

**Notitie: Particuliere huurwoningen uit gereguleerd segment in beeld?**

Els Franssens -- maart 2016

**Doel**

De gemeente hanteert een vergunningplicht voor huurders van particuliere huurwoningen in het gereguleerde segment (onder de 710,68€ kale huur conform het Woningwaarderingstelsel, WWS).

Het aantal sociaal verhuurde woningen in de particuliere sector heeft een relatie met de samenwerkingsafspraken tussen de Huurdersvereniging Amsterdam, Gemeente Amsterdam en de Woningcorporaties. Er zijn bij het hanteren van de aantallen twee problemen te constateren:

\*Vergunde woningen worden niet sociaal verhuurd. Huurders krijgen actief informatie aangeboden over het toetsen van de huurprijs, via de Wijksteunpunten. Een klein deel van de nieuwe particuliere huurders maakt hier gebruik van. Deze problematiek is geen onderdeel van deze notitie

\*Voor diverse categorieën woningen die wat betreft kale huurprijs conform het WWS onder de 710,68€ verhuurd zouden moeten worden, wordt geen vergunning aangevraagd en er wordt niet gehandhaafd. Deze notitie gaat in op deze problematiek.

**De procedure**

Op particuliere huurwoningen in het gereguleerd segment ligt vergunningsplicht. Verhuurders zijn bij mutatie verplicht om binnen de 5 dagen de leeggekomen woning te melden bij de Dienst Wonen. Daarna hebben ze 4 weken/28 dagen de tijd om een nieuwe kandidaat huurder voor te dragen met een inkomen dat onder de € 43.786,- ligt. Indien de kandidaat huurder aan deze voorwaarden voldoet kan de huisvestingsvergunning verstrekt worden. Voldoet de kandidaat huurder niet of er wordt geen nieuwe huurder voorgedragen zonder geldige reden kan de gemeente handhaven. De dienst wonen beschikt over een bestand van woningen die aan deze verplichting voldoen.

**Verkochte woningen**

Het verstrekken van gedoogvergunningen voor kopers van een gesplitste woning die volgens het WWS gereguleerd is, is afgeschaft. Het leek een zuiver administratieve handeling omdat het om eigenaar-bewoners ging die zelf op de woning gingen wonen maar in de meeste gevallen een te hoog inkomen hadden. Anders zouden ze de hypotheek moeilijk kunnen betalen. Met de kennis van toen was het niet vreemd dat een eigenaardig spagaat uit de regelgeving werd gehaald. Maar, inmiddels zien we soms heel andere situaties. We merken dat als gevolg van verhuizingen van eigenaar-bewoners deze soms professioneel gaan verhuren.

Daarnaast zien we dat particuliere professionele partijen meerdere voormalige corporatiewoningen kopen en professioneel verhuren. In beide situaties is er dus weer sprake van verhuur van woningen die soms onder de vergunningplicht hadden moeten vallen. Verder kan door wijziging in de WWS systematiek ook bij particuliere huurwoningen, al dan niet in gesplitste complexen, een aantal woningen bij mutatie weer in de gereguleerde sector terecht komen en zou de vergunningplicht volgens de regels weer moeten gelden. Hetzelfde geldt voor woningen binnen coöperatieve flatexploitatie maatschappijen, we zien dit frequent bij de kleine woningen in de coöperaties aan de van Nijenrode weg.



# Wijksteunpunt **Wonen** Zuid

## **Huisvestingsvergunningen na renovatieplannen**

Ook naar aanleiding van ingrijpende renovatieplannen ontglippen woningen aan de aandacht van de gemeente. Bij het afleveren van een omgevingsvergunning n.a.v. een aanvraag voor ingrijpende renovatie, waarna de woningen niet meer gereguleerd zullen zijn, worden bij aflevering van de vergunning automatisch ook de woningen uit het volgsysteem gehaald. Als de verbouwing dan niet wordt uitgevoerd volgens plan, blijven de woningen buiten het volgsysteem en worden ze vergunningvrij verhuurd, tenzij de verhuurder zich aan de meldplicht houdt zonder dat de gemeente kan controleren of hij dat wel of niet doet. Voorbeeld hiervan is het complex aan de Amstelkade 23-27/Vechtstraat 1,3,5,7. Dit complex werd verkocht voordat de bouwvergunning uitgevoerd werd en de nieuwe eigenaar heeft er voor gekozen om enkel achterstallig onderhoud te verhelpen en de aanschrijvingen uit te voeren. De lege woningen werden verhuurd voor een aanvangshuurprijs van €1650 per maand. Bij 5 woningen werden puntentellingen gemaakt, ook na de aanpassing van het WWS per 1 oktober blijken deze woningen nog steeds niet geliberaliseerd. Bij huurders die op tijd een procedure bij de huurcommissie opgestart hebben werd de huur met een bedrag tussen de 1000 en 1100 euro verlaagd.

## **Nieuwbouw en nieuw gecreëerde woningen op zolders**

Het tot woningen verbouwde kantoorgebouw aan de van Heenvlietlaan werd tijdelijk verhuurd waarbij de verhuurder een onderscheid maakte naar nationaliteit van de huurders. Dit terwijl de woningen volgens het wws tot de gereguleerde segment behoren. Inmiddels zijn deze woningen wel vergunningplichtig.

Ook woningen die gebouwd worden op voormalige zolders en andere bewoonde ruimtes lijken onder de radar te blijven, zelfs als de nodige omgevingsvergunningen zijn aangevraagd. Een voorbeeld hiervan is o.a. de Waalstraat 121-4

## **Conclusie:**

Er is een onduidelijk aantal particuliere huurwoningen dat volgens de huurprijzenormen vergunningplichtig is, maar waar de dienst wonen geen vergunningsaanvraag voor ontvangt, noch op handhaaft.