

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1860

Vragen van het lid **Ronnes** (CDA) aan de Minister voor Milieu en Wonen over *de gevolgen van de Amsterdamse huisvestingsverordening inzake woningdelen voor de krapte op de huurmarkt* (ingezonden 27 januari 2020).

Antwoord van Minister **van Veldhoven-van der Meer** (Milieu en Wonen) (ontvangen 24 februari 2020)

Vraag 1

Kent u het bericht «Gebod huurcontract: Krapte huurmarkt Amsterdam alleen maar nijpender»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de conclusie dat de nieuwe huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam het woningdelen vrijwel onmogelijk maakt? Zo ja, wat is uw visie daarop? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 2

Woningdelen is en blijft mogelijk in Amsterdam. Op dit moment zijn er naar schatting van de gemeente zo'n 10.500 adressen waar sprake is van kamerverhuur. Amsterdam hanteert hierbij het principe: wat legaal is, blijft legaal. De regels voor het pand- en wijkquotum en het individueel huurcontract gaan per 1 april 2020 in. Tot die tijd kunnen verhuurders gebruik maken van de huidige, ruimere regels en een vergunning aanvragen om, zoals Amsterdam dat noemt, zo «schoon door de poort te gaan». Ook na 1 april 2020 blijft woningdeling, weliswaar onder strengere voorwaarden, mogelijk.

Vraag 3

Deelt u de visie dat excessen van verkamering tegengegaan moeten worden en dat huurders meer rechten zouden moeten hebben, maar dat de maatregelen niet dermate rigoureuus mogen zijn dat er te veel nadelen ontstaan? Kunt u uw antwoord toelichten?

¹ <https://www.vastgoedmarkt.nl/beleggingen/nieuws/2019/12/gebod-huurcontract-krapte-huurmarkt-amsterdam-alleen-maar-nijpender-101150302>

Antwoord 3

Aan woningdelen en verkamering zitten twee kanten. Woningdelen kan een bijdrage leveren aan het zo doelmatig mogelijk gebruik maken van de schaarse woningvoorraad. Aan de andere kant kan het gezinnen verdringen en, afhankelijk van de schaal waarop het gebeurt, de leefbaarheid van buurten en wijken beïnvloeden. Om hier de juiste balans in te vinden heeft een gemeente de mogelijkheid om door middel van een huisvestingsverordening hiervoor regels te stellen. De gemeente Amsterdam maakt hier gebruik van en daar heb ik begrip voor.

Vraag 4

Deelt u de conclusie dat het wenselijk is dat meerdere mensen naar eigen inzicht een woning zouden moeten kunnen delen? Hebben au pair en mantelzorg daarbij een specifieke plaats?

Antwoord 4

Het is zeker wenselijk dat meerdere mensen een woning moeten kunnen delen. In Nederland is dit wel aan regels gebonden met betrekking tot de huurbescherming van de mensen die de woning delen en mogelijk met betrekking tot de woningvoorraad van de gemeente waarin het woningdelen plaats vindt. Indien gewenst kan, zoals eerder aangegeven, de gemeente hier regels voor stellen, met inbegrip van regels voor au pairs en mantelzorgers.

Vraag 5

Zijn de gevolgen van het Amsterdamse beleid in beeld indien randgemeenten van Amsterdam of andere grote steden het Amsterdamse voorbeeld gaan volgen?

Antwoord 5

In verschillende andere steden/gemeenten wordt nagedacht over strengere regels voor woningdelen en verkamering. Veel gemeenten willen de toenemende verkamering stoppen vanwege de mogelijke gevolgen voor de betaalbaarheid van koopwoningen (het opkopen van woningen om die via verkamering voor een hoge huur in de markt te zetten drijft de prijs op), vanwege de hoge huren en voor de leefbaarheid in wijken en buurten. De aantrekkelijkheid van het verkameren van woningen zit in de mogelijkheid om hogere huren te vragen en de daarmee gepaard gaande rendementen. Het ligt in de rede dat als meerdere randgemeenten een strenger beleid gaan voeren wat betreft woningdelen, dit concept minder vaak zal worden gebruikt. Hierdoor komen meer woningen beschikbaar om door gezinnen te worden bewoond. Tegelijk dienen de personen die niet meer van het woningdelen gebruik kunnen maken alternatieven te vinden, wat in veel gemeenten niet eenvoudig is.

Vraag 6

Kunt u kwantificeren hoeveel personen, die nu huisvesting hebben dankzij een «friends-contract», dan een beroep zullen doen op zelfstandige woonruimte?

Antwoord 6

Voor Nederland als geheel zijn hier geen gegevens over bekend. Wat betreft de Amsterdamse situatie zijn alle bestaande legale situaties ook na 1 april 2020 nog legaal. Het gaat nu dus om nieuwe gevallen die onder de oude regels wel een woning mogen delen maar onder de nieuwe niet meer, als gevolg waarvan de verhuurder afziet van een dergelijke verhuurwijze en om oude bestaande niet gelegaliseerde gevallen, die na 1 april 2020 nog steeds niet gelegaliseerd zijn en waarvan de verhuurder op zeker moment wil afzien van deze verhuring om hij (ook) niet aan de nieuwe regels wil voldoen. Ook hiervan is geen kwantificering te geven. Op dit moment zijn er naar schatting 10.500 adressen in Amsterdam waar kamerverhuur plaats vindt op een totaal van 432.000 woonruimten (cijfer 2018). Deze 10.500 adressen kunnen in stand blijven indien ze legaal zijn of gelegaliseerd worden. De gemeente Amsterdam verwacht dat dit het overgrote deel van deze 10.500 adressen betreft. Derhalve verwacht ik van deze nieuwe regels voor woningdelen geen grote effecten.

Vraag 7

Acht u het verdedigbaar en uitlegbaar dat de grote gemeenten het begrip «huishouden» in hun huisvestingsverordening zo verschillend hebben gedefinieerd (Amsterdam twee volwassenen, Den Haag drie volwassenen en Rotterdam vier volwassenen)?

Antwoord 7

De volkshuisvesting is in Nederland gedecentraliseerd om goede redenen. Op lokaal niveau kan het best worden vastgesteld welke problematiek speelt en op welke wijze deze het best kan worden aangepakt. Ik acht het daarom aanvaardbaar dat op lokaal niveau er verschillen zijn in aanpak van wat wellicht oppervlakkig gezien hetzelfde probleem is. De definiëring van wat als een huishouden wordt gezien valt hier wat mij betreft ook onder, aangezien in de Huisvestingswet 2014 geen definitie van een huishouden is opgenomen.

Vraag 8

Deelt u de conclusie dat studenten, starters en expats een fors onderdeel van de groep woningdelers zijn? Zo ja, waar moeten deze woonruimte-zoekers nu hun heil zoeken?

Antwoord 8

Er is weinig bekend over wie precies de woningdelers zijn. Derhalve heb ik geen cijfers die uw conclusie kunnen schragen. Welke groepen het ook betreft: als woningdelen niet meer mogelijk is, moeten ze elders terecht.

Vraag 9

Acht u de kans groot dat het kameraanbod bij woningdelen door de aanscherping drastisch zal inkrimpen, zo niet verdwijnen? Wat zal daarbij de toekomst zijn voor dispuuts- en studentenhuizen, die niet langer worden toegestaan?

Antwoord 9

De kans dat het kameraanbod door woningdelen drastisch zal inkrimpen, zo niet verdwijnen, schat ik niet hoog in. Alle bestaande legale situaties waar sprake is van woningdelen kunnen immers blijven bestaan. Op dit moment, zo verneem ik van de gemeente, worden in Amsterdam nog vele bestaande situaties gelegaliseerd en worden nog aanvragen gedaan voor nieuwe gevallen. Alleen in Amsterdam is na 1 april 2020 sprake van de verplichting om een individueel huurcontract aan te bieden aan de huurders en dan alleen nog in die situaties waarbij de vergunning na 1 april 2020 wordt aangevraagd (dit betekent dat wat betreft de maximale huurprijs het waarderingspunten-systeem voor kamers geldt). Verhuurders die voor die datum een vergunning hebben of hebben aangevraagd zijn niet gebonden aan het individueel huurcontract, ook niet als na 1 april 2020 bijvoorbeeld één van de huurders vertrekt. Voor het overgrote deel van de bestaande gevallen in Amsterdam verandert er daarmee niets.

Dispuuts- en studentenhuizen worden niet verboden in Amsterdam. Zij blijven gewoon toegestaan. Als een dispuuts- of studentenhuys in Amsterdam geen vergunning heeft voor verkamering (een omzettingsvergunning), die overigens al sinds 1993 verplicht is, dan kan alsnog een vergunning worden aangevraagd. Gebeurt dit voor 1 april 2020 dan hoeft er geen individueel huurcontract met de huurders te worden afgesloten. Wel moet aan bepaalde geluidseisen worden voldaan. Indien er sprake is van verhuur voor vier kamers dan hoeft aan die eisen pas per 1 juli 2022 te worden voldaan. De regels voor dispuuts- en studentenhuizen zijn per 1 januari 2020 verruimd. Tot die tijd werden in sommige stadsdelen met weinig grote woningen (West en Centrum) geen omzettingsvergunningen afgegeven voor verkamering naar vijf of meer kamers. Sinds 1 januari 2020 is verkamering naar vijf of meer kamers in de hele stad toegestaan. Bij verkamering naar zeven kamers of meer wordt extra gelet op de leefbaarheid bij het verlenen van de vergunning, maar hier zal ruimhartig mee worden omgegaan.

Vraag 10

Deelt u het kennelijke standpunt van Amsterdam dat drie volwassenen meer overlast veroorzaken dan een gezin met kinderen, nu een van de motieven om strengere regels op te leggen, overlastbeperking is? Deelt u de gedachte

dat bij overlast ook volstaan zou kunnen worden met de reguliere handhaving op overlast?

Antwoord 10

Amsterdam heeft er in de nieuwe huisvestingsverordening voor gekozen de geluidseisen voor het omzetten naar drie onzelfstandige woonruimten te laten vervallen omdat het bewonen van drie kamers wat betreft de geluidsoverlast weinig verschilt van reguliere bewoning door een huishouden, bijvoorbeeld een gezin². Gemeenten mogen op basis van de Huisvestingswet weigeringsgronden vastleggen in de huisvestingsverordening ten aanzien van het verlenen van een vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsen van woonruimte of voor woningvorming. Hierbij kan gedacht worden aan de samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid³.

Vraag 11

In hoeverre verdringt woningdelen gezinnen, aangezien (drie) volwassenen meer huur kunnen betalen dan één gezin? Vindt het woningdelen vooral in vrije sectorwoningen plaats, waarvan de huur bij 1.000 euro begint of in de gereguleerde sector?

Antwoord 11

Zoals ik al eerder aangaf, is er weinig bekend over woningdelen. Het is echter redelijk te veronderstellen dat drie volwassenen meer kunnen betalen dan een gezin en dat derhalve er soms sprake zal zijn van verdringing. Woningdeling en verkamering vindt vooral plaats in de private sector. Tegelijkertijd is een ontwikkeling dat het aantal eenpersoonshuishoudens stijgt en dat woningdelen, zoals eerder gezegd, een bijdrage kan leveren om doelmatig om te gaan met schaarse woonruimte.

Vraag 12

Bent u bereid om de evaluatie die Amsterdam in de zomer wenst te doen aan de Kamer voor te leggen?

Antwoord 12

In september wordt een monitor gemaakt over woningdelen in Amsterdam. Indien daar behoefte aan is, kan deze na publicatie worden gedeeld met de Tweede Kamer.

² Nota van beantwoording bij de Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam.

³ Memorie van toelichting Huisvestingswet 2014.