

Jaar	2008	Vergaderdatum	14 mei 2008
Afdeling	1	Agendapunt	Ingekomen stuk nr. 1°
Nummer	194		
Publicatiedatum	7 mei		

Onderwerp

Notitie van de raadsleden mevr. Willemse en de heer Van der Meer van 24 april 2008, getiteld: Anti-speculatie beding en splitsing verkoop woningen.

Aan de gemeenteraad

Inleiding.

Het Meldpunt Ongewenst Verhuurverdrag (MOV) publiceerde onder de naam *Speculatie met en uitponding van Amsterdamse woningen anno 2008* onlangs een notitie waaruit bleek dat de prijs van veel particuliere panden in Amsterdam kunstmatig met honderdduizenden euro's worden opgehoogd door vastgoeddeals tussen selecte groepen speculanten. Dit is mogelijk omdat de vastgoedhandel bijna geen toezicht kent, de handel is buitengewoon vrij. Het MOV heeft het initiatief genomen tot het zichtbaar maken van de problematiek omdat zij van huurders signalen kreeg dat zij in één jaar met verschillende huisbazen te maken kregen.

In 2007 heeft de raad een nieuw splitsingsbeleid samengesteld. Dat bevatte veel verbeteringen ten opzichte van het vorige beleid, maar nu komen ons dus de hierbovenstaande zaken ter ore. De aard van het probleem blijkt complex. Een groot aantal personen is erbij betrokken: kopers, (door) verkopers, taxateurs, makelaars, vastgoed tussenpersonen, hypothecaire tussenpersonen, hypothecaire financiers en notarissen. Daarom vergt het probleem een integrale aanpak, met daarbij een voorzet door de gemeente.

Speculatie en splitsing woningen: het probleem nader uitgelicht.

De speculatie met woningen gebeurt merendeels in combinatie met het splitsen van woningen. Er wordt geconstateerd dat panden meerdere keren worden verhandeld en dat dit vaak gepaard gaat met de aanvraag voor splitsing van het eigendom in appartementsrechten. Opvallend daarbij is enerzijds de snelheid waarmee de panden worden verhandeld, anderzijds gebrek aan renovatie van de desbetreffende panden maar tegelijkertijd wel zeer grote waardeinstijgingen. Daarbij wordt de druk op zittende huurders opgevoerd de woning te verlaten en vervangende woonruimte te accepteren. Dit ondanks het feit dat er formeel huurbescherming is. Ook worden huurders grote sommen geld in het vooruitzicht gesteld als men bereid is vrijwillig te vertrekken

De doelstelling van de gemeente: het vergroten van de voorraad koopwoningen en het opknappen van de panden zonder overlast van de huurder ten gevolge van de splitsing (uitgezonderd de gebruikelijke verbouwoverlast ten gevolge van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering via het opknappen) wordt op deze manier niet gehaald. Integendeel, de splitsingsregeling wordt bij gelegenheid (de goede niet te na gesproken) gebruikt ten gunste van de (speculante) verhuurder in plaats van de huurder.

Een voorbeeld is een pand aan de Van Ostadestraat 157-boven. Het object heeft in nog geen vijf jaar een waardeverhoging doorgemaakt van € 125.000 naar € 600.000. Een stijging van bijna 500%. Daarbij komt dat in de vijf jaar het pand vier huiseigenaren heeft gekend. Het pand wordt nu verbouwd en klaar gemaakt voor verkoop per etage na splitsing.

Er is daarnaast een groot gebrek aan transparantie rondom de verkoop van woningen. Gemeenten hebben geen wettelijke taken bij het voorkomen en bestrijden van vastgoed en hypotheekfraude, hoewel het grote negatieve gevolgen heeft voor de leefbaarheid en veiligheid in een gemeente of stad. Dit leidt ertoe dat de hypothecaire financiers geen informatie aan de gemeente verstrekken, maar ook dat de gemeenten aan de AFM geen verdachte hypotheekadviseurs mogen doorgeven.

Rol gemeente en stadsdelen.

Het centrale stadsbestuur stelt het splitsingsbeleid vast in de Huisvestingsverordening, de Beleidsregels en de Toelichting. De stadsdelen zijn bevoegd de quota over de verschillende categorieën gebouwen te verdelen en de gebieden aan te wijzen waar mag worden gesplitst. De stadsdelen voeren het splitsingsbeleid ook uit. Zij bewaken de kwaliteitseisen en verlenen of weigeren de splitsingsvergunningen.

In de beantwoording door het college van b&w van 20 februari 2008 op de schriftelijke vragen van het raadslid de heer Manuel inzake zelfbouwkavels op IJburg (Gemeentebblad afd. 1, nr. 75) staat onder 3 dat "Een verbod op doorverkoop gedurende een zekere periode een anti speculatiebeding is. Een anti speculatie beding wordt alleen opgenomen bij projecten waarvoor de gemeente subsidie heeft verstrekt of marktcontrair zijn" (einde citaat). In Amsterdam kunnen er mede gelet op het convenant *Bouwen aan de Stad* en de *Beleidsvereenkomst* vele sociale huurwoningen door de woningcorporaties worden verkocht. Daarvoor bestaat het door de gemeenteraad vastgestelde *Convenant verkoop sociale huurwoningen*.

Ondergetekenden vragen zich af of en in welke mate hetgeen het MOV signaleert bij de particuliere woningen bij splitsing zich ook voordoet bij sociale huurwoningen. Met andere woorden hoe snel wordt een door de woningcorporatie verkochte sociale huurwoning weer doorverkocht? Ook vragen wij ons af of voor de sociale huurwoningen niet überhaupt hetgeen het college van b&w in haar beantwoording op de vragen van de heer Manuel heeft gesteld van toepassing is. Dit omdat onmiskenbaar de sociale huurwoningen ooit met subsidie van de gemeente (overheid, de maatschappij) zijn gebouwd en ook, naar wij horen verluiden, de eerste vraagprijs van de woningcorporatie aan de zittende huurder niet geheel conform de marktprijs worden aangeboden.

Aanbevelingen.

1. Ondergetekenden stellen het college voor na te gaan of in plaats van het uitgeven van een splitsingsvergunning op naam van het pand, het een oplossing zou zijn om de splitsingsvergunning in het vervolg op naam van de eigenaar van het pand, toepasbaar alleen door die eigenaar voor dat pand, te zetten. Zo wordt voorkomen dat tussentijdse speculatieve verkoop plaatsvindt zonder dat het pand is opgeknapt.
2. Ondergetekenden vragen het college te onderzoeken of er niet aan meer procesvereisten moet worden voldaan voordat de splitsingsvergunning wordt verleend, waaronder een juridisch rechtsgeldig document waarin staat hoe het overleg met de huurder is verlopen en wat de (mate van) overeenstemming is. Wij weten dat er vanuit de particuliere branche zelf met voorstellen zal worden gekomen voor een gedragscode. Vanuit de gemeenteraad hebben we hier ruim een jaar geleden op aangedrongen. We gaan ervan uit dat in de gedragscode hierin wordt voorzien en dat anders de gemeente zelf ter zake met maatregelen gaat komen.
3. Ondergetekenden vragen het college te onderzoeken hoe het verkooppatroon is na eerste verkoop van sociale huurwoningen en te bezien of een antispeculatie beding niet in de rede ligt.
4. Ondergetekenden vragen het college bij het Rijk te bepleiten dat er een goed toezicht op de vastgoedhandel moet worden georganiseerd. Gedacht kan worden aan de instelling van een toezichthoudende Autoriteit Vastgoedmarkten.
5. Ondergetekenden vragen het college ons aan te geven op welke wijze Zoeklicht en het Bureau fraudebestrijding en -handhaving van de Dienst Wonen de in de notitie aangegeven problematiek ook tot hun domein rekenen en welke middelen zij ervoor in (kunnen) zetten c.q. extra nodig hebben.
6. Ondergetekenden vragen het college of er inzicht bestaat ten aanzien van het gebruik van de gesplitste woning nadat de splitsing heeft plaatsgevonden, met andere woorden is er inzicht in de verschillen van gebruik van de woning na en voor splitsing en hoe ziet dat inzicht eruit?

De leden van de gemeenteraad,

H.J.T. Willemse
M.P.C. van der Meer