

Zwartboek Splitsen

Huurdersleed bij het splitsen
van particuliere woningen

onderzoek door de SP
in Amsterdam-Centrum

juni 2007



Colofon

© juni 2007

samenstelling:

SP Amsterdam-Centrum

Laurierstraat 165 bg

1016 PL Amsterdam

fotografie: John Blogg

vormgeving: Kees Alders

contact:

SP-fractie stadsdeelraad Centrum

(020) 427 84 93

SP@centrum.amsterdam.nl

SP Kerngroep Amsterdam-Centrum

(020) 420 95 28

www.amsterdam.sp.nl/kerngroepen/centrum/

Inhoud

4. Het topje van de ijsberg
6. Het droombeeld van de overheid
8. Antje van Eyck:

Ik woon hier al bijna mijn hele leven.
Dacht je nou echt dat wij nog gaan verhuizen?
10. Dorothé en René de Jong:

Het zijn menselijke drama's
12. Mr. Frans Panholzer, advocaat:

Het geheel wordt gefinancierd door de Nederlandse belastingbetaler
14. Frans Faber:

Er kwamen mannen, die wilden dat wij onze zolder ontruimden
16. Arie ter Smitten:

Het enige dat de huisbaas wil, is dat we vertrekken
18. In Londen is ook voor middengroepen een koopwoning inmiddels onbereikbaar
20. Rita Vaisanen:

Het is mentaal heel zwaar, te moeten vechten voor je wonen
22. Dertien anonieme getuigenissen
26. Het splitsen moet stoppen!


Het topje van de ijsberg

In dit zwartboek laten wij huurders uit Amsterdam-Centrum aan het woord. Ze vertellen hoe hun huisbaas ze onder druk zet om te vertrekken. Of hoe in ieder geval het wonen tot een hel wordt gemaakt. Het gaat in dit zwartboek telkens om gevallen waarin de eigenaar wil splitsen en verkopen per etage. Liefst in onverhuurde toestand, want een lege etage brengt flink wat meer op dan verkoop aan de huurder.

‘Als advocaat krijg ik alleen het topje van de ijsberg,’ zegt mr. Frans Panholzer ergens in dit zwartboek. Panholzer treedt al jaren op voor huurders die uit hun huis dreigen te worden gezet. In het afgelopen jaar riep een aantal van deze huurders ook de SP te hulp, omdat hun huisbaas van ze af wil. Wij denken dat ook degenen die naar ons toekwamen, slechts het topje van de ijsberg zijn. Veel huurders geven immers al snel op, en laten zich uitkopen. Anderen verlaten zelfs met stille trom hun huis, bang voor wat hen anders te wachten staat. En van degenen die wél proberen te blijven, verweert een deel zich in stilte. Bang voor repercussies van de huisbaas, wanneer ze de ‘instanties’ erbij halen of bijvoorbeeld de SP. In dit zwartboek daarom alleen enkele dappere volhouders, die soms met naam en toenaam, soms alleen anoniem hun verhaal durfden doen. Hun woorden getuigen van hun doorzettingsvermogen. Maar meer dan eens kwamen gaandeweg het verhaal de tranen. En we schamen ons er niet voor dat daarbij ons ook soms een traan over de wang liep.

Met het splitsen van huurwoningen in koopappartementen valt in het centrum goudgeld te verdienen. In deze sector van de vastgoedmarkt zijn in Amsterdam inmiddels tientallen ondernemers actief. Een voorbeeld: zo'n ondernemer kocht in 2006 een pand met drie huuretages in de Raamstraat, voor 250.000 euro. Plafonnetjes gewit, op de vloeren een nieuw laagje laminaatvloer, nieuwe keukenblokjes erin, van het goedkoopste soort, en vervolgens snel weer per etage verkocht. Voor 250.000 euro – per stuk. Winst: een half miljoen, minus kosten van ‘verbouwing’. Voor die verbouwingen zijn in het algemeen dan ook nog dikwijls illegale, zwartbetaalde en bovenal onervaren klussers ingezet. Het gerommel bij het wegslopen van asbest was onlangs het meest schrijnende signaal hiervan.

Altijd gaat het om panden met drie, vier of soms vijf etages en een zolderverdieping. Ze zijn eigendom van particulieren, per etage verhuurd, veelal in het beschermde deel van de huurwoningmarkt. ‘Beschermd’ wil zeggen dat de maximale huurprijs via het puntenstelsel wordt berekend, en dat de huurder er huursubsidie voor kan krijgen. Maar ook dat de woningen alleen mogen worden verhuurd aan mensen met lagere



inkomens. Of je zo'n woning krijgt, hangt af van je urgentie en het aantal jaren dat je al wacht. In 2005 lag de gemiddelde huurprijs van deze zogenaamde 'kernvoorraad(+)'-woningen in stadsdeel Centrum op ruim 400 euro. Wie voor zo'n woning in aanmerking wil komen, moet in dit stadsdeel soms wel tien jaar wachten.

De huurpanden waar het bij splitsing om gaat, vormen juridisch één geheel en staan ook als één geheel in het kadaster. Zolang ze per etage worden verhuurd, maakt dat niet uit. Maar een eigenaar die elke etage apart wil gaan verkopen, moet het pand eerst bij de notaris juridisch laten splitsen in appartementen. Dit splitsen van woningen was in Amsterdam jarenlang door de gemeente zo goed als verboden. De gemeente wilde daarmee tegengaan dat betaalbare huurwoningen uit de sociale sector verdwenen naar de vrije koopsector. Want anders dan in de sociale huursector heeft de overheid in de koopsector nauwelijks grip op prijs, woonruimteverdeling en toewijzing.

Toch gaf de gemeente eind jaren negentig het splitsen weer vrij. Tot op zekere hoogte, want een eigenaar mocht uitsluitend splitsen als hij daarvoor vergunning kreeg. Van die splitsingsvergunningen was er elk jaar bovendien slechts een bepaald 'contingent', oftewel een bepaald aantal te vergeven. Hoe groot die contingenten zijn, werd per jaar bepaald door het gemeentebestuur van de centrale stad. Het uitdelen van de splitsingsvergunningen gebeurt echter door de stadsdelen. Zij bepalen uiteindelijk wie er al dan niet een splitsingsvergunning krijgen.

Het zijn ook de stadsdelen die behoren te controleren hoe de huisbazen met hun splitsingsvergunningen omspringen. In ons geval is dat het stadsdeel Centrum.



Het droombeeld van de overheid


Voor het weer toestaan van het splitsen in koopappartementen had het gemeentebestuur twee argumenten: kleine huiseigenaren zouden met de 'lage' huren het onderhoud niet langer kunnen opbrengen, en bovendien moest zeker in stadsdeel Centrum van steeds meer woningen de fundering worden vernieuwd.

Splitsen en verkopen per etage zou volgens de gemeente vaak de enige manier zijn om behoud en herstel te kunnen bekostigen. Om die reden stelt de gemeente bij splitsingsvergunningen dan ook als voorwaarde, dat men pas mag splitsen nadat de noodzakelijke reparaties zijn uitgevoerd. Creatieve ondernemers zouden er aldus – lang leve de marktwerking – voor zorgen dat verwaarloosde woningen er weer spic en span bij zouden komen te staan.

Dat althans was het droombeeld.

Met splitsing en verkoop zouden er zelfs twee vliegen in één klap geslagen kunnen worden. Volgens de gemeente bestond er namelijk ook een groot tekort aan koopetages, waarvan met name de middengroepen de dupe zouden zijn. Splitsen en verkopen zou in dit tekort voorzien. In het maandblad M van NRC Handelsblad van juni 2007 beschreef Gerard van Westerloo hoe er inderdaad inmiddels wordt gevochten om deze koopetages. Van Westerloo laat een aantal wanhopige kooplustigen aan het woord, die je met enige ruimhartigheid als middenklasse zou kunnen betitelen: een consultant, een psycholoog, een programmamaker bij de televisie, een information designer, een communicatieadviseur.

Uit het relaas van Van Westerloo blijkt tegelijk dat de droom van het stadsbestuur niet helemaal is uitgekomen. Stuk voor stuk uiten de jagers op een koopetage hun weerzin en teleurstelling. Voor de prijs die zij voor een etage kunnen betalen – en die ligt op drie ton of een half miljoen – is bijna niets te krijgen. In elk geval zelden een fatsoenlijke woning. De gesplitste koopappartementen blijken allesbehalve spic en span. Een geciteerde filmregisseur vat het beeld in drie zinnen samen: 'Ik word er erg depressief van, zo weinig als er in Amsterdam te koop is. Bijna alles wat ik zie is uitgewoonde opdofferij. Alles wat ze aan zo'n huis opknappen moet je er onmiddellijk weer uitslopen.' Een andere koopwoningzoeker: 'De hele stad lijkt vol te zitten met handige jongens die pandjes opknappen, er gauw een lullig keukentje of een lullig badkamertje in flikkeren en het dan voor heel veel meer geld als geheel vernieuwd doorverkopen.' Van Westerloo bezoekt zelf met een makelaar zo'n pand in de



Bloemstraat: ‘Het gaat hier om een pand dat de makelaar vijf maanden eerder aan een handige aannemer verkocht heeft, die het pand van binnen totaal gestript en gestukadoord heeft. Die wil het nu binnen een maand doorverkopen, zodat hij geen overdrachtsbelasting hoeft te betalen. Midden in de ruimte staat langs de kant een kale wc-pot. Hoeveel kostte dit huis zo-even nog? Driehonderdduizend euro. En nu het gestript en gestuct is? Wat is nu de vraagprijs? Vierhonderdvijftigduizend euro. Die middag is het een komen en gaan van kooplustige kijkers. Ook dit huis is binnen de kortste keren van eigenaar verwisseld.’

De SP zal de problemen van de middeninkomens niet ontkennen of bagatelliseren. De hogere middeninkomens – boven de 3000 euro netto per maand – komen voor een sociale huurwoning niet in aanmerking. Huren kunnen zij uitsluitend in de vrije sector. Officieel begint de vrije sector waar de beschermde sociale sector eindigt: bij de huurgrens van 615 euro per maand. Vanwege de enorme woningvraag beginnen in de praktijk de huren in de vrije sector echter zelden onder de 1000 euro. In stadsdeel Centrum betaal je gemakkelijk het dubbele. Dan is kopen inderdaad een goed alternatief. En kopen heeft nog een ander voordeel: je hoeft daarvoor niet eerst jarenlang op een wachtlijst te staan.

Uit het artikel in de NRC blijkt echter dat beginnende kopers inmiddels ook vaak jaren bezig zijn, voordat ze een appartementje bemachtigen dat nog enigszins betaalbaar is en van niet al te treurige kwaliteit. Elders in dit zwartboek beschrijven we de situatie in Engeland. Daar is men met de massale verkoop van huurwoningen al veel eerder begonnen. In Engeland is inmiddels een tweedeling ontstaan tussen degenen die ooit tijdig wisten te kopen, en degenen die dat niet deden – en dat nu waarschijnlijk ook nooit meer zullen kunnen. Wij vrezen dat het in Amsterdam dezelfde kant op gaat.

Het relaas van Van Westerloo in de NRC heeft echter een andere ondertoon. Volgens hem zit de koopmarkt in Amsterdam simpelweg op slot, omdat te veel woningen worden bezet door huurders. Die huurders zouden vaak ook nog eens te weinig huur betalen in verhouding tot hun inkomen. Die ondertoon is opmerkelijk. Want ‘scheefwonen’ komt slechts voor bij een deel van de huurders. En dan nog: boven een bepaalde inkomensgrens is iemand toch ook niet verplicht om uitsluitend dure fietsen, dure wijnen of dure vakantie-reizen te kopen? Als een betaalbare huurwoning wordt omgezet in een duur koopappartement, is het onder de huidige wetgeving uitsluitend de verhuurder die daar beter van wordt. Of zoals een gisse ingezonden-brievenschrijver naar aanleiding van het artikel van Van Westerloo concludeerde: door splitsing en verkoop wordt dezelfde stapel stenen op zichzelf heus niets meer waard.

Des te wranger was dan ook de slotzin van Van Westerloo: ‘Wie iets heeft, zit wie iets wil krijgen danig in de weg.’

Over wie er blijkbaar in de weg zitten, gaat dit zwartboek.

Ik woon hier al bijna mijn hele leven.

Dacht je nou echt dat wij nog gaan verhuizen?



Antje van Eyck, huurster:

'In de loop der tijd hebben we al heel wat huisbazen gehad. Krunenberg, Tabak, Libra, Interstate Benelux, Inter Monument NV, BVF Vastgoed Management, Van Eijdsen, Ter Borck en Roos – en nu hebben we weer een nieuwe huisbaas. Met deze man zijn de problemen begonnen. Intussen woon ik hier nu al 68 jaar. Toen ik tien jaar was, zijn we hierin getrokken, met z'n zevenen. De huur was 6 gulden per week, die kwamen ze elke week ophalen. In 1948 is mijn man hier ingetrokken. Mijn moeder en een broer woonden toen ook nog hier.

Wij hebben onze woning altijd goed onderhouden, kijk maar hoe gezellig we het hier hebben en hoe knap het eruit ziet. We betalen altijd netjes de huur. Mijn moeder zei altijd: "Je kunt beter een dag niet eten dan de huur niet betalen." Toen de huidige eigenaar ons een keer beschuldigde de huur niet betaald te hebben, waren we zeer ontdaan. Het was nog niet waar ook. De laatste jaren is het pand erg verwaarloosd. Via de huurdersvereniging is de huurcommissie ingeschakeld. Hierdoor hoeven we de huurverhoging niet te betalen. De eigenaar wilde de proceskosten niet betalen. Wij hebben dat op verzoek van de huurdersvereniging voorgeschoten en het in mindering gebracht op de huur.

In september 2004 kregen we een brief dat er een splitsingsvergunning was aangevraagd. Weten wij veel wat splitsen is! Op een gegeven moment kwam er onaangekondigd een ploeg mensen naar boven. De plafonds moesten eruit, de schouw in de keuken gingen ze slopen en we moesten iets tekenen. Er was een

ambtenaar bij en ook nog iemand van het stadsdeel. Over tijdelijke woonruimte werd niet gerept. "Jullie komen niet aan mijn plafonds, de schouw in de keuken gaat ook niet weg en tekenen doen we al helemaal niets". Ik kan als Jordaanse best een grote mond hebben, maar we hebben wel zitten grienen toen ze weg waren.

In januari 2006 zijn ze gaan verbouwen. De benedenverdieping is helemaal gesloopt; er is geen muur overeind gebleven, terwijl het een rijksmonument is. Ternauwernood hebben we de tegels van het trapportaal kunnen redden en Monumentenzorg heeft ze bewaard. Toen ze gingen pulsen voor de fundering stond de kachel te schudden en moesten we ons vasthouden aan de tafel. Op een keer werd er om half zeven 's ochtends de voordeur geforceerd, terwijl er geroepen werd: "Trap 'm maar in, laat ze maar wakker worden." Volgens ons is er alleen een funderingsvergunning, de rest gebeurt allemaal illegaal.

De bewoonster van de benedenwoning is weggegaan en de woning is verkocht aan iemand van een splitsingsbureau. Omdat hij nog zo jong is, maakte ik een opmerking of hij dat wel betalen kon. Hij was goeie maatjes met de eigenaar, zei hij.

Om te pulsen hebben ze vier treden uit de trap gehaald. Mijn man stond buiten voor de deur en kon er niet in en ik kon niet naar beneden. Toen hij daarover klaagde, zeiden ze: 'Het is dat je zo oud bent, anders zouden we je kop eraf slaan.' De trapleuning heeft ook maanden los gezeten. In het begin lieten we de werklui door onze woning lopen om op de steiger te komen. Ze hadden ook buiten een trap tegen de steiger kunnen zetten, maar wij werden voor asociaal uitgemaakt toen we het heen-en-weergeloopt en de grote bekken zat waren en we ze niet meer bij ons binnen lieten.

Gelukkig hebben we hele goeie burens, zij doet boodschappen voor ons en hij gaat elke avond een straatje om met mijn man. Ik kan dat niet meer. Andere burens leven ook met ons mee: 'Jullie hebben het wel erg zwaar!' Ik zou zo graag weer een knap trapportaal hebben, maar die van het splitsingsbureau zegt niets aan de trap en het portaal te willen doen zolang wij niets aan onze woning laten doen. Een schadevergoeding voor een bedorven broek van mijn man krijgen we daarom ook niet. Het werk zou in november vorig jaar klaar zijn. Al anderhalf jaar zitten we in de ellende. Elke dag gebeurt er wel iets waardoor we van slag raken. En het eind is nog niet in zicht..'

Boomstraat



Het zijn menselijke drama's.

Dorothe en René de Jong, huurders:



'Sorry dat ik zo emotioneel ben, maar ik kan er niet meer tegen. Ik heb geen privé meer. Iedere dag kunnen er van zeven uur 's ochtends tot zes uur 's avonds bouwwerkzaamheden zijn, soms zelfs tot tien uur 's avonds en in het weekend. Dit gaat gepaard met veel lawaai, stof en gruis. Dat leidt tot concentratieverlies, slecht eten vanwege lawaai onder etenstijd, en slecht slapen.

Ik moet steeds voor ze klaar staan en dan bedoel ik voor de eigenaar, de werklui, de inspecteurs. Als het aan mij lag, waren we hier al weg. Het is dat René doorzet en volhoudt. In de afgelopen drie jaar ben ik tien jaar ouder geworden. Ik wil kunnen leven zoals het mij goeddunkt en niet geleefd worden door een eigenaar, die van alles aan ons opdringt.

In het begin hebben we meegewerkt, maar nu niet meer. Zelfs het stadsdeel zet ons onder druk. We ondervinden van ambtenaren geen enkele steun en we lopen daar tegen een muur op. Wij en de bovenburen zijn de laatsten in het pand die standhouden, de enigen die willen blijven huren. De overige bewoners zijn er al uit. Die zijn waarschijnlijk met een oprotpremie vertrokken. Dit geeft een heel onveilig gevoel. Dat maakt het erg zwaar.

Twee jaar geleden werd er ingebroken door de huiseigenaar. De politie kwam pas nadat ik hysterisch deed. Ze geloofden ons niet. Hiermee is de basis van mijn woonrecht en woongeluk weggeslagen en vanaf die tijd is het fout met mij gegaan. Ik werd heel schrikkerig en wilde de deur niet meer uit. Ik wantrouw iedereen die ik voor de deur zie staan. Het gaat om de manier waarop. Ze doen net of er geen mensen in het pand wonen, alsof je niet bestaat. De minachting doet me de das om. Dat heb ik ook zo tegen de eigenaar gezegd, maar hij ontkent het. Voor hen is het blijkbaar normaal over demensen heen te walsen. Ik ben op van de zenuwen.'

'Het ziet er niet goed uit. We zijn bang dat het slecht afloopt. Na veel aandringen hebben we van de eigenaar op papier gekregen dat wij de woning onder dezelfde condities kunnen blijven huren. Maar dat papier is niets meer waard als onze woning

aan een volgende koper wordt verkocht. Dan kan het opgeëist worden voor eigen gebruik. Het zijn gewoon menselijke drama's. De woning van een buurtgenote wordt met de zolder samengevoegd. Daar is gisteren een vergunning voor afgegeven. De volgende stap is dat de vrouw eruit gezet wordt en dat de vergrote woning enorm duur wordt verkocht.

In 2000 is de ellende begonnen toen er een nieuwe eigenaar kwam. Het pand is daarna een paar keer doorverkocht. In vijf minuten tijd werd er via dezelfde notaris anderhalve ton winst gemaakt op het pand. Dat riekt toch naar witwaspraktijken? Toen een van de etages in het pand een jaar leeg had gestaan, durfden zelfs krakers er niet in. Het pand behoort deels toe aan een vastgoedbedrijf, dat wel honderd panden in de stad heeft. Krakers waren in één van die panden tegen pistolen aangelopen.

We hebben een aaneenschakeling van aangekondigde bezoeken en werkzaamheden achter de rug. Telkens werden afspraken niet nagekomen en als ze er wel waren, ging dat ten koste van onze vrije tijd. We hebben vaak de dienst Bouw- en Woningtoezicht ingelicht, bijvoorbeeld dat er illegaal werd verbouwd, en ook aangiften gedaan bij de politie, maar we moesten ons nergens mee bemoeien.

Ik heb zelfs ingesproken in de commissie Bouwen en Wonen van het stadsdeel. De commissieleden waren zeer verbaasd en verontwaardigd dat dit soort praktijken plaatsvinden. Ik kon linken leggen naar ongeoorloofde praktijken en ik verzocht de Bibob-procedure toe te passen. Dat is een toets, waarbij gekeken wordt of er criminele activiteiten in het spel zijn. Dat is maar ten dele gebeurd. Er is slechts administratief getoetst, waarbij niets onrechtmatig naar boven kwam. Dat lijkt me nogal logisch. Die vastgoedhandelaren hebben hun zaakjes op papier echt wel voor elkaar. We zijn nu een jaar verder en het stadsdeel heeft al die tijd niets ondernomen. We voelen ons nog steeds bedreigd en geïntimideerd door de eigenaar.'

Nieuwe Achtergracht



Het geheel wordt gefinancierd door de Nederlandse belastingbetaler.

mr. Frans Panholzer, advocaat:

'Het verschijnsel huurders wegpesten kende ik als advocaat al van vóór het splitsen. De verhuurder wilde dan van de huurder af, om de woning opnieuw te verhuren voor een hogere prijs. Dat waren meestal kleine eigenaren. Nu bij het splitsen gaat het om een ander kaliber mensen. Ze kopen een pand van vier huuretages en een zolder voor vier ton. Renovatie kost twee ton. Na splitsing krijg je in de verkoop voor vijf etages samen 9 ton of een miljoen. Uit de winst moeten ze dan nog wel de huurders uitkopen en eventueel hun advocaat betalen.

Een deel van de huurders vindt het trouwens schitterend. Die kunnen zich verbeteren door te verhuizen. Het Ontwikkelingsbedrijf van de gemeente is daarbij behulpzaam. Soms registreert daar de eigenaar de huurders voor vervangende woonruimte, zonder dat ze het zelf weten. De eigenaar komt dan met een aanbod voor een andere woning, dat feitelijk van de gemeente afkomstig is. Van de huurders die niet willen verhuizen, houdt uiteindelijk maar een klein deel het vol. Daarvan krijg ik als advocaat weer alleen het topje van de ijsberg. Voor de blijvers wordt het één grote ellende. Bij hen breekt de eigenaar hun zolderberging af, of gooit de spullen op straat. In de meeste huurovereenkomsten zijn die bergingen niet afzonderlijk vermeld. Dan moet de huurder dus bewijzen dat hij de berging wel degelijk mocht gebruiken. Dat winnen ze over het algemeen wel. Dan volgen andere kleine pesterijen. Kapstokken op de gang worden weggehaald, een wasrek dat 45 jaar aan de muur hing is ineens verdwenen. Volgende stap is dat er voortdurend allerlei werklieden langskomen voor werkzaamheden aan de woning. Volgens het Burgerlijk Wetboek is de huurder verplicht noodzakelijke bouwwerkzaamheden in zijn woning toe te staan. Ik heb een cliënte gehad, die heeft bijgehouden hoeveel werklieden er langs zijn geweest. Bij 65 man is ze gestopt. Meestal zijn het Poolse bouwvakkers. Nu ook Zuid-Amerikanen - die kenden we nog niet. Een formele aannemer of uitvoerder is er meestal niet. Ze laten bouwafval in de dakgoot liggen. Een keer had een bouwvakker een gat in de vloer gehakt, en provisorisch afgedekt. Komt er een dag later een andere ploeg, die op die plek door de vloer zakt. In het centrum was er een bewoner die 's ochtends een hels kabaal hoorde. Stonden er twee Polen onbeschermd asbest te hakken. Het

stadsdeel heeft dat toen stilgelegd. De volgende dag was er een vergunning afgegeven, en ging een asbestsaneringsbedrijf met het werk verder. Ze plakten de deur van de huurder dicht, dus die kon z'n huis dagenlang niet meer uit. Het asbest werd afgevoerd in een geblindeerd busje zonder bedrijfsnaam. Dat asbest ligt nu waarschijnlijk ergens in het Westelijk Havengebied. De eigenaar komt ook vaak bij de huurder met het verhaal dat elektraleidingen niet deugen. Dan willen ze sleuven frezen in de muren. Dat geeft enorme stofwolken, die in een bewoonde woning in al het meubilair trekken. En sinds een wijziging van het Burgerlijk Wetboek in 2003 mag de verhuurder soms zelfs renovatie aanvoeren als grond voor huuropzegging. Aan regulier onderhoud wordt daarom meestal niets gedaan. Vroeger stapte je dan naar Bouw- en Woningtoezicht, die de eigenaar aanschreef. Maar mijn beeld is dat je van Bouw- en Woningtoezicht tegenwoordig weinig meer te verwachten hebt. Misschien zouden ze meer mensen moeten hebben. Er worden nu complete straten gesplitst en verbouwd, dus ze moeten als idioten al die bouwtekeningen beoordelen. Voor inspectie en toezicht hebben zeminder tijd.

Ik ben er zeker van, dat zonder de splitsingspolitiek van de afgelopen jaren het aantal pesterijen tegen huurders aanzienlijk minder was geweest. Het totaalbeeld is somber. Je hebt BV's die gespecialiseerd zijn in het kopen van panden of het uitplaatsen van bewoners. Als er na splitsing toch nog een huurder over is, zijn er weer andere BV's die het overblijvende appartement met huurder opkopen. Huurders worden gedwongen te verhuizen naar een woning die doorgaans duurder is. Dus in veel gevallen krijgen ze huurtoeslag van de belastingen. De kopers van de gesplitste appartementen krijgen hypotheekaf trek. De eigenaren rommelen met zwarte bouwvakkers, en ontduiken zo de belasting. Het geheel wordt zo gefinancierd door de Nederlandse belastingbetaler.'



**Er kwamen mannen,
die wilden dat wij onze zolder ontruimden.**

Frans Faber, huurder:



'Ik woon hier vanaf mei 1978. Ik huurde toen de derde verdieping, met de zolder. Na mijn huwelijk kon ik, met goedkeuring van het GDH, de tweede verdieping erbij huren. We wonen hier nu met drie kinderen. Het huis is wel oud, maar het is ruim, en het uitzicht op het Singel is ongelooflijk mooi. We zijn erg aan deze plek gehecht geraakt.

Er was altijd een Italiaanse eigenaar, die meerdere panden bezat. Het was een temperamentvolle man. Hij kwam weleens vertellen dat er geen spullen in de elektriciteitskast opgeborgen mochten worden, maar aan achterstallig onderhoud deed hij niet veel. Dan haalden we Bouw- en Woningtoezicht erbij, en werden bijvoorbeeld lekkages alsnog verholpen.

In december 2005 heeft hij het pand voor 360.000 euro verkocht. Daarvoor kwamen er allerlei mensen het huis bekijken en opmeten. Maar er veranderde niet veel. Begin 2006 werd het pand verkocht aan een vastgoedmaatschappij, nu voor 560.000 euro. Opnieuw werd alles opgemeten. De nieuwe eigenaar wilde met ons kennis maken, en vertelde dat er een splitsingsvergunning was aangevraagd, en dat er verbouwd ging worden. Daar heb ik ook een mededeling van gekregen van het stadsdeel. Het stadsdeel wilde informatie. Die eigenaar die de splitsingsvergunning had aangevraagd wilde ons er uit hebben. Wij vroegen wat zijn voorstel was. Hij stelde een bedrag van 25.000 euro voor, als we zouden verdwijnen. Ik ben naar het Huurteam gestapt. Uiteindelijk werd het aanbod verhoogd naar 70.000 euro. Maar ook daar ben ik niet op ingegaan. Ik woon hier veel te fijn.

In april 2006, twee maanden later, werd het pand opnieuw verkocht, voor een onbekend bedrag, aan weer een andere vastgoedmaatschappij, die het snel doorverkocht aan de huidige eigenaresse, een vage stichting die op bedrijvenwebsites genoteerd staat in de sector 'Monumentenzorg'. De mevrouw van die stichting kwam kennis maken. Het eerste wat ze zei was dat zij helemaal niet wist

dat het pand bewoond werd. Zij wilde het huurcontract zien. Zij vroeg ook weer: 'Wat wilt u?' Ook haar heb ik weer gevraagd een voorstel te doen.

De huur was sinds 2003 niet meer verhoogd. Nadat wij haar het huurcontract hadden gestuurd, zei ze meteen dat zij de huur ging verhogen. Ze had die huurverhoging echter niet berekend over de kale huur, maar ook over gas, water en elektra. Ik heb dat gecorrigeerd, en de Huurcommissie heeft bevestigd dat ik dat correct had gedaan. Maar een reactie daarop van de eigenaresse kreeg ik niet, wel continu aanmaningen en herinneringen van aanmaningen voor het deel van de huurverhoging dat ik weigerde te betalen. Ik raakte daar behoorlijk gespannen van. Via het Huurteam heb ik contact opgenomen met een advocaat. Die adviseerde mij niets te doen, zolang er geen een deurwaarder voor de deur stond. Maar de brieven van de verhuurster bleven doorgaan. Ze waren niet ondertekend. Er stonden wisselende firmanamen op van vastgoedbedrijven, gevestigd op hetzelfde adres als de stichting van die mevrouw. Van haar is bekend dat zij onder verschillende namen inmiddels meerdere panden in de stad bezit.

Ondertussen was er ook weer achterstallig onderhoud. De verwarmingsketel was defect, er waren opnieuw lekkages. Ik heb de verhuurster gevraagd dat te repareren, maar daar reageerde ze niet op. Na verloop van tijd kwamen er mannen, die wilden dat wij de zolder ontruimden, zodat zij hun spullen daar neer konden zetten. Dat heb ik geweigerd. Die mannen gedroegen zich behoorlijk agressief. Er is veel gebakkelei geweest over die zolder, want die zou niet als slaapvertrek gebruikt mogen worden, 'wegens brandgevaar'. De eigenaresse noemt het nu een 'berging'.

De overige verdiepingen van het pand worden ondertussen tijdelijk verhuurd. We zien er regelmatig nieuwe huurders. De onderhoudstoestand wordt met de dag slechter. Het trappenhuis is brandgevaarlijk, daar moet hoognodig wat aan worden gedaan. De elektriciteitsleidingen zijn zó versleten, dat ze dringend vernieuwd zouden moeten worden. Ook komen er weer regelmatig architecten de boel opmeten. De laatste keer heb ik ze niet meer binnengelaten. En de stapel brieven, aanmaningen en papieren van het laatste half jaar is ondertussen even hoog als van de 30 jaar daarvoor. Alles bij elkaar maakt wel dat ik hier niet prettig meer woon.'

Singel



**Het enige dat de huisbaas wil,
is dat we vertrekken.**

Arie ter Smitten, huurder:



'Ik moest veertien dagen vakantie nemen, zodat er bij ons verbouwd kon worden. Mijn vrouw en twee kinderen zijn bij familie gaan logeren, want als er gestuukt moet worden is het oorlog in huis. Dacht je dat er iemand geweest is?

Februari 2006 zijn ze begonnen dit pand te verbouwen. De fundering en de begane grond zijn al klaar. Er stond geen muur meer overeind op de begane grond en de indeling is helemaal veranderd. De begane grond is zelfs al verkocht en wordt bewoond door iemand van een splitsingsbureau. Ik heb het stadsdeel laten weten dat er zonder vergunning verbouwd is. Er was alleen maar een vergunning voor de fundering. Nooit wat op gehoord.

Er is me 20.000 euro geboden om te verhuizen, maar we hebben het hier prima naar ons zin. Ik heb ook zelf veel aan onze woning gedaan. Er was enorm veel achterstallig onderhoud. De rechter is hier nog geweest en we hoeven geen huurverhoging te betalen.

Het werk zou in november 2006 klaar zijn, maar het eind is nog lang niet in zicht. De werklui kwamen en gingen, altijd onverwachts. Vier keer hebben ze zonder iets te zeggen het water afgesloten. Nogal lekker als de wasmachine staat te draaien of de kinderen in bad zitten. Als je daar dan wat van zegt, moet je niet zeuren en noemen ze mijn vrouw een trut. Vier weken lang hebben we niet kunnen douchen, Twee weken heeft de wc-deur eruit gelegen. De terrasdeuren zijn verkeerd ingehangen en nog niet geverfd. De douche moest opnieuw betegeld, terwijl het er nog heel knap uitzag. Ze hebben de tegels gewoon over de oude heen geplakt, terwijl in een kleine ruimte elke centimeter telt. Het behang in de slaapkamer en de verf in de douche zijn door hun werkzaamheden beschadigd. Er moet nog gewit worden en de portaaldeur moet nog geschilderd. Er zijn zogenaamd nieuwe ramen ingezet, maar ze hebben gewoon oude ramen gebruikt. Het terras kunnen we niet gebruiken omdat het

hekwerk los zit en het zinkwerk moet nog vernieuwd. De Huurcommissie is voor de tweede keer gekomen, maar ik heb nog geen bericht van ze.

Ik had een trap binnendoor gemaakt naar de zolderkamer, die zou gelegaliseerd kunnen worden, maar de huisbaas wil het niet. Ik heb hem moeten slopen en nu slapen mijn kinderen bij ons in de slaapkamer. Ik heb nog gezegd dat ik de trap zou slopen als ik ooit uit de woning zou gaan. Maar nee, de trap moest en zou eruit.

Het achterstallig onderhoud moet natuurlijk verholpen worden, maar waarom er zo drastisch verbouwd moest worden? Omdat de huisbaas zo nodig wil splitsen. Hij krijgt er nog toestemming voor ook. Ik voel me er zwaar de dupe van. Het stadsdeel zou ervoor moeten zorgen dat het werk sneller gaat en de ambtenaren zouden meer op de hand van de bewoners moeten zijn. Ze doen veel te veel wat de eigenaar wil. Het lijkt wel of ze in dienst zijn van de huisbaas. Ze doen precies wat hij wil. Ik heb het dan over ambtenaren van het stadsdeel, van wie ik de namen nu niet wil noemen, en over die man van het splitsingsbureau, die de begane grond gekocht heeft en er nu woont.

Het enige dat de huisbaas wil, is dat wij vertrekken. Het zijn niets dan pesterijen in de hoop dat we alsnog onze biesen pakken. Als wij eruit zijn, kan hij het duur verhuren of verkopen. Een zelfde woning hiernaast wordt nu verhuurd aan een Belg voor 1.500 euro per maand. Zo geliefd is deze buurt en zoveel hebben de mensen er voor over. Als ie het verkopen wil, vangt hij er zo drie ton voor.

Anderhalf jaar duurt deze ellende nu al. Voor ons is de maat vol, ze komen er bij mij niet meer in.'

Boomstraat



In Londen is ook voor middengroepen een koopwoning inmiddels onbereikbaar.

In Londen doet een koopappartement van 50 vierkante meter al gauw 400.000 euro. De waarde van een gemiddelde koopwoning stijgt er dagelijks nog met ruim 100 euro. Wie als huurder destijds een sociale huurwoning kocht, vaart daar nu wel bij.

Voor zittende huurders is de koop van hun huurwoning in Londen nu nauwelijks nog een optie. Neem de 53-jarige alleenstaande moeder Clare Ajenusi. Ze is lithograaf, verdient 600 euro netto in de maand en krijgt huurtoeslag. Vijf jaar geleden had ze haar huurwoning kunnen kopen voor 175.000 euro. Inmiddels doet de woning 380.000 euro: 'Afgezien van mijn twijfels bij de verkoop van sociale huurwoningen heb ik daar gewoon het spaargeld niet voor.' In Engeland begon het verkopen van sociale huurwoningen al eind jaren zestig. Koopprijzen van huizen zijn er sindsdien tientallen malen verdubbeld, soms wel honderd keer over de kop gegaan. In Londen is de verklaring simpel. Om te beginnen is de vraag naar woningen groter dan het aanbod. Verder stegen in beter betaalde beroepen de salarissen aanzienlijk sneller dan gemiddeld. De hogere inkomens hebben daarom nu weinig moeite met het kopen van een appartement van een half miljoen. Zij drijven de prijzen op. Sterker nog, er is inmiddels zoveel geld in omloop, dat ze meerdere appartementen kunnen kopen, bijvoorbeeld als pensioenbelegging. Ze verhuren deze appartementen dan bijvoorbeeld aan expats die komen werken in de kantoren in de Docklands, de Londense Zuidas. Voor een woning van 30 vierkante meter kunnen ze makkelijk 350 euro vragen. Per week wel te verstaan, want in Engeland worden huren per week berekend. Leegstand komt ook steeds vaker voor. De huizenprijzen stijgen zó snel, dat zelfs belegging in een lege woning meer loont dan onzeker aandelenbezit. Huurders die destijds goedkoop hun sociale huurwoning kochten, hebben van de gierende huizenprijzen meege profiteerd. En geef ze eens ongelijk. Wie zou niet hetzelfde hebben gedaan, als hij de kans had gehad? Deze eerste kopers van goedkope huurwoningen zitten nu aan de goede kant van de woningmarkt. Wanneer zij nu hun huis verkopen, kunnen ze met de opbrengst overal elders terecht. In aantrekkelijke delen van het platteland zijn inmiddels halve dorpen opgekocht door stedelingen, die hun eerste koopwoning voor veel geld hebben verzilverd. Daardoor stegen ook ver buiten Londen de huizenprijzen. Zelfs in de letterlijke uithoek van Engeland, het zuidwestelijkste puntje van het straatarme Land's End, kost een simpel rijtjeshuis inmiddels bijna 400.000 euro. En bezit blijft in de familie. Na de dood van hun ouders kunnen kinderen of kleinkinderen gratis de ouderlijke woning betrekken, of te gelde maken, en van de opbrengst elders een huis kopen. In Engeland betaal je

namelijk pas successierechten boven de 450.000 euro. Voor déze starters op de woningmarkt is de aankoop van hun ouders nu een zegen: zodra het familiehuis vrij komt, zitten ook zij in het huizenbezitterscircuit.

In Amsterdam is de PvdA voorstander van omzetting van betaalbare huurwoningen in koopappartementen. Wanneer een zittende huurder zijn woning koopt, kan dat nu soms nog aantrekkelijk zijn. Argument van de PvdA is echter ook dat de middeninkomens door het verruimde aanbod van koopwoningen weer terechtkunnen in de stad. Maar de gemiddelde vraagprijs voor een appartement van 100 vierkante meter in het Centrum is op dit moment al ruim 400.000 euro. Netto maandlasten bij een volledige hypotheek zijn dan ongeveer 1600 euro, en daarvoor is een brutojaarinkomen nodig van minimaal 80.000 euro. Praat je dan nog over middengroepen?

In Amsterdam begon men met splitsen en verkopen later dan in Engeland. In heel Engeland kan inmiddels 70 procent van de onderwijzers, verplegers en politiemensen zich geen huis meer permitteren in het gebied waar ze werken. Dat gold allereerst al voor Londen. Maar inmiddels kan ook in de verste uithoeken van het land de plaatselijke bevolking zich vaak geen koopwoning meer veroorloven. Zij zijn van de markt verdreven door fortuinlijker Britten, die op tijd een huurwoning hebben gekocht, of door hun kinderen of kleinkinderen.

Met in Amsterdam onder meer de Zuidas in aantocht, is het de vraag of wij hier vroeg of laat niet ook in Engelse toestanden verzeilen. Dan dreigt niet alleen een tweedeling in inkomens, maar ook een verdere tweedeling in toegang tot de woningmarkt.

Genoemde gegevens zijn deels ontleend aan het artikel 'Bricked in' uit The Guardian van 4 mei 2007.





**Het is mentaal heel zwaar,
te moeten vechten voor je wonen.**

Rita Vaisanen, huurster:

'Ik woon hier nu al dertien jaar en heel vaak ben ik geïntimideerd geweest door huiseigenaren. Ze wilden me uit mijn huis hebben. De eerste huisbaas woonde naast mij en het hele pand moest leeg. Hij moest mij in het bijzonder hebben. Het zal wel te maken hebben met het feit dat ik een vrouw alleen ben en ook nog eens allochtoon. Ik heb een hele dikke huid gekregen en bijna zonder hulp van een advocaat of wie dan ook heb ik enkele kortgedingen gewonnen. Een betere integratie is niet denkbaar.

Min of meer bij toeval ben ik vanuit Finland in Amsterdam terechtgekomen. Toen ik in dit huis kwam, was het volledig uitgewoond. Er hadden ook krakers ingezet. Ik heb het zelf opgeknapt. Nu zit ik weer in een onzeker situatie. Twee jaar geleden zijn twee vastgoedbedrijven de nieuwe eigenaren geworden van ons pand. Ze wilden met iedere bewoner apart spreken en afspraken maken, maar we hebben ze gezamenlijk ontvangen en sindsdien trekken we één lijn.

Veel is er niet verbouwd aan het pand: er zijn wat gebreken verholpen op het gebied van brandveiligheid en elektriciteit. Dit heeft wél periodiek bijna een jaar geduurd. Alles is heel slordig en onprofessioneel gedaan. Het is cosmetisch aantrekkelijk gemaakt voor de kopers, maar het heeft geen duurzame kwaliteit. Als de woningen verkocht worden, zal blijken dat ze een kat in de zak gekocht hebben en wordt alles weer opnieuw gedaan. Dan zitten we weer in de verbouwing.

We konden zelf de woningen kopen. Mijn woning werd me aangeboden voor 325.000 euro. Daar was 15 procent huurderskorting van afgegaan, wat trouwens 30 procent moet zijn, en nog eens 40.000 euro omdat ik mijn woning zelf opgeknapt had. Het is 78 vierkante meter, maar er wordt 85 vierkante meter te koop aangeboden.

Het hele pand is voor 410.000 euro gekocht door de huidige eigenaren. Kun je nagaan wat ze ermee verdienen. Omdat in dit pand niemand wil kopen, voelen de

eigenaren zich vrij om de woningen aan derden te verkopen, op de vrije markt dus. Dit werd ons in een brief meegedeeld. Waar we nu zo bang voor zijn, is dat een woning verkocht wordt en dat de eigenaar het voor eigen gebruik gaat opeisen. Dan moeten we er na alle ellende alsnog uit. Het Huurteam en de Huurdersvereniging bevestigen dat dit kan gebeuren.

Van het stadsdeel horen we niet veel. We kregen bericht dat er een aanvraag gedaan was voor een splitsingsvergunning. Hierop hebben we een zienswijze ingediend. Hiervan kregen we een bevestiging en toen bleef het stil. Navraag bij een ambtenaar leverde de opmerking op 'dat het een onbegonnen zaak was. Er valt toch niet tegen te vechten.' Stom dat ik de naam van de ambtenaar niet genoteerd heb. De splitsingsaanvraag ging gewoon door.

Het is een fijne buurt waar ik woon. Er is een soort dorpse samenhang. Het is stabiel, de mensen kennen elkaar en er zijn geen problemen. Er wordt in deze buurt veel gesplitst, waardoor de woningen erg duur worden. De bevolking verandert in rijk en ieder voor zich. Dit geeft frictie en wantrouwen naar elkaar. De buurman in het pand naast mij woont er al zijn hele leven. Hij is ook de dupe van splitsing. 'Als het zo doorgaat,' zegt hij, 'dan ga ik emigreren.' Hij is het spuugzat.

Wat we willen is hier blijven wonen en werken. We willen daarin niet gestoord worden, daar willen we voor vechten. Dit beleid van het stadsdeel heeft verloedering en verwaarlozing tot gevolg. Niet alleen van de gebouwen, doordat er slechts cosmetische ingrepen plaatsvinden, maar vooral van de buurt. De mensen die in de dure woningen komen, wortelen niet en de oude bewoners raken ontworteld. Dit leidt weer tot onveiligheid en instabiliteit. Er wordt te veel naar de gebouwen gekeken, maar er moet meer gekeken worden naar wat er in de gebouwen gebeurt – naar de consequenties voor de bewoners.

Vastgoedbedrijven krijgen de vrije hand; ze zijn niet allemaal even fris. Ongewild word ik in hun praktijken betrokken en daar kies ik absoluut niet voor.

Tegen een overspannen buurtgenote, die niet meer tegen de gevolgen van het splitsen kan en die daardoor onder behandeling van een psychiater is, zei ik laatst: Ik heb al zoveel vreselijke dingen meegemaakt met huiseigenaren, ik laat me er niet onder krijgen. Ik zie het als een uitdaging. Het zijn maar mannetjes.'

Onbekendegracht



Dertien anonieme getuigenissen

Sommige huurders wilden wel hun verhaal doen, maar niet met naam en foto in het zwartboek verschijnen. Dit uit angst voor meer onrust, bedreigingen en intimidaties. Hier volgen de samenvattingen van wat zij ons vertelden.


1. Een pand wordt gekocht door een vastgoedbedrijf dat nog tien andere panden in Amsterdam Centrum heeft aangekocht. Voor alle panden is een splitsingsvergunning aangevraagd. Het pand is opgeknapt en de helft van de woningen is verkocht.

De huidige huurders worden door de huisbaas lastiggevallen. Als een huurster een half jaar naar het buitenland gaat, wil zij gedurende die tijd iemand anders op de woning laten. Zij wil dit regelen met behulp van een huisbewaringsformulier. Hoewel huisbazen verplicht zijn hiermee akkoord te gaan, wordt dit toch geweigerd. Zo zijn er steeds pesterijtjes, maar de huurders nemen het niet al te zwaar op.

De huisbaas is met een veel te grote huurverhoging gekomen, maar de huurders vinden de aanpassing van het huurbedrag na het opheffen van een gebrek (balkon) veel te hoog. Twee huurders stappen naar de Huurcommissie. Eén zaak is na een jaar nog steeds niet behandeld en de andere ligt bij de rechter. Het deel van de huur dat de huurders redelijk achten, wordt maandelijks overgemaakt. Elke maand komen er aanmaningen van de huisbaas voor het betwiste verschil. Dit wordt onder protest betaald; een huurster beschouwt het maar als een spaarrekening. De huurders hebben de verwachting het op den duur wel te zullen winnen van de huisbaas.

2. Een pand wordt jarenlang verwaarloosd. Een deel ervan heeft een tijd lang dienst gedaan als illegaal pension. Ook vinden er onduidelijke activiteiten plaats, die zeer veel overlast veroorzaken. Na een splitsingsaanvraag wordt het achterstallige onderhoud groots aangepakt. Om dit mogelijk te maken, worden de bewoners gesommeerd te vertrekken. Een vrouw die in het pand geboren is, wil blijven. Zij is strijdbaar en probeert de pesterijen van de eigenaar te negeren. Onderhuurders worden in het pand gezet met de opdracht het de vrouw lastig te maken. Als de keuken en standpijp van het achterhuis verplaatst moeten worden naar het voorhuis, geeft zij na drie jaar de strijd op. Alle woningen in het pand worden nu te koop aangeboden.

3. Bewoner wordt al vijf jaar geplaagd door de verhuurder. Er is sprake van ongewenst verhuurgedrag en er komt veel schuttingtaal aan te pas. Er wordt grondig en vooral




langdurig verbouwd. Er verdwijnt post uit het pand. Bewoner, die tijdelijk op een ander adres woont, plaatst zelf een brievenbus aan de gevel. Er wordt verbouwd zonder bouwvergunningen. Melding daarvan aan het stadsdeel is tot op heden niet beantwoord. Bewoner roept de hulp van een advocaat in om zijn terugkeer te regelen. Dat is tot nu toe niet gelukt.

4. Bewoner krijgt van eigenaar 50.000 euro aangeboden om te vertrekken, maar gaat hier niet op in. Er volgen veel pesterijen en bedreigingen. Een advocaat is geraadpleegd, maar bewoner gaat niet tot handelen over uit angst voor nog meer ellende. De eigenaar blijkt nog 17 panden in het centrum te bezitten, waarvoor aanvragen lopen tot splitsen of die reeds gesplitst zijn. De reeds gesplitste woningen worden te koop aangeboden.

5. Bewoners worden lastig gevallen door de nieuwe eigenaar/vastgoedhandelaar. Ruim 20 jaar is er niets aan de woningen gedaan. Plotseling moeten de woningen in perfecte staat van onderhoud gebracht worden. De vastgoedhandelaar eist dat de bewoners vertrekken omdat hij de woningen wil verkopen. De huurders worden geïntimideerd en tegen elkaar uitgespeeld. Sommigen nemen geld aan van de vastgoedhandelaar en vertrekken. Twee bewoners willen blijven, maar dit wordt niet toegestaan, omdat de fundering hersteld moet worden. De bewoners worden uitgeplaatst. Zes woningen staan vervolgens twee jaar lang leeg. Daarna worden ze verbouwd om vervolgens te worden gesplitst. De oorspronkelijke huurders kunnen niet meer terugkomen.

6. Bewoners krijgen van de nieuwe huisbaas te horen dat hun woningen zullen worden gerenoveerd. Het wordt een langdurige verbouwing. Drie jaar lang lopen er bouwvakkers door het pand en ligt er overal bouw materiaal. Dit gaat gepaard met veel lawaai, stank en bouwstof, kortom de bewoners worden met enorm veel overlast opgescheept. Een aantal bewoners vertrekt. Na de verbouwing wordt het pand gesplitst en de overige huurders worden onder druk gezet te vertrekken. De woningen waar de huurders uit zijn, worden verkocht. De nieuwe eigenaren en de huurders krijgen hooglopende ruzie. De inmiddels opgerichte Vereniging van Eigenaren zet de nog zittende huurders wederom onder druk. Er wordt een advocaat ingeschakeld. De huurders leven in voortdurende angst voor wat er hun boven het hoofd hangt. Van woongenot is geen sprake meer.

7. Diverse panden worden opgekocht door een vastgoedhandelaar, en snel weer doorverkocht. De bewoners worden getreiterd. De pesterijen gaan zelfs zover dat één van de panden onder stroom wordt gezet, waardoor bewoners elektrische schokken krijgen. Een aantal bewoners vertrekt. De politie wordt ingeschakeld, maar doet niets. Doordat een aantal woningen jarenlang leegstaat, wordt er gekraakt. De woningen worden een paar keer ontruimd en opnieuw gekraakt. Na een jaar begint de verbouwing, waarna er gesplitst wordt. Onder degenen die hebben standgehouden bevindt zich een gezin met een kind van vijf jaar. Het gezin heeft een advocaat moeten inschakelen en heeft al een paar rechtszaken achter de rug. Instanties konden hen niet helpen.



8. Pand wordt verkocht aan een vastgoedhandelaar. Op een kwade dag worden de zolders van de bewoners leeggeroofd. Op één van de zolders bevond zich een antiekverzameling. Het bewijs is moeilijk te leveren, maar iedereen is ervan overtuigd dat de eigenaar opdracht hiertoe heeft gegeven. Drie van de vier huurders zien het niet meer zitten en vertrekken. De eigenaar eist de zolder op van de overgebleven huurder. Maar die schakelt een advocaat in, waarna de huurder de zolder mag houden. Het kost de huurder wel 5.000 euro. Mede door alle stress en ellende krijgt de vrouw van de huurder een beroerte. De huisbaas gaat zelf in het pand wonen, waar hij op een etage een kantoor begint en een andere etage short-stay verhuurt. De huur voor deze korte verblijven bedraagt 1.600 euro per maand. De huurders worden nog steeds gepest, waardoor hulp van de advocaat noodzakelijk blijft. Het woon- en leefgenot is ernstig aangetast.

9. Vier huurders wonen in een gesplitst pand. In de periode voorafgaand aan de splitsing werd er plotseling achterstallig onderhoud weggewerkt. Twee jaar eerder vond Bouw- en Woningtoezicht dat niet nodig. De werkzaamheden zouden enkele weken duren, maar het werd anderhalf jaar. Afspraken werden niet nagekomen. Vakantie zat er voor de huurders niet in. Ze moesten thuis zijn en dus vrije dagen opnemen voor de werkzaamheden, die dan toch weer niet doorgingen. Door oplettendheid van de huurders werd duidelijk dat de draagconstructie van de achterbalkons verrot was. De eigenaar (een vastgoedbedrijf) had het gebrek 'vakkundig' verstopt en Bouw- en Woningtoezicht had het niet gezien. Desondanks is de splitsingsvergunning verleend. Bewoners worden onder druk gezet de woning te kopen, of krijgen een geldbedrag aangeboden om te vertrekken. Ze willen niet kopen én niet vertrekken. Bewoners zitten in grote onzekerheid en lijden erg onder de intimidaties.

10. Drie van de vier bewoners in een pand nemen geld aan van een nieuwe eigenaar (vastgoedhandelaar) en vertrekken. De laatste bewoonster wordt geprest te vertrekken. Ze weigert, ze wil niet weg en heeft ook geen idee waar zij heen zou kunnen. De zolderkamer wordt ingepikt door de eigenaar. Bewoonster vraagt bij instanties om hulp, maar ze wordt niet geholpen, omdat ze nogal labiel is (geworden) en niet voor zichzelf kan opkomen. De huiseigenaar heeft zo vrij spel. Bewoonster raakt psychisch meer en meer in de knel. Ze kan de druk niet aan. Er wordt aanvankelijk een splitsingsvergunning verleend voor vier appartementsrechten, waarna een rectificatie volgt: het zijn vijf appartementsrechten. De zolder is ook een appartement geworden. De bewoonster woont nog in het pand, maar ze leeft erg teruggetrokken en is er psychisch slecht aan toe.

11. Eigenaresse van een pand wordt herhaaldelijk door vastgoedbedrijven benaderd. Ze bieden haar hoge bedragen voor haar pand. Ze kan vragen wat ze wil. Citaat uit een van de vele brieven:

'Volgens onze gegevens bent u eigenaar van bovenstaand object en omdat dit object binnen ons strategisch aandachtsgebied valt, willen wij met u in contact komen. De reden is om te kijken of er een mogelijkheid bestaat om uw pand nu of in de nabije toekomst aan ons te verkopen. Wij zijn bereid boven de marktwaarde te bieden voor

uw lege of verhuurde vastgoed. Wij zijn een beleggingsmaatschappij die dringend op zoek is naar beleggingen voor de lange termijn.'

12. Na enige jaren houdt bewoonster het voor gezien. In 2003 was het pand waarin zij woonde, verkocht aan een vastgoedbedrijf. Het monumentale pand werd illegaal gestript en deels gesloopt, waarna de werkzaamheden werden stilgelegd. Na anderhalf jaar van verwaarlozing werd het pand doorverkocht aan weer een ander vastgoedbedrijf. Bewoonster woonde op de kale, niet-geïsoleerde vloer, terwijl de achtergevel van de benedenwoning voor een deel eruit lag. Warmer dan tien graden werd het binnen niet, die winter. Huurder is bezweken onder de pesterij, verwaarlozing, kou en intimidatie, terwijl het stadsdeel toekeek.

13. Een pand met acht kleine woningen – vier voor en vier achter, elk ongeveer 40 vierkante meter – is drie jaar geleden verkocht aan de huidige eigenaar. De vorige eigenaar had de bergruimtes van de bewoners op zolder al ingepikt. In juli 2003 is er een splitsingsvergunning voor dit pand aangevraagd. De bewoners zijn hiervan nooit door het stadsdeel op de hoogte gesteld.

Uit de gedragingen van de huidige eigenaar maken zij op dat hij de woningen apart wil verkopen. Alle bewoners zijn benaderd door de eigenaar om een andere woning te zoeken. 'Waar die man komt, is er stress.' De eigenaar zei tegen een bewoonster: 'Jij gaat eruit, dan knap ik de woning op en kan ik 'm duur verkopen.' Tegen een andere bewoner: 'Het is beter voor u dat u naar een andere woning gaat zoeken en daarbij zal ik u helpen.' De bewoners van de benedenwoningen werden door de eigenaar beschuldigd van oneigenlijk gebruik. Hoewel de bewoners de rechtszaak wonnen, hield het juridische steekspel hen wel twee jaar bezig.

Er is sprake van achterstallig onderhoud. De balkonnetjes, voor zover die niet vanzelf naar beneden zijn gestort, zijn gesloopt en voor iedere balkondeur is een houten plaat gespijkerd. De bewoners begrijpen niet dat verwaarlozing van het pand beloond wordt met een splitsingsvergunning. De woning op een-hoog staat al bijna een jaar leeg. Net drie dagen geleden liepen er werklui in het pand, die vertelden te gaan verbouwen. 'En dan gaan we jullie lekker overlast bezorgen.' De bewoners denken dat de eigenaar, nu het hem niet gelukt is om ze met een rechtszaak eruit te krijgen, het met pesterij gaat proberen. Niet alle acht bewoners zullen de druk kunnen weerstaan. 'Dan vallen er gaten, en gaat er verbouwd en verkocht worden. Dan staan we niet langer samen sterk.'

Het pand ernaast is gekocht door een vastgoedbedrijf en al gesplitst. De verbouwing duurde twee jaar. De helft van de woningen, eveneens elk ongeveer 40 vierkante meter, is al verkocht voor een kleine 200.000 euro per woning.


Het splitsen moet stoppen!

Al enige tijd verzet de SP in stadsdeel Centrum zich tegen het splitsen van particuliere huurwoningen. Hierdoor verdwijnen immers betaalbare huurwoningen in het centrum, en komen daar dure koopappartementen voor in de plaats. De huiseigenaar die zijn pand wil verkopen, weet dat dit meer zal opbrengen als hij het gesplitst verkoopt, of als er een vergunning is om te splitsen.

Vooraf in het centrum is in de huizenhandel grof geld te verdienen, zeker als die woningen leeg zijn. Naar de zittende huurders gaat dit daarom nogal eens gepaard met pesten, bedreigingen, intimidatie of onnodig lang verbouwen. In veel gevallen is ook sprake van andere ongewenste praktijken zoals langdurige leegstand, verbouwen zonder vergunning, ondeskundige behandeling van asbest bij het strippen van woningen, zwartwerkers en het witwassen van geld.

In dit zwartboek vertellen huurders wat hun zoal is overkomen, toen hun huisbaas wilde gaan splitsen om de etages als appartementen te kunnen verkopen:

- * Onderhoudswerkzaamheden worden over een lange tijd gepland, wat tot ontoelaatbare overlast leidt. Plafonds worden weggesloopt en leidingen gefreesd terwijl de bewoners er nog in zitten, waardoor mensen zich gedwongen zien te verhuizen. Dit is pesten. Nog wat voorbeelden van pesten? Dreigen met afsluiting van de zolder; tijdelijke bewoners erop zetten met de opdracht overlast te bezorgen; zetbazen van de eigenaar in een aanpalende woning plaatsen om huurders te 'betrappen' op vermeend wangedrag; weigeren achterstallig onderhoud te verrichten; afsluiten van het water; het halve pand strippen; dreigen met juridische stappen. Dit is een ernstige aantasting van woongenot.
- * De eigenaar voert weinig of geen overleg met bewoners.
- * Bewoners moeten zelf hulp organiseren bij bijvoorbeeld het Huurteam of het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Dit kost tijd, waarna de termijn van bijvoorbeeld het indienen van een zienswijze verlopen kan zijn.
- * Er wordt met werkzaamheden begonnen voordat vergunningen zijn verleend of zelfs voordat ze zijn aangevraagd.

- 
- * Er vinden verdachte transacties plaats, waardoor er een vermoeden van criminaliteit bestaat.
 - * Witwaspraktijken lijken voor te komen.

Het Wijksteunpunt Wonen kan, wanneer het vooraf weet waar er gesplitst wordt, de bewoners wijzen op hun rechten en ze weerbaarder en sterker maken in de onderhandelingen met de eigenaar. Het WSW kan echter niet voorkomen dat bewoners worden geïntimideerd, weggepest, bedreigd of uitgekocht. Dit geldt ook voor het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Aan dit soort wantoestanden kunnen ook zij weinig doen. Bewoners hebben een zwakke positie: zij zijn doorgaans geen belanghebbenden in de zin van de Algemene wet bestuursrecht en kunnen dan geen succesvol bezwaar maken tegen splitsen en verkopen. Wel kunnen zij een zienswijze indienen, maar dit leidt zelden tot weigering van de splitsingsvergunning.


De zittende huurders genieten weliswaar huurbescherming, maar de praktijk wijst anders uit. Als een eigenaar de woning voor eigen gebruik opeist, hebben de huurders geen schijn van kans. Wat overblijft is het inschakelen van een advocaat, wat weer veel kosten met zich meebrengt. Als ook dit niet helpt, zien we in veel gevallen dat de oorspronkelijke bewoners (gedwongen) vertrekken uit de gesplitste panden.

Het stadsdeel heeft in principe een aantal instrumenten waarmee het splitsen en verbouwen gereguleerd en gecontroleerd zou kunnen worden. Dit zijn de vergunningverlening voor het splitsen en verbouwen, de handhaving van bouwvoorschriften en andere regels, en een zogeheten Bibob-toets bij bouwaanvragen van meer dan 50.000 euro.

Wat betreft de vergunningverlening kunnen we rustig stellen dat eigenaren in het voordeel zijn. Zij weten de weg, zij weten het zo te regelen dat zij aan de eisen voldoen, en als zij eenmaal een splitsingsvergunning hebben, hebben ze advocaten en juristen achter de hand om uitvoering af te dwingen. Er kan ook een gespecialiseerd bedrijf ingehuurd worden, dat alles voor hen regelt. Een grote mond wil ook weleens helpen. De eigenaren zijn ook degenen die in gesprek zijn met het dagelijks bestuur en de ambtenaren. Ze worden, zoals het hoort, klantvriendelijk behandeld. Maar de bewoners lopen hier achteraan en worden vaak als lastig ervaren.

Verder hebben wij de indruk dat er te weinig gehandhaafd wordt. Niet bij leegstand en niet bij verbouwen zonder vergunning. Bij klachten hierover voelen de bewoners zich niet serieus genomen.

Aan eigenaren en ondernemers met een crimineel verleden of criminele bedoelingen kan een vergunning worden geweigerd op grond van de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Maar op splitsingsvergunningen is deze wet niet van toepassing.



Op bouwvergunningen is wel een Bibob-toets mogelijk. Het Coördinatiebureau Bibob van de gemeente Amsterdam doet in beginsel echter zo'n Bibob-toets uitsluitend bij bouwactiviteiten met een aanneemsom boven de 50.000 euro. Bovendien richt de toetsing zich vooral op criminele activiteiten of voornemens. Pesterijen en bedreigingen om zittende huurders uit de woning te krijgen, zijn geen grond voor weigering of intrekking van vergunningen, zolang de dader niet strafrechtelijk is veroordeeld.


Tot nu toe zijn het stadsdeel en de gemeente er in elk geval niet in geslaagd de wantoestanden bij het splitsen van woningen tegen te gaan. Sterker nog, wij voorzien dat het aantal gevallen van intimidatie jegens huurders alleen nog maar gaat toenemen. Weliswaar heeft de gemeenteraad inmiddels besloten dat er voor stadsdeel Centrum geen nieuwe splitsingsvergunningen meer beschikbaar worden gesteld, maar daarop heeft de gemeenteraad meteen alweer een uitzondering gemaakt. Voor een zogeheten 'complexgewijze aanpak' is vanaf 2007 toch weer een nieuw contingent vergunningen vrijgegeven. Bovendien heeft stadsdeel Centrum nog een flink aantal splitsingsvergunningen beschikbaar, die over zijn uit vorige jaren: het zogeheten 'restquotum'. Er zijn nog zo'n 400 aanvragen in behandeling. En ten slotte liggen er in stadsdeel Centrum ook nog eens 'slapende' splitsingsvergunningen. Daarmee bedoelen we splitsingsvergunningen die in de afgelopen jaren al zijn verleend, maar waarmee de huiseigenaar tot nu toe nog niets heeft gedaan.

Dit alles wil zeggen dat nog vele honderden huishoudens te maken kunnen krijgen met splitsen en verkopen, en daarvan de dupe kunnen worden.

De SP wil niet medeverantwoordelijk zijn voor de wantoestanden bij het splitsen. Wij moeten er alles aan doen om deze praktijken te stoppen, en zien daarvoor geen andere oplossing dan de uit de hand gelopen situatie bij de bron aan te pakken: direct stoppen. De enige juiste oplossing is stoppen met het splitsen en verkopen van betaalbare huurwoningen.

Nieuwe splitsingsvergunningen mogen niet meer worden uitgegeven. Voor al ingediende aanvragen moet er een onderzoek gedaan worden naar de juridische consequenties van het alsnog weigeren van de vergunningen. Zolang daarover voor de lopende zaken geen duidelijkheid is, moeten de regels zodanig aangepast worden dat bij de vergunningverlening harde eisen opgenomen kunnen worden: de aanvrager moet met de bewoners gaan praten en tot overeenstemming komen. Er moeten afspraken tussen huurder en verhuurder gemaakt worden en als de eigenaar zich er niet aan houdt, worden de werkzaamheden stilgelegd en wordt het onderzocht.

In de vergadering van de stadsdeelraad Centrum van 29 maart 2007 heeft de SP-fractie hiervoor een initiatiefvoorstel ingediend. Voor dit voorstel stemde de gehele fractie van Amsterdam Anders/de Groenen, evenals een deel van de GroenLinks-fractie. De PvdA-fractie 'vond het een sympathiek voorstel', maar stemde desondanks tegen.



Wel zegde Els Iping, voorzitter van het stadsdeel, aan de SP toe de misstanden aan te kaarten bij het college van burgemeester en wethouders van de centrale stad. Dit heeft ertoe geleid dat de centrale stad dankzij de SP nu gaat onderzoeken of er een gedragscode kan komen voor eigenaren die willen splitsen en verkopen. Maar zo'n gedragscode komt er op z'n vroegst pas in december 2007 – als die code er ooit komt.

Overigens vindt de SP dat er ook iets moet worden gedaan aan de huisvestingsproblemen van de middeninkomens. De huurgrens waaronder toewijzing van huurwoningen door de gemeente plaatsvindt, ligt nu op 615 euro per maand. Het optrekken van de huurgrens naar zo'n 800 euro kan helpen deze huisvestingsproblemen op te lossen. Zo kan ook de verdeling en toewijzing van duurdere huurwoningen eerlijker gebeuren, en wordt tegengegaan dat door de enorme vraag in de vrije sector een enorme huurprijsopdrijving plaatsvindt.

Hoewel de meerderheid van de raad van stadsdeel Centrum nog niet bereid is de problemen voortvloeiend uit het splitsingsbeleid daadwerkelijk en met spoed aan te pakken, zet de SP de strijd vastbesloten voort. Door dit zwartboek aan te bieden aan een groot publiek, door de problemen aan te blijven kaarten in de raad en door het inzetten van ons krachtigste middel: ACTIE.

Het is het leed van de mensen dat telt.

Het splitsen moet stoppen!



SP. 