Nr. 10 Ingebrachte versie BW Voordracht 28 mei 2019

Nummer VN2019-005652

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

B&W

Spoedvoordracht voor de College vergadering van 28 mei 2019

Portefeuille

Agendapunt

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

BRV

[redacted]

1.6. Aan de voorwaarden voor de omzettingsvergunning wordt toegevoegd dat elke kamerbewoner dient te beschikken over een individueel huurcontract

BRV

[redacted]

[redacted]

BRV

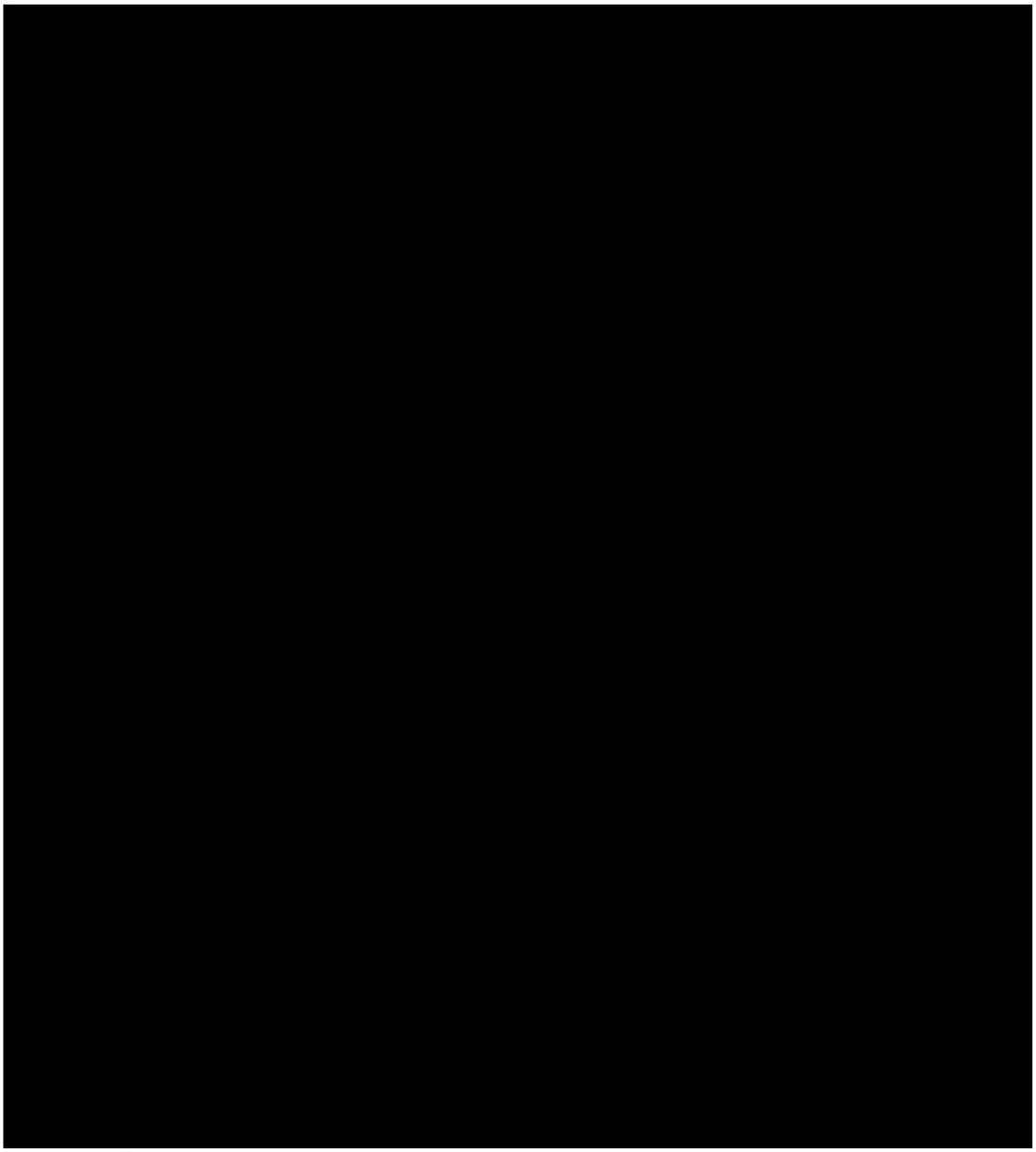
BRV

[redacted]

BRV

[redacted]

BRV



Kamerverhuur

De wijzigingen die worden voorgesteld zijn een uitwerking van de ambitie die in het coalitieakkoord is opgenomen en is vastgelegd door het college naar aanleiding van de evaluatie van het huidige beleid. Bij het vaststellen van het huidige beleid, dat per 1 januari 2017 in werking is getreden, is besloten dat het beleid na één jaar zou worden geëvalueerd. Op basis van de evaluatie heeft het college in een brief van 17 juli 2018 geconcludeerd dat kamerverhuur een belangrijk middel is om te voorzien in de grote vraag naar woonruimte en het daarom wil blijven faciliteren. Daarnaast heeft het college de inzet benoemd om het beleid te verbeteren:

BRV



- Het onderzoeken van de mogelijkheid een huurcontract per bewoner te verplichten

BRV

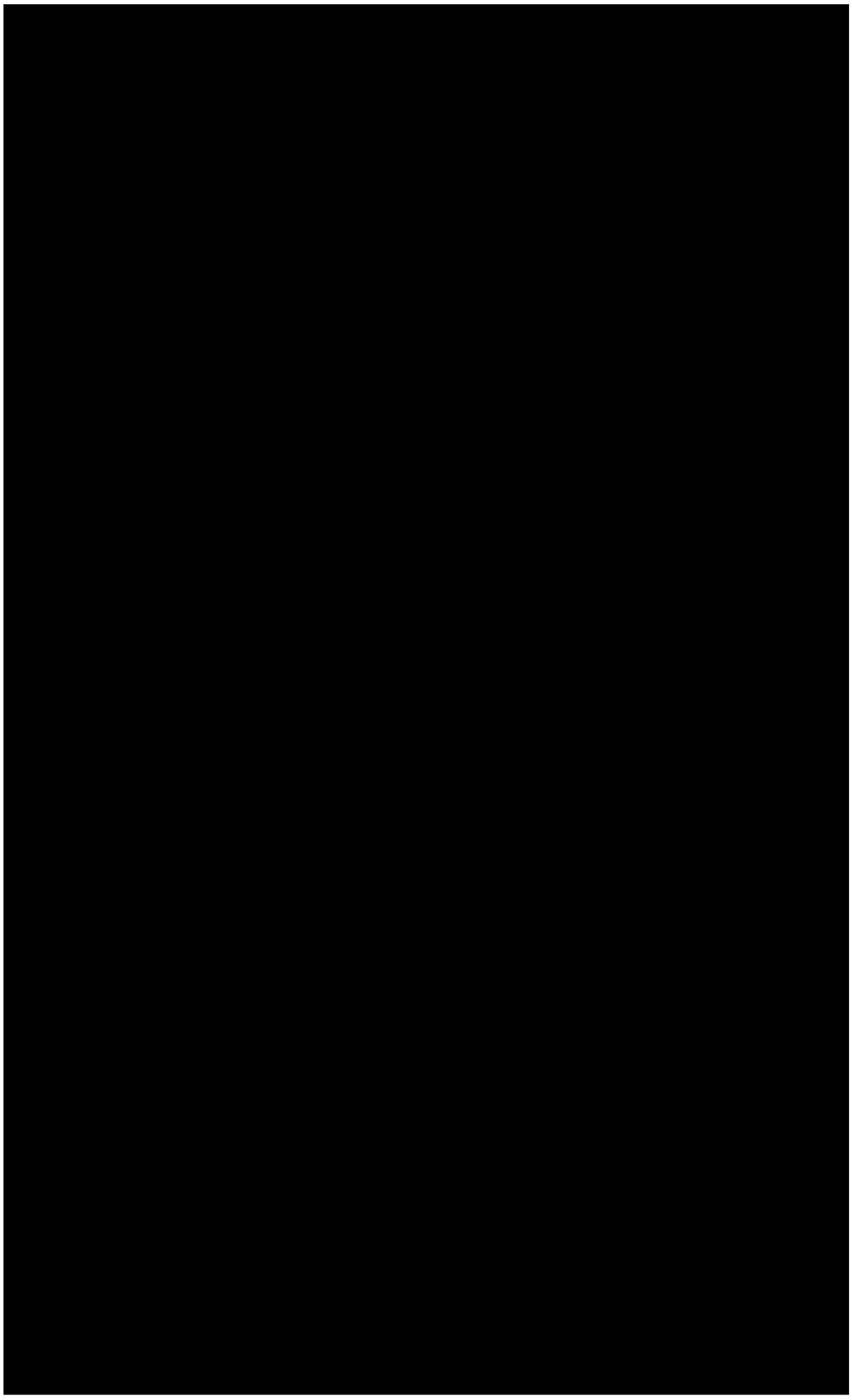
[redacted]

BRV

[redacted]

BRV

[redacted]



BRV

BRV

[redacted]

BRV

[redacted]

Ad 1.6.) Aan de voorwaarden voor de omzettingsvergunning wordt toegevoegd dat elke kamerbewoner dient te beschikken over een individueel huurcontract

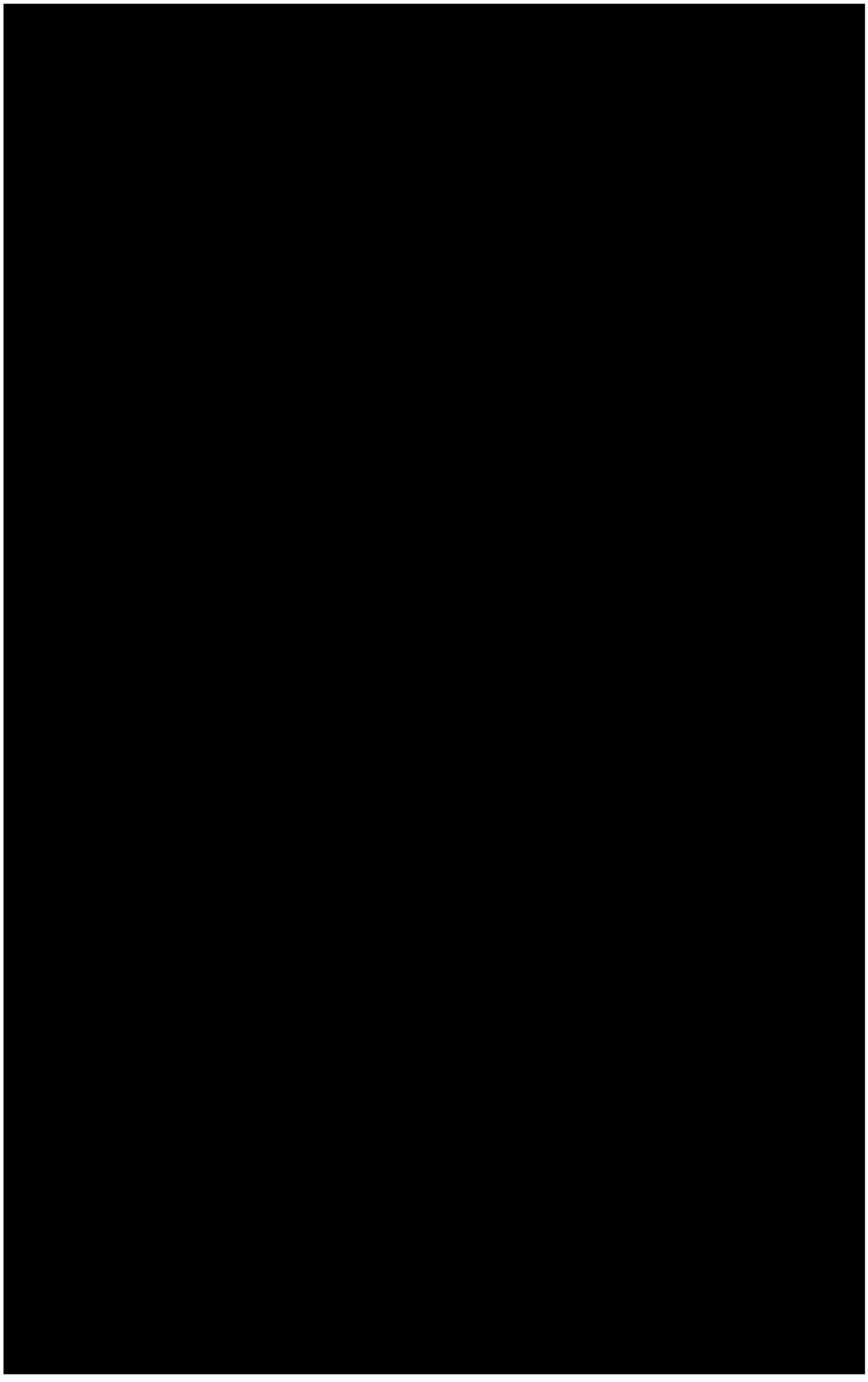
Het huidige beleid bepaalt niets over het huurcontract van de bewoners. In de huidige praktijk wordt bij kamerverhuur vaak een gezamenlijk huurcontract afgesloten waarbij elke huurder hoofdelijk aansprakelijk is voor de totale huur. Een andere variant is dat er één of twee hoofdhuurder op het huurcontract staan en de rest als onderhuurder woont. De onderhuurder geniet slechts in geringe mate huurbescherming. In de gevallen waarin wordt gehuurd met een huurcontract voor de gehele woning, geldt het puntenstelsel voor hele woningen. In Amsterdam betekent dit dat bijna in alle gevallen een vrije sector huur gevraagd kan worden. Door een individueel huurcontract per kamerbewoner te verplichten, worden de huurrechten van de kamerbewoners beter geborgd dan in de huidige situatie. Een individueel contract maakt het voor de huurder (alleen hij kan dat) eenvoudiger om via Huurcommissie een huur conform het puntenstelsel voor kamers af te dwingen. Alleen huurders hebben de mogelijkheid de huur te laten toetsen bij de Huurcommissie Kamerhuren zijn aanzienlijk lager dan de huren die per woning in de vrije sector kunnen worden gevraagd. 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 redelijker vinden, maar toch tekenen voor een hogere huur, vanwege de angst dat hij of zij de kamer niet krijgt.

Verhuurders hebben tijdens de participatie aangegeven dat de verplichting van een individueel huurcontract naar verwachting een negatief effect heeft op het aanbod aan legale kamerverhuur. Veel verhuurders willen liever geen individuele contracten willen afsluiten, omdat de huurders dan aanspraak kunnen maken op het puntensysteem voor kamers. Een ander genoemd nadeel is dat met individuele contracten de kans kleiner is dat de verschillende contracten op eenzelfde moment worden beëindigd, waardoor de verhuurder minder flexibel is in het gebruik van zijn woning. De verhuurders verwachten daarom dat veel van hen de voorkeur zullen geven aan het verhuren van de woning in de vrije sector aan een huishouden (een of twee personen, met of zonder kinderen).

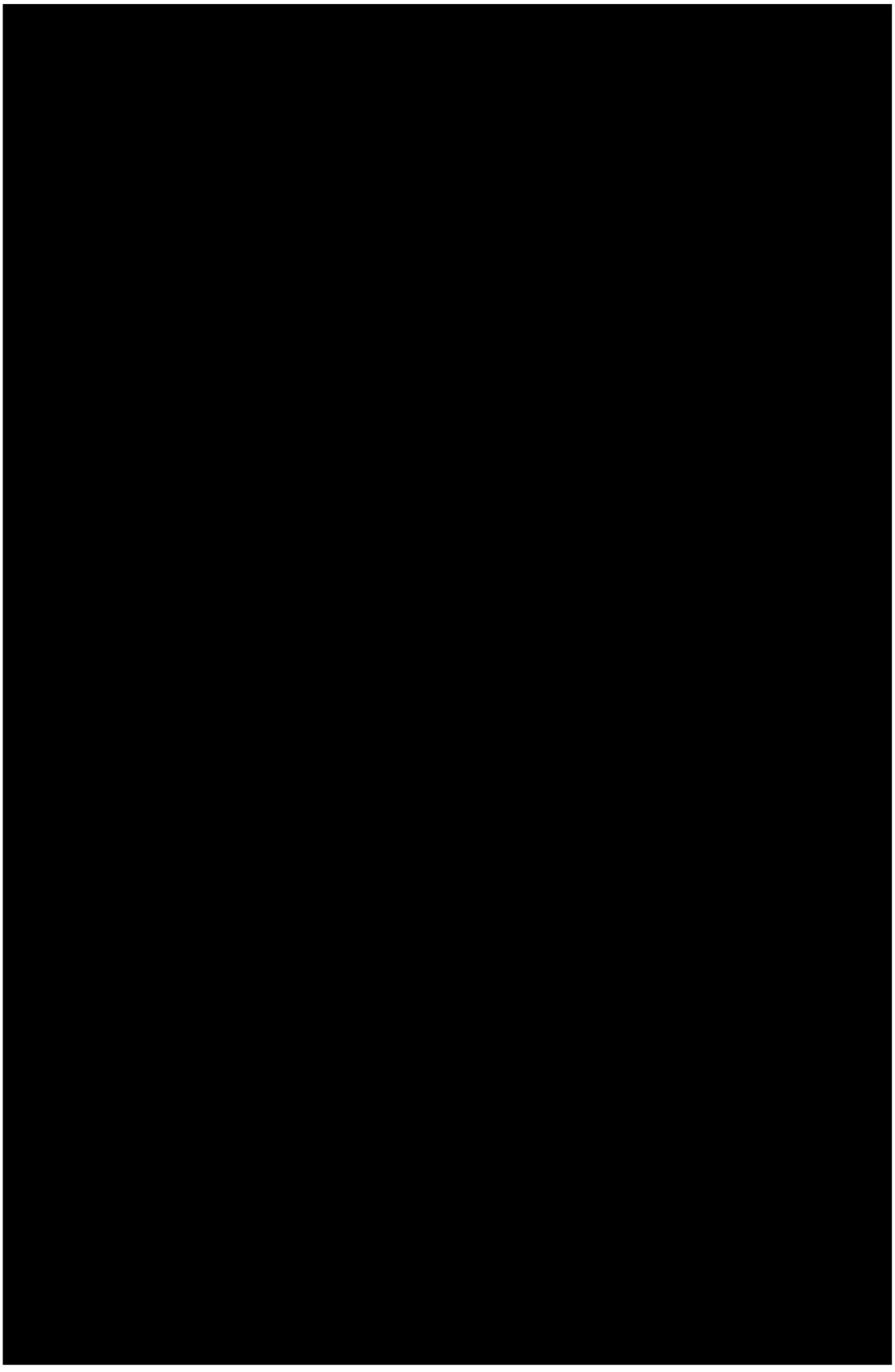
BRV

[redacted]

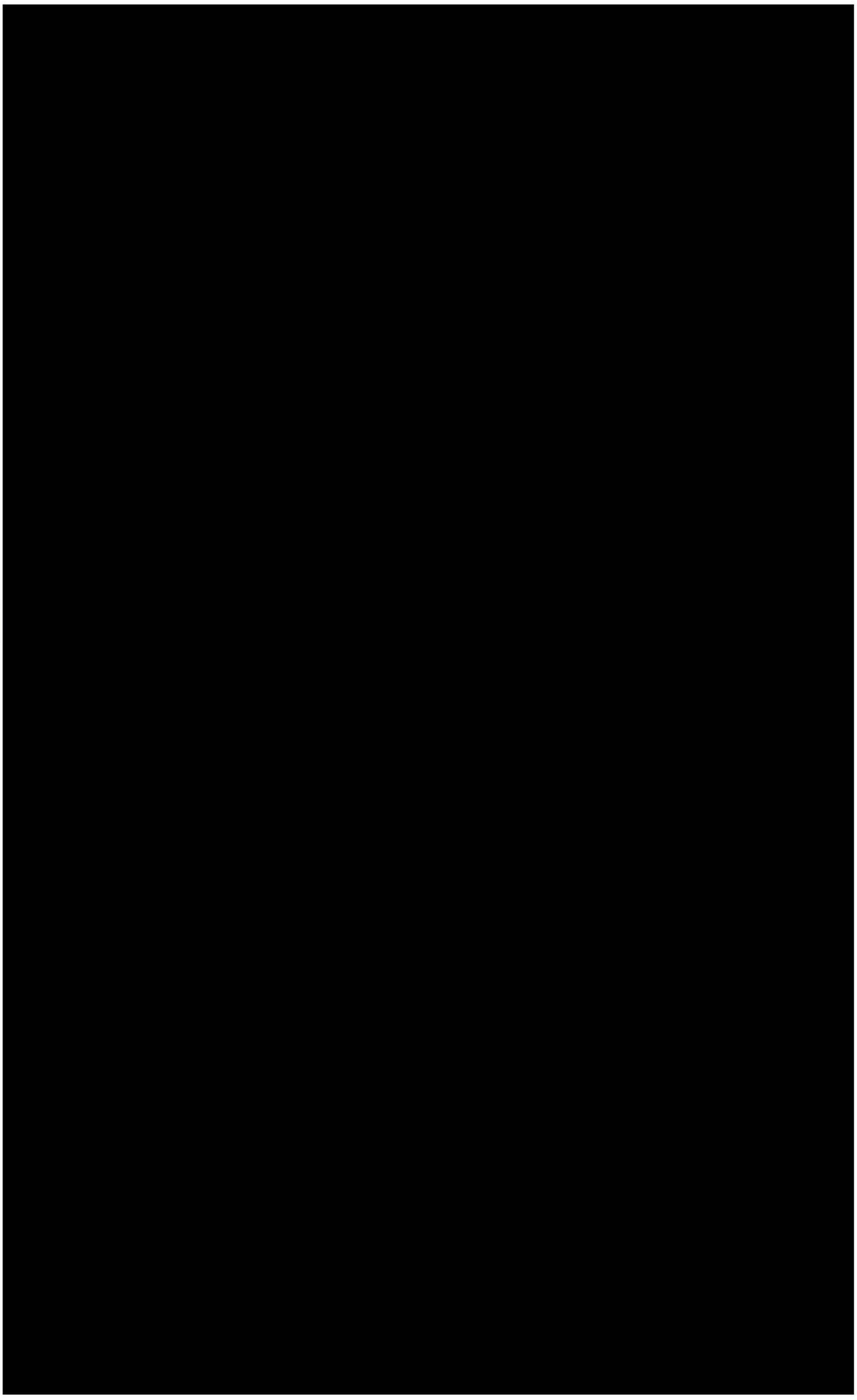
BRV



BRV



BRV



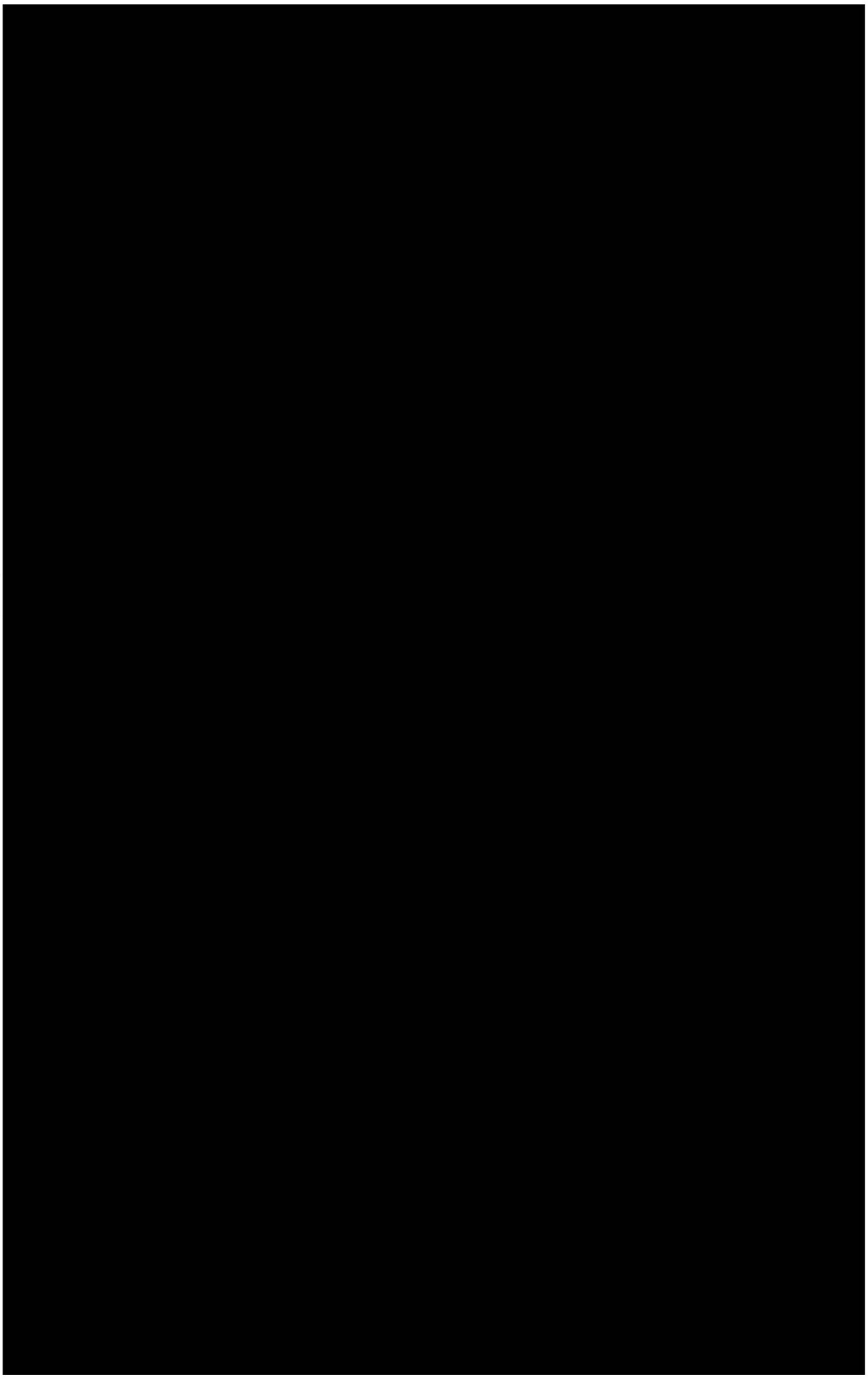
BRV

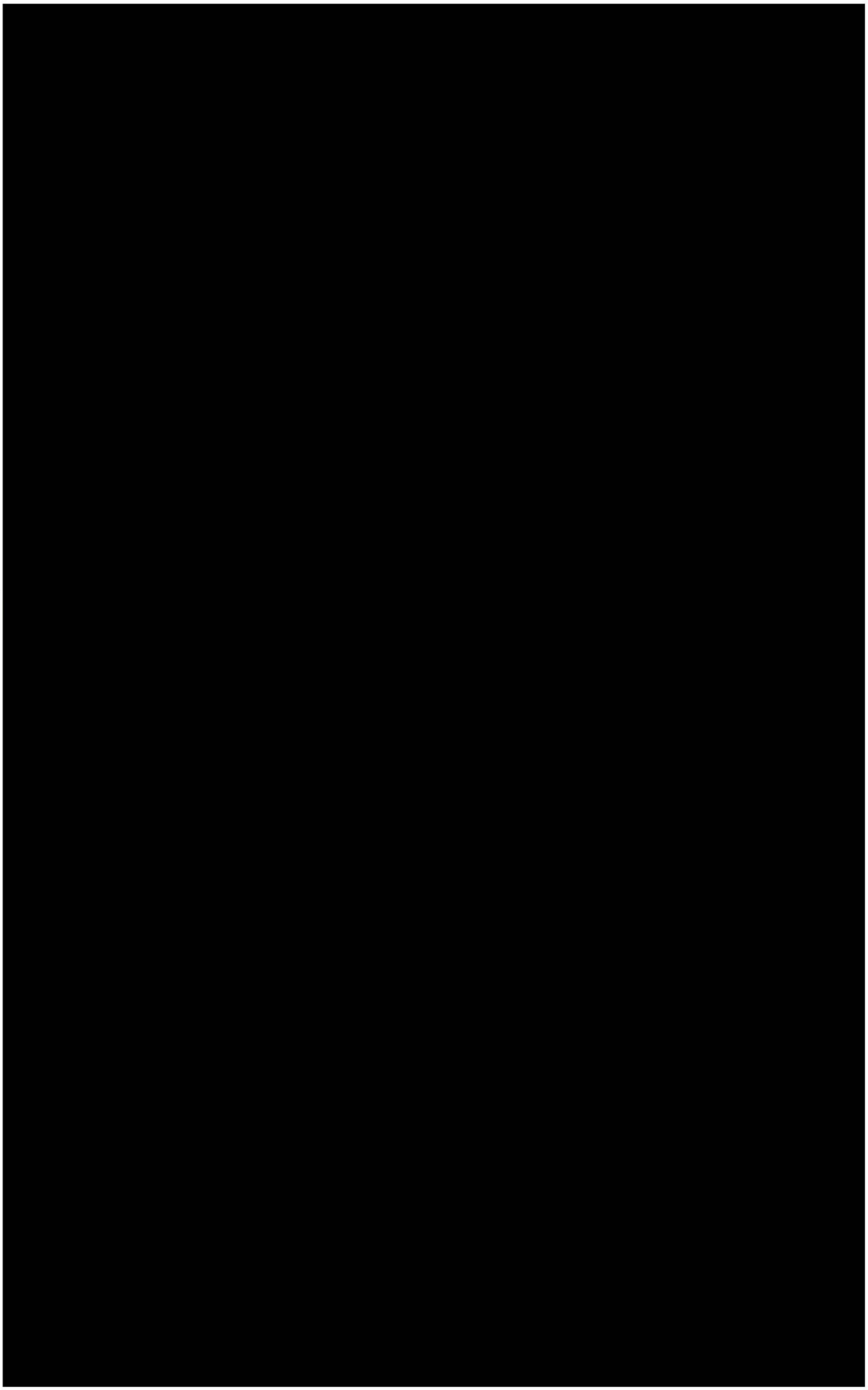
[redacted]

BRV

[redacted]

BRV



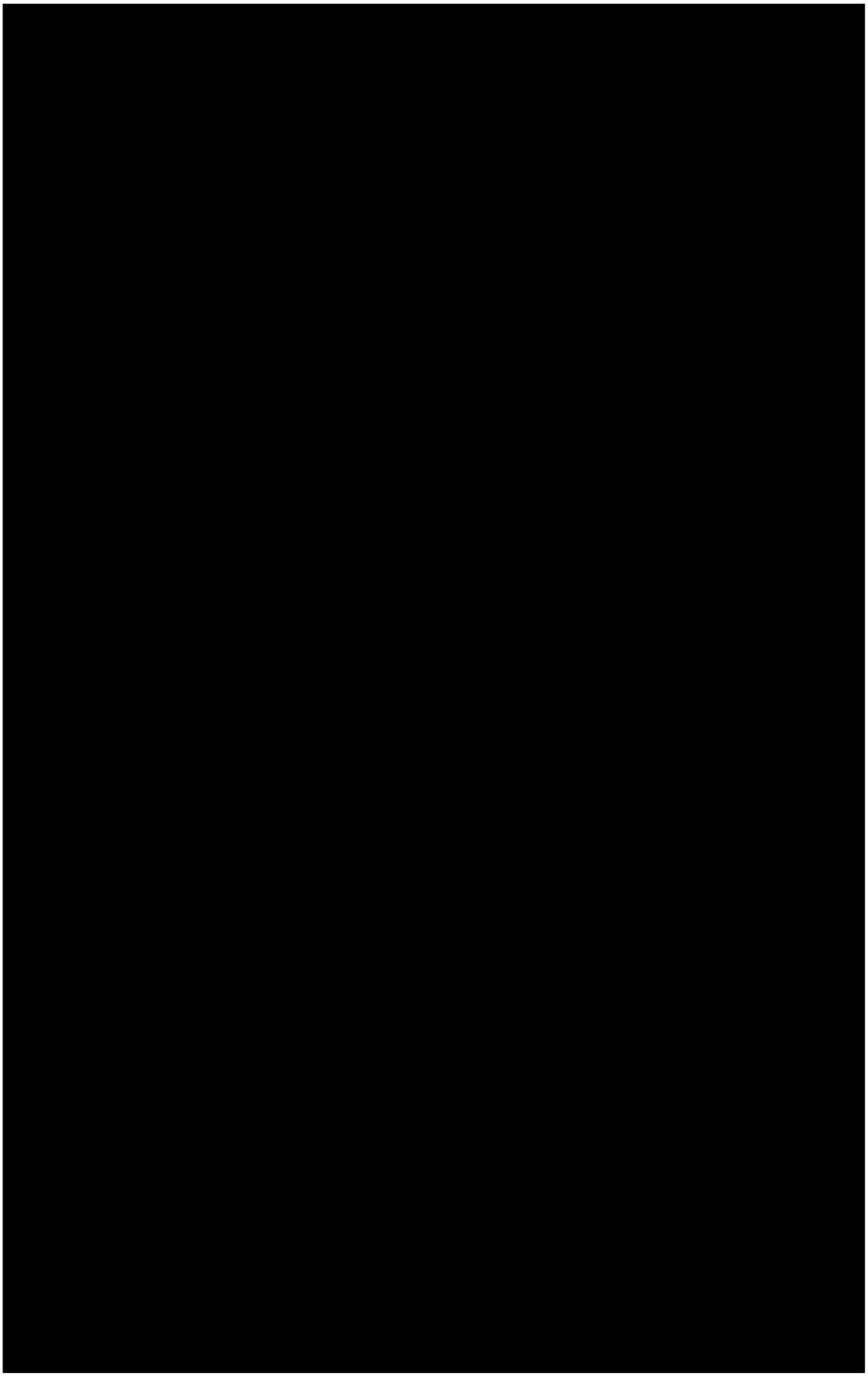

BRV

BRV

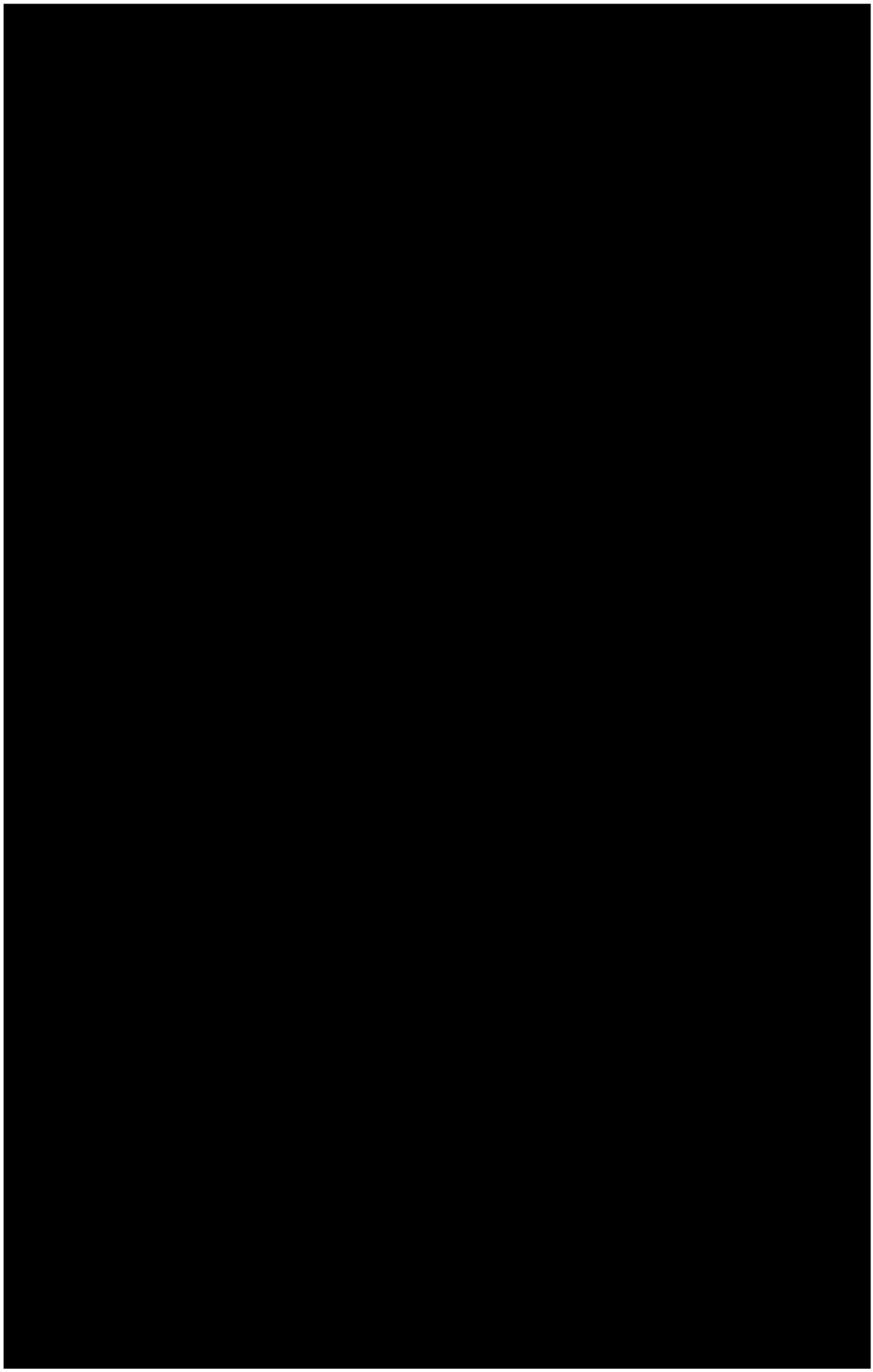
[redacted]

BRV

[redacted]


BRV

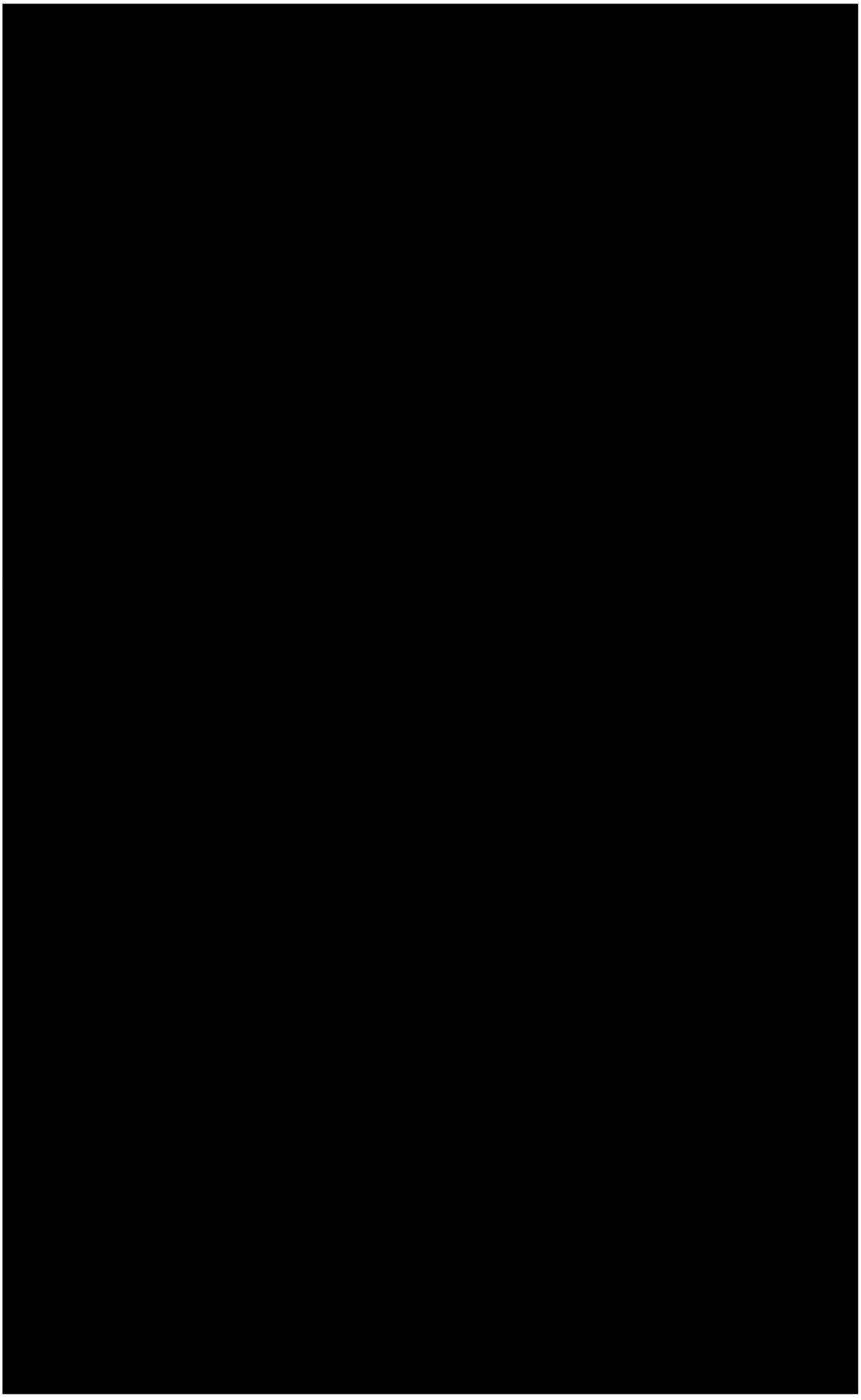
BRV



BRV

[redacted]

BRV



BRV

[redacted]

BRV

[redacted]

BRV

[redacted]

BRV

[redacted]

Binnen de gemeente

Buiten de gemeente

[redacted]

BRV

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted]@amsterdam.nl / [redacted]

[redacted]@amsterdam.nl / [redacted]@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders