woning rond heb," vertelt ze.

En over de prijs kun je wel wat steggelen. Omgerekend vraagt Zomers iets meer dan vijfduizend euro per vierkante meter. Dat is op zichzelf best fors, al tellen bij kleine appartementen de meters zwaarder. Daarbij heeft het huis een forse tuin, een absolute luxe in Amsterdam.

Zomers waakt ervoor zichzelf neer te zetten als de kleine ontwikkelaar die ze toch een beetje is. Maar het is geen schande om geld te verdienen als je risico durft te nemen. Als de kredietcrisis namelijk een ding heeft geleerd, dan is het wel de herwaardering van het woord risico; het gevaar van schade of verlies. En in de huidige markt zou haar winst wel eens kleiner kunnen uitvallen dan ze had gehoopt.

Sinds juni:

Zomers betaalde in juni 178,600 euro voor het appartement, zo blijkt uit gegevens van het kadaster. Ze vraagt er nu ruim 45,000 euro meer voor. Dat lijkt een mooie winst, maar daar moeten de verbouwingkosten nog wel van worden afgetrokken. En het is op dit moment nog maar de vraag of de vraagprijs ook wordt betaald.

Type huis: appartement
Aantal m²: 42
Prijs per m²: 5209 euro
Aantal kamers: 2
Bouwjaar: 1920
Buiten: tuin van 36m²
Locatie: De Pijp