

## Beschermd, maar straks dakloos

Woningdelers: Jongeren verliezen ten gunste van stellen



→ VOOR DE WONINGEN DIE NU AAN GROEPEN WORDEN VERHUURD, IS BIJ MINDER DAN 40 PROCENT EEN VERGUNNING AFGEGEVEN. GETTY IMAGES

**De gemeente wil jongeren die een woning delen beter beschermen tegen huurbazen. Die jongeren vrezen juist dat ze hierdoor op straat worden gezet. De Amsterdamse huizenmarkt volgt zijn eigen wetten.**

MICHIEL COUZY

Djoeke Oude Ophuis (28) woont al een jaar of zes in Amsterdam. Ze deelde met drie vrienden een woning op de Admiraal de Ruijterweg. Een prima plek, zegt Oude Ophuis. "We hadden allemaal een eigen slaapkamer, deelden een keuken en de woonkamer." De jonge werkenden betaalden 660 euro per persoon, hetgeen neerkomt op een totale huursom van 2640 euro per maand.

Inmiddels woont ze daar niet meer. De verhuurder heeft de groep op straat gezet. Reden? Hij moet een vergunning aanvragen, die nodig is om een huis aan groepen te verhuren, het zogenoemde woningdelen. "Dat vond hij te veel gedoe," zegt Oude Ophuis. "Hij verkocht het liever." Dus woont ze weer bij haar ouders, buiten Amsterdam. "De woningmarkt staat op z'n kop, voor ons is het onmogelijk om aan een huis te komen."

Dit verhaal staat niet op zichzelf. Volgens studentenorganisaties worden veel jongeren in Amsterdam op straat gezet. Wietske Dotinga, vicevoorzitter van studentenunie Asva, kent

genoeg voorbeelden. "Wij horen dat meer huiseigenaren geen vergunning aanvragen en de huurders dan op straat zetten."

### **Fel debat**

De jongeren wijzen naar de gemeente, of liever, naar de nieuwe regels die wethouder Laurens Ivens per 1 januari wil invoeren. Deze regels waren in november onderwerp van fel debat in de gemeenteraad en woensdag staan ze weer op de agenda. Bij de eerste behandeling waren tientallen jongeren naar de Stopera gekomen om in te spreken en te protesteren.

Het gaat om de Huisvestingsverordening, die aan vernieuwing toe is. Hierin staan regels over het gebruik van woningen in Amsterdam, denk aan (vakantie)verhuur en bed and breakfast, maar ook over woningdelen, het fenomeen waarbij een huiseigenaar de woning verhuurt aan drie of meer huurders, veelal studenten of jonge werkenden, die een eigen kamer bewonen.

Al sinds jaar en dag moeten verhuurders hiervoor een vergunning aanvragen. Die krijgen ze als ze niet verhuren aan te grote groepen, een gemeenschappelijke ruimte overlaten en fatsoenlijke geluidsisolatie aanleggen om overlast voor de burens te verminderen.

Uit cijfers van de gemeente blijkt dat minder dan veertig procent van de huidige verhuur aan groepen vergund en dus legaal is. Voor de overige zestig procent is alsnog een vergunning nodig.

### **Scherpere eisen**

In de nieuwe verordening zijn de eisen voor een vergunning aangescherpt. Daarmee lijkt de bereidheid onder eigenaren om zo'n vergunning aan te vragen, alleen maar af te nemen. Huurders hebben bijvoorbeeld recht op een individueel contract en dat betekent nóg meer administratief gedoe voor beleggers en mogelijk een matiging van de huurprijs.

Bewoners kunnen zich bij een individueel contract namelijk beroepen op het puntensysteem, op basis waarvan de huren worden vastgelegd. "Dan komt voor een kamer in een grachtenpand dezelfde huur uit de bus als voor een in Oude Pekela," zegt Laurens van de Noort, directeur van Vastgoedbelang, de club van particuliere verhuurders.

### **Slaapbank**

Veel huiseigenaren stoppen met verhuur aan groepen nu die niet meer rendabel genoeg is. Het resultaat: ze zetten jongeren op straat, huurbescherming of niet, en de eigenaar verhuurt de woning in de vrije sector, bijvoorbeeld aan een stel. Dan gelden al die voorwaarden niet meer. Of ze verkopen het pand. Ook corporaties hebben aangekondigd te stoppen met verhuur van woningen aan groepen.

Luke Taylor (20), internationaal student uit Engeland, merkte in zijn zoektocht al dat huiseigenaren terugdeinzen voor woningdelen. "Na enkele tientallen telefoontjes en e-mails naar makelaars, had ik mij erbij neergelegd dat ik de eerste weken van het studiejaar moest doorbrengen in hotels en op slaapbanken." Uiteindelijk vond Taylor een vierkamerappartement in Zuidoost, dat hij vanwege de huurprijs van 2135 euro per maand besloot te delen met vrienden. Een vergunning was er niet, dus toen de gemeente langskwam voor een controle, was het sprookje uit. In februari moeten ze weg. "Mijn zoektocht begint weer van voor af aan," zegt hij. "Gelukkig bieden vrienden mij hun slaapbank aan. Ik doe er alles aan om in Amsterdam te kunnen blijven en mijn studie hier af te ronden."

Ook Taylor wijst naar de gemeente. "Huiseigenaren zijn terughoudend met het aanvragen van vergunningen vanwege de kosten. Een vriend van mij kreeg van zijn huisbaas te horen dat die best een vergunning wilde aanvragen, maar dan moest die vriend, ook een student, voor de kosten opdraaien. Het gevolg is dat hij op straat komt te staan."

Zo is een bijzondere situatie ontstaan. De regels die de gemeente wil invoeren om huurders te beschermen, worden door diezelfde huurders bekritiseerd. "Ze zijn opgesteld met de juiste bedoelingen," zegt Taylor, "maar het resultaat is juist het omgekeerde van wat de gemeente wil bereiken."

Zo kijkt ook Dotinga van de Asva er naar. "We staan achter de plicht om huurders een individueel contract te geven. Maar misschien moeten huiseigenaren meer tijd krijgen om aan die regels te voldoen." De Asva pleit daarom voor een overgangsregeling voor beleggers.

Van de Noort van Vastgoedbelang vindt dat wethouder Ivens op een onverstandige manier ingrijpt in een situatie waarin geen problemen bestaan. "Hij zou eerst eens drie keer adem moeten halen, dan ziet hij dat de nadelen groter zijn dan de voordelen."

Gert Jan Bakker van ! Woon, die huurders bijstaat, kreeg deze week nog een melding van vijf jongeren die op straat komen te staan. Ze huren een huis van negentig vierkante meter in De Banne, voor 3000 euro per maand. Dus 600 euro voor een kamer "De eigenaar wil geen vergunning aanvragen. Hij heeft andere belangen."

Bakker vindt het onterecht dat de gemeentelijke regels de schuld krijgen van deze huisuitzettingen. "Ook zonder deze nieuwe regels is het al de praktijk in Amsterdam dat jonge huurders weg moeten," zegt hij. Beleggers sluiten volgens hem vooral tijdelijke contracten af. "Na twee jaar staan de huurders weer op straat en dan krijgt de volgende lichterling weer een kort contract. Beleggers blijven op deze manier flexibel. Als ze hun huis willen verkopen, zitten ze niet vast aan huurders. Bovendien kunnen ze elke twee jaar de huur verhogen."

### **Bescherming**

Volgens hem bieden de regels van de gemeente deze huurders juist enige bescherming. "Misschien dat hierdoor minder van dit soort woningen wordt verhuurd aan jongeren, maar zo'n appartement van negentig vierkante meter in De Banne is ook geschikt voor een gezin of jong stel. Die zoeken ook een plek in de stad. De gemeente is er niet alleen voor jongeren."

Volgens Bakker leidt woningdelen vooral tot hogere huren, omdat eigenaren nu eenmaal meer kunnen vragen aan een groep van vier dan aan een stel. "Als de stad dit kan doorbreken, is dat winst. En het is flauw om dit soort problemen dan maar op de gemeente af te wentelen."

### **REGELS WONINGDELEN VANAF 1 JANUARI**

Woningcorporaties: redt het woningdelen → 70 [zie ander document]

- Vergunning is nodig voor verhuur aan drie of meer volwassenen
- Bij verhuur van vier kamers of meer gelden eisen voor geluidsisolatie
- De woning moet een gemeenschappelijke ruimte hebben
- Voor alle huurders een individueel contract
- Per wijk mag woningdelen in maximaal 5 procent van de woningen groter dan 60 m<sup>2</sup>
- In wooncomplexen maximaal een kwart van de huizen voor groepen

## **WETHOUDER IVENS: BETERE BESCHERMING**

De nieuwe regels moeten kamerbewoners beter beschermen, stelt wethouder Laurens Ivens in een brief aan de gemeenteraad. Hierin reageert hij op de protesten van met name studenten en andere bewoners.

Een van de nieuwe regels verplicht verhuurders om alle huurders een individueel contract te geven. Zo'n contract maakt het voor bewoners eenvoudiger een huurmatiging af te dwingen via het puntenstelsel. Juist deze mogelijke matiging van de huur wekt weerstand bij huiseigenaren. Een aantal geeft aan te stoppen met woningdelen.

De plicht om individuele contracten te verlenen, geldt alleen voor nieuwe vergunningen, niet voor bestaande gevallen..