



---

**Onderwerp**

Preadvies Notitie van de raadsleden mevr. Willemse en de heer Van der Meer van 24 april 2008, getiteld: Anti-speculatie beding en splitsing verkoop woningen. (Gemeentebld afd. 1, nr. 194)

---

**Gevraagd advies**

De Gemeenteraad adviseren akkoord te gaan met de concept raadsvoordracht inzake het preadvies op de notitie van de raadsleden mevr. Willemse en de heer Van der Meer van 24 april 2008, getiteld: Anti-speculatie beding en splitsing verkoop woningen.

---

**Korte toelichting (bestuurlijke context)**

Het Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (MOV) publiceerde onder de naam 'Speculatie met 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. Naar aanleiding van deze notitie hebben de raadsleden mevr. Willemse en de heer Van der Meer een zestal aanbevelingen geformuleerd. De aanbevelingen bevatten enerzijds voorstellen om meer grip op de vastgoedmarkt te krijgen en anderzijds (onderzoeks)voorstellen om het inzicht in het splitsings- en verkoopproces te vergroten.

---

**Onderbouwing gevraagd advies**

---

**Vooraf:**

In Amsterdam kunnen eigenaren hun pand met huurwoningen splitsen om de appartementsrechten te verkopen. Door de hoge winsten die kunnen worden behaald met de verkoop van een gesplitst pand worden huurders soms goedschiks dan wel kwaadschiks bewogen om te verhuizen. Immers, een lege woning levert meer op dan een verhuurde woning. Dat verhuurders grote winstmarges kunnen behalen met de verkoop van panden waar een splitsingsaanvraag op rust of al gesplitst zijn, blijkt uit de praktijk van snelle doorverkopen. De snelle transacties van panden tussen eigenaren/ beleggingsmaatschappijen gaan niet zelden gepaard met grote waardestijgingen. Bij het landelijk Bureau Financieel Toezicht en het Meldpunt Ongebruikelijke Transacties stijgt het aantal meldingen van notarissen en gemeenten over verdachte transacties sterk.

Het instellen van gemeentewege van een anti-speculatie beding op koopwoningen ligt echter niet in de rede. Dergelijke speculatieve transacties zijn zeker zorgelijk, maar ze zijn op zichzelf niet illegaal. De koop en verkoop van panden op zich is een privaatrechtelijke transactie waar de overheid geen bevoegdheid in heeft. Pas als met dergelijke transacties ook onwettige praktijken gepaard gaan, zoals fraude, witwassen van geld, of intimidatie van huurders, is er sprake van crimineel gedrag. Bovendien moet de overheid ervan uitgaan dat marktoningen tegen een op dat moment marktconforme prijs worden aangeboden. Vastgoedhandel in Amsterdam wordt wellicht versterkt door de krapte op de woningmarkt, waardoor de prijzen stijgen en speculatie eerder lonend wordt. De overheid kan daar niet tegen optreden.

Speculatieve transacties kunnen overigens wel een signaal zijn dat er iets aan de hand is en een reden voor onderzoek. Als daarbij het vermoeden ontstaat van criminele activiteiten kan de gemeente die zaken onder de aandacht brengen van het landelijke Bureau Financieel Toezicht (toezicht op notarissen), justitie en politie (Financieel Economische Recherche) in beeld. De gemeente heeft zelfstandig geen middelen om hiertegen op te treden.

De Dienst Wonen houdt geen overzicht bij van wie mogelijke malafide speculanten zijn. Signalen over malafide speculanten of van speculatieve transacties die mogelijk gepaard gaan met onwettige praktijken kunnen door burgers worden gemeld bij Bureau Zoeklicht. Serieuze signalen en signalen die de Dienst Wonen/ Zoeklicht zelf worden vervolgens doorgegeven aan de bevoegde autoriteiten.

**Samenvatting van het preadvies:**

- Het is juridisch en praktisch gezien niet haalbaar om een splitsingsvergunning op naam van de eigenaar van het pand te zetten in plaats van op naam van het pand (aanbeveling 1).
- Er ligt inmiddels een gedragscode splitsen waarin de omgang van de verhuurder met de huurder(s) bij het splitsen van gebouwen staat beschreven. De Gedragscode verplicht de verhuurder met de huurder(s) in overleg te treden en overeenstemming te bereiken over de uit te voeren werkzaamheden in het pand en de gevolgen daarvan voor de huurder (aanbeveling 2).
- Desgewenst kan er éénmalig en steekproefsgewijs onderzoek worden uitgevoerd naar het verkooppatroon van sociale huurwoningen (aanbeveling 3).
- Als G4 is inmiddels bij het Rijk aangedrongen om goed toezicht op de vastgoedhandel te organiseren (aanbeveling 4).
- De Dienst Wonen en Zoeklicht rekent speculatie met vastgoed niet tot haar domein. Indien er bij de Dienst Wonen vermoedens zijn van criminele activiteiten gepaard gaande met vastgoedhandel dan zoekt zij samenwerking

---

met de daartoe geëigende instanties waaronder Bureau Financieel Toezicht en de politie (aanbeveling 5).

- Er is geen actueel inzicht t.a.v. het gebruik van de gesplitste woning nadat de splitsing heeft plaatsgevonden. Het is in deze zinvoller om meer inzicht te verkrijgen in de speculanten en speculatieve transacties om aan de hand daarvan te bezien of toezicht moet worden aangescherpt door de daartoe bevoegde autoriteiten. Dienst Wonen/ Zoeklicht kan desgewenst met behulp van de verschillende instanties (Bureau Financieel Toezicht, Meldpunt Ongebruikelijke Transacties, justitie en politie) dit inzicht verkrijgen. (aanbeveling 6).

---

**Stukken**

Meegezonden stukken

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

Ter inzage gelegde stukken

n.v.t.

---

**Uitgenodigde andere raadscommissies**

n.v.t.

---

**Behandeling in de gemeenteraad**

Gemeenteraad op woensdag 17 december 2008

---

**Financiële toelichting**

n.v.t.

---

**Extern overleg**

n.v.t.

---

**Advies raadscommissie**

---

**Behandelend ambtenaar**

dienst wonen, Marleen Nieuwenhuis en Rozemarijn de Heer (020-5527505)