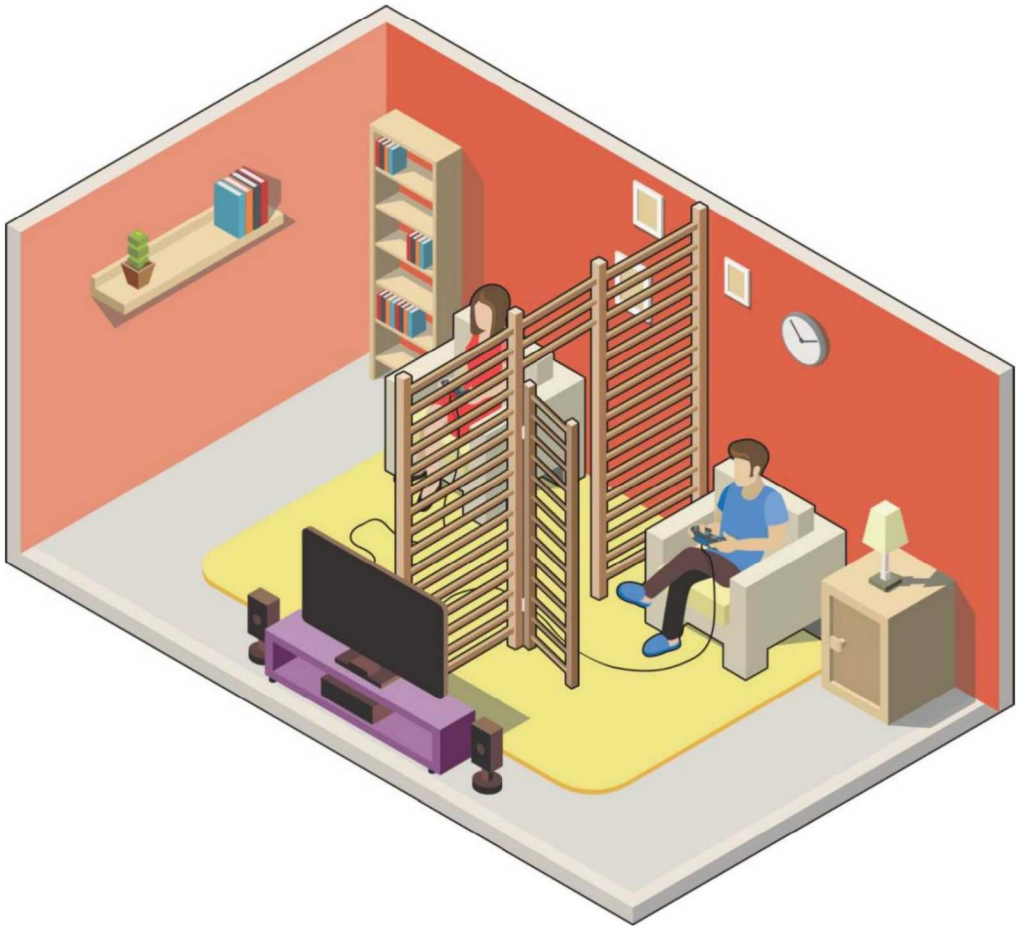
Gemeente Amsterdam

Aan Wethouder Ivens
Van [redacted]
Datum Bespreking 7 maart 2019

Memo hoofdlijnen kamerverhuur en inwoning



Afbeelding: NRC 21 december 2018

Inhoudsopgave

Samenvatting 3

BRV [redacted]

3.3.6 Individueel huurcontract 18

BRV [redacted]

Samenvatting (1)



BRV



BRV

Samenvatting (2)

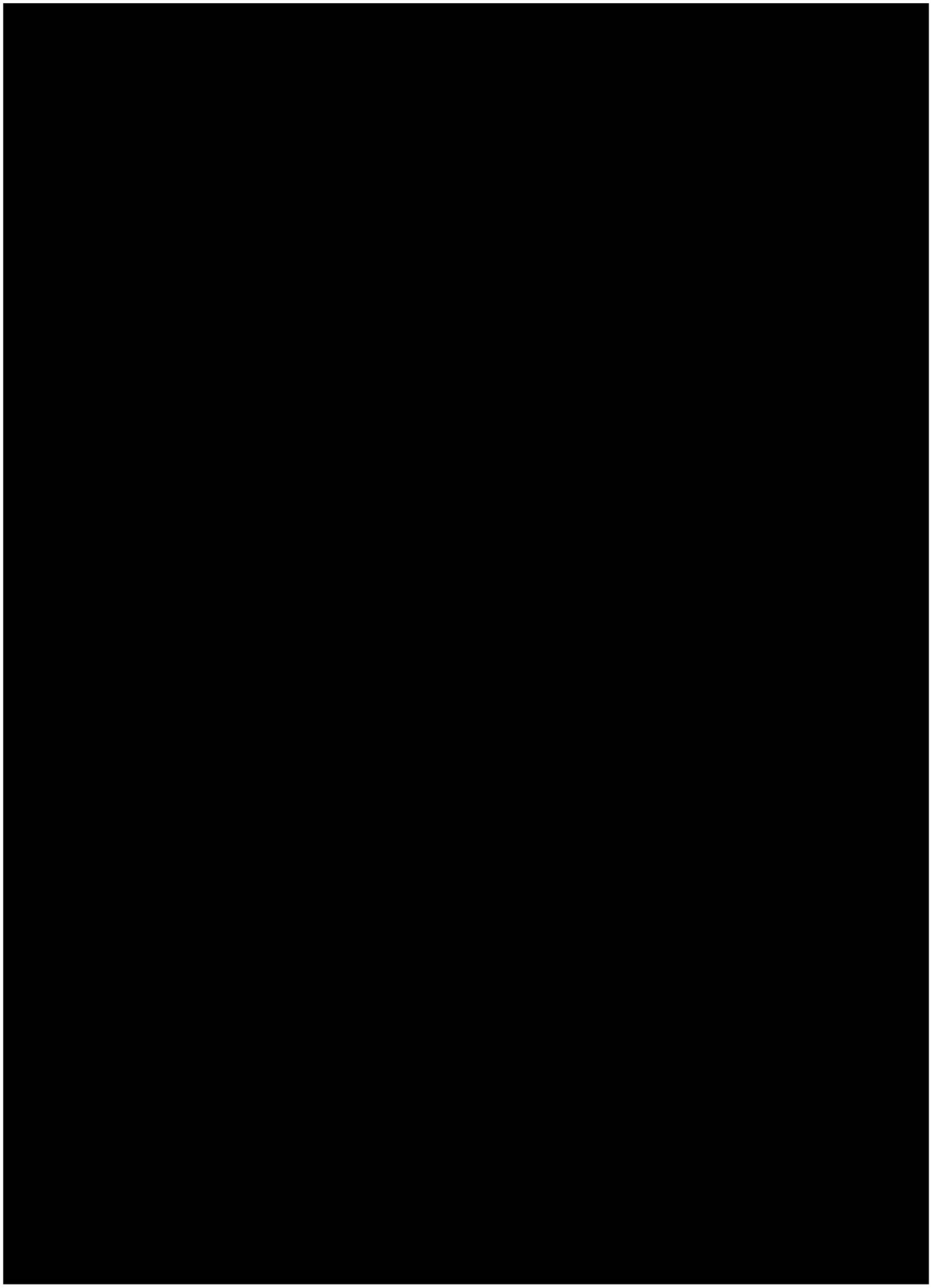
BRV

[redacted]


BRV

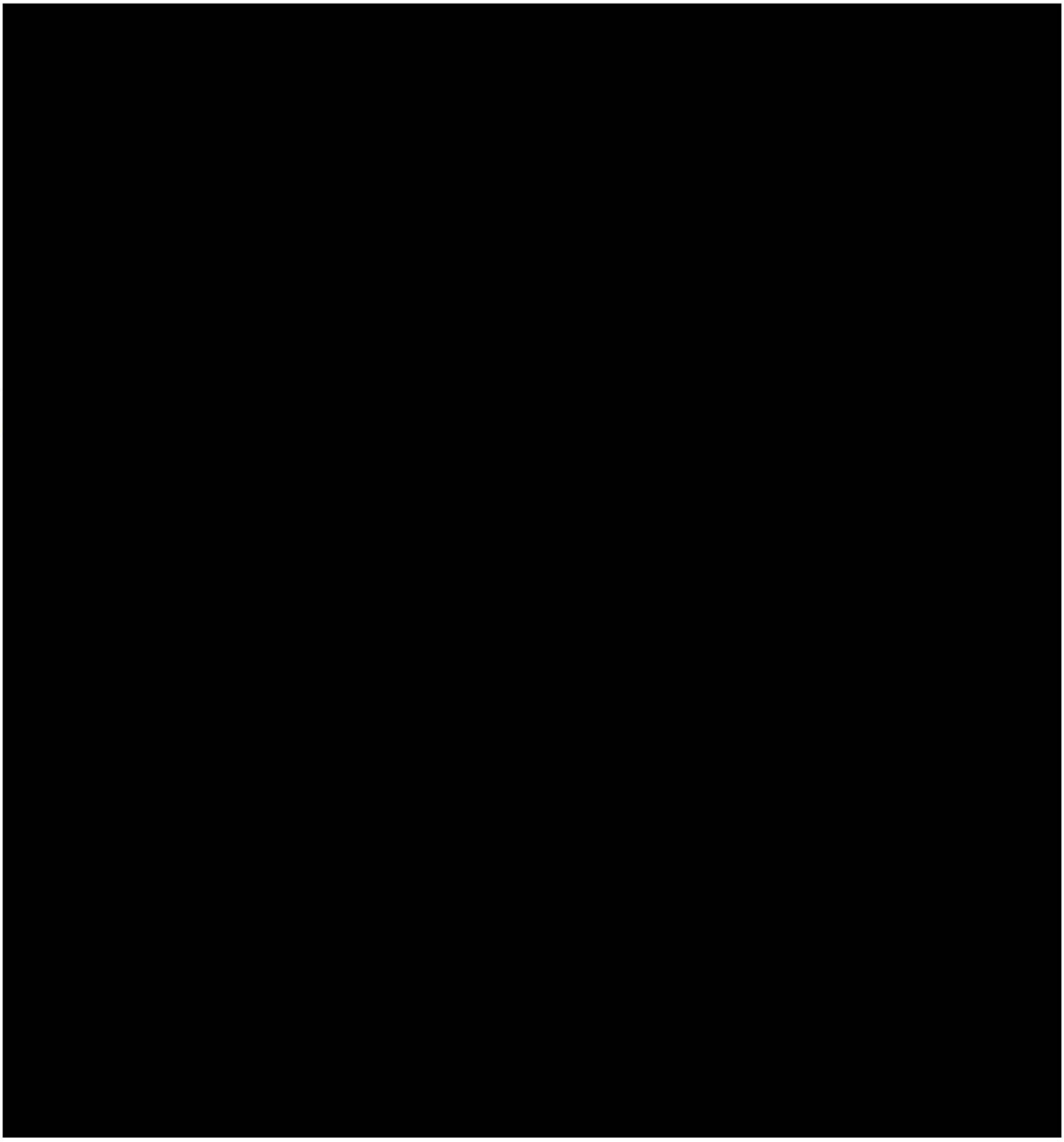
BRV

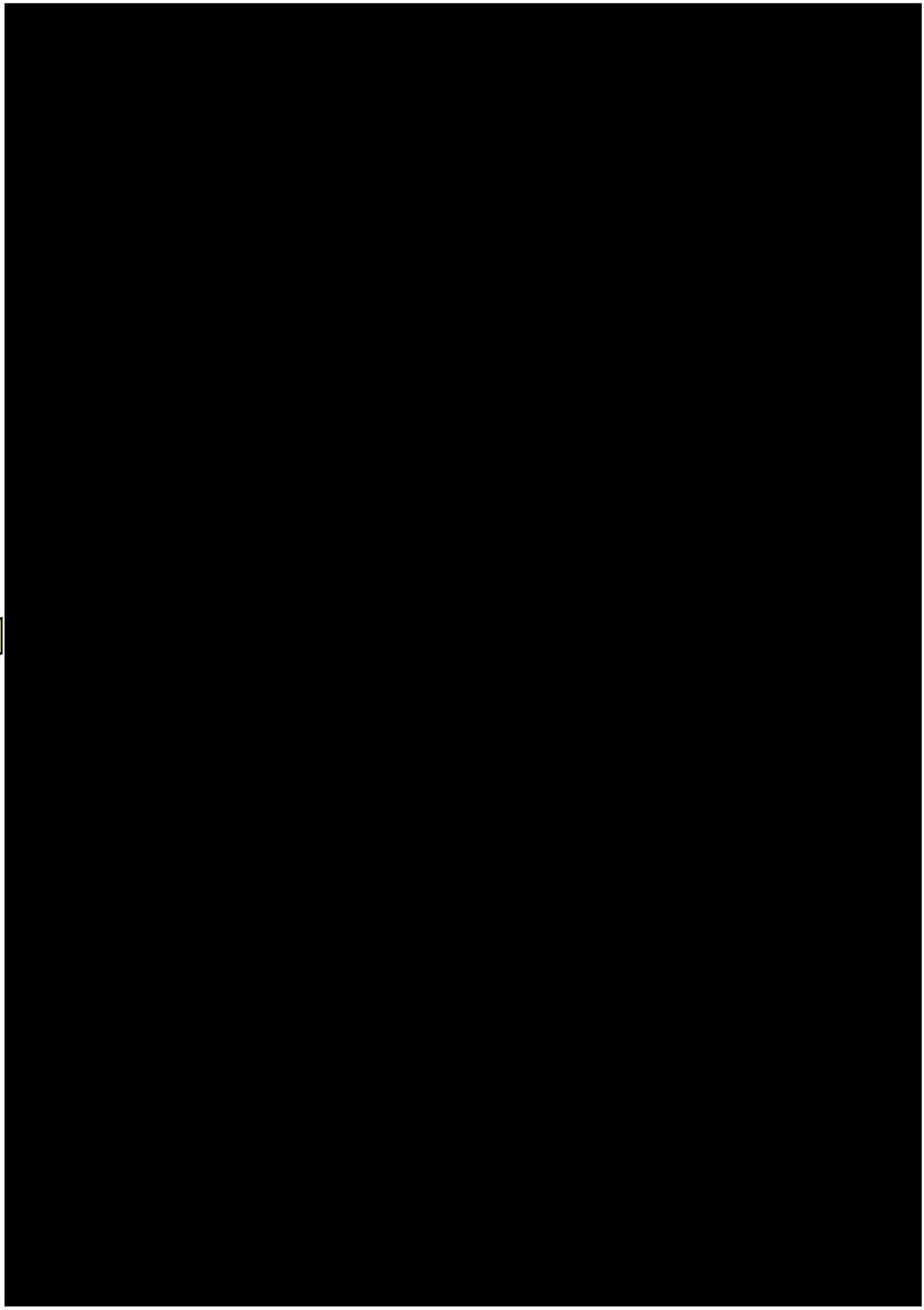
[redacted]



BRV

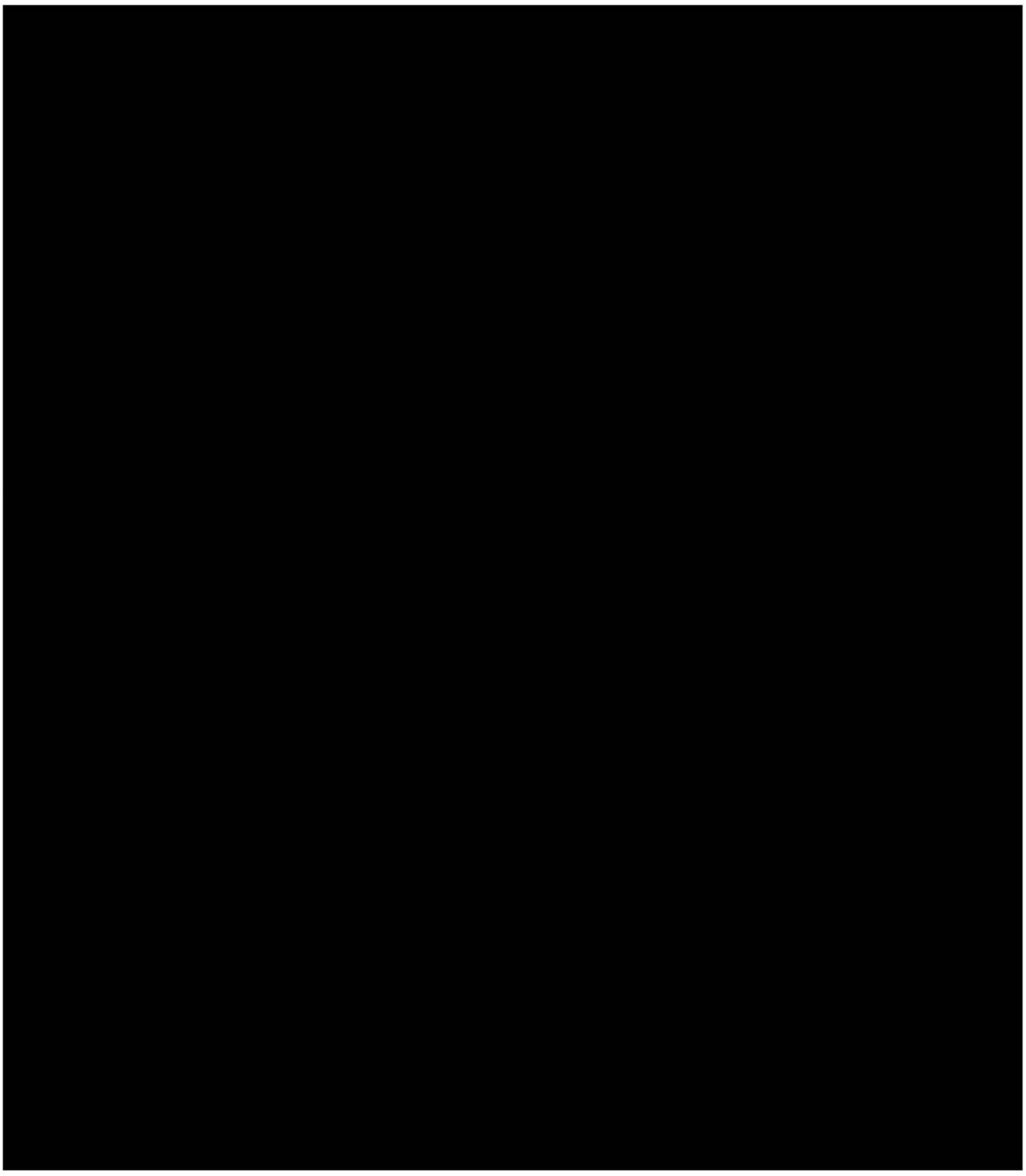
BRV

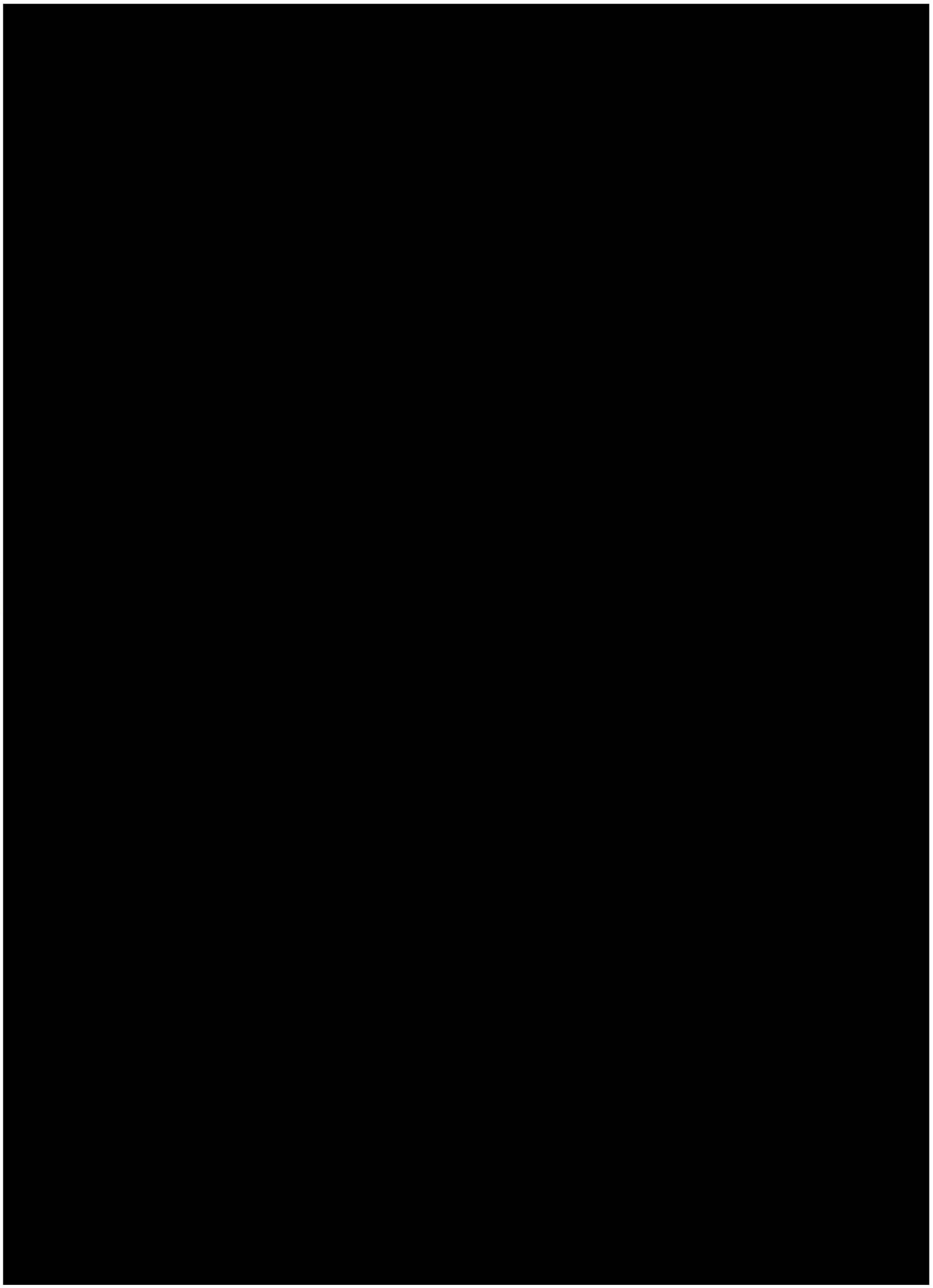




BRV

BRV





BRV

BRV

[redacted]

BRV

[redacted]

[redacted]

BRV

BRV

[redacted]

[redacted]

BRV

BRV

[redacted]

3.3.6 Individueel huurcontract

Het college heeft voorgesteld in samenwerking met het ministerie van BZK te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om misstanden rond huurcontracten bij kamerverhuur te voorkomen. Hierbij zou onder andere worden gekeken naar de mogelijkheid van het verplichten van een huurcontract per bewoner. [redacted] 10.2 g

[redacted] 11.1

Juridisch lijkt het verplicht stellen van een individueel huurcontract mogelijk. In het huurrecht staat contractvrijheid in beginsel voorop, maar als er gegronde redenen zijn kan worden afgeweken. Het invoeren van een individueel huurcontract betreft een gedeeltelijke inperking van de contractvrijheid. Dit is met de huidige krapte op de woningmarkt en de stijgende prijzengoed te verdedigen. Een individueel huurcontract ziet namelijk toe op de samenstelling van de woningvoorraad en de huisvestingsverordening regelt zowel het belang van de woningvoorraad als de leefbaarheid.

Echter wanneer het verplicht wordt om kamerbewoners een individueel contract aan te bieden wordt deze woonvorm vermoedelijk zeer onaantrekkelijk voor verhuurders, omdat de huren dan drastisch zullen dalen. Verhuurders hebben tijdens de participatie aangegeven dat het merendeel van de verhuurders dan waarschijnlijk kiest voor reguliere verhuur, aan maximaal 1 huishouden, in de vrije sector. Een woning met drie slaapkamers levert in de vrije sector veel meer huur op dan de verhuur van drie kamers volgens het puntensysteem. De kans is groot dat ook het aantal illegale constructies toeneemt, waarbij twee huurders op het contract staan en een derde en/of vierde bewoner door de verhuurder wordt gedoogd. Dergelijke situaties worden nu veel aangetroffen om onder de huidige vergunning voor kamerverhuur uit te komen.

Met een individueel huurcontract is het voor huurders makkelijker aanspraak te maken op huurrechten, zoals huurbescherming. Een individueel contract maakt het voor de huurder bovendien eenvoudiger om bij de Huurcommissie een huur conform het puntenstelsel voor kamers af te dwingen. Deze huren zijn aanzienlijk lager (ca. € 200 à € 300 per kamer), dan in de vrije sector (rekenvoorbeeld bijlage 3). Een individueel contract biedt overigens geen garantie op een lagere huur, het is toegestaan dat een huurder en verhuurder samen een hogere huur overeenkomen. Een huurder kan een lagere huur redelijk vinden, maar toch tekenen voor een hogere huur, vanwege de angst dat hij of zij de kamer niet krijgt. Alleen de huurder heeft de mogelijkheid de huur te laten toetsen bij de Huurcommissie.

Het college heeft als doelstelling kamerverhuur mogelijk te maken en misstanden tegen te gaan. Het is daarom wenselijk dat verhuurders een omzettingsvergunning aanvragen, een legale situatie creëren en dat er zicht komt op het totale aanbod aan kamerverhuur. Ook huurders zijn gebaat bij (legaal) aanbod aan kamerverhuur.

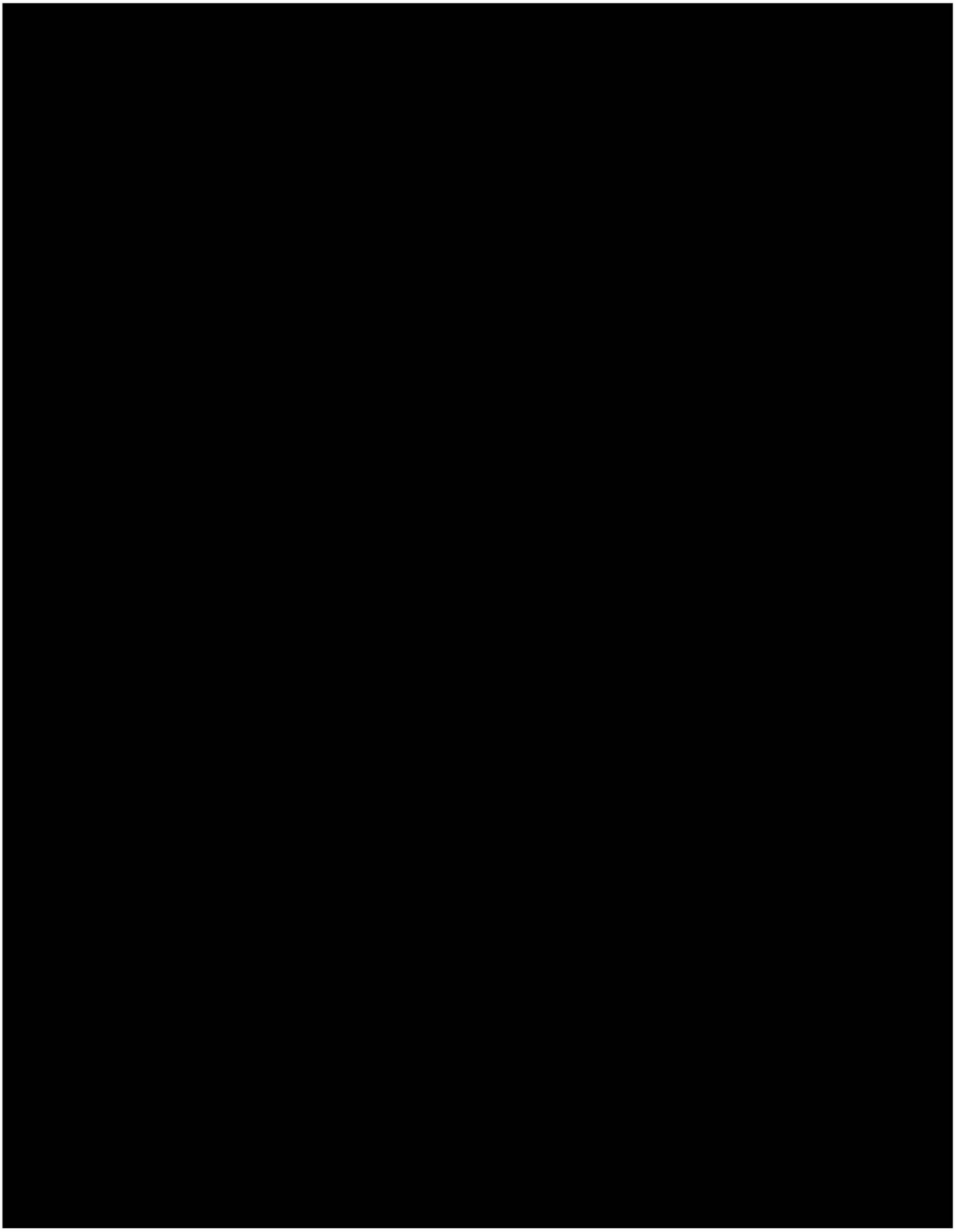
BRV

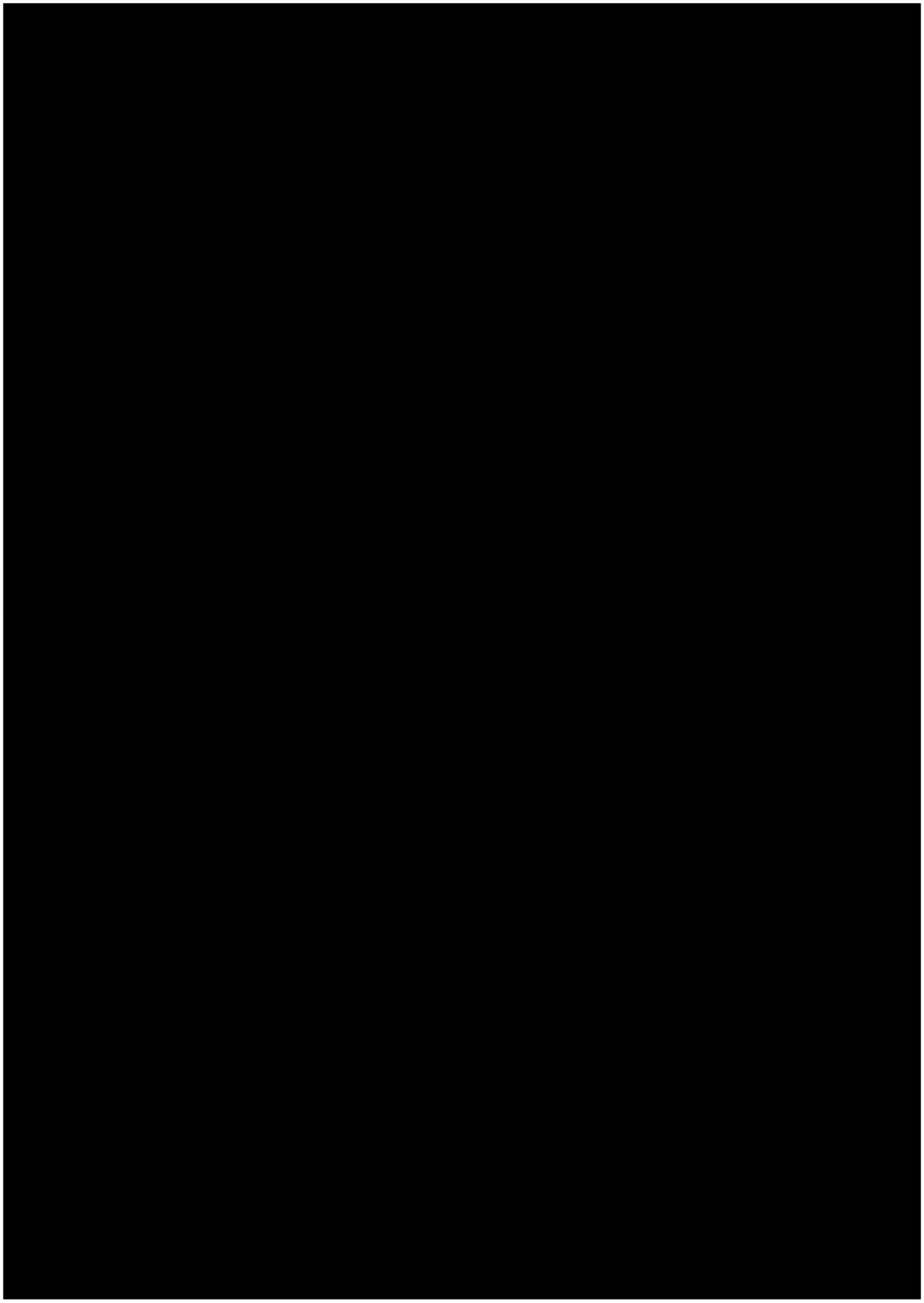
[redacted]

[redacted]

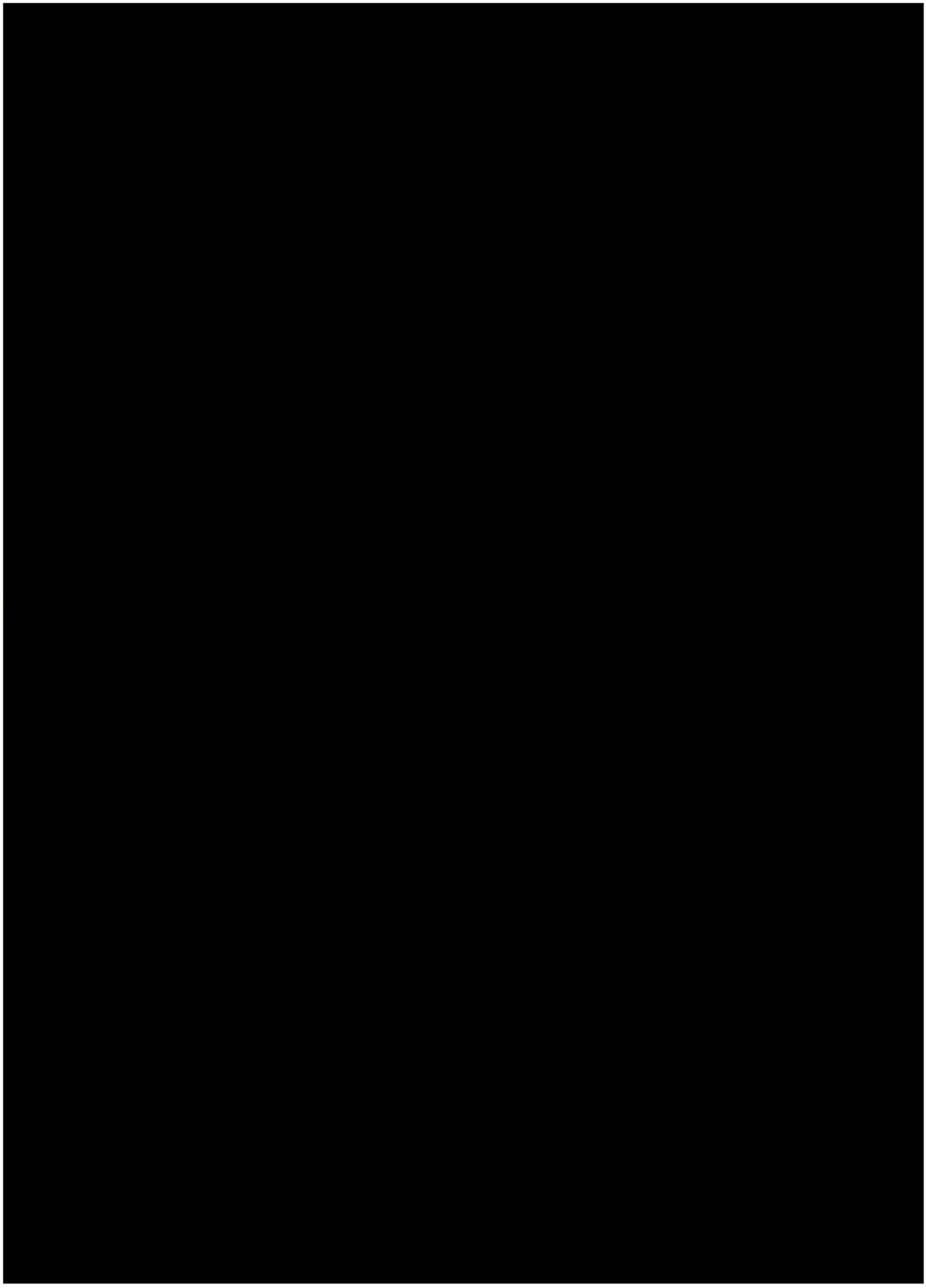
BRV

BRV





BRV



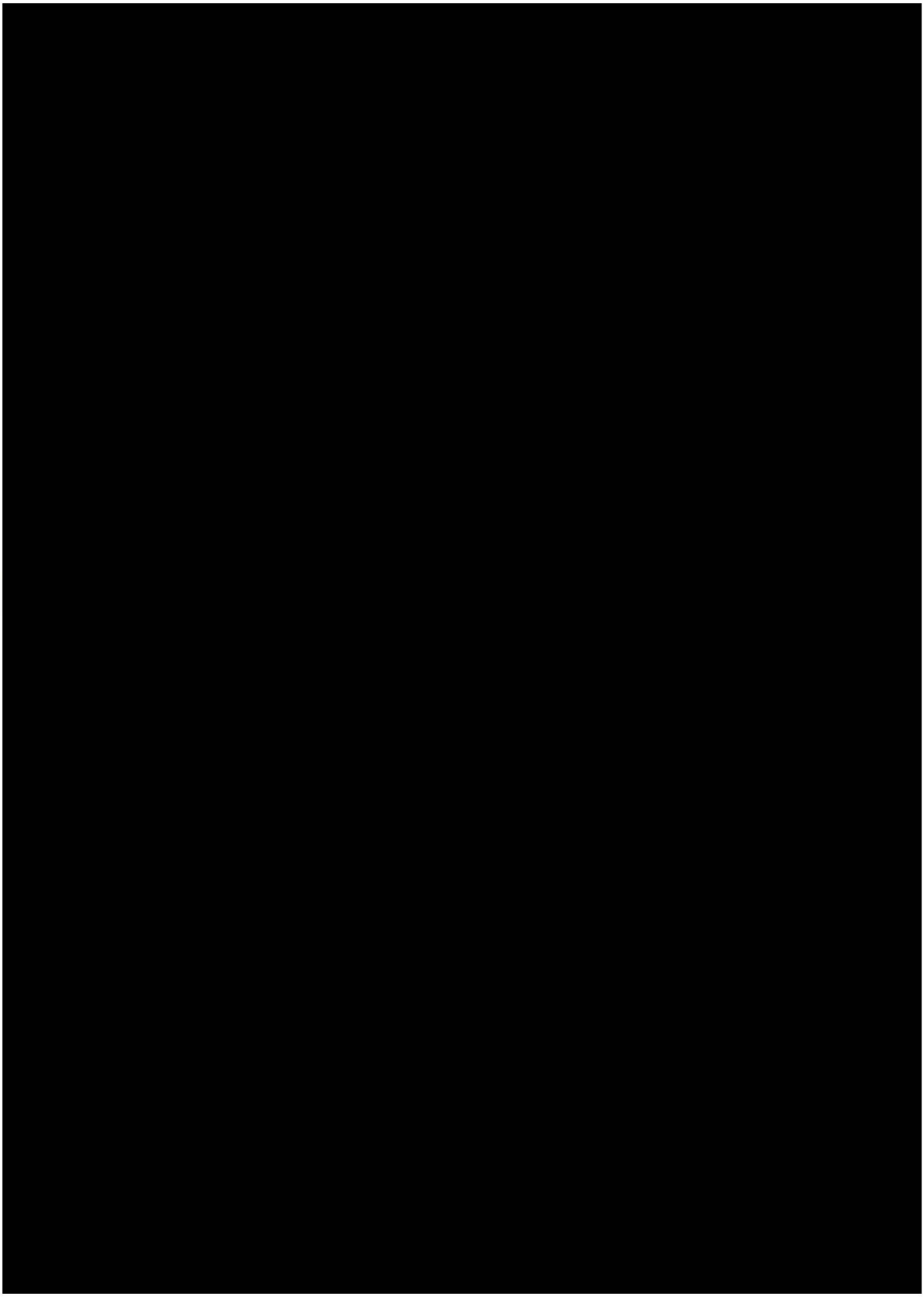
BRV

BRV

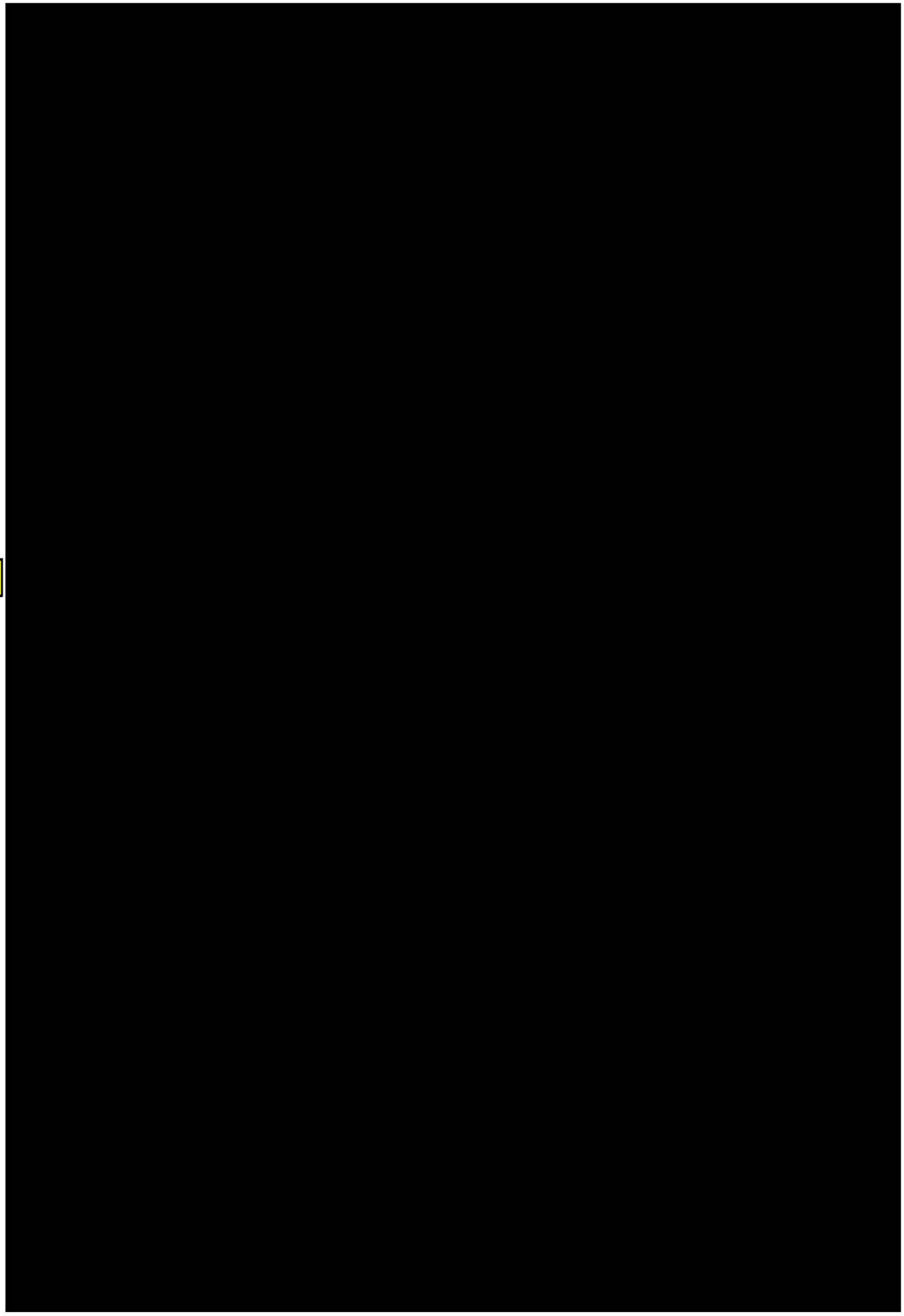
[redacted]

BRV





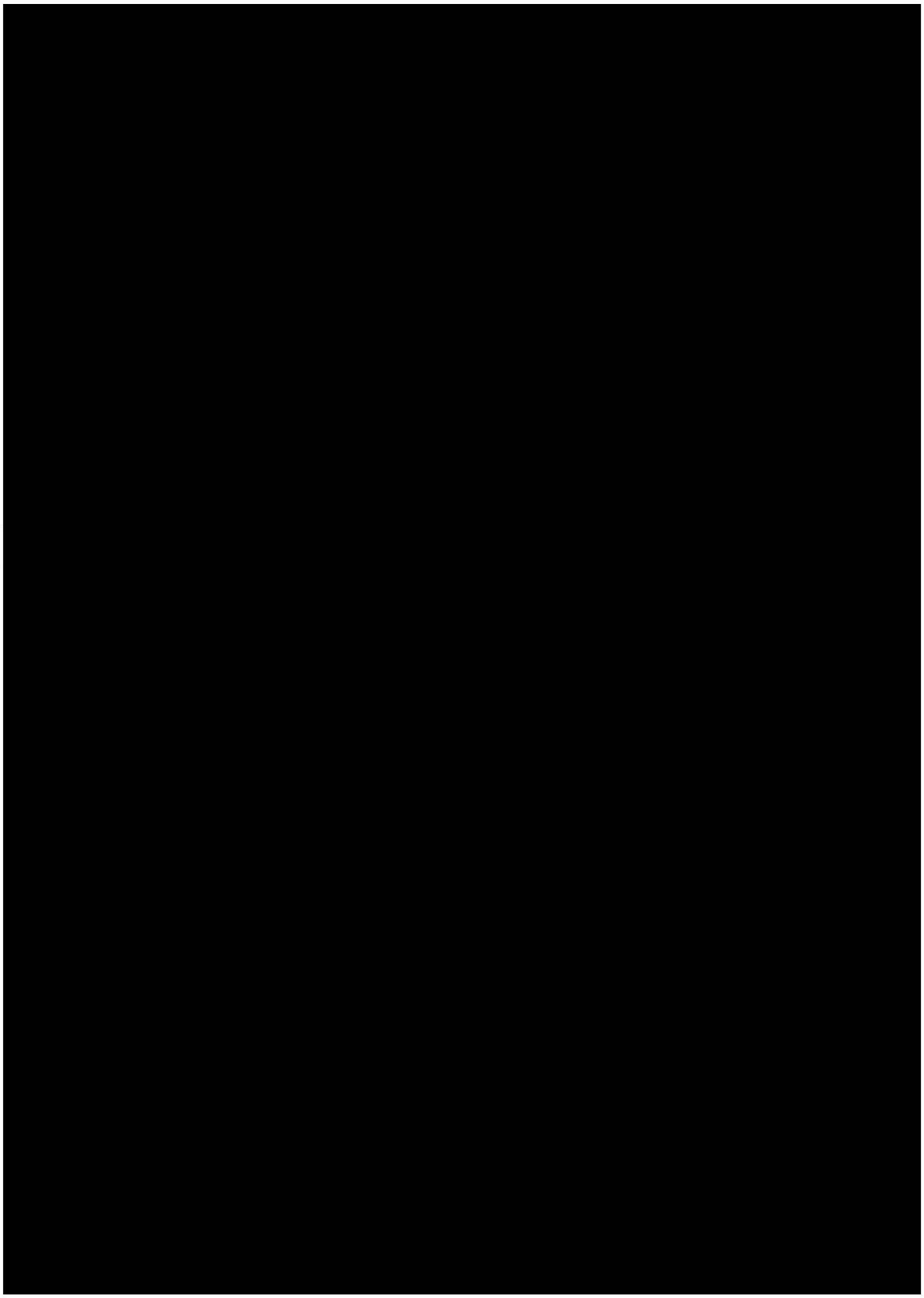
BRV



BRV

BRV

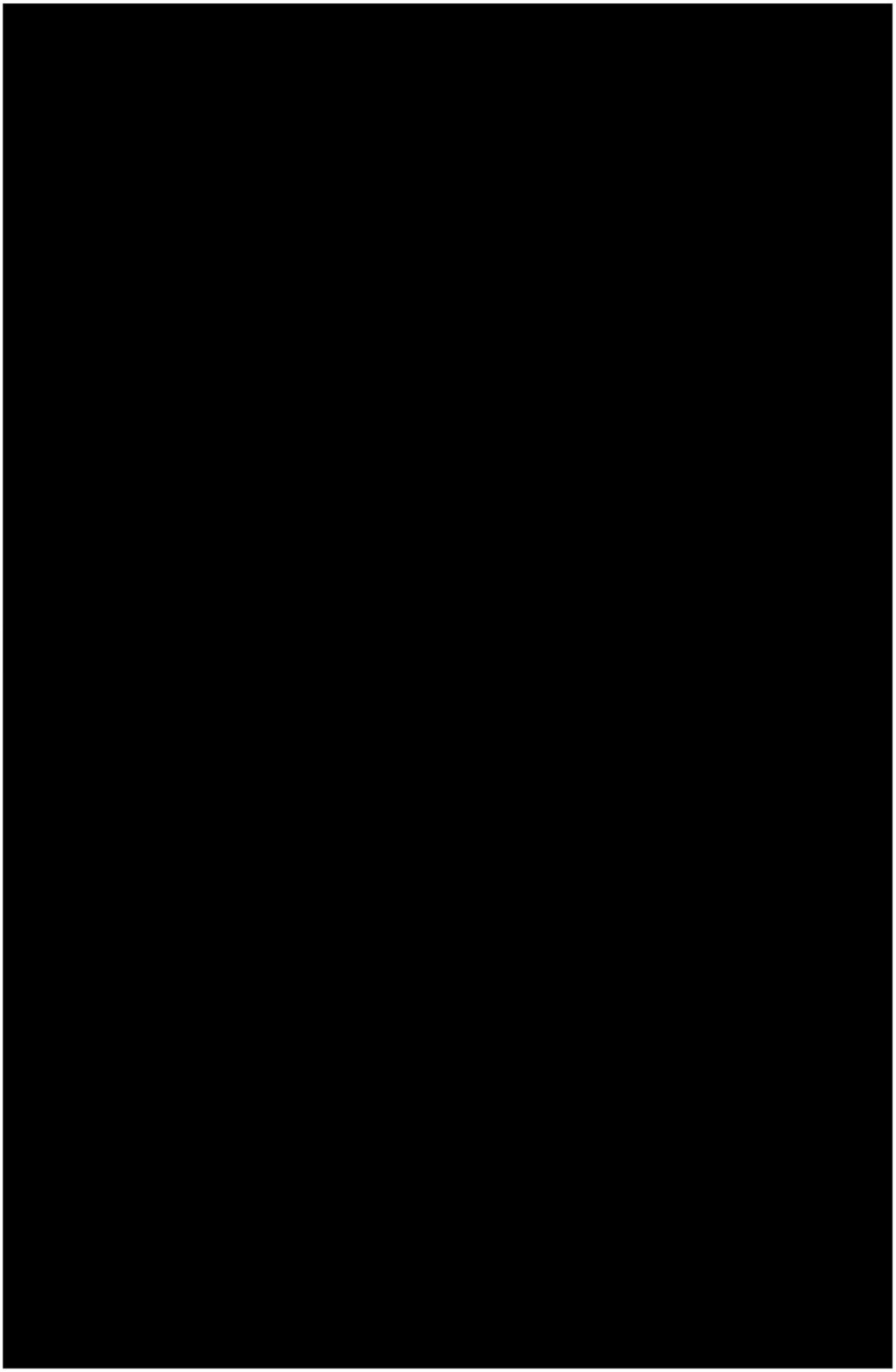
[redacted]



BRV

BRV

[redacted]



BRV

BRV

