Woningdelen: vloek of zegen voor de stad?



© Dadara / Shop Around

Woningdelen staat sinds de affaires rond prins Bernhard en Kamerlid Van Haga ter discussie. Woensdag debatteert de raad erover. Is het een vloek of een zegen voor de stad?

DOOR: MICHIEL COUZY 11 SEPTEMBER 2018, 10:50

Huiseigenaren zijn bezig met een inhaalslag, valt op te maken uit het overzicht van vergunningsaanvragen voor woningdelen op de site van de gemeente Amsterdam.

Vaak gaat het om complete woonblokken die in handen zijn van beleggers. Buurten en straten veranderen van karakter: waar eerder gezinnen woonden in appartementen, zitten nu studenten in kamers.

Woningdelen heet dit fenomeen. Een eigenaar van een huis van, zeg, vier verdiepingen, kan elk appartement omzetten in twee of meer kamers en die

Zo transformeren vier appartementen in tien of meer kamers. Hiervoor hebben ze wel een vergunning nodig. Die krijgen ze als ze hebben gezorgd voor goede isolatie en een gemeenschappelijke ruimte.

Woningdelen staat ter discussie. Onder meer door publicaties in Het Parool over beleggers als prins Bernhard en Kamerlid Wybren van Haga, die kamers zonder vergunning aan te grote groepen verhuurden. Zij overtreden de regels.

Uit een evaluatie van de gemeente, die morgen op de agenda staat van de gemeenteraad, blijkt dat geregeld sprake is van fraude en schijnconstructies. Wethouder Laurens Ivens (SP) wil hiertegen harder optreden.

Ander punt van discussie vormen de veranderingen die woningdelen teweegbrengt in de stad als woningen, geschikt voor gezinnen, worden gesplitst in kamers voor jongeren.

Is woningdelen een vloek of een zegen voor de stad?

'Dynamiek van een stad'

> “Ik begrijp niet dat de gemeente strengere eisen stelt aan woningdelen dan aan een gezin dat een huis huurt”





Co Koning © ANP

Co Koning, directeur beleid bij Vastgoed Belang, de vereniging van particuliere vastgoedbeleggers

"Een zegen. Met name voor jongeren die starten op de woningmarkt. Zij komen naar steden omdat daar de banen zijn. Ze kunnen nergens terecht; een koopwoning is te duur en ze verdienen te veel voor sociale huur, of komen terecht op te lange wachtlijsten.

Woningdelen zorgt voor meer kamers in de stad. Jongeren wonen hier met elkaar, gezellig, als een gezin.

Ik begrijp niet dat de gemeente strengere eisen stelt aan woningdelen dan aan een gezin dat een huis huurt. De isolatie van een oudere woning moet in Amsterdam aan dezelfde eisen voldoen als van een nieuwbouwwoning. Alsof jongeren meer overlast veroorzaken dan een gezin met kleine kinderen.

Dat woningdelen de stad verandert, is waar. Maar dat hoort toch bij de dynamiek van een stad? Amsterdam groeit en verandert en zou juist blij moeten zijn met goed opgeleide, jonge werknemers.

Het zal best kloppen dat sommige beleggers zich niet aan de regels houden. Dat vinden wij natuurlijk niet goed. Maar Amsterdam heeft de regels wel erg snel ingevoerd, begin 2017. Een week na de bekendmaking. Huiseigenaren konden zo snel geen vergunning aanvragen."

Het zal best kloppen dat sommige beleggers zich niet aan de regels houden. Dat vinden wij natuurlijk niet goed. Maar Amsterdam heeft de regels wel erg snel ingevoerd, begin 2017. Een week na de bekendmaking. Huiseigenaren konden

Het Parool ABONNEER

'Bescherming moet beter'

“Ik vind dat de gemeente huurders beter moet beschermen tegen huisjesmelkers”

Gert Jan Bakker, meldpunt ongewenst verhuurgedrag bij !Woon

"Woningdelen is zeker geen zegen, behalve dan voor beleggers. Maar een vloek vind ik weer te negatief. Punt is dat wijken veranderen. Neem de Radiobuurt in de Watergraafsmeer. Daar woonden veel gezinnen, maar de buurt is veranderd in een studentencampus. Dat heeft gevolgen voor de straat, de winkels en de bewoners.

De gemeente kan hier niets tegen doen. Als een belegger voldoet aan de voorwaarden, krijgt die een vergunning. Een quotum van het aantal vergunningen zou verstandig zijn om dit soort transformaties van buurten te voorkomen.

Bij !Woon krijgen we heel veel vragen en klachten over woningdelen. Huurders zijn kwetsbaar. Wij horen over eigenaren die boetes afwentelen op huurders. Zo ken ik een voorbeeld van zeven studenten die 3800 euro huur opbrengen. Dat zijn veel te veel bewoners in één huis, maar die situatie duurt voort.

Deze huurders hebben geen bescherming meer. Het gehele appartement valt namelijk in de vrije sector en dan kan de eigenaar vragen wat die wil. Maar in feite gaat het nog steeds om kamerverhuur, waarbij studenten een deel van de woning huren, bijvoorbeeld een kamer van acht vierkante meter.

Zo'n enkele kamer zou wel vallen onder de huurprijsbescherming. Het woningdelen is een constructie die verhuurders hebben bedacht om de huurprijsbescherming te omzeilen. Ik vind dat de gemeente huurders beter moet beschermen tegen huisjesmelkers."

- Van woningdelen is sprake als meer dan twee volwassenen samenwonen die geen gezin/huishouden vormen.
- Naar schatting gaat het om ruim 11.000 adressen in Amsterdam.
- Een vergunning voor woningdelen is verplicht sinds 1993, maar in 2017 zijn deze regels aangescherpt.
- In het eerste kwartaal van 2018 zijn 260 vergunningen aangevraagd, tegen 372 in heel 2017.
- Uit evaluatie blijkt dat constructies worden bedacht om de vergunningsplicht te omzeilen.

Dit is een artikel van Parool Plus. Parool Plus artikelen zijn exclusief voor abonnees.

Volg en lees meer over:
Noord-Holland Wonen in Amsterdam Amsterdam Wonen

GERELATEERD

Karin van Gilst nieuwe algemeen directeur BNNVara
11 SEPTEMBER 2018

Klein geluk in Amsterdam: Drie op een rij
11 SEPTEMBER 2018

Paul de Leeuw: 'Ik zit nu wat minder op de grap' +

MEEST GELEZEN

1 Klein geluk in Amsterdam: Drie op een rij

2 Schietpartij parkeergarage Centrum na ruzie op straat

3 'Coördinator' bevrijdingspoging Benaouf A. gearresteerd

4 Spectaculaire ontsnapping had bloedbad kunnen worden

5 Nieuw erfpachtsysteem trekt pas 75 overstappers

BEKIJK HELE LIJST

Alle rechten voorbehouden

Lees de gebruiksvoorwaarden

© DE PERSGROEP 2018