

Inspraak huisvestingsverordening, Wonen

Antwoordnummer 10011

1000 PA Amsterdam

Datum 10 juli 2019
Kenmerk Dir-044
Behandeld door Gert Jan Bakker / Evert Bartlema
Onderwerp Inspraak Huisvestingsverordening 2020

Geacht College,

Graag reageert stichting !WOON op de door het College ter inzage gelegde Huisvestingsverordening. Wij benoemen eerst de punten waar we blij mee zijn, we sluiten af met twee suggesties.

In het algemeen: erg positief

!WOON kan zich erg goed vinden in de voorstellen van het College. Vanuit onze dagelijkse werkp praktijk zijn we vooral blij met:

- het voorstel dat individuele huurders een eigen individueel kamerhuurcontract moeten krijgen;
- de voorgestelde maximering van het aantal woningdeel-woningen;
- het voorstel om B&B's verder te reguleren en binnen een quotum te laten vallen;
- het voorstel om woonboten nu dezelfde juridische status te geven als andere woningen, zodat de vele illegale hotelboten makkelijker kunnen worden aangepakt.

Nadere toelichting op twee hoofdthema's

Op twee punten beargumenteren we onze steun aan het Collegevoorstel nog wat preciezer.

Woningdelen en kamerverhuur

Eind mei publiceerde !WOON een nota over misstanden die we tegenkomen op het vlak van verkamering en woningdelen. Veel kamerhuurders en woningdelers hebben op dit moment een zeer slechte juridische positie. Vaak is er sprake van illegale verhuur, omdat de verhuurder niet alle medehuurlers op het huurcontract wil zetten. Een eigen kamerhuur-contract is dan ook een belangrijke stap voorwaarts; de positie van kamerhuurders ten opzichte van de verhuurder wordt daarmee versterkt. Gevolg zou kunnen zijn dat het voor verhuurders minder lucratief wordt en dat zij minder woningen omzetten naar kamerverhuur. Wij zien evenwel liever iets minder maar goede kamerverhuur dan méér maar illegale verhuur met allerlei misstanden.

We constateren ook dat in bepaalde wijken en flats door onder andere de toename van buy-to-let beleggers het percentage woningdelen erg snel toeneemt. Dit gaat ten koste van de woningvoorraad in die buurt, maar ook de leefbaarheid komt onder druk te staan. Een quotum voor een maximaal af te geven omzettingsvergunningen is dan ook een slimme maatregel om de balans te kunnen bewaren.



Vakantieverhuur en B&B's

Al tien jaar lang maakt !WOON zich ernstige zorgen over de toename van het aantal illegale hotels en massale woningonttrekking voor toeristische verhuur. Naar schatting zijn enkele duizenden woningen onttrokken. Daar woont dus geen Amsterdammer meer, maar daar verblijven continu toeristen. !WOON heeft dit punt regelmatig geagendeerd en we hebben duizenden meldingen van Amsterdammers over illegale toeristische verhuur doorgestuurd naar de afdeling Handhaving van de Dienst Wonen. Doordat vakantieverhuur en de handhaving daarvan in de afgelopen tijd hoge prioriteit heeft gekregen bij de gemeente, heeft !WOON zich op dit punt wat kunnen terugtrekken. In het voorstel staat dat de gemeente bepaalde wijken kan aanwijzen waar een totaalverbod kan komen voor vakantieverhuur. Wij steunen die gedachte. Wel moet, net zoals bij het lokale verbod voor bierfietsen, goed gekeken worden naar een waterbedeffect. Ook moet handhaving voldoende capaciteit blijven houden om deze maatregel daadwerkelijk uit te kunnen voeren. Het is !WOON gebleken dat de meldplicht geen groot succes is geworden en dat er geen afspraken (meer) gemaakt kunnen worden met AirBnB, Booking.com of andere grote aanbieders.

We zijn blij dat nu ook de B&B branche wordt gereguleerd door invoering van een vergunningstelsel. We zagen al een verschuiving van vakantieverhuur naar zogenaamde B&B, omdat daar de handhaving lastiger was. Ook hier geldt, net als bij woningdelen, dat het invoeren van een quotum een adequaat middel kan zijn om de balans niet te ver te laten doorschieten in een (woon)buurt.

Suggestie inzake vergunningsplichtige grens

Wij zijn erg gecharmeerd van een maatregel die de gemeente Den Haag in haar recent vastgestelde huisvestingsverordening heeft opgenomen: een vergunningplicht voor alle woningen tot € 951. Dat is geconcretiseerd door een segment middeldure woonruimte te onderscheiden, zijnde alle woningen tussen 142 en 185 WWS-punten (plus alle woningen met meer punten maar een huur die lager of gelijk is aan de maximum huurprijs behorende bij die 185 punten). Voor de vergunning wordt een inkomenseis gesteld (max. € 57.000 voor eenpersoonshuishoudens, € 67.000 voor meerpersoonshuishoudens). We snappen dat hiermee in Amsterdam niet meteen wordt bewerkstelligd dat alle woningen in de vrije sector een huur onder € 951 krijgen, maar de maatregel heeft zonder meer een drukkend effect op de huurprijzen, omdat verhuurders bij veel hogere huurniveaus geen huurders zullen vinden met een passend inkomen.

Suggestie inzake VvE's

Op een specifiek punt kunnen we ons nog een aanvulling voorstellen. Wij merken dat VvE's niet altijd worden geïnformeerd of geraadpleegd indien een eigenaar een onttrekkingsvergunning aanvraagt. Het komt daardoor voor dat eigenaren een vergunning krijgen, terwijl dat volgens de VvE-regels niet is toegestaan. We kunnen ons voorstellen dat de volgende bepaling (of een bepaling met deze strekking) wordt opgenomen bij de vergunning: "Indien blijkt dat de VvE-reglementen kamergewijze verhuur, vakantieverhuur en/of B&B-verhuur niet toestaan, vervalt per direct de geldigheid van de vergunning." Hoe dan ook zou bij aanvragen altijd kunnen worden gevraagd of de VvE kamerverhuur of vakantieverhuur toestaat.

Met vriendelijke groet,

Evert Bartlema
Raad van bestuur !WOON