[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 augustus 2018 16:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: woningdelen/toetsingskader leefbaarheid

Dag [redacted]

Er is nog geen vervolg, want de discussie over de evaluatie woningdelen moet richting geven aan hoe we verder gaan met woningdelen.

Met hartelijke groet,

[redacted] wonen

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
Amsterdam.nl/proclaimer

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 6 augustus 2018 08:50
Aan: H[redacted]
Onderwerp: FW: woningdelen/toetsingskader leefbaarheid

Goedemorgen [redacted]

Is er nog een opvolging naar aanleiding van het onderstaande als het gaat om de toetsingscriteria voor leefbaarheid dat je weet. Zo ja, kan je me daar meer over vertellen?

Groet,

[redacted]

Onderwerp: woningdelen/toetsingskader leefbaarheid

Beste collega's,

Op 18 december 2017 hadden wij een bijeenkomst over 'Woningdelen – met toetsingskader leefbaarheid'.

Over dit onderwerp is het onderstaande artikel verschenen op de website van Amsterdam.
De twee vermelde weblinks in het artikel gaan over:

- Een rapport over woningdelen in Amsterdam- evaluatie van het gemeentelijk beleid 2017 (met name hoofdstuk 4 'de uitvoeringspraktijk', vanaf pag. 21 is interessant
- Brief van B&W aan de gemeenteraad met aanbieding van het evaluatie rapport

Omdat het onderwerp ook leeft binnen de samenleving is in het Parool eveneens een artikel hierover verschenen.
Zie hieronder.

Poot uitdraaiende huisjesmelkers aangepakt

Gemeente Amsterdam – Actueel nieuws - 20 juli 2018

Veel Amsterdammers begonnen ooit zo: een huis met huisgenoten. Gezellig! Altijd een luisterend oor of iemand om een biertje mee te drinken. Maar er kán je een poot worden uitgedraaid. Amsterdam gaat huisjesmelkers aanpakken die rijk worden over de rug van bijvoorbeeld studenten, arbeidsmigranten en zelfs gezinnen die woningdelen

Voor veel mensen is het soms de enige manier om in Amsterdam te wonen: woningdelen. Een huurhuis is namelijk lastig te vinden. Maar de kamerprijzen zijn soms enorm en de woonomstandigheden kunnen ronduit slecht zijn. Amsterdam neemt daarom maatregelen.

Onderzoek naar woningdelen

Onlangs deed Amsterdam een onderzoek naar woningdelen. Met woningdelen bedoelen we in het gemeentelijke beleid dat drie of meer volwassenen, die geen gezin vormen, samen gebruik maken van een woning.

Vaak geen vergunning en geen eigen wooncontract

Wat bleek: slechts een heel klein deel van de verhuurders heeft de vereiste vergunning. Ook werd duidelijk dat woningdelers vaak geen eigen huurcontract hebben. Daardoor is het onzeker wat je rechten zijn en hoe lang je ergens kunt blijven wonen.

Overlast

Ook was er sprake van overlast. Denk aan geluidsoverlast, veel fietsen voor de deur en extra afval in straten waar veel kamers worden verhuurd.

Maatregelen per 2020

Amsterdam kan niet zonder woningdelen. Maar huurders moeten we wel beschermen. En overlast voor de buurt willen we voorkomen. Daarom gaan op 1 januari 2020 nieuwe maatregelen in:

- Een individueel huurcontract voor elke woningdeler wordt deel van de nieuwe vergunningsvoorwaarden. Huurders kunnen dan altijd hun recht halen als ze teveel huur betalen of op een andere manier benadeeld worden.

- Om overlast te voorkomen, wordt onderzocht of in bepaalde appartementencomplexen, straten of buurten een quotum moet worden ingesteld. Dat zou betekenen dat er maar een beperkt aantal woningen een vergunning kan krijgen voor woningdelen.

Tot het zover is, controleert Amsterdam éxtra op misbruik door huisjesmelkers en woningdelen zonder vergunning.

Minder ingewikkeld

Maar voor woningdelers die zich netjes aan de regels houden, willen we het minder ingewikkeld maken. Daarom gaan we per 2020 de regel schrappen dat geluidsisolatie moet worden aangebracht bij woningdelen door 3 personen.

Meer lezen?

- Rapport woningdelen in Amsterdam (PDF, 1,6 MB)
- Brief van het college van B en W aan de gemeenteraad (PDF, 4,4 MB)

https://www.amsterdam.nl/actueel/nieuws/woningdelen/

Huiseigenaren met te veel huurders harder aangepakt

© Eva Plevier

Amsterdam gaat harder optreden tegen verhuurders die misbruik maken van de woningnood door kamers te verhuren aan te grote groepen en zo de maximale huurwinst incasseren.

Parool - Door: Michiel Couzy 20 juli 2018, 11:00

'Ik schrik ervan hoeveel jongeren in deze stad worden uitgebuit," zegt wethouder Laurens Ivens. "Wij gaan de handhaving opvoeren." Ivens stuurt vrijdag een brief over de kwestie aan de gemeenteraad.

Uit een evaluatie van het woningdelen in de stad blijkt dat geregeld sprake is van fraude en schijnconstructies. In Amsterdam is een vergunning nodig voor woningdelen, het fenomeen waarbij huizen worden verhuurd aan twee of meer personen die geen gezin vormen; bijvoorbeeld groepen studenten of starters op de arbeidsmarkt.

Sinds 1 januari 2017 gelden geen uitzonderingen meer voor de vergunningsplicht, om het eenvoudiger te maken.

Dit woningdelen kwam vorig jaar in het nieuws na onthullingen van Het Parool dat beleggers als prins Bernhard en VVD-Kamerlid Wybren van Haga woningen verhuurden aan te grote groepen, zonder de benodigde vergunning.

> ***12.000 ???***
>
> *Er blijkt dat op zeker 12.000 adressen in de stad sprake is van woningdelen ??? Dit getal komt niet voor in de evaluatie.*
>
> ***632***
>
> *...terwijl hiervoor nog maar 632 vergunningen zijn aangevraagd van het aantal vergunningplichtige adressen*

Dit soort misstanden komt vaker voor in de stad. "Een aantal verhuurders gaat voor maximaal gewin. Door het tekort aan woningen, vragen verhuurders enorme huren," constateert Ivens. Die enorme huren zijn alleen door groepen op te brengen.

Handhavers inschakelen
De bereidheid onder verhuurders is niet groot om hiervoor de vereiste vergunningen aan te vragen. Uit cijfers blijkt dat op zeker 19.225 adressen in de stad drie of mee volwassenen staat ingeschreven ~~sprake is van woningdelen~~. Hiervoor zijn nog maar 632 vergunningen aangevraagd.

Uit de evaluatie blijkt ook dat schijnconstructies worden ingezet om aan de vergunningseis te ontkomen. Verhuurders sluiten bijvoorbeeld een contract met één hoofdhuurder, die de gehele huur moet betalen. Die hoofdhuurder huurt vervolgens weer onder, op eigen risico. Vaak mogen deze onderhuurders zich niet inschrijven op dat adres, om ontdekking te voorkomen.

Om een vergunning te krijgen, moeten huiseigenaren aan bepaalde eisen voldoen, zoals goede geluidsisolatie en een gemeenschappelijke ruimte. In delen van de stad mogen groepen bewoners niet groter zijn dan vier personen.

Wethouder Laurens Ivens: 'Ik schrik ervan hoeveel jongeren in deze stad worden uitgebuit' © ANP

Wij gaan meer proactief handhaven

Laurens Ivens

Het gemeentebestuur gaat extra handhavers inschakelen om woningdelen zonder vergunning op te sporen. Afgelopen jaar gingen handhavers alleen controleren bij klachten of duidelijke aanwijzingen. "Wij gaan meer proactief handhaven." Hoeveel handhavers erbij komen, kan Ivens niet zeggen; de begroting is nog niet gereed.

Vertimmeren
Amsterdam gaat ook kijken naar de effecten voor de buurt. Het komt geregeld voor dat beleggers hele blokken in een straat kopen en die vervolgens vertimmeren tot kamers voor verhuur. Dit gebeurt vooral in West, bijvoorbeeld in de Kinkerbuurt en de Admiraal de Ruyterweg, maar ook in Zuidoost; handhavers troffen in complexen Kleiburg en Gouden Leeuw grote groepen aan, zonder vergunning. Deze verkamering heeft effect op buren en de buurt als geheel.

De gemeente ziet op basis van de evaluatie geen aanleiding om het beleid grondig te veranderen. Vooral verhuurders klagen dat zij te veel worden beknot door alle eisen. Maar volgens Ivens blijkt dit niet uit de cijfers: de verhuur van kamers neemt namelijk toe. Dat is op zich positief, zegt hij. "De stad kan niet zonder kamerverhuur. Nog maar de helft van de studenten woont in een studentenhuis. De rest moet ook in Amsterdam kunnen wonen."

Lees ook: Groeiende ongelijkheid op de woningmarkt: van wie is deze stad eigenlijk?

https://www.parool.nl/amsterdam/huiseigenaren-met-te-veel-huurders-harder-aangepakt~a4601775/