

De Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

Rijnstraat 8  
Postbus 30941  
2500 GX Den Haag  
Interne postcode 220  
Telefoon 070-3391980  
Fax 070-3391255  
[www.vrom.nl](http://www.vrom.nl)

**Notitie "Speculatie met en uitpoding van Amsterdamse woningen anno 2008" van het Wijksteunpunt Wonen, Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag**

Datum Kenmerk  
DBO2008050376

Uw brief Uw kenmerk  
31 maart 2008 WWI-08-58 / JUST-08-183

Geachte Voorzitter,

Bij brief van 31 maart 2008, kenmerk WWI-08-58 / JUST-08-183, verzocht de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie om een reactie op de notitie "Speculatie met en uitpoding van Amsterdamse woningen anno 2008" van het Wijksteunpunt Wonen, Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag. Hierbij doe ik u, mede namens de Minister van Justitie, onze reactie op deze notitie toekomen.

**Reactie op de notitie "Speculatie met en uitpoding van Amsterdamse woningen anno 2008"**

De notitie bevat, behalve een algemene beschrijving met betrekking tot de handel met vastgoed, een aantal concrete voorvallen van vastgoedtransacties in Amsterdam, waarbij door het Meldpunt Ongewenst Verhuurbedrag vraagtekens gezet worden omtrent de rechtmatigheid van handelen. Voorts stelt genoemd meldpunt in haar notitie een aantal vragen, gericht op de mogelijke aanpak van de handel met vastgoed. In mijn navolgende reactie heb ik de diverse vragen geclusterd naar onderwerp.

**Huurbescherming**

*Hoe huurders te vrijwaren van een serieuze inbreuk op hun rust en woongenot?*

Huurders hebben bij verkoop van de woning huurbescherming, "koop breekt geen huur". De nieuwe eigenaar neemt de rechten en de plichten van de verkopende verhuurder over, hij zet de huurovereenkomst die in het verleden met de huurder is gesloten voort als nieuwe verhuurder. De enkele eigendomsoverdracht van de woning leidt dus niet tot beëindiging van de huurovereenkomst.

De wet geeft verhuurders van woningen slechts een paar opzeggingsgronden. Een daarvan is 'dringend eigen gebruik'. Onder dringend eigen gebruik wordt o.a. verstaan: de woning zelf betrekken, de woning renoveren waarbij beëindiging van de huurovereenkomst noodzakelijk is, of de woning ter beschikking stellen aan de doelgroep waarvoor de woning bestemd is (bijvoorbeeld studenten). Onder dringend eigen gebruik wordt echter niet verstaan: verkoop van de woning.

Een verhuurder die de huurwoning leeg, onverhuurd, wil verkopen staat geen geldige opzeggingsgrond ter beschikking. Handelaren die verhuurde woningen kopen, weten van meet af aan dat de woningen verhuurd zijn en dat de huurders huurbescherming hebben, hetgeen betekent dat de woningen pas leeg komen wanneer de huurders uit eigen beweging vertrekken.

De gemeente Amsterdam hanteert ook bij het beoordelen van aanvragen tot splitsing het beleid dat als vereiste wordt gesteld dat de zittende huurders geen overlast mogen hebben van het splitsingsproces,



behoudens gebruikelijke bouwoverlast. De huurders zijn geen belanghebbende bij splitsing en moeten gewoon hun woning kunnen blijven huren.

De notitie 'Speculatie met en uitpolding van Amsterdamse woningen anno 2008' van het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag meldt echter dat de nieuwe eigenaren de huurders via bedreiging en intimidatie proberen aan te zetten tot verhuizen, er wordt zelfs gesproken over knokploegen.

De hoofdverplichting van een verhuurder van woningen is het verschaffen van het rustig woongenot aan zijn huurders. Indien een verhuurder het woongenot van de huurder schaadt, is dat een niet-nakomen van de huurovereenkomst door de verhuurder. De huurder kan bij de rechter dan gedeeltelijke ontbinding (huurvermindering) vorderen en in geval van schade ook schadevergoeding. Als een verhuurder zelfs overgaat tot bedreiging en intimidatie, dan kan de huurder de hulp van de politie inroepen. Het bewaken van de openbare orde en bescherming van de ingezetenen is een taak van de lokale overheid.

Mede in het licht van het rapport "De fraude voorbij", van de Gemeente Rotterdam, wordt met notarissen gesproken over het kritisch kijken bij de verkoop van panden.

### **Woningsplitsing**

*Bij hoeveel procent van de splitsingsaanvragen is de aanvrager een ander dan de uiteindelijke ontvanger van de vergunning?*

*Hoeveel panden worden verkocht nadat de splitsingsvergunning is aangevraagd?*

*Kan de gemeente bij malversaties een splitsing weigeren?*

*Wat is de omvang van dit soort transacties; is dit het topje van de ijsberg?*

De Huisvestingwet geeft gemeenten de mogelijkheid om met de huisvestingsverordening een vergunningsvereiste in te stellen voor het juridisch splitsen van woongebouwen. De splitsingsvergunning wordt gebruikt ten behoeve van de kwaliteit van de woningvoorraad, de leefbaarheid van wijken en om het verkoopprogramma van (vooroorlogse) huurwoningen gecontroleerd te kunnen uitvoeren. Met een splitsingsbeleid kunnen gemeenten sturen op het behoud van huurwoningen aan de onderkant van de woningmarkt.

Aan de afgifte van de splitsingsvergunning kan de gemeenten voorwaarden koppelen. Deze voorwaarden kunnen betrekking hebben op de samenstelling van de woonruimtevoorraad, belemmeringen van de stadsvernieuwing en het voorkomen van splitsing van gebouwen waarvan de toestand uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud zich geheel of ten deel tegen splitsing verzet.

De uitvoering van het splitsingsbeleid en het instellen van een vergunningvereiste voor het juridisch splitsen is een gemeentelijke aangelegenheid. Op Rijksniveau zijn er daarom geen gegevens bekend over het percentage splitsingsaanvragen waarbij de aanvrager een ander is dan de uiteindelijke ontvanger van de vergunning of hoeveel panden er verkocht worden nadat de splitsingsvergunning is aangevraagd. Navraag bij de gemeente Amsterdam leert dat ook de gemeente daar momenteel nog geen cijfers over beschikbaar heeft; de gemeente is voornemens daar onderzoek naar te laten verrichten. Voorshands duidt een grove schatting van de gemeente er op dat bij ongeveer 15 tot 20% van de splitsingsvergunningen de aanvrager een ander is dan de uiteindelijke ontvanger.

### **Betrokkenheid Notariaat**

*Moeten genoemde transacties door de betrokken notarissen worden gemeld?*

*Als dat zo is, is dat ook daadwerkelijk gebeurd?*

Meer in het algemeen kan worden opgemerkt dat daar waar sprake is van een (mogelijk) ongebruikelijke transactie de notaris in het kader van de Wet melding ongebruikelijke transacties (Wet MOT) een meldingsplicht heeft. De notaris voert in beginsel uit wat er in een koopovereenkomst staat. Als partijen nadere afspraken maken buiten de notaris om, zal deze daarop doorgaans geen zicht hebben. Wordt de notaris gevraagd te handelen in afwijking van de koopovereenkomst, dan zal hij een MOT-melding moeten doen en zondig dienst weigeren. Toezicht daarop wordt uitgeoefend door het Bureau Financieel Toezicht (BFT). Voor meer specifieke informatie over de rol van de notaris bij de problematiek van vastgoedfraude verwijst ik u naar de brief van 9 april 2008 (Kamerstukken II, 2007-2008, 29 911, nr. 12), van de Minister van Justitie, mede namens de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, de Staatssecretaris van Justitie en mij, aan de Tweede Kamer met een reactie op het rapport "De Fraude Voorbij" van de gemeente Rotterdam .

Gelet op het feit dat bij het al dan niet melden van bedoelde transacties het initiatief bij de notaris ligt, kan dezerzijds niet worden vastgesteld of melding door de betrokken notarissen ook daadwerkelijk heeft plaatsgevonden.



### **Betrokkenheid Banken**

*Wat is de rol van banken in deze transacties?*

Ook de banken zijn op grond van de Wet MOT verplicht om ongebruikelijke transacties te melden. Een bank is verplicht om een transactie te melden indien er aanleiding is om te veronderstellen dat de transactie verband kan houden met witwassen of financiering van terrorisme. In de gevallen genoemd in de brief is het voor een bank praktisch onmogelijk om volledig zicht hebben op de transactie en derhalve een (mogelijke) ongebruikelijke transactie als zodanig te herkennen. Opgemerkt wordt verder nog dat een ABC transactie niet per definitie is aan te merken als een ongebruikelijke transactie en dat alle omstandigheden van het geval in aanmerking moeten worden genomen bij het beoordelen ervan.

### **Standpunt politiek**

*Acht de politiek deze vorm van handel gewenst?*

Het behoeft geen betoog dat de politiek deze vorm van handel ten zeerste afwijst. De regering neemt daarin haar verantwoordelijkheid door de inzet van het hiervoor reeds aangehaalde programma versterking aanpak georganiseerde misdaad en financieel-economische criminaliteit.

Hoogachtend,  
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

drs. Ella Vogelaar