

Woningmarkt

Rond centra in grote steden is veel vraag naar kleinschalige wooneenheden, met name van starters op de woningmarkt. Behendige woningsplitsers spelen daar op in, al dan niet legaal.

Door BRIAN VAN DER BOL
en MARK HOOGSTAD

Een „pittige brief” die hem zwaar op de maag viel. „Ik zou me schuldig maken aan illegale bewoning en of ik daar maar zo snel mogelijk een einde aan wilde maken door mijn appartement voor duizenden euro's te vertimmeren.” Zo niet, dan zou de gemeente Rotterdam niet schromen om hem uit zijn koopwoning te zetten.

„Vooraf de toon irriteert me”, zegt Mark Bode (41), creatief ondernemer in Rotterdam. „Alsof ik de zaak bewust heb lopen flessen, terwijl ambtenaren tien jaar geleden zelf een oogje hebben toegeknepen toen dit pand kennelijk niet volgens de regels is gesplitst. Al die jaren heeft diezelfde gemeente mij op dit adres wel keurig aangeslagen voor de onroerendzaakbelasting.”

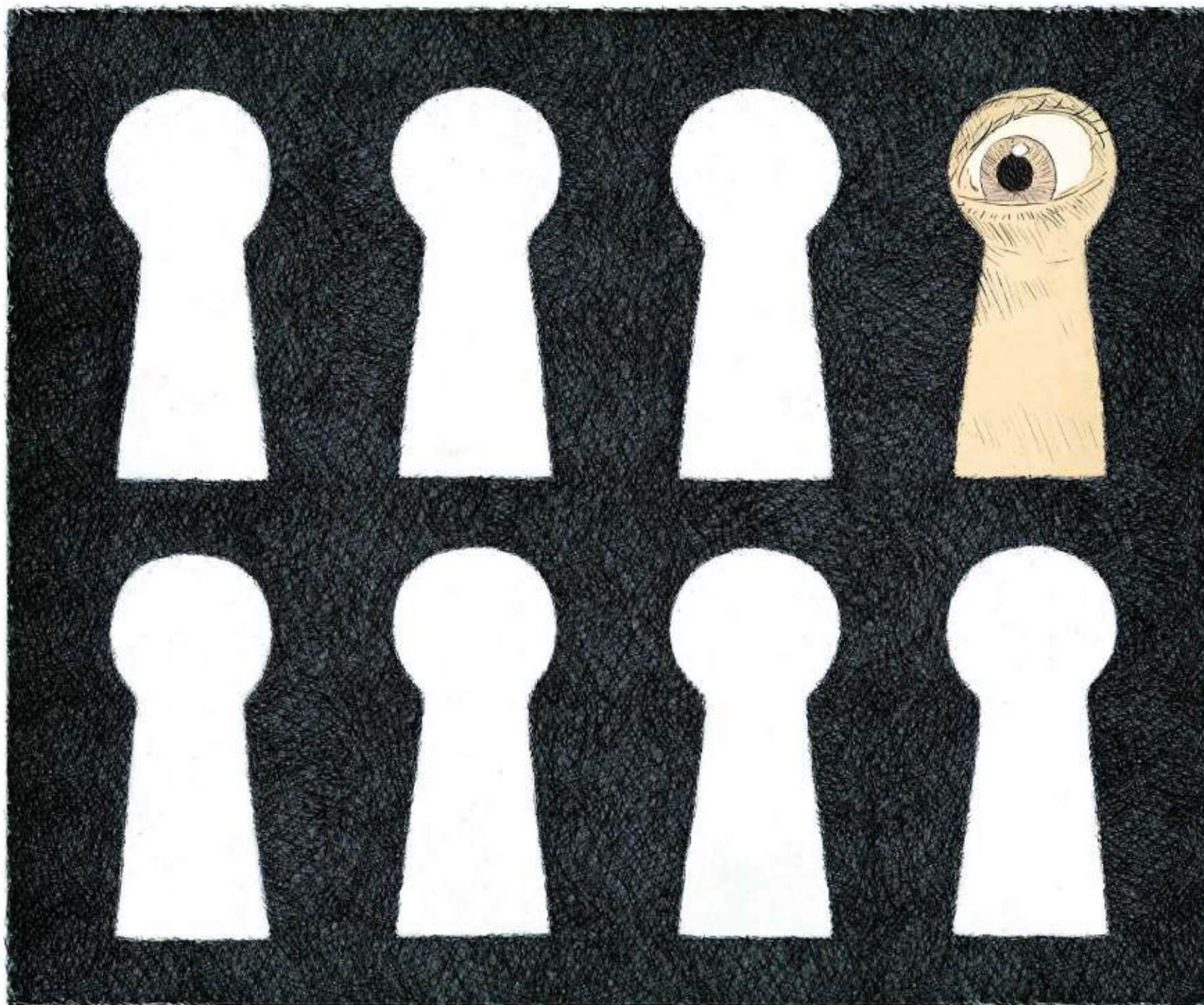
Bode kocht vier jaar geleden een appartement, op de bovenste verdieping van een vijf etages tellend pand aan de Heemraadssingel. Na koppeling van de Gemeentelijke Basis Administratie (GBA) aan de gegevens van het Kadaster en het vergunningbestand van de gemeentelijke dienst Stedenbouw en Volkshuisvesting bleek vorig jaar dat hij en zijn twee medebewoners, beiden ook eigenaar van een deel van de hoekwoning, niet over de juiste papieren beschikken. Een voor een zijn zij gesommeerd een bouwvergunning aan te vragen. Bode schat zijn schadepost op „ruwweg 20.000 euro, en die trek ik niet zo maar uit mijn achterzak”.

Wethouder Hamit Karakus (bouwen en wonen, PvdA) kent het dossier-Heemraadssingel niet. Desondanks beklemtoont hij dat de gemeente „in dit soort zaken” geen blaam treft. „Wij jagen niemand op en stellen ons coöperatief op, maar gevaarlijke situaties bestrijden we. Als een koper vindt dat hij verkeerd is voorgelicht, dan moet hij bij de makelaar of de notaris zijn. Wij toetsen op veiligheid, dat is onze taak.” Vrijwel geen enkele gesplitste woning voldoet aan de isolatie- en brandveiligheidseisen, leert zijn ervaring.

Bode schakelde afgelopen najaar de hulp in van de politiek, en vond gehoor bij Leefbaar Rotterdam en D66. Zij vroegen Karakus om opheldering. Hoe groot is het probleem, wilden de partijen weten. „En waarom legt de gemeente de rekening neer bij kopers die te goeder trouw hebben gehandeld en blijven de handige jongens buiten schot?”, vraagt Leefbaar-raadslid Dries Mosch.

In een deze week verstuurd brief aan de raad maakt Karakus melding van 1.711 gevallen van illegale woonvorming, waarvan het grootste deel (1.216) is afgehandeld: legalisatie of „beëindiging van de illegaliteit door het staken van het gebruik”. Het aantal gedupeerde eigenaar-bewoners schat Karakus op „maximaal acht procent”.

Woningssplitsing is lucratief, niet alleen in Rotterdam. In veel grote steden



Illustratie Sebe Emmelot

Lucratieve woningsplitsing zet leefbaarheid onder druk

kopen ontwikkelaars panden op die zij vervolgens splitsen in verschillende wooneenheden (kamers en studio's), opknappen en verhuren of met winst doorverkopen. Naar kleinschalige appartementen is veel vraag, met name van starters op de woningmarkt. Karakus schat de winstmarge op vijftig procent. „Een vierlaagswoning in Rotterdam-Zuid kost ongeveer twee ton. Timmer links en rechts wat schotten en je hebt vier eenheden, die je zonder al te veel moeite voor 75.000 euro per stuk verkoopt.”

Maar steden als Rotterdam zijn niet gebaat bij nog meer kleinere wooneenheden, want die staan garant voor overlast, zeker in de toch al kwetsbare achterstandswijken. Bewoners uit Utrechtse buurten rond het stadscentrum constateren datengezinswoningen aan de markt worden onttrokken. Voor gezinnen met kinderen wordt het daardoor steeds lastiger een huis te vinden.

Splitsingen verstoren zo de woningmarkt, en dragen bij aan een eenzijdige woningvoorraad — een dito bevolkingsaanstelling. Rotterdam-Zuid is zo'n gebied, zoals de (oud-)burgemeesters Deetman en Mans woensdag concludeerden in hun advies *Kwaliteitsprong Zuid*:

„veel kleine wooneenheden die grotendeels particulier eigendom zijn. Sociale stijgers vertrekken zodra zij meer verdienen, kansarme nieuwkomers nemen hun plaats in. Conclusie: het woningaanbod houdt 'Zuid' arm, splitsingen vergroten slechts de zorgen.”

Vooroorlogse panden zijn bovendien vaak slecht geïsoleerd en niet geschikt voor intensieve bewoning. Geluids- en parkeeroverlast zijn het gevolg. „Een straat verschieft opeens van karakter”.

‘Een straat verschieft opeens van karakter’

Fred Dekkers, wijkraad Utrecht

zegt voorzitter Fred Dekkers van de Wijkraad West in Utrecht. Splitsing ondermijnt volgens hem de „sociale cohesie”. De gemeente Utrecht deelt de zorgen en verstrekt geen omzettingvergunningen meer in de ‘krachtwijken’ van de stad. Daarmee wil de stad de leefbaarheid in die buurten vergroten.

Dekkers vindt dat de gemeente ook in andere wijken strengere eisen zou moeten stellen aan woningsplitsing. Zo zou-

den buurten getoetst moeten worden op geluidsoverlast en parkeerdruk. Volgens een gemeentewoordvoerder gebeurt dat al, via een ‘leefbaarheidstoets’. Daarnaast hanteert Utrecht een ‘koopsombeleid’. Bij koopwoningen met een waarde tot 360.000 euro staat de gemeente „in eerste instantie” negatief tegenover splitsen en zal zij slechts in „enkele gevallen” een vergunning verstrekken.

Net als Rotterdam proberen ook Arnhem, Eindhoven en Enschede woning-

lijke migranten de leefbaarheid onder druk. In Arnhem gelden sinds 1 januari voor drie wijken aanvullende eisen bij woningsplitsing. Na opdeling moet elke woning een „bruikbaar oppervlak” hebben van ten minste 70 vierkante meter. Bovendien dient per woning een berging en een buitenruimte, zoals tuin, terras en balkon van een bepaalde minimale omvang te zijn.

De regels zijn volgens de gemeente aangescherpt op verzoek van wijkbewoners. Door splitsing is steeds minder ruimte voor gezinnen met kinderen. In de wijk Sint Marten/Sonsbeek-Zuid ligt het aantalengezinswoningen zelfs onder de 2 procent. Daarnaast wordt ook in Arnhem geklaagd over toenemende parkeer- en verkeersdrukte.

Wanneer gemeenten de regelgeving voor woningsplitsing en -omzetting aanscherpen, zoeken vastgoedbezitters naar andere manieren om hun bezit te splitsen in lucratieve appartementen. De Utrechtse wijkraad heeft de indruk dat veel woningen illegaal worden gesplitst. Huisjesmelkers en vastgoedhandelaren weten de mazen in de wet te vinden, merkt Fred Dekkers. „Een verbouwing wordt vaak tijdelijk stilgelegd, maar gaat

Splitsing verschilt van omzetting

Om een pand te splitsen in verschillende wooneenheden is een splitsingvergunning nodig. Deze is te verkrijgen bij de gemeente en alleen verplicht bij woningen onder de huurgrens, per 1 januari vastgesteld op 652,52 euro. De splitsingvergunning leidt alleen tot een zakelijk recht tot splitsing (appartementsrecht). Voor ver- of aanbouw is een aparte ‘omgevingsvergunning’, de vroegere bouwvergunning, vereist.

Bij omzetting wordt een zelfstandige woning omgezet in meerdere onderscheiden vertrekken, bijvoorbeeld voor studenten of (tijdelijke) arbeidsmigranten. Verschillende gemeenten proberen woningomzettingen aan banden te leggen, vooral in de kwetsbare (kracht-)wijken.

vervolgens hapsnap weer verder.” Net zo lang tot een pand helemaal is verbouwd en de gemeente voor een volgend feit staat.

Een woningsplitsing wordt altijd afgerond door een notaris. Hij behoort te weten aan welke eisen een te splitsen woning moet voldoen. Maar dat is volgens de Haagse notaris Jaap Grijmans vaak niet eenvoudig. Hij spreekt van een „jungle aan regels”. „Slimmeriken” weten daarvan te profiteren. Volgens Grijmans zit de zwakte van het systeem bij de waardebeplanning van de woningen. Voor woningen boven de huurgrens (per 1 januari 652,52 euro) is geen splitsingvergunning vereist. „Een malafide taxateur kan een waarde boven de huurgrens vaststellen. Een notaris die niet goed op de hoogte is van de woningmarkt, rondt een splitsing dan meestal gewoon af.”

Een notaris heeft weliswaar een onderzoeksplicht, maar de vraag is hoe diepgravend dat onderzoek moet zijn. Bovendien komt hij soms in een „spagaat” terecht, stelt Grimans. „Soms wil een huiseigenaar niet dat de buitendienst van de gemeente een kijkje komt nemen.”

In Rotterdam heeft wethouder Karakus alle notarissen onlangs een brief gestuurd met het verzoek voortaan ook de GBA te informeren over een woningsplitsing. „Een wettelijke meldplicht zou nog beter zijn.”

In Den Haag doen zich nauwelijks illegale splitsingen voor. De gemeente koppelt al geruime tijd verschillende bestanden aan elkaar. „Uit koppelen kun je alleen een vermoeden krijgen dat woningen illegaal zijn gesplitst. Je moet ter plaatse gaan kijken om vast te stellen of dat inderdaad zo is”, zegt verantwoordelijk wethouder Marnix Nordor (PvdA).

Bij onderzoek van gemeentelijke inspecteurs — op eigen initiatief, na tips of na meldingen van notarissen, makelaars en bewoners — komt volgens Nordor slechts op „beperkte schaal” illegale woningsplitsing aan het licht. Bij het laatste grootschalig onderzoek tussen medio 2007 en eind 2008 werden veertig ‘verdachte’ panden aangetroffen. Tussen 2000 en 2008 zijn in Den Haag ruim 6.500 woningen gesplitst.

Illegale woningsplitsing is volgens Nordor een klein probleem in vergelijking met illegale kamerverhuur. Dat probeert de gemeente te bestrijden met handhaving. Zo trekt de Haagse Pandbrigade, een controleteam waarin verschillende gemeentelijke diensten samenwerken, van deur tot deur om woonmismstanden op te sporen en aan te pakken. In 2009 werden 553 illegale kamerverhuurbedrijven ontdekt en 250 hennepkwekerijen opgerold.

In Rotterdam heeft ondernemer Mark Bode andere zorgen aan zijn hoofd. Hij voelt zich zo geschokt door de gemeente, dat hij de stad nog liever vandaag dan morgen verlaat. Eén probleem: hij raakt zijn ‘illegale’ woning aan de straatstenen niet kwijt.

BELEGGINGSFONDSEN ZONDER AEX NOTERING notering in euro tenzij anders aangegeven

AEGON			
(070) 344 55 16 Internet: www.aegon.nl/fondsen			
	Laatste	+/-	% Vorige
Comfort Europe Fund	15,72	0,01	0,06
Deposito Fund	9,86	0,00	0,00
Duurzaam Index Aandelen Fonds	11,03	0,02	0,22
Dynamic Fund 1	11,20	0,02	0,18
Dynamic Fund 2	11,57	0,02	0,17
Dynamic Fund 3	11,87	0,03	0,25
Dynamic Fund 4	11,83	0,03	0,25
Dynamic Fund 5	11,79	0,03	0,26
Dynamic Fund 6	11,41	0,01	0,09
Dynamic Fund 7	11,19	0,01	0,09
Dynamic Fund 8	10,86	0,00	0,00
Dynamic Fund 9	10,18	0,01	0,10
Emerging Markets Fund	16,78	-0,03	-0,18
Equity EM EMEA Fund	14,10	-0,09	-0,64
Equity Europe Fund	14,71	0,01	0,07
Equity Fund	22,45	0,01	0,04
Equity Holland Fund	15,84	0,04	0,25
Equity North America Fund	11,82	-0,01	-0,08
Equity Pacific Fund	9,91	0,04	0,41
Euro Staatsobligatie Ixk Fonds	9,99	0,03	0,32
EuroFonds	7,50	0,01	0,13
Europa Index Aandelen Fonds	11,39	0,02	0,17
Europees Aandelen Fonds	7,78	0,00	0,00
Europees Mix Fonds	8,86	0,01	0,11
Europees Obligatie Fonds	11,60	0,02	0,17
Garantie Click 95 Fund	11,55	0,03	0,26
Geldmarkt Euro Fonds	11,94	-0,01	-0,08
Index Plus Fonds	10,12	-0,00	-0,00
Mix Fund	8,60	0,03	0,35
Noord Amerika Ixk Aandelen Fds	21,11	0,05	0,24
Rente Fund	11,32	-0,01	-0,07
	17,75	0,06	0,34

Allianz			
Internet: www.allianz.nl			
	Laatste	+/-	% Vorige
Allianz Australische Dollar Fonds	15,64	0,09	0,58
Allianz Britse Ponden Fonds	11,73	0,03	0,26
Allianz Garantie Fonds 1992	12,92	0,00	0,00
Allianz Garantie Fonds 1993	9,66	0,00	0,00
Allianz Groen Rente Fonds	28,44	0,05	0,18
Allianz Holland Intern. Rente Fonds	28,03	0,07	0,25
Allianz Holland Dollar Fonds	26,10	0,00	0,00
Allianz Stallingsrekening	45,66	0,00	0,00

VASTGOED FUNDAMENT FONDS			
(020) 572 01 01 Internet: www.vastgoedfundamentfonds.nl			
	Laatste	+/-	% Vorige
Vastgoed Fundament Fonds Aandeel A	31,12	0,00	0,02
Vastgoed Fundament Fonds Aandeel B	40,88	0,08	0,20
Vastgoed Fundament Fonds Aandeel C	19,11	0,00	0,01
Dutch Microfund	55,43	0,00	0,00

INSINGER DE BEAUFORT			
BNP PARIBAS WEALTH MANAGEMENT			
	Laatste	+/-	% Vorige
iGB Income Plus Fund	39,27	0,04	0,10
iGB Multi Manager Balanced C	90,39	-0,04	-0,04
iGB Multi Manager Equity C	75,62	-0,06	-0,08
Multiple Manager European Bond	150,19	0,13	0,09
Sustainable Values Fund	26,43	0,09	0,34

ROBECO			
0900 - 80 40 (10 c.p.m.) Internet: www.robeco.nl			
	Laatste	+/-	% Vorige
Robeco All Strategy Euro Bonds	69,49	0,19	0,27
Robeco Asia Pacific Equities	91,75	-0,03	-0,03
Robeco Chinese Equities	55,47	0,39	0,71
Robeco Emerging Stars Equities	156,90	0,57	0,36
Robeco Emerging Markets Equities	147,17	0,89	0,61
Robeco European Equities	35,22	0,04	0,11
Robeco Global Consumer Trends	79,38	-0,03	-0,04
Robeco Global Value Equities	98,68	0,11	0,11
Robeco Health & Wellness Equities	46,74	-0,07	-0,15
Robeco High Yield Bonds	96,77	0,18	0,19
Robeco Luxo-Rente	116,22	0,01	0,01
Robeco Natural Resources Equities	110,24	-0,02	-0,02
Robeco New World Financials	37,87	-0,02	-0,05
Robeco NonStop Click Euroland	64,84	0,03	0,05
Robeco Property Equities D	95,38	-0,10	-0,10

VPV BANKIERS			
THE VALUE INVESTORS			
	Laatste	+/-	% Vorige
VPV Bankiers NV	27,40	0,12	0,44
VPV Emerging Markets	80,16	0,00	0,00
VPV Obligatie Fonds	31,08	0,09	0,29

WIJS & VAN OOSTVEEN			
vermogensbeheer			
	Laatste	+/-	% Vorige
Pyramidefonds	74,91	0,23	0,31

ZwitserLeven			
Internet: www.zwitserleven.nl E-mail: info@zwitserleven.nl			
	Laatste	+/-	% Vorige
Zwitserleven Aandelenfonds	27,40	0,12	0,44
Zwitserleven Credits Fonds	11,05	0,04	0,35
Zwitserleven Europees Aandelenfonds	14,94	0,02	0,16
Zwitserleven Geldmarktfonds	6,78	0,00	0,01
Zwitserleven Government 10+	9,58	0,04	0,42
Zwitserleven Maatschappij Garantie	29,54	0,00	0,01
Zwitserleven Mixfonds	24,75	0,06	0,23
Zwitserleven Obligatiefonds	15,87	0,05	0,30
Zwitserleven Vastgoedfonds	17,16	0,07	0,40
Zwitserleven Wereld Aandelenfonds	24,48	0,13	0,55

IEX.nl			
van beleggers voor beleggers			
	Laatste	+/-	% Vorige
Zwitserleven	74,91	0,23	0,31

wvdgroup:			
excellence in financial solutions			
	Laatste	+/-	% Vorige
Zwitserleven	74,91	0,23	0,31

Uw beleggingsproducten publiceren in deze rubriek:

EX Media BV
Telefoon: 020 - 435 21 70
E-mail: sales@iex.nl
www.freemediagroep.nl

Bron koersinformatie in deze rubriek:

wvd group
Telefoon: 020 - 710 17 10
www.wvd.eu

NRC Handelsblad en wvd group aanvaarden geen aansprakelijkheid voor eventuele onvolkomenheden of onjuistheden.