



De duivelse huurder

Boze verhalen over huisjesmelkers zijn er in overvloed. Maar ook huurders kunnen huiseigenaren tot wanhoop drijven. 'De huur opzeggen? Ik zou willen dat ik het kon.'

tekst *Olga van Ditzhuijzen* illustratie *Joost Overbeek*



Stel: je koopt een huis. Je koopt een huis omdat het in Amsterdam onmogelijk is een fijn appartement te huren voor een aanvaardbare prijs, omdat de wachttijd voor sociale woningbouw een decennium bedraagt of omdat je simpelweg verliefd bent geworden op een woning.

Maar kom je nog wel van je huis af, als je opeens besluit om uit Amsterdam weg te gaan of omdat je tijdelijk in het buitenland gaat wonen? Veel Amsterdammers halen hun schouders erover op: och, dan verhuur je je woning toch? Misschien aan een expat, liefst voor de hoofdprijs. Die mensen hebben geld zat. Of je sluit een tijdelijk contract met een gewillige huurder, we zijn toch stadsbewoners onder elkaar? Drie huizenbezitters merkten dat er maar één instantie is die het laatste woord heeft over hun eigendom: de huurcommissie.

De Britse reclamemaker Thomas Green (39) was na drie jaar wonen in Amsterdam zo dol geworden op de stad dat hij met zijn vrouw in 2003 een appartement kocht in De Pijp. Inmiddels wil hij van zijn leven niet meer in Nederland wonen. Green wordt alweer woedend als hij terugdenkt aan de gebeurtenissen van het afgelopen jaar, waarin zijn huurders de woning hebben verwaarloosd, huurverlaging eisten en dreigden er niet meer uit te gaan.

Hij zit op de keurige designbank in de huiskamer van zijn voormalige woning, die nu te koop staat. In de slaapkamer staat goede vriend en klusjesman Bob de muren te witten. De huurders zijn twee dagen eerder vertrokken, nadat Green een financiële schikking heeft betaald. "Het heeft schoonmakers zeven uur gekost om de puinhopen op te ruimen," zegt Green. In twee jaar was de woning nauwelijks onderhouden. Green werkte op de Amsterdamse vestiging van een

Amerikaans reclamebureau, toen hij in 2009 de aanbidding kreeg om op het hoofdkantoor in de VS te komen werken. Het zou gaan om een periode van drie jaar, dus Green peinsde er niet over om zijn woning in Amsterdam te verkopen: hij zag een fijne toekomst voor zijn vrouw en twee jonge kinderen in Amsterdam. Dus besloot hij de woning aan te houden en tijdelijk te verhuren.

De Brit plaatste een advertentie op de Amsterdamse versie van Craigslist. De huur, inclusief gebruik van alle voorzieningen – die zo'n 10.000 euro hebben gekost – moest 1600 euro per maand bedragen. En dan nog zou dat Greens kosten niet dekken: "Met alle kosten van de VvE, onderhoud en hypotheek zou dat op 1800 euro neerkomen." Best veel, inderdaad, voor een woning van minder dan tachtig vierkante meter. Maar als expat kan Green nu eenmaal geen gebruik maken van belastingvoordelen voor huizenbezitters. Het appartement had bijna 3,5 ton gekost; de locatie in De Pijp is geliefd, het pand is nog geen twintig jaar oud, er is een grote gemeenschappelijke tuin en de staat van de woning is piekfijn.

De twee huurders die zich meldden, een man en een vrouw, wilden samenwonen in het pand en zo de kosten delen. In augustus 2009 trokken ze erin en Green verhuisde naar de VS. Een jaar later plofte er op de deurmat van zijn huis in de VS een brief van de huurcommissie. Daar stond in dat de huur van zijn appartement zo'n 560 euro zou mogen bedragen, plus 200 euro voor het gebruik van de inboedel. De huurders hadden een toetsing aangevraagd bij de huurcommissie en hadden gelijk gekregen. De post had Green niet op tijd bereikt, zodat hij geen verweer meer kon voeren. Hij ging in beroep, terwijl de huurders er in de tussentijd gewoon bleven wonen. Twee jaar later was het be-

In het mooiste pand voor een zacht huurprijsje

Wie het een beetje handig aanpakt, kan riant op de gracht wonen voor de prijs van een sociale huurwoning. Dat was het plan van Hugo (36). Hij huurde een woning van 55 vierkante meter aan de gracht en stapte naar de huurcommissie.

"Ik koos voor dit huis omdat ik zag dat de eigenaar meerdere appartementen bezat, die hij in 1975 voor vijftienduizend gulden had gekocht. Nu is het pand 2,3 miljoen waard. Ik bedoel: het is van zijn familie, hij heeft alleen maar profijt van de opbrengst." Bang voor een knokploeg was hij niet: "Ach, ik ben zelf best een grote jongen."

Hugo betaalde een huur van 1400 euro inclusief, volgens de huurcommissie zou hij 590 euro moeten betalen. "Ja, dat is wel erg weinig voor een appartement op de gracht – maar 1400 euro voor zo'n kleine woning vind ik idioot veel."

Een huis kan een sociale huurwoning worden als het niet meer dan 141 punten via het puntensysteem heeft. Elke vierkante meter betekent één punt, daarnaast komen er punten bij voor extra voorzieningen. Komt een woning boven de 141 punten, dan mag de verhuurder vragen wat hij wil. Voor monumenten, en dat bleek de woning van Hugo te zijn, ligt die grens al op 111. Hugo zou met zijn prima salaris niet eens in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. "Het systeem deugt natuurlijk niet, maar ik hou me wel aan de wet." Hij verbaast zich over de onwetendheid van huiseigenaren. "Dat ze zich niet een beetje verdiepen in de regels voordat ze gaan verhuren. Het is je meest kostbare, dierbaarste bezit; dat geef je toch niet zomaar weg aan een huurder?"

* Hugo is een gefingeerde naam.

Er viel een brief op de mat. Of hij even 25.000 euro aan de huurders wilde terugbetalen

**NIET
TE HUUR**

**VERBODEN TOEGANG
VOOR ONBEVOEGDEN
ART. 461. WETB. V. STRAFR.**

**HIER
WAKEN WIJ**
Betreden op eigen risico



In de bres voor de verhuurder

Om grootstedelijke uitwassen in de huurbescherming en scheefwonen te voorkomen heeft minister Donner per 1 oktober 2011 een nieuwe maatregel binnen de Huurwet ingevoerd. In zogeheten 'schaarstegebieden' – tien door de overheid aangewezen regio's, waaronder ook Amsterdam – mag de maximale huurprijs hoger uitvallen: in die gebieden krijgen woningen sowieso vijftien punten extra. Bedraagt de WOZ-waarde van de woning in zo'n schaarstegebied meer dan 2900 euro per vierkante meter, dan krijgt die woning 25 basispunten extra.

Advocaat Huib Hielkema heeft de stichting Fair Huur voor Verhuurders opgezet en voert processen namens diverse verhuurders. Door een recente rechterlijke uitspraak heeft hij goede hoop: zo'n 100.000 huizenbezitters in Polen beklagden zich bij het Hof voor de Rechten van de Mens over het Poolse huurbeschermingssysteem en het Hof besliste dat de overheidsbemoediging in strijd was met het 'recht op zelfbeschikking'. De Poolse overheid is nu een compensatieregeling begonnen voor gedupeerde verhuurders. Hielkema wil het Nederlandse systeem ook bij het Hof toetsen; volgens hem is de situatie nagenoeg vergelijkbaar.

drag opgelopen: of hij even 25.000 euro aan te veel ontvangen huur wilde terugbetalen aan het tweetal.

Green begrijpt nog steeds niet wat er is gebeurd. Mogelijk stond in het rapport van de huurcommissie dat een cv in het pand ontbrak, terwijl – hij wijst naar de vensterbanken – toch overduidelijk radiatoren zichtbaar zijn. Met advocaat Sniijders vecht hij de uitspraak nu aan bij de rechter, maar een uitspraak laat nu al maanden op zich wachten. Green heeft besloten om met de huurders te schikken en hij heeft 14.000 euro betaald om ze weg te krijgen. "Dit is al het spaargeld dat ik opzij had gezet voor de opleiding van mijn kinderen."

De Brit snapt niets van het Nederlandse huurrecht. "Ik koop een huis en dan vordert de overheid het als een sociale huurwoning. Hoe kan dat nou?" Hij vergelijkt het met het kopen van een pak melk: "Je gaat akkoord met de prijs van het pak. Stel je voor dat je maanden later teruggaat naar de supermarkt en zegt: 'Ik vond de melk lekker, maar eigenlijk niet meer waard dan de helft van de prijs. Kan ik dat even terugkrijgen? En dan graag met terugwerkende kracht, ook de bedragen van de afgelopen maanden?' Green is bovenal teleurgesteld in de 'smakeloze' actie van zijn huurders. "Dat ze achteraf zo berekenend te werk zijn gegaan, dat doet me nog het meest pijn."

Die 'schofterigheid' is ook wat Tabe van Hoolwerff (30) heeft aangegrepen. De jonge jurist kocht in oktober 2009 zijn appartement op de Veerstraat, één van de groenste straatjes achter het Vondelpark. Hij was net klaar met de verbouwing, toen hij in maart 2010 de kans kreeg om een jaar in

'Dit is één van de meest geliefde straten in de buurt en daar krijg ik dan geen punten voor'

Parijs te gaan werken. De woning was nog niet eens ingericht toen hij het te huur zette op een expat-forum voor 1150 euro – volgens Van Hoolwerff de kosten die hij zelf maakt, voor een netto hypotheekrente van 1104 euro en dan nog kosten van de VvE en onderhoud. "Ik wilde alleen maar quitte spelen, ik hoefde er geen winst op te maken."

Een Amerikaanse man reageerde: hij wilde er graag samenwonen met zijn Nederlandse vriend. Van Hoolwerff stelde een jaarcontract op voor de huur. "Ja, ik ben jurist, ik weet dat een tijdelijk huurcontract eigenlijk niet bestaat. Maar ik wou dat ze wisten dat ik tijdelijk in Parijs zou zijn. En als ik in het contract zeg dat de huur alleen op mijn kosten is gebaseerd, neem ik aan dat je dat accepteert."

In mei vertrok Van Hoolwerff naar Parijs; in november stapten zijn huurders naar de huurcommissie. De huur voor de woning zou volgens het puntensysteem niet meer dan 520 euro mogen bedragen, Van Hoolwerff zou zo'n zesduizend euro moeten terugbetalen. "Mijn huis viel net onder de grens voor wat je mag verhuren zonder vergunning. Omdat bijvoorbeeld de wc geen aparte deur heeft, maar in de badkamer zit. Omdat de verwarmingsknoppen niet van het thermostatische soort waren. En je krijgt ten onrechte geen punten voor deze locatie: één van de meest geliefde straten in de buurt. De regels zijn zo willekeurig."

Net als Green is Van Hoolwerff boos dat de overheid kan ingrijpen als je besluit om je eigen bezit te verhuren. "Je kunt niet tegen het systeem klagen, alleen tegen de uitspraak van de huurcommissie. En die volgt gewoon de Huurwet."

Terwijl Green en Van Hoolwerff kampten met tijdelijke huurders, heeft huiseigenaar Paul Vreuls (60) al achttien jaar dezelfde huurder. Hij en zijn vrouw kochten in 1993 een heel pand aan het Oosterpark. De bovenwoning van twee etages was al verhuurd, zelf gingen ze beneden wonen. "We zaten er echt niet op te wachten om huisbaas te worden," zegt Vreuls aan de eettafel in de woonkamer. "Maar we zagen de woning helemaal zitten. Die hoge plafonds, het authentieke stucwerk, de ruime tuin." Dat de bovenwoning slechts 625 gulden per maand opbracht – bijzonder weinig voor een woning van 150 vierkante meter – leek het echtpaar toen niet direct een probleem. "We dachten: die achterstallige huur lopen we wel in." De jaarlijkse huurverhoging bedroeg toen zes procent, maar werd later wettelijk verlaagd tot 1,5 à 2 procent. "Daardoor betalen de bovenburen nu 482 euro per maand, terwijl het om een geïdealiseerde woning gaat die normaal gesproken rond de tweeduizend euro kost."

Met de huidige huurprijs kan de familie Vreuls de kosten niet dekken. Niet alleen het reguliere onderhoud vergde flinke investeringen, ook moest in 1997 de fundering worden vervangen. Door de toename van de waarde van het huis stegen ook de kosten van belastingen en verzekeringen. Maar een huurverhoging zat er niet in, zegt Vreuls: "Een huurder kan naar de

huurcommissie stappen voor huurverlaging; maar het omgekeerde, een verhuurder die aankoopt voor huurverhoging, is niet mogelijk. Als verhuurder lijk je geen enkel recht te hebben."

Het echtpaar heeft de situatie lange tijd op haar beloop gelaten. "Je legt je erbij neer. Ook omdat er geen wettelijke basis is om in verzet te komen. En voor je het weet sta je te kijk als boos huisbaasje, als patjepeeër die in zijn dure huis zit te zeuren."

Het was zijn boekhouder die freelancejournalist Vreuls erop wees dat hij nu echt verlies begon te maken op zijn huis. Hij adviseerde hem contact op te nemen met huurrechtadvocaat Hielkema (zie kader linksboven).

Inmiddels zijn de eerste brieven en processtukken naar zijn huurder de deur uit. Mocht de huurder winnen, dan overweegt hij te verhuizen. "Ik wil niet als slachtoffer onder mijn huurder blijven wonen. *Bad vibes*, daar heb ik geen zin in."

Vreuls merkt op dat er een taboe kleeft aan lotgevallen van de verhuurder: "Mensen zeggen: 'Je hebt toch een mooi huis, je hebt geld genoeg.' Ja, op papier. Maar we hebben destijds wél een risico genomen. We hebben tweehonderd-duizend euro geïnvesteerd, geld geleend om te verbouwen en veel in de troep gezeten."

Hij vindt dat de Huurwet tegen alle logica indruist. "Op feestjes reageren mensen vaak met de opmerking: 'Dan zeg je toch de huur op?' Of: 'Dan verhoog je de huur toch gewoon?' Dat je dat als huiseigenaar niet mag, kan er bij hen niet in. En bij mij eigenlijk ook niet."

* Thomas Green is een gefingeerde naam; de Brit wilde niet onder zijn echte naam in dit artikel omdat hij zijn woning nog moet verkopen.

Een hoer als buur

Burenoverlast is ergernis nummer 1 in Amsterdam. In 2010 kreeg de politie 12.500 meldingen van geluidshinder. Wekelijks spreekt Louis Bollee een bewoner met lastige buren. Deze week: Olivier (28), redacteur in de Nieuwmarktbuurt.

De allereerste dag dat ik hier woonde, hoorde ik gegil door de muur. Aan de kant waar de hoeren werken.

Even later stonden drie rechercheurs voor de deur. Een oude, getrouwde man had zijn auto in de garage van De Bijenkorf geparkeerd, één van de dames bezocht en was tijdens het bezoek overleden. Ik verzijn dit niet.

Toen ik een huis kon krijgen vlakbij de Nieuwmarkt dacht ik dat het leuk zou zijn om naast hoeren te wonen. Gezellig zelfs. Ik zag voor me dat zij vanuit hun raam de hele dag mijn fiets in de gaten zouden houden.

Twee gestolen fietsen en heel wat overlast later weet ik beter. Elke keer als één van hun gasten te dronken is, wordt hij met ruzie op straat gezet. Ze drinken zelf ook wel eens een Lidlbiertje, dus dan lopen ze te schelden tot zo'n man de deur uit is. Soms mag zo'n gast niet naar binnen. Ook dan hoor je scheldwoorden, meestal in het Spaans.

Mensen die een prostituee bezoeken, willen blijkbaar een beetje fris overkomen; dus komen ze met een dikke prop kauwgom aangeloopen en spugen die uit, vlak voordat ze naar binnen gaan. Overal zitten zwarte plekken op de stoep. Nu klink ik zeikerig, maar

het duurde best een tijd voordat ik snapte wat die plakkerige klodders op mijn eikenhouten vloer waren.

Maar het ergst is dat de hoeren de vogels voeren. Ze gooien de hele dag brood naar buiten. Ik woon aan het water, dus er zijn niet alleen duiven, maar ook meeuwen die alles onderpoepen. Mijn zadel is vaak ondergescheten en mijn hele bordes zit onder de verse vogelpoep. En vervolgens maken ze hun stoepje schoon met bleek. Ik begrijp niet waarom ze voeren. Misschien uit een soort verveling? Erg druk hebben ze het niet.

Als ik vraag of ze geen brood meer op straat willen gooien, wordt er niet geluisterd. Maar ze zeuren wel als ik in de zomer met vrienden een biertje voor de deur drink, want 'dan jaag ik de klandizie weg'.

Hoeren horen bij Amsterdam. En ik heb er zelf voor gekozen om hier te wonen, maar ik snap inmiddels best dat mensen een prostitutievrije binnenstad willen."

Reageren?

Ook last van uw buren? Mail het probleem in enkele zinnen naar verrevriend@parool.nl (vermeld uw nummer). Anonimiteit gegarandeerd.



ILLUSTRATIE JOARIS VERBOON