Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: Re: Woningdelen in Parool
Datum: dinsdag 11 september 2018 13:57:25

Hier ook nog even de losse tekst:

Dag gezin, hallo student
Woningdelen: Meer vergunningen aangevraagd
Woningdelen staat sinds de affaires rond prins Bernhard en Kamerlid Van Haga ter discussie. Morgen debatteert de raad erover. Is het een vloek of een zegen voor de stad?
MICHIEL COUZY

Dadara / Shop Around

DADARA / SHOP AROUND

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 verhuren aan groepen, meestal jongeren.
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 deze krant 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'

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."

'BESCHERMING MOET BETER'

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."

OVER WONINGDELEN

- 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.

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 11 sep. 2018 om 13:06 heeft [redacted] het volgende geschreven:

> [image1.png]
>
> Is dit leesbaar?
>
> Verstuurd vanaf mijn iPad
>
> Op 11 sep. 2018 om 13:04 heeft [redacted] het volgende geschreven:
>
> Hoi [redacted]
>
> Er staat blijkbaar een artikel in het Parool over woningdelen “vloek of zegen”. Morgen wordt de evaluatie in de commissie besproken. Heb jij dit artikel beschikbaar?
>
> Met vriendelijke groeten,
>
> [redacted]
> Wonen
>
> Gemeente Amsterdam
>
> [redacted]

