

Veel fakenieuws over woningdelen

- [!WOON](#)
- [Home](#)
- [Nieuws – berichten uit de praktijk van de woningmarkt](#)
- [december 2019](#)



10 december 2019 -

Amsterdam geeft woningdelers meer rechten. Verhuurders zien hun grote winstmarges dalen en liepen te hoop tegen de plannen. Daarbij verspreidden ze onjuiste informatie en veroorzaaken ze grote onrust bij studenten. Zo zouden allerlei studentenhuizen moeten sluiten en zouden de jongeren op straat komen. Alleen **zijn de nieuwe regels helemaal niet van toepassing op de meeste studentenpanden**. Verder krijgt de gemeente de schuld van de slechte rechtspositie die huurders hebben sinds de invoer van tijdelijke huurcontracten. Opvallend is dat zelfs de corporaties zij aan zij optrekken met de vastgoedcowboys **met schrikverhalen in Het Parool**. Het Amsterdamse college heeft de onrustverhalen ontzenuwd in een duidelijke brief (zie verderop).

Woningdelen leidt tot prijsopdrijving en dat treft ons allemaal

Het woningdelen heeft geleid tot sterke opdrijving van de prijzen van huurwoningen en daarmee ook van koopwoningen. Een woning die op de vrije markt voor maximaal €1500 per maand te verhuren is levert met vijf studenten die elk €600 betalen al snel €3000 op. Deze verdubbeling van de prijs leidt vervolgens tot een sterke stijging van de koopprijs en jaagt daarmee de prijzen in de hele buurt op. Ondertussen betalen de jongeren veel en hebben ze vrijwel geen rechten: ze hebben een tijdelijk contract en geen huurprijbscherming.

Meer rechten met nieuwe regels

De nieuwe gemeentelijke regels bepalen dat een verhuurder die een vergunning voor kamerverhuur wil de huurders een individueel contract moeten geven. Dan hebben ze elk afzonderlijk een contract voor de ruimte die ze feitelijk huren: hun eigen kamer en het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen. Dat geeft meer duidelijkheid voor de bewoners en bovendien de kans om de huurprijs van de kamer via een puntentelling te laten toetsen door de Huurcommissie. In plaats van €600 zoals in het bovenstaande voorbeeld betalen ze dan bijvoorbeeld €400 per persoon. Heel prettig voor de jongeren en voor de verhuurder nog steeds een riant bron van inkomsten. De totale huur ligt in bovengenoemd voorbeeld nog steeds boven de marktprijs. De verhuurder moet alleen genoegen nemen met een kleinere winstmarge.

Verhuurders bang voor lagere winstmarge

De beleggers proberen zo veel mogelijk geld uit de woningen te trekken. De bewoners zijn de dupe en dat kan niet de bedoeling zijn van een goed functionerende woningmarkt. Huurder hebben amper rechten en betalen veel te hoge prijzen. Daarbij wordt de prijs van koopwoningen kunstmatig opgejaagd en daar zijn vele andere woningzoekenden weer de dupe van. Nu de gemeente probeert deze uitwas een klein beetje aan banden te leggen huilen de vastgoedcowboys krokodillentranen. Ze maken huurders bang met indianenverhalen over een gemeente die de jongeren zou willen ontruimen. Terwijl ze er zelf voor kiezen om geen vergunning aan te vragen terwijl ze dat zonder problemen kunnen doen. Een vergunning waar ze ook zo weer van af kunnen als ze dat willen.

Verhuurders zetten mensen op straat door tijdelijke huurcontracten

Het is ook niet de gemeente die mensen op straat zet. Het zijn de verhuurders die dat doen en daar voor kiezen. Een recent voorbeeld: deze week spraken we vijf jongeren die op straat dreigen te komen. Ze huren een huis in De Banne in Noord, voor €3000 per maand. De eigenaar wil geen vergunning aanvragen, hij heeft andere belangen. De gemeentelijke regels zijn niet de oorzaak van deze huisuitzetting. Nu al is het de praktijk in Amsterdam dat jonge huurders na een periode weg moeten. Beleggers sluiten alleen nog maar 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 flink verhogen.

Niet gemeente maar Wet Doorstroming Huurmarkt zorgt voor huisuitzettingen

Sinds invoering van de Wet Doorstroming Huurmarkt in 2015 zijn huurcontracten in de particuliere sector vrijwel allemaal tijdelijk. Voorheen kregen huurders standaard een huurcontract voor onbepaalde tijd met bijbehorende huurbescherming. Veel huurders verkeren door het tijdelijke contract in een onzekere situatie: er hoeft maar iets te gebeuren of het contract wordt niet verlengd. De verhuurder bepaalt of hij een contract wel of niet verlengt. De huurders moeten vooral aardig zijn voor de verhuurder en zijn daarmee een soort nieuwe lijfeigenen. Zo verklaarde de berucht verhuurder en voormalig VVD Kamerlid Van Haga onlangs bij monde van zijn bedrijf Sjoopperdepop dat hij een huurcontract niet wilde verlengen, want hij vond de huurder niet lief genoeg. Deze huurder, overigens geen jongere maar een oudere in een hofje voor ouderen, zou “zich als huurder ondankbaar zou hebben opgesteld”. Van Haga zei de woninkjes als ‘doorstroomwoning’ te verhuren.

Brief gemeente ontzenuwt onnodige zorgen

Afgelopen week stuurde het Amsterdamse college een verhelderende brief om de **vele misverstanden en onnodige zorgen** over de nieuwe regels voor woningdelen uit de wereld te helpen. Voor veruit de meeste bestaande studentenpanden zijn de **nieuwe regels helemaal niet van toepassing**. Die studenten hoeven zich dan ook geen zorgen te maken. “Zowel in de media als onder jongeren is er verwarring over de **nieuwe regels**. Er is een petitie gestart waarin gesuggereerd wordt dat alle bestaande **verkamerde woningen rechteloos zouden worden**.” Tijdens de behandeling in de commissie Wonen en Bouwen op 20 november 2019 heeft een aantal Amsterdamse jongeren ook hun zorgen uitgesproken. Vervelend dat kamerhuurders zich opgejaagd voelen.” De brief is hier te lezen.

Geen zorgen wel rechten voor jongeren

Jongeren hoeven zich geen zorgen te maken over de **nieuwe regels voor woningdelen**. Terechte **zorgen zijn er vaak wel over hun rechtspositie**, want die is nu **beroerd geregeld**. Iedereen met vragen over huurcontract, rechtspositie en de nieuwe regels kan in Amsterdam terecht bij !WOON voor onafhankelijk en gratis advies en hulp.