



**Gemeente
Amsterdam**

Monitor Verkamering 2020

Eerste halfjaarmonitor

30 juni 2020



Inhoud

Samenvatting en conclusie	1
1 Inleiding	2
1.1 aanleiding voor de Monitor Kamerverhuur 2020.	2
1.2 Wijken waar het wijkquotum per 1 april 2020 vol is	3
2 Aangevraagde en verleende omzettingsvergunningen.....	4
3 Aanmeldingen omzettingsvergunningen.....	8
4 Loting en vervolg	10



Samenvatting en conclusie

Op 1 april 2020 zijn de wijk- en pandquota voor kamerverhuur in werking getreden. Verspreid over de wijken is een quotum van 13.404 vergunningen beschikbaar, waarbij een maximum geldt van 25% per pand. Voor 1 april 2020 konden omzettingsvergunningen zonder de voorwaarde van een quotum worden aangevraagd. Tot 1 april 2020 zijn in Amsterdam 6.019 omzettingsvergunningen voor verkamering afgegeven of nog in behandeling¹. In deze monitor wordt alleen gekeken naar het wijkquotum. Het pandquotum wordt pas getoetst op moment dat de eigenaar een aanvraag voor het omzetten doet. Op 1 april is het wijkquotum in werking getreden. In twaalf wijken waren er op dat moment al meer vergunningen afgegeven dan het wijkquotum op 1 april 2020 in die wijken toe laat. Het gaat om 214 omzettingsvergunningen. Gecorrigeerd naar maximaal 100% afgegeven vergunningen per wijk was het wijkquotum op 1 april 2020 voor 43% vergeven². In stadsdeel Zuid zijn de meeste omzettingsvergunningen afgegeven.

Tussen 1 april 2020 en 10 mei 2020 waren er 221 aanmeldingen voor een omzettingsvergunning. In twaalf wijken zat het quotum op 1 april 2020 al vol, het gaat hierbij in acht gevallen om wijken in stadsdeel West. In wijken waar meer aanmeldingen waren dan er ruimte was in het quotum zou worden geloot om de nog beschikbare vergunningen. Dit bleek in één wijk het geval te zijn.

Belangrijkste conclusies:

1. Tot 1 april 2020 zijn er 6.019 vergunningen afgegeven (of waren nog in behandeling);
2. Op 1 april 2020 waren 5.805³ van de 13.404 beschikbare wijkquotumplekken al gebruikt.;
3. Op 1 april 2020 was in 19 wijken het wijkquotum voor meer dan 75% vol, waaronder 12 wijken die al voor 100% (of meer⁴) vol waren;
 - a. De hierboven genoemde twaalf wijken zijn: Noordelijke IJ-oevers Oost, Chassébuurt, Erasmuspark, Geuzenbuurt, Hoofdweg e.o., Kinkerbuurt, Landlust, Van Galenbuurt, Westindische Buurt, IJselbuurt, Rijnbuurt, Schinkelbuurt
 - i. vier van de hier bovengenoemde twaalf wijken waren op 1 januari 2020 al vol, zijnde: Erasmuspark, Geuzenbuurt, Van Galenbuurt en Noordelijke IJ-oevers Oost.
4. Tussen 1 april en 10 mei 2020 waren er 221 aanmeldingen voor de loting.

¹ Voor het leesgemak zal gesproken worden over verleende omzettingsvergunningen. Daaronder vallen ook alle op 1 april 2020 nog lopende aanvragen voor het omzetten.

² $(6019 - 214) / 13404 * 100 = 43,31\%$

³ $6019 - 214 = 5805$

⁴ Tot 1 april 2020 was er nog geen wijkquotum. Hierdoor zijn er in enkele wijken meer vergunningen afgegeven dan het op 1 april 2020 in werking getreden wijkquotum. Het wijkquotum geldt voor aanvragen binnengekomen na 1 april 2020.



1 Inleiding

1.1 aanleiding voor de Monitor Kamerverhuur 2020.

Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad van Amsterdam de Huisvestingsverordening Amsterdam2020 vastgesteld. Hierin zijn nieuwe regels voor verkamering opgenomen. Een deel van de nieuwe regels voor kamerverhuur is per 1 april 2020 ingegaan, waaronder het wijkquotum.

Bij het vaststellen van de huisvestingsverordening heeft de gemeenteraad middels een motie (**Motie 2112, van de leden Hammelburg (D66) en De Jong (GroenLinks)**) verzocht om een halfjaarlijkse Monitor Verkamering. In deze eerste Monitor Verkamering wordt bekeken hoeveel omzettingsvergunningen per wijk zijn aangevraagd, dan wel verleend zijn voor 1 april 2020. Hierbij wordt ook de stand van zaken op 1 januari 2020 in beeld gebracht. Hiervoor is gekozen omdat hiermee zichtbaar wordt of de gevoerde campagnes over de verandering van de regels effectief waren, maar ook of het later in werking laten treden van het wijkquotum tot meer aanvragen heeft geleid. Ook wordt in beeld gebracht in welke wijken het quotum per 1 april 2020 is bereikt. Er is in deze monitor geen informatie te vinden over het pandquotum.

Dit is voor kamerverhuur het eerste monitormoment. Het wijkquotum is per 1 april 2020 ingegaan. In de afgelopen maand zijn de cijfers opgehaald bij de stadsdelen. Zoals afgesproken informeert het college u met deze monitor voor het zomerreces over de cijfers kamerverhuur.

In hoofdstuk 1 paragraaf 2 is een overzicht van de wijken die op dit moment al vol zijn. In hoofdstuk 2 zijn tabellen met aantallen aangevraagde (en verleende) vergunningen op 1 januari 2020, tussen 1 januari en 1 april en ook een tabel met de cijfers op 1 april 2020. Bij iedere tabel is er ook een korte toelichting en zijn enkele bijzonderheden benoemd. Tot slot is in de hoofdstukken 3 en 4 informatie te vinden over het aantal aanmelders en loting.

In totaal zijn er 6.019 vergunningen afgegeven of zijn nog in behandeling. De nog lopende aanvragen zijn meegenomen omdat in het verleden is gebleken dat aan de meeste aanvragen meegewerkt wordt. Het gaat dan met name om aanvragen binnengekomen tussen in de periode tussen 1 januari 2020 en 1 april 2020 (1.470 aanvragen binnengekomen). Voor het behandelen van een aanvraag heeft de gemeente Amsterdam 14 weken (8 weken plus eventueel een verlenging van 6 weken). Daarnaast kan de gemeente de aanvraag ook opschorten als gegevens, zoals een plattegrond, ontbreken. Aanvragen die op 31 maart 2020 binnen zijn gekomen kunnen nog tot en met 7 juli 2020 behandeld worden. Bij de tweede halfjaarlijkse monitor zullen aanvragen die nu nog in behandeling zijn maar uiteindelijk geweigerd, buiten behandeling of ingetrokken worden, gecorrigeerd worden.



1.2 Wijken waar het wijkquotum per 1 april 2020 vol is

In de volgende wijken is het wijkquotum per 1 april 2020 al vol, omdat het aantal verleende omzettingsvergunningen of nog lopende aanvragen hoger is dan het betreffende wijkquotum in die wijk. Het betreft vooral wijken in stadsdeel West.

Tabel 1: Wijken waar het aandeel van het wijkquotum voor 100% of meer is gebruikt

Stadsdeel	Wijk	Quotum	Totaal afgegeven vergunningen plus nog lopende aanvragen op 1 april 2020.	Percentage van wijk vol
Noord	Noordelijke IJ-oever Oost	3	6	200,00%
West	Chassébuurt	100	102	102,00%
West	Erasmuspark	46	71	154,35%
West	Geuzenbuurt	71	118	166,20%
West	Hoofdweg e.o.	62	80	129,03%
West	Kinkerbuurt	77	77	100,00%
West	Landlust	161	179	111,18%
West	Van Galenbuurt	29	58	200,00%
West	Westindische Buurt	71	90	126,76%
Zuid	IJselbuurt	99	113	114,14%
Zuid	Rijnbuurt	91	130	142,86%
Zuid	Schinkelbuurt	45	45	100,00%



2 Aangevraagde en verleende omzettingsvergunningen

In dit hoofdstuk wordt het aantal aangevraagde en verleende omzettingsvergunningen voor verkamering in beeld gebracht.

Tot 1 januari 2020 zijn er in totaal 4.549 omzettingsvergunningen aangevraagd en afgegeven (zie tabel 2). In deze periode zijn vooral aanvragen gedaan in de stadsdelen Zuid, West en Nieuw-West. In die drie stadsdelen kwamen 2.865 van de 4.549 verleende aanvragen binnen (63%). In tabel 2 is te zien dat op 1 januari 2020 in vier wijken het wijkquotum al vol was, waarvan 3 in Stadsdeel West (Erasmuspark, Geuzenbuurt, Van Galenbuurt en Noordelijke IJ-oever Oost). In tabel 2 hebben deze vier wijken een oranje kleur gekregen in de vierde kolom.

In de eerste drie maanden van 2020, dus tot het inwerking treden van de quota per 1 april 2020, zijn nog eens 1.470 aanvragen voor een kamerverhuurvergunning ingediend. Het gaat met name om aanvragen in de stadsdelen West en Zuid. In die stadsdelen kwamen 699 van de 1.470 aanvragen binnen.

In totaal zijn op 1 april 2020, de datum dat de quota in werking zijn getreden, 6.019 vergunningen voor kamerverhuur afgegeven, inclusief nog lopende aanvragen op 1 april 2020⁵. Het totale quotum voor omzettingsvergunningen is 13.404. Op stadsniveau bekeken is het quotum om te verkameren dus bijna voor de helft gebruikt. In stadsdeel Zuid zijn de meeste wijkquotumplekken vergeven (1.397), gevolgd door de stadsdelen West (krap 1.232) en Nieuw-West (1.099). De nog lopende aanvragen zijn meegenomen alsof het afgegeven vergunningen betreft, omdat in de praktijk is gebleken dat de meeste aanvragen positief worden afgehandeld. Bij de tweede halfjaarlijkse monitor zullen aanvragen die nu nog in behandeling zijn maar uiteindelijk geweigerd, buiten behandeling of ingetrokken werden uit de cijfers gehaald worden.

Tabel 2: Tabel 2 is gesorteerd op alfabetische volgorde van het stadsdeel en vervolgens op alfabetische volgorde per wijk. Aanvragen binnengekomen voor 1 januari 2020 en aanvragen binnengekomen tussen 1 januari 2020 en 1 april 2020. Twee meest rechtse kolommen bevatten het totaal aantal afgegeven vergunningen plus nog lopende aanvragen op 1 april 2020 en het aandeel van het wijkquota dat nu gebruikt is. Tevens in de meest rechtse kolom in het rood alle wijken waar het aandeel van het wijkquotum voor 100% of meer is gebruikt. In het geel wijken waar het aandeel van het wijkquotum tussen de 90% en 100% is gebruikt.

⁵ Voor de lopende aanvragen zal niet gekeken worden naar het wijkquotum bij de beoordeling om wel/niet mee te werken aan de aanvraag. De aanvragen kunnen vergund, geweigerd, ingetrokken of buiten behandeling gelaten worden. Dit hangt af van de aanvraag.



Gemeente Amsterdam

Stads deel	Wijk	Quotum	Verleende en lopende aanvragen binnengekomen voor 1 januari 2020	binnen gekomen tussen 1 jan 2020 en 1 april 2020	Totaal afgegeven vergunningen plus nog lopende aanvragen op 1 april 2020.	Percentage van wijk vol
C	Burgwallen-Nieuwe Zijde	69	31	13	44	63,77%
C	Burgwallen-Oude Zijde	72	45	15	60	83,33%
C	De Weteringschans	125	50	21	71	56,80%
C	Grachtengordel-West	144	24	6	30	20,83%
C	Grachtengordel-Zuid	116	34	17	51	43,97%
C	Haarlemmerbuurt	166	22	9	31	18,67%
C	Jordaan	274	97	48	145	52,92%
C	Nieuwmarkt/Lastage	175	42	29	71	40,57%
C	Oostelijke Eilanden/Kadijken	232	46	11	57	24,57%
C	Weesperbuurt/Plantage	122	15	15	30	24,59%
NW	Bedrijventerrein Sloterdijk	2	0	0	0	0,00%
NW	De Punt	85	27	3	30	35,29%
NW	Eendracht	47	1	2	3	6,38%
NW	Geuzenveld	237	33	9	42	17,72%
NW	Lutkemeer/Ookmeer	14	2	0	2	14,29%
NW	Middelveldsche Akerpolder	266	49	7	56	21,05%
NW	Osdorp-Midden	278	154	33	187	67,27%
NW	Osdorp-Oost	296	104	46	150	50,68%
NW	Overtoomse Veld	197	89	13	102	51,78%
NW	Sloter/Riekerpolder	277	36	12	48	17,33%
NW	Slotermeer-Noordoost	92	47	21	68	73,91%
NW	Slotermeer-Zuidwest	229	154	20	174	75,98%
NW	Slotervaart Noord	132	30	9	39	29,55%
NW	Slotervaart Zuid	170	47	7	54	31,76%
NW	Westlandgracht	152	119	25	144	94,74%
N	Banne Buiksloot	247	43	13	56	22,67%
N	Buikslotermeer	220	71	21	92	41,82%
N	Elzenhagen	49	4	2	6	12,24%
N	IJplein/Vogelbuurt	117	39	17	56	47,86%
N	Kadoelen	56	0	0	0	0,00%
N	Nieuwendammerdijk/ Buiksloterdijk	28	1	0	1	3,57%



Gemeente Amsterdam

N	Noordelijke IJ-oever Oost	3	6	0	6	200,00%
N	Noordelijke IJ-oever West	49	1	0	1	2,04%
N	Oostzanerwerf	164	16	16	32	19,51%
N	Tuindorp Buiksloot	23	1	1	2	8,70%
N	Tuindorp Nieuwendam	31	0	0	0	0,00%
N	Tuindorp Oostzaan	163	17	2	19	11,66%
N	Volewijck	116	21	7	28	24,14%
N	Waterland	37	0	0	0	0,00%
N	Waterlandpleinbuurt	229	62	8	70	30,57%
O	Betondorp	57	3	1	4	7,02%
O	Dapperbuurt	160	61	19	80	50,00%
O	Frankendael	142	25	5	30	21,13%
O	IJburg Oost	0	0	0	0	0,00%
O	IJburg West	272	29	1	30	11,03%
O	IJburg Zuid	138	6	0	6	4,35%
O	Indische Buurt Oost	153	47	6	53	34,64%
O	Indische Buurt West	159	59	23	82	51,57%
O	Middenmeer	295	123	22	145	49,15%
O	Omval/Overamstel	44	8	1	9	20,45%
O	Oostelijk Havengebied	411	55	26	81	19,71%
O	Oosterparkbuurt	162	68	21	89	54,94%
O	Transvaalbuurt	133	59	18	77	57,89%
O	Weesperzijde	81	18	10	28	34,57%
O	Zeeburgereiland/Nieuwe diep	48	5	0	5	10,42%
W	Centrale Markt	48	2	1	3	6,25%
W	Chassébuurt	100	73	29	102	102,00%
W	Da Costabuurt	88	33	14	47	53,41%
W	De Kolenkit	121	26	12	38	31,40%
W	Erasmuspark	46	56	15	71	154,35%
W	Frederik Hendrikbuurt	99	36	12	48	48,48%
W	Geuzenbuurt	71	90	28	118	166,20%
W	Helmersbuurt	124	73	13	86	69,35%
W	Hoofdweg e.o.	62	57	23	80	129,03%
W	Houthavens	22	2	1	3	13,64%
W	Kinkerbuurt	77	65	12	77	100,00%
W	Landlust	161	139	40	179	111,18%



Gemeente Amsterdam

W	Overtoomse Sluis	109	53	24	77	70,64%
W	Sloterdijk	10	0	0	0	0,00%
W	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	132	25	11	36	27,27%
W	Staatsliedenbuurt	157	52	13	65	41,40%
W	Van Galenbuurt	29	52	6	58	200,00%
W	Van Lennepbuurt	86	34	10	44	51,16%
W	Vondelbuurt	34	4	6	10	29,41%
W	Westindische Buurt	71	70	20	90	126,76%
Wp	Westelijk Havengebied	2	0	0	0	0,00%
Z	Apollobuurt	187	22	28	50	26,74%
Z	Buitenveldert-Oost	183	60	17	77	42,08%
Z	Buitenveldert-West	307	93	32	125	40,72%
Z	Hoofddorppeleinbuurt	105	67	32	99	94,29%
Z	IJselbuurt	99	89	24	113	114,14%
Z	Museumkwartier	279	37	14	51	18,28%
Z	Nieuwe Pijp	152	84	38	122	80,26%
Z	Oude Pijp	208	148	47	195	93,75%
Z	Prinses Irenebuurt e.o.	32	4	1	5	15,63%
Z	Rijnbuurt	91	89	41	130	142,86%
Z	Scheldeburch	320	158	91	249	77,81%
Z	Schinkelbuurt	45	34	11	45	100,00%
Z	Stadionbuurt	184	50	14	64	34,78%
Z	Willemspark	121	28	5	33	27,27%
Z	Zuid Pijp	101	23	14	37	36,63%
Z	Zuidas	41	2	0	2	4,88%
ZO	Amstel III/Bullewijk	1	0	0	0	0,00%
ZO	Bijlmer-Centrum (D,F,H)	368	150	72	222	60,33%
ZO	Bijlmer-Oost (E,G,K)	519	229	28	257	49,52%
ZO	Driemond	30	0	0	0	0,00%
ZO	Gein	212	25	12	37	17,45%
ZO	Holendrecht/Reigersbos	338	55	27	82	24,26%
ZO	Nellestein	76	14	1	15	19,74%
totaa l		13.404	4.549	1470	6019	



3 Aanmeldingen omzettingsvergunningen

Op 1 april 2020 is het wijkquotum in werking getreden. Omdat het om schaarse vergunningen gaat is de gemeente verplicht om een procedure te volgen voor de eerste weken van de vergunningverlening onder het quotum. Loting is een verdelingsmechanisme waarbij naar willekeur de resterende plekken worden verdeelt en daarom het meest eerlijk is naar alle gegadigden. Zie hoofdstuk vier voor meer informatie over hoe het lotingproces eruit zag.

In totaal waren er 221 aanmeldingen. Er waren aanmeldingen in 69 van de 99 wijken. De meeste aanmeldingen waren in de wijken Bijlmer-Oost (E,G,K), Geuzenbuurt, Oostelijk Havengebied, Buitenveldert-West, Grachtengordel-Zuid, Oude Pijp, Bijlmer-Centrum (D,F,H), Stadionbuurt, De Punt, Indische Buurt West, Slotermeer-Zuidwest. Bijna 40% van de aanmeldingen zijn gedaan in de hierboven benoemde elf wijken.

In 52 gevallen ging het om aanmelders in wijken die al vol waren. De meeste van die 52 aanmelders bevonden zich in de stadsdelen West (21) en Zuid (14).

In tabel 4 hieronder is per wijk het aantal aanmelders te zien. Tabel 7 is gesorteerd op aantal aanmeldingen per wijk.

Tabel 4: Aanmeldingen voor een aanvraag omzettingsvergunning per wijk.

Wijken (3 of meer aanmelders)	Aantal aanmelders loting tussen 1 april 2020 en 11 mei 2020	Wijk (twee aanmelders en minder)	Aantal aanmelders loting tussen 1 april 2020 en 11 mei 2020
Bijlmer-Oost (E,G,K)	10	Chassébuurt	2
Geuzenbuurt	10	De Kolenkit	2
Oostelijk Havengebied	10	Grachtengordel-West	2
Buitenveldert-West	9	Haarlemmerbuurt	2
Grachtengordel-Zuid	8	Houthavens	2
Oude Pijp	8	Middenmeer	2
Bijlmer-Centrum (D,F,H)	7	Oostzanerwerf	2
Stadionbuurt	7	Sloter/Riekerpolder	2
De Punt	6	Slotermeer-Noordoost	2
Indische Buurt West	6	Slotervaart Zuid	2
Slotermeer-Zuidwest	6	Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	2
Frankendael	5	Transvaalbuurt	2
Jordaan	5	Waterlandpleinbuurt	2



Gemeente Amsterdam

Landlust	5	Weesperbuurt/Plantage	2
Scheldebuurt	5	Westlandgracht	2
Banne Buiksloot	4	Willemspark	2
Buikslotermeer	4	Apollobuurt	1
Dapperbuurt	4	Burgwallen-Oude Zijde	1
Museumkwartier	4	Da Costabuurt	1
Overtoomse Veld	4	Elzenhagen	1
Weesperzijde	4	Erasmuspark	1
Burgwallen-Nieuwe Zijde	3	Hoofddorppeinbuurt	1
De Weteringschans	3	IJplein/Vogelbuurt	1
Frederik Hendrikbuurt	3	IJselbuurt	1
Gein	3	Kinkerbuurt	1
Geuzenveld	3	Middelveldsche Akerpolder	1
Helmersbuurt	3	Nellestein	1
Holendrecht/Reigersbos	3	Oostelijke Eilanden/Kadijken	1
IJburg West	3	Oosterparkbuurt	1
Indische Buurt Oost	3	Overtoomse Sluis	1
Nieuwe Pijp	3	Schinkelbuurt	1
Nieuwmarkt/Lastage	3	Staatsliedenbuurt	1
Osdorp-Oost	3	Tuindorp Oostzaan	1
Rijnbuurt	3	Vondelbuurt	1
		Zeeburgereiland/ Nieuwe Diep	1



4 Loting en vervolg

Wanneer het aantal aanvragen hoger is dan het wijkquotum zullen de vergunningen voor die wijk worden geloot. Loting is een verdelingsmechanisme naar een willekeurig geselecteerd nummer en staat onverschillig ten opzichte van de gegadigde en zijn aanvraag en is daarom het meest eerlijk ten aanzien van de gegadigden.

Vanaf 1 april t/m 10 mei 2020 konden aanvragers zich aanmelden voor de lotingsfase. Vervolgens hebben alle aanmelders bericht gehad. Er waren vier mogelijke uitslagen voor de aanmelders:

1. Het wijkquotum van de wijk waar u zich voor heeft aangemeld is al gebruikt. U kunt geen aanvraag indienen.
2. Er is nog plek in het wijkquotum van de wijk waar u zich voor heeft aangemeld, maar omdat er meer aanmelders zijn dan plek is, heeft de notaris geloot. U bent hierbij uitgeloot. U kunt geen aanvraag indienen.
3. Er is nog plek in het wijkquotum van de wijk waar u zich voor heeft aangemeld, maar omdat er meer aanmelders zijn dan plek is, heeft de notaris geloot. U bent hierbij ingeloot (inloters). U kunt een aanvraag indienen.
4. Er is nog plek in het wijkquotum van de wijk waar u zich voor heeft aangemeld en er was geen loting nodig. U kunt een aanvraag indienen.

Vanaf 1 juni t/m 27 juni 2020 kunnen de inloters en aanmelders in wijken waar geen loting nodig was (nummer 3 en 4 hierboven) een vergunning aanvragen. Hierna wordt beoordeeld hoeveel aanvragen er daadwerkelijk gedaan zijn en kan definitief worden opgemaakt in hoeverre de quotum vol zijn. Vanaf 1 juli 2020 kan iedereen een aanvraag indienen zolang het wijkquotum niet voor 100% of meer is gebruikt.

In het kort zag/ziet de planning er voor de loting als volgt uit:

- 1 april – 1 mei: Aanmelden loting
- 11 mei – 31 mei: brief uitslag loting (of in sommige gevallen: geen loting nodig geweest omdat er meer plek was in het wijkquotum dan aanmelders).
- 1 juni – 27 juni: aanmelders die in zijn geloot of waar geen loting nodig was mogen een aanvraag indienen.
- 1 juli – verder: bekend welke wijken vol zijn. In wijken die nog niet vol zijn kunnen nu ook eigenaren die niet mee hebben gedaan aan de loting een aanvraag indienen.