

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM
Telefoon 020 552 7208
Fax 020 552 7266
www.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam

Wethouder F. Ossel
Portefeuille Wonen en Wijken, Grote stedenbeleid, Armoedebelid,
Openbare Ruimte en Groen en Haven

Retouradres: B&W, Postbus 202, 1000 AE AMSTERDAM

Aan Wijksteunpunt Wonen/Meldpunt Ongewenst
Verhuurbedrag
t.a.v. Gert Jan Bakker
Nieuwezijds Voorburgwal 32
1012 RZ Amsterdam

Datum	10 december 2012
Ons kenmerk	WZS.2012.5312; 12/1316
Behandeld door	H.W.Hof
Doorkiesnummer	06-14267911
E-mail	H.Hof@amsterdam.nl
Onderwerp	Kamerverhuur
cc	Leden van de Raadscommissie BWK

Geachte heer Bakker,

Op 12 september jl. heeft u mij en de Raadscommissie BWK een brief gestuurd waarin u uw zorg uitspreekt over de toename van kamergewijze verhuur. Ook heeft u op 22 november een bijeenkomst over dit onderwerp georganiseerd waarbij diverse betrokken aanwezig waren. In die bespreking is de inhoud van uw brief en de mogelijke oplossingsrichtingen aan de orde geweest. De uitkomsten van deze bespreking zijn mede verwerkt in deze brief.

Het beleid over kamergewijze verhuur maakt deel uit van het Amsterdamse beleid voor woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting. De centrale stad stelt hiervoor beleidsregels op, de stadsdelen voeren dit beleid uit en stellen hiervoor uitvoeringsinstructies op. Het huidige stedelijke beleid sluit kamergewijze verhuur van woningen waarvoor een huisvestingsvergunning vereist is uit, tenzij het een gelabelde studentenwoning betreft. Voor de overige woningvoorraad (vrije sector huur en koopwoningen) is niet voorzien in beperkende algemene beleidsregels als het gaat om omzetting naar onzelfstandige woonruimte. Wel geldt voor dit deel van de voorraad een vergunningplicht, maar de stadsdelen kunnen binnen het huidige beleid de criteria zelf verder uitwerken.

De recentelijk aandacht voor het fenomeen kamergewijze verhuur is ook mij niet ontgaan. Directe aanleiding hiervoor zijn incidenten, ook door uw meldpunt geconstateerd, in Oost, West en Centrum rondom kamergewijze verhuur voor studenten en arbeidsmigranten in reguliere woningen. Daarnaast spelen een aantal factoren van structurele aard die kamergewijze verhuur nadrukkelijker op de agenda zetten. Door de introductie van Donnerpunten is het aandeel geliberaliseerde huurwoningen binnen de Amsterdamse woningvoorraad toegenomen. In de praktijk blijkt het aantrekkelijk voor woningeigenaren om deze woningen kamergewijs te verhuren. In plaats van splitsen en verkopen van voormalige huurwoningen is er mogelijk een omslag naar het 'verkameren' of bouwkundig splitsen van woningen.

Het stadhuis is bereikbaar per metro en tram (lijnen 9 en 14), halte Waterlooplein

Ik ben het met u eens dat recente ontwikkelingen vragen om een reactie. Het huidige beleidskader lijkt daarvoor niet voldoende. De dienst Wonen, Zorg en Samenleven heeft deze eerste stap reeds in gang gezet. De door u georganiseerde bijeenkomst met betrokken partijen op 22 november jl. en daar uiteen gezette lijn (huidige beleidskader opnieuw bekijken, aanpakken excessen en goede samenwerking) is daarvoor zeer nuttig geweest. Echter voordat tot een (aangepast) algemeen en samenhangend beleidskader gekomen kan worden, dient er eerst duidelijkheid te zijn wat we verstaan onder kamergewijze verhuur en wat de problematiek achter kamergewijze verhuur in feite is. Eerste stap is om daarom te komen tot een notitie over de problematiek aangaande kamergewijze verhuur.

In het dagelijks spraakgebruik wordt veel onder kamergewijze verhuur verstaan. Kamergewijze verhuur is een vorm van onzelfstandige huisvesting en betreft geen verhuurvormen zoals short stay, logies, hospitaverhuur of toeristisch verblijf. Daarnaast is er een verschil in regelgeving tussen kamergewijze verhuur van nieuwbouwwoningen of bestaande voorraad. Op de bestaande voorraad is de huisvestingsverordening van toepassing, terwijl bij nieuwbouw gedacht moet worden aan andere instrumenten.

Uitgangspunt is dat kamergewijze verhuur op zich niet problematisch of vanuit beleidsmatig oogpunt onwenselijk is. Het kan zelfs als kans gezien worden. Echter duidelijk is dat mét kamergewijze verhuur wel problemen gepaard kunnen gaan. Zoals, leefbaarheid en overlast, veiligheidsrisico's, rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte en uitbuitingsproblematiek. In mijn ogen moet (een aangepast) beleidskader handvatten bevatten voor verdere realisatie. De volgende punten zijn onder andere hierbij van belang. Type eigenaar/verhuurders, locatiespecifieke kenmerken, type en concentratie van woningen, instrumentarium en handhaving en de rolverdeling tussen partijen. Deze punten zullen ook door de dienst Wonen, Zorg en Samenleven worden meegenomen.

Daar waar het gaat om eigenaren "huisjesmelkers" die willens en wetens regels negeren wordt er door de dienst Wonen Zorg en Samenleven, samen met andere betrokken partijen in een projectmatige aanpak stappen ondernomen. Dit is ook het geval met de casus in stadsdeel West. Een projectmatige aanpak is precisie werk. De onderzoeken moeten goed worden voorbereid. Daarbij moet rekening worden gehouden met privacy en huisrecht. Beschikbare informatie moet goed worden geanalyseerd voordat de juiste acties kunnen worden ingezet.

Ik verwacht u zeer binnenkort te kunnen informeren over de casus in stadsdeel West. De notitie over de problematiek aangaande kamergewijze verhuur zal begin van 2013 afgerond zijn. Op basis daarvan kan dan gekeken welke aanpassing van het stedelijk beleidskader wenselijk zijn. Ik hoop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,


Freek Ossel
Wethouder Wonen