

# VERSLAG THEMABIJEENKOMST VERKAMERING

29 januari 2020 in De Witte Boei

Verlag van Jan Kok en Jeroen Verhulst (concept)

**Aanwezig:** Guust Augustijn (!WOON, voorzitter), Bart Uitdenbogaart (BO 1018, Vierwindenhuis), Jeroen Verhulst (BO 1018) Jan Kok ((Rivierenbuurt, volkshuisvestingsdeskundige), Marjolein Struys (Witte Pool), Riet Schennink (Waaigat De Key), Moon Rijven (Vierwindenhuis), S. Battus (?), Inez Brandsma (Witte Pool), Gerharda van der Meulen (Arcade=huurderskoepel De Key), Truus Dekker (Waaigat de Key), Gedi van Schriek (Huurder Groot Kattenburg), Michel van Wijk (Plantagebuurt/VvE), Hans Schotman (Bewonersvereniging Het Breed, Noord), Nienke van der Waal (Witte Pool), Peter Duyster (VvE Witte Pool), Heleen Verschuren (huurster Sibbelwoningen, Kadijken), Niels van der Meulen (VvE Groot Kattenburg), Victor Spijkers (bestuur Groot Kattenburg), Francoise Haeck (Wittenburg huurder), Petra Catz (BO 1018), Anneke Pauptit (Waaigat de Key), ????? (Waaigat, Groot Wittenburg), Bob Soer (Weesperstraat, huurcie De Key).  
Totaal 24 aanwezigen.

## **Introductie door Bart Uitdenbogaart namens Buurtorganisatie 1018 (BO 1018)**

Buurtorganisatie 1018 heeft als doel het ondersteunen van bewonersparticipatie en bewonersinitiatieven te ondersteunen en de leefbaarheid te bevorderen in postcodegebied 1018, d.w.z. de Oostelijke Eilanden en de Plantage Weesperbuurt. Belangrijk middel is de website [www.buurtorganisatie1018.nl](http://www.buurtorganisatie1018.nl). Daarnaast organiseert BO 1018 enkele themabijeenkomsten per jaar. Waarom dit thema? Verkamering neemt in korte tijd snel toe en kan een bedreiging vormen voor leefbaarheid en sociale cohesie.

**Guust Augustijn** is vanavond vergadervoorzitter. Hij is teamleider van !WOON-team Centrum. !WOON ondersteunt zowel huurders als VvE's.

Vóór de pauze komen vooral de problemen aan de orde en worden de veranderende regels toegelicht. Na de pauze gaat het over oplossingsrichtingen met twee korte inleidingen waarna brainstorm en discussie.

## **Inez Brandsma, huurster van complex De Witte Pool, Wittenburg**

Inez woont in een complex met binnentuin waar het geluid weerkaatst. Zij ervoer geluidsoverlast van studenten die luid praten op de balkons. In een hete zomer staan de ramen open, ze krijgen bezoek, er zijn feestjes. Vanaf september heeft ze de bekendmakingen van omzettings- en onttrekkingsvergunningen via internet gevolgd voor Kattenburg, Wittenburg en Oostenburg en bezwaarschriften ingediend. Ze heeft twee vergunningen proberen tegen te houden met als argument rust en veiligheid. Bij een hoorzitting bleek dat de gemeente alleen kijkt naar publiekrechtelijke aspecten en geen rekening houdt met bepalingen van de VvE (=privaatrecht). De betrokken ambtenaar van stadsdeel centrum, Lucy van Oosten, was heel behulpzaam.

Inez heeft in totaal 16 vergunningen kunnen traceren, waarvan vijf in complexen van Eigen Haard, een paar van Rochdale en de rest van De Key Het zijn meestal tweede kopers die verkameren. Vaak privé personen, rijke mensen. Bijvoorbeeld een directeur van ASML, Roger Dassen, tevens hoogleraar Auditing aan de VU. Hij is ook commissaris bij De Nederlandse Bank. Zijn vrouw (CDA) is burgemeester van Kerkrade. Hij laat onderverhuren door Cornerstone Vastgoed, die alleen aan expats verhuurt

Veel nieuwe vergunningaanvragen worden door woningeigenaren uitbesteed aan Bureau Woningdelen Amsterdam.

## **Guust Augustijn licht veranderingen in de regelgeving toe**

De top drie van de meest rendabele vormen om te profiteren van woningbezit zijn:

1. Toeristische verhuur
2. Kamerverhuur

### 3. Woningen verhuren aan expats

Er valt met verkamering meer geld te verdienen dan met verhuur aan expats.

In november/december is er veel te doen geweest over de nieuwe Huisvestingsverordening rond de behandeling in de gemeenteraad. Veel jongeren verzetten zich tegen de wijzigingen omdat ze bang waren om hun kamer te verliezen, wellicht opgejut door hun huisbazen. De jongeren worden door de woningeigenaren flink uitgebuit. Ze betalen € 800-€1000 huur per maand per kamer. Maar ze hebben weinig andere keuzes. Voordeel van de nieuwe regels is dat ze elk apart een huurcontract krijgen en niet bij elke mutatie moeten onderhandelen over het nieuwe gezamenlijke huurcontract of aansprakelijk zijn voor de huur van de vertrokken bewoner. Bovendien kunnen ze de huur laten toetsen bij de huurcommissie op basis van het puntenstelsel voor onzelfstandige woningen.

Ze komen met problemen voor advies bij !WOON. Ook huurders/omwonenden en VvE's komen voor advies bij !WOON. Ze maken zich zorgen over overlast, slordig omgaan met afval, ander leefritme. Er treedt ook verdringing op van huisvestingsmogelijkheden voor gezinnen. Omdat die vaak langer in de buurt blijven wonen, zorgen die voor de sociale cohesie, niet de snel verhuizende jongeren.

Verkamering gaat over het omzetten van een zelfstandige woning in drie tot zes onzelfstandige woningen. Dat zijn kamers.

Het gemeentebeleid is onduidelijk en soms omstreden. Van wat er nu geregeld is in de Huisvestingsverordening is het nog maar de vraag of het stand houdt bij de rechter. Juist vandaag is bekend geworden dat de gemeentelijke regelgeving voor AirBnB bij de rechter geen stand houdt. De gemeente moet met een vergunningstelsel gaan werken.

Verkamering moet onderscheiden worden van woningdelen. Voor bewoning door twee personen met elk een eigen huurcontract en niet noodzakelijkerwijs elkaars partner is geen vergunning nodig. De Key doet dat veelvuldig. Zij wilden met hun complexstrategie eigenlijk grote woningen verkameren, maar vonden het voldoen aan de geluidseisen te duur of kregen daar geen toestemming voor van de gemeente. Sindsdien verhuren ze grote woningen aan twee jongeren, met vijfjaarcontracten.

Per 1 januari is via de nieuwe Huisvestingsverordening nieuwe regelgeving voor Verkamering (omzetting genoemd) van kracht geworden:

#### **Regels vanaf 1 april 2020 voor omzettingsvergunning naar minimaal drie onzelfstandige woonruimten (=kamers):**

- Gemeenschappelijke ruimte minstens 11 m<sup>2</sup> en 3m breed (al vanaf 1 januari)
- Voldoen aan brandveiligheidseisen en geluidseisen NEN 5077 (al vanaf januari)
- 1 volwassene per kamer; 2 indien getrouwd of geregistreerd partner
- Iedere huurder een eigen huurcontract (huurder kan puntenhuur laten toetsen)
- Toetsing aan quotum per wijk (232 Oostelijke Eilanden en 122 Plantage-W)
- Toetsing aan quotum per verdieping van een pand (maximaal 25 % van alle woningen als er vier of meer woningen per verdieping zijn)
- Indien minder dan vier woningen per verdieping: toetsing aan quotum per pand of aaneengesloten rij eengezinswoningen (maximaal 25 % van totaal aantal woningen; raadpleeg BAG wat per adres het pand is)
- Indien minder dan vier woningen per pand: maximaal één omzetting
- Bij van bovenstaande afwijkende ontsluiting beslissen B&W.

Geen toetsing meer op leefbaarheid, behalve bij 7 of meer kamers

#### **Verleende omzettingsvergunningen en quotum per buurt in postcodegebied 1018**

	<b>Oostelijke Eilanden</b>	<b>Plantage en Weesperbuurt</b>
2017	0	0
2018	3	2
2019 (t/m 25/11)	23	7
<b>Quotum</b>	<b>232</b>	<b>122</b>
% woningvoorraad	3,2 %	2,9 %

Het quotum is inclusief de eerder verkamerde woningen vanaf 1994. In de praktijk is er alleen vanaf 2017 verkamerd. Het tempo neemt snel toe. Het gevaar bestaat dat er een rush ontstaat om nog een vergunning te kunnen binnenslepen voordat de nieuwe regels ingaan of het quotum op is.

Het quotum voor de Oostelijke Eilanden is inclusief Czaar Peterbuurt/Funen en de Kadijken.

Vraag: is bekend hoeveel illegaal verkamerd is/wordt?

De gemeente heeft door middel van koppeling van bevolkingsgegevens achterhaald dat mogelijk 11:000 woningen verkamerd zijn, terwijl er 1000 vergunningen zijn afgegeven. Maar dit is een heel grove schatting.

Hierna pauze.

## **Oplossingsrichtingen**

### **Hans Schotman, huurdersvereniging Het Breed, Amsterdam-Noord**

De bewonersvereniging is een organisatie van huurders van 1100 woningen. is naar de rechter gegaan omdat bij een verkamering twee kamers niet voldeden aan de eis van minimaal 12 m<sup>2</sup> per kamer en heeft de zaak gewonnen. Zie [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl). Omdat de huurders in een formele vereniging zijn georganiseerd zijn ze als rechthebbende erkend en konden zij deze zaak aanspannen. De gemeente is nu in hoger beroep gegaan bij de Raad van State. In de Huisvestingsverordening komt het minimum van 12 m<sup>2</sup> niet voor. Dat zou dus moeten komen uit het Bouwbesluit.

Het ging om een woning die gekocht was voor € 180.000 door voormalig bestuurscommissielid Hans Bremer. Met een indeling in vier kamers wilde hij die verhuren voor € 800 per kamer. Na de gerechtelijke uitspraak vond hij het niet meer rendabel en heeft hij de woning verkocht.

De gemeente geeft nog steeds omzettingsvergunningen af voor soortgelijke woningen in het complex.

Hans houdt ons op de hoogte van de uitkomst van het hoger beroep.

### **Bart Uittenbogaart, VvE Vierwindenhuis, Windroosplein Wittenburg**

In het Vierwindenhuis waar hij woont, wilde iemand de grootste woning van 120 m<sup>2</sup> verkameren. Er is een vergunning aangevraagd, maar die is in de zomer van 2019 geweigerd met als argument inbreuk op de leefbaarheid. In oktober is opnieuw een vergunning aangevraagd, waarbij de leefbaarheid geen criterium meer was. Die is toen verkregen.

Maar in de splitsingsakte van de VvE staat dat een woning moet worden bewoond door de eigenaar en zijn/haar gezin. De VvE heeft een jurist een brief laten schrijven aan de eigenaar. De woning is alsnog verkocht aan een gezin.

## **Discussie en brainstorm**

Het is belangrijk om te constateren dat het vergunningstraject en de goedkeuring van de VvE volkomen los van elkaar staan en parallel kunnen verlopen. Als er een vergunning verleend is, hoeft dit niet te betekenen dat de VvE toestemming moet geven. Het vergunningstraject is publiekrecht en het VvE-traject privaatrecht.

Niet elke VvE heeft zulke bepalingen als het Vierwindenhuis in splitsingsakte of huishoudelijk reglement staan. Die kan je erin opnemen, maar dat kost tijd. De eigenaar kan er niet aan gehouden worden als het traject nog loopt. Maar de koper kan er wel aan gehouden worden. Een nieuwe eigenaar heeft een gebruikersovereenkomst nodig van de VvE.

Als in de akte staat dat de woning bestemd is voor 'wonen', dan is dat onvoldoende om omzetting tegen te gaan, zelfs als erin staat dat commerciële activiteiten verboden zijn. Want kamerbewoning is ook 'wonen'.

Jeroen Verhulst heeft gesproken met Gerry van 't Wout van De Key. De Key wil in principe wel meewerken om verkamering via VvE-bepalingen tegen te gaan, maar volgens De Key kost dit €10.000- € 15.000 per complex. En ze zijn bij 400 complexen betrokken. Enkele aanwezigen bestrijden dat de kosten zo hoog zijn.

Opname in het huishoudelijk reglement is zwakker dan opname in de splitsingsakte. Er is nog te weinig jurisprudentie om op dit moment duidelijkheid daarover te krijgen.

De VvE zal het moeten handhaven met een verzoekschrift aan de rechter voor het opleggen van een last onder dwangsom.

Gerharda van der Meulen van de huurderskoepel van De Key, Arcade, vertelt dat De Key 75 % van haar woningen aan jongeren onder 28 jaar verhuurt met vijfjaarscontracten. Dit beleid is drie jaar geleden ingezet. Arcade heeft een proces daartegen verloren en is nog bezig met een beroepsprocedure. De gemeente doet er niets tegen. Intussen is de ASVA een partnerschap aangegaan met De Key vanuit het belang van studentenhuisvesting.

Wat kan helpen is om de corporaties via publiciteit onder druk te zetten om meer te doen aan sociale cohesie. Je moet van corporaties kunnen eisen dat ze te veel verhuizingen tegengaan.

Laat ze jongerenwoningen bouwen in plaats van bestaande gezinswoningen aan twee jongeren te verhuren die er weer uitmoeten nog voordat ze kinderen hebben gekregen.

Arcade heeft een rapport laten maken over de communicatie van De Key, waarin De Key er heel slecht vanaf kwam. Dat heeft er wel toe geleid dat ze nu in gesprek zijn met De Key.

Jeroen Verhulst meldt dat het Eilandenoverleg lobbyt voor een ruil van woningbezit van De Key met een andere woningcorporatie. Complexen met grote woningen zouden geruild moeten worden met complexen met kleine woningen. Omdat De Key veruit de grootste woningbezitter is op de Oostelijke Eilanden, moet een monocultuur van jongerenwoningen worden tegengegaan. Volgens een medewerkster van Stadgenoot zou Stadgenoot niet onwelwillend tegenover complexruil staan, maar het heeft niet zo'n hoge prioriteit. Er is dus een duwtje voor nodig. Jeroen heeft hierover een e-mail gestuurd aan portefeuillehouder Wonen van stadsdeel Centrum, Ilse Griek. Nog geen reactie ontvangen.

We moeten zullen onze problemen aan de politiek en de corporaties duidelijk maken.

Periodiek zullen de quota per buurt bijgesteld worden. Dat kan een gelegenheid zijn om duidelijk te maken dat de quota te hoog zijn voor onze buurten.

Wat kan een huurder/omwonende doen tegen verkamering?

Waar sprake is van overlast helpt het vaak om met de kamerbewoners in gesprek te gaan en afspraken te maken. Peter Duyster, die onder onzelfstandige HAT-eenheden woont doet dat wel, maar het vervelende is dat er elk half jaar weer andere bewoners op die HAT-eenheden zitten, zodat je steeds opnieuw moet beginnen.

Als een huurder het vermoeden heeft dat een woning illegaal is verkamerd, kan hij/zij via Google proberen na te gaan of een vergunning is verleend met als trefwoorden het adres en omzettingsvergunning of onttrekkingsvergunning. Als die niet wordt gevonden kan melding worden gedaan via telefoonnummer 14020 en vraag naar team Zoeklicht. Dat kan niet anoniem.

### Vervolgacties

Niet iedereen is tegen verkamering. Maar het moet wel op een goede manier gebeuren. Bewoners en VvE's moeten invloed kunnen uitoefenen om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan. Het is belangrijk om kennis met elkaar te delen.

- Het VvE-team van !Woon zet mogelijke acties op een rijtje.
- Heleen Verschuren is bereid om een document te maken waarin alle klachten, casussen, ideeën en suggesties worden verzameld. Stuur ze naar haar op. Haar e-mailadres is [info@helderdoel.nl](mailto:info@helderdoel.nl).
- Jeroen Verhulst zal op de website [www.buurtorganisatie.nl](http://www.buurtorganisatie.nl) 1018 een dossierpagina 'Verkamering' aanmaken waar documenten over verkamering worden verzameld en wordt bijgehouden wat er aan nieuw ideeën en inzichten naar voren komt. [Dit is inmiddels gebeurd. Zie [www.buurtorganisatie1018.nl/verkamering](http://www.buurtorganisatie1018.nl/verkamering), JV]
- Arcade zal cijfermateriaal van De Key doorgeven voor zo ver te achterhalen.