[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 februari 2018 18:06
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: Quotes artikel woningdelen (Vraag NRC Spoed)

Super dank voor deze uitgebreide beantwoording [redacted] Vaste journalisten van de NRC zijn weg [redacted] is naar de VS gegaan en [redacted] zit op onderwijs tegenwoordig. [redacted]

Vriendelijke groet,

[redacted]

Op 7 feb. 2018 om 17:20 heeft [redacted] het volgende geschreven:

> Hoi [redacted]
> Zie vragen hieronder van het NRC. Ik heb hier met [redacted] naar gekeken. Hieronder onze reactie. Eerst algemeen en daaronder reactie van [redacted] de quotes van NRC.
> [redacted] Ik doe het even tegelijk naar jou en [redacted] samen omdat [redacted] een reactie wil hebben.
> Mocht je aanvullende opmerkingen hebben op onze beantwoording, kan je die dan rechtstreeks aan [redacted] doorgeven?
> Bedankt!
> Groet,
> [redacted]
> ---
> M.b.t. de vragen van het NRC. Ik zie daarin wat dingen wat door elkaar lopen maar misschien is het met de toelichting hieronder wat helderder.
> De vergunningplicht voor o.a. omzetting naar onzelfstandige woonruimte geldt al sinds **1993**!
> Het huidige beleid (per 1 januari 2017) en de handhaving daarop zijn tot stand gekomen op grond van de evaluatie woningdelen 2016. Een belangrijk doel van het beleid is het woningdelen voor jongeren en studenten te vergemakkelijken. Voor het omzetten naar onzelfstandige woonruimte is het aantal voorwaarden per 1 januari 2017 verminderd van acht naar twee voor het omzetten naar drie en vier onzelfstandige woonruimten. (Bij vijf of meer zijn vijf voorwaarden gesteld vanwege het bedrijfsmatige karakter van woningdelen overeenkomstig de omgevingswet.)
> Om tegelijkertijd op negatieve gevolgen op de leefbaarheid door woningdelen te kunnen sturen, is tevens besloten de bestaande vergunningplicht te behouden. Hierdoor is nu iedere woningeigenaar bij drie of meer volwassen bewoners verplicht een vergunning voor o.a. omzetting naar onzelfstandige woonruimte aan te vragen, tenzij het om een huishouden gaat. Zo'n vergunning krijg je door te voldoen aan een slechts een paar voorwaarden. De belangrijkste zijn dat de woning een goede geluidsisolatie heeft en een gemeenschappelijke ruimte van minimaal elf vierkante meter. De bestaande woningdeel-situaties, die niet over een vergunning beschikken, kunnen worden gelegaliseerd door het aanvragen van een vergunning.
> Met betrekking tot de huurders. Als de eigenaar geen vergunning krijgt, houdt dit niet in, dat de verhuurder contractbreuk mag plegen. De verhuurder heeft een contractplicht naar

de huurders. Als nog geen omzettingsvergunning is aangevraagd kan dat alsnog. Indien deze wordt geweigerd dan moet de eigenaar/verhuurder vervangende woonruimte aanbieden aan de betrokken huurder(s)!

M.b.t. Woongroepen

Voor woongroepen gold voor 1 januari 2017 onder andere een meldplicht. Voor de woongroepen die zich vóór 1 januari 2017 al hadden aangemeld, **verandert er niets** zolang de woongroep blijft bestaan in dezelfde vorm.

In de nieuwe regelgeving die op 1 januari 2017 werd ingevoerd worden nieuwe woongroepen voortaan weer beschouwd als kamergewijze verhuur waarvoor een vergunning nodig is.

Handhaving

Bij handhaving woningdelen onderzoeken we klachten/meldingen die binnen komen. Binnen projecten in grote complexen (zoals Gouden Leeuw, Kleiburg) hebben we, na binnenkomst klachten , ook actief naar inschrijvingen op adressen gekeken om gerichter te kunnen handhaven. Als er na onderzoek op een bepaald adres onvergunde kamergewijze verhuur wordt geconstateerd, wordt er naast een boete wel een legalisatiebrief verzonden, waarin de eigenaar erop wordt gewezen dat de illegale situatie mogelijk kan worden gelegaliseerd middels (een) vergunning(en).

N.a.v. de QUOTES NRC

TEKST

~~De nieuwe regels voor kamerverhuur, die sinds 1 januari 2017 van kracht zijn. Dat mag enkel nog met vergunning, waarvoor het pand een gemeenschappelijke ruimte moet hebben en individuele kamers geluidsisolatie.~~ ONJUIST

Kamergewijze verhuur van woningen was altijd al vergunningplicht onder de Woningwet en sinds 1993 onder de Huisvestingswet. De voorwaarden, waaronder omzetting van woningen in onzelfstandige woonruimte mag plaatsvinden, zijn versoepeld met ingang van 1 januari 2017.

Het Parool ontdekte in december dat er op verschillende adressen van [redacted] teveel mensen woonden zonder vergunning. Boetes daarvoor kunnen oplopen van 6.000 tot 20.500 euro.

~~Door de regelwijziging ontstaat op veel van de naar schatting 12.700 adressen waar aan woningdelen gedaan wordt van de een op de andere dag een illegale situatie. Wethouder Ivens (Wonen, SP) zei daarom toe niet te zullen handhaven voor bestaande gevallen.~~

ONJUIST

Van de woonadressen, waar drie of meer volwassenen staan ingeschreven en geen gezin vormen, zijn naar schatting 7.600 vergunningplicht voor omzetting naar onzelfstandige woonruimte (als je de respons op de enquête woningdelen 2016 extrapoleert). Eigenaren kunnen altijd een vergunning voor omzetting naar onzelfstandige woonruimte aanvragen om een woonadres legaal te kunnen aanbieden aan kamerbewoners. De bouwkundige toestand is het vertrekpunt. Een boete wordt alleen opgelegd, als bij een huisbezoek een overtreding van de vergunningplicht wordt vastgesteld en niet als gevolg van een vergunningaanvraag. Zijn woordvoerder voegt daar aan toe dat enkel adressen worden gecontroleerd als daar aanleiding voor is, bijvoorbeeld vanwege een klacht over overlast.

[...]

Boetes verhalen op de huurders kan echter helemaal niet, aldus [redacted] het MOV. „Het probleem is tussen hem en de gemeente, dat moet hij zelf oplossen." Ook de gemeente bevestigt die lezing. „Als woningeigenaar ben je verantwoordelijk dat je je aan de vergunningplicht houdt", zegt de woordvoerder van wethouder [redacted]

P.S.

- Gezien de huurcontracten is de verhuurder meestal bekend met het grote aantal gebruikers van de woning;
- Anderzijds leiden de gevraagde huurprijzen tot woonquotes, die niet of nauwelijks op te brengen zijn in geval van een of twee hoofdhuurders.
- Bij een zoeklichtmelding is er een oplopend conflict met de buren en soms met de eigenaar. Maak je als eigenaar kenbaar bij de buren en laat de situatie niet op zijn beloop.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 februari 2018 13:48
Aan: [redacted]
Onderwerp: Quotes artikel woningdelen
Hi collega's,
Kunnen jullie me even helpen met deze journalist? Hij is nieuw en zegt iedere keer iets anders. Kunnen jullie de feitelijke onjuistheden eruit halen.

Vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Datum: 7 februari 2018 13:26:00 CET
Aan: [redacted]
Onderwerp: Antw.: Quotes artikel woningdelen

Ha [redacted]
Dank voor je reactie. Voor mij zijn dan nog een paar dingen onduidelijk. Het is toch zo dat voor 1 januari 2017 kamergewijze verhuur via woongroepen plaatsvond en dat daar geen vergunning nodig was, er was alleen een meldplicht? Kun je dan niet zeggen dat je per 1 januari 2017 een vergunning nodig hebt voor kamergewijze verhuur? Of zijn alleen de voorwaarden (gemeenschappelijke ruimte, geluidsisolatie) nieuw?
Volgens [redacted] en ik quote hem nu even, is er "een toezegging van de wethouder dat de nieuwe regeling alleen zou gelden voor nieuwe gevallen (behoudens overlastsituaties)". Hij noemt dat een soort "overgangsregeling". Dat is volgens hem de reden dat hij pas in september in actie kwam, omdat hij toen berichten kreeg van andere verhuurders die boetes hadden gekregen "na controles in bestaande situaties waarin geen sprake was van overlast". Klopt dit? En zo ja/nee, hoe zit het dan wel?
En mijn laatste vraag: je noemde Kleiburg en De Houten Leeuw ook eerder al in een telefoongesprek. Toen zei je dat daar weliswaar gecontroleerd werd op adressen, maar pas nadat er een aanleiding toe was (melding of klacht over een huis in hetzelfde complex) en er vermoedens waren dat er op grote schaal aan woningdelen werd gedaan. Klopt dat? Want dan pas ik dat zo aan.
Hoor graag van je. Ik wil voorstellen dat ik mijn passages aanpas aan de hand van je (nog te ontvangen) antwoorden en dat ik die dan nogmaals aan je voorleg.
Met vriendelijke groet,
[redacted]



Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 7 februari 2018 12:58:02
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Quotes artikel woningdelen
Ha [redacted]

Klopt niet helemaal. Aantal feitelijke onjuistheden. Je moet altijd al een vergunning hebben voor verkamering, sinds 1993. En we handhaven op alle meldingen die we binnen krijgen ongeacht of het wel of geen bestaand geval is. Zoals je het opschrijft lijkt het net of we een generaal pardon voor die 12.700 gevallen en daar is absoluut geen sprake van.
Ook klopt het niet dat we alleen op meldingen reageren. Bij grote projecten zoals kleiburg of de houden leeuw controleren we ook op adressen.

Vriendelijke groet,
[redacted]

Op 7 feb. 2018 om 11:31 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Beste [redacted]
Hierbij stuur ik nog even de quotes op die ik van je wil gebruiken in mijn artikel over woningdelen. Het stuk zal zich focussen op de verhuurpraktijken van [redacted] die door het overtreden van de regels voor woningdelen in december in opspraak kwam. Naar aanleiding daarvan ben ik op onderzoek uitgegaan en het artikel is daarvan het resultaat.
Ik leg de quotes ter controle op feitelijke onjuistheden aan je voor. Ik hoor graag of je akkoord gaat.
TEKST
De nieuwe regels voor kamerverhuur, die sinds 1 januari 2017 van kracht zijn. Dat mag enkel nog met vergunning, waarvoor het pand een gemeenschappelijke ruimte moet hebben en individuele kamers geluidsisolatie. Het Parool ontdekte in december dat er op verschillende adressen van [redacted] teveel mensen woonden zonder vergunning. Boetes daarvoor kunnen oplopen van 6.000 tot 20.500 euro.
Door de regelwijziging ontstaat op veel van de naar schatting 12.700 adressen waar aan woningdelen gedaan wordt van de een op de andere dag een illegale situatie. Wethouder [redacted] zei daarom toe niet te zullen handhaven voor bestaande gevallen. Zijn woordvoerder voegt daar aan toe dat enkel adressen worden gecontroleerd als daar aanleiding voor is, bijvoorbeeld vanwege een klacht over overlast.
[...]
Boetes verhalen op de huurders kan echter helemaal niet, aldus [redacted] het MOV. „Het probleem is tussen hem en de gemeente, dat moet hij zelf oplossen." Ook de gemeente bevestigt die lezing. „Als woningeigenaar ben je verantwoordelijk dat je je aan de regels houdt", zegt de woordvoerder van wethouder [redacted]

Met vriendelijke groet,
[redacted]

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als een e-mail niet voor u is bestemd, verzoekt de gemeente u vriendelijk ons van de juiste adressering op de hoogte te stellen en de e-mail te verwijderen zonder de informatie te gebruiken en te delen met anderen. Voor verdere informatie over de rechten op informatie, zie https://www.amsterdam.nl/proclaimer.