

Gemeente Amsterdam
Wethouder F. Ossel
Postbus 202
1000 AE AMSTERDAM

CC: Commissie BWK

Betreft: Kamerverhuur

Amsterdam, 12 september 2012

Geachte heer Ossel,

De laatste trend die we zien bij de verhuur van woningen is om deze kamersgewijs te verhuren. Het rendement voor de verhuurder is dan namelijk boven verwachting. Maar moet iedereen hier blij mee zijn?

Eigenaren die zich tot voor kort bezighielden met het opkopen en splitsen van huurpanden hebben hun verdienmodel zien instorten. De vraag naar koopappartementen zakte in. Als verkoop even niet lukt kan je woningen natuurlijk ook verhuren. Sinds de 'Donnerpunten' zijn ingevoerd zijn de meeste woningen ook nog eens geliberaliseerd, al dan niet na een opknapbeurt. Kamersgewijze verhuur geeft een nog hoger rendement dan gewone verhuur.

Afgelopen mei kocht een vastgoedbedrijf (Stadsrenovatie BV) zeven panden in de Van Bossestraat in de Staatsliedenbuurt. Zeven panden met huurwoningen waar tussen de € 300 en € 400 per woning wordt betaald. Meteen na de aankoop werden de huurders benaderd door een bureautje met de vraag of zij wilden verhuizen met een leuke verhuispremie. Meerdere woningen zijn zo leeggekomen waarna ze werden verbouwd. Er werden extra kamers toegevoegd zodat deze woningen (oppervlak ca. 55 m²) nu vier kamer of vijf kamers hebben. Hoe meer kamers, hoe meer bewoners, hoe meer huurinkomsten ten slotte.

Binnen enkele maanden na aankoop wonen er al ca. 45 studenten in 11 woningen, als het in dit tempo doorgaat wonen er binnenkort ca. 140 studenten in de 7 panden!

De woningen werden na de verbouwing vervolgens via illegale woningbemiddelaar Diederik op Facebook (eerst 'vriend' worden) aangeboden. Er wordt één hoofdbewoner aangesteld die het huurcontract van € 1750 of € 2000 tekent waarbij de ouders garant moeten staan. De hoofdhuurder heeft het recht om alle kamers onder te verhuren en is verantwoordelijk voor het innen van de huur van de medebewoners.

Door deze constructie kan de verhuurder zeggen dat hij de woningen niet kamersgewijs verhuurd en er dus ook geen sprake is van woningonttrekking. Maar het gaat uiteindelijk niet om wat er in het huurcontract staat, maar om de feitelijke situatie. Feitelijk worden de woningen bewoond door vier personen die geen gemeenschappelijk huishouden vormen.

Niet alle zittende huurders hebben zich laten uitkopen. Zij woonden tot voor kort naar alle tevredenheid en rust in de Van Bossestraat. Zij konden toen nog niet bevroeden dat in deze 7 panden nu al tientallen studenten wonen en er nog tientallen bij gaan komen. Als je in deze oudbouwpanen (houten vloeren...) zowel boven, onder als naast vier studenten per etage hebt wonen is het natuurlijk wel gedaan met de rust. En zo worden de zittende huurders die in eerste instantie niet weg wilden nu alsnog overgehaald om vervangende woonruimte te accepteren met daar bovenop een leuke uitkoopsom. Voor de eigenaar natuurlijk heel interessant. Tussen huurinkomsten van € 400 of € 2000 per maand zit immers een groot verschil.

De eigenaar verbouwt deze voormalige sociale huurwoningen, door 'Donner' zijn het vrije sector woningen geworden, niet alleen in de Van Bossestraat tot kamerwoningen. Ook in de Daniel Stalpertstraat, Albert Cuypstraat, 2e Helmersstraat, Haarlemmermeerstraat en de Pretoriusstraat verhuurt de BV woningen aan gemiddeld vier jongeren. Op papier is er misschien maar één hoofdhuurder, de bewoners hebben wel allemaal ook bemiddelingskosten moeten betalen. Ook dat geeft al aan dat de verhuurder volledig op de hoogte is dat zijn woningen per kamer worden verhuurd. De eigenaar, de bemiddelaar en de verhurende NVM makelaar faciliteren zodoende de kamerverhuur.

Het is volgens de huisvestingswet verboden om woningen zonder vergunning van zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte. Omdat de studenten ook geen gemeenschappelijk huishouden voeren én deze vorm van verhuur de leefbaarheid aantast wordt er tevens in strijd met de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam verhuurd. De woningen vallen echter tegenwoordig wel in de vrije sector. Maar zelfs dan mag een woning niet zonder vergunning worden omgezet naar kamerverhuur.

Stadsdeel Oost heeft in mei 2012 dan ook een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom aan deze eigenaar verstuurd op basis van overtreding van de Huisvestingsverordening bij kamerverhuur in een pand in de Pretoriusstraat. Een etage en de zolderverdieping worden daar verhuurd aan 11 studenten. Daartussen wonen nog de oude zittende huurders. Op 4 september jl. heeft het stadsdeel het definitieve besluit tot opleggen van een last onder dwangsom verstuurd naar Stadsrenovatie BV: binnen vier maanden moet de illegale woningomzetting naar onzelfstandige woonruimte zijn beëindigd op straffe van een dwangsom van € 12.000 per week met een maximum van € 144.000.

Een andere eigenaar (dhr. Letzel) doet in de Rivierenbuurt in stadsdeel Zuid hetzelfde. Hij bezit ongeveer 13 panden waarvan hij er vorig jaar een aantal aankocht op de veiling. Ook hier worden alle leegkomende woningen aan gemiddeld vier studentes (ja, deze eigenaar wil alleen vrouwelijke huurders) verhuurd. In deze panden wonen op dit moment ca. 40 studentes en dat worden er meer. De zittende huurders van de panden die hij recent op de veiling kocht zien de bui al hangen en vrezes overlast. Ook hier is sprake van een snel proces van verdringing.


Voor de studenten is dit een tijdelijke oplossing. Ze hebben een kamer gevonden maar moeten daarvoor wel de hoofdprijs betalen: Aan de andere kant zijn er de zittende bewoners die nu omringd worden door studenten in panden die daar eigenlijk niet geschikt voor zijn. Ook de straat veranderd in rap tempo, meer drukte, meer overlast.

Deze vorm van verhuur roept de nodige vragen op:

- is het gewenst dat (vrije sector) woningen kamersgewijs aan studenten worden verhuurd, ook al gaat het via één contract?
- is het gewenst dat zelfstandige woningen worden omgezet in onzelfstandige woonruimtes? En hoeveel woningen dan? Kan dat onbeperkt?
- heeft een eigenaar naast een woningonttrekkingsvergunning nog andere vergunningen nodig voor kamerverhuur?
- wat is het Amsterdamse beleid bij kamerverhuurpanden?
- is het wenselijk dat er nu stedelijk beleid wordt ontwikkeld ipv dat de stadsdelen zelf allemaal het wiel moeten uitvinden?
- is wenselijk dat er een stedelijk handhavingsprotocol wordt ontwikkeld?
- is het niet noodzakelijk om extra (brand)veiligheidseisen in te voeren bij kamerverhuur (soms 20 studenten per pand)?
- is er (bijvoorbeeld een jaarlijkse) veiligheids- en bouwkundige inspectie bij kamerverhuurpanden?
- hoe worden zittende huurders die tussen deze kamerwoningen in wonen gevrijwaard van overlast?

Hoogachtend,

Gert Jan Bakker

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gert Jan Bakker', written over a horizontal line.