

## Red sociaal woningdelen in de stad

Huisvesting: Corporaties vragen regels op maat in plaats van overheidsdwang

[met in grijs commentaar van Jan Kok]



→ GROTE WONINGEN HOEVEN NIET VERBOUWD TE WORDEN OM TIJDELIJK MEER PERSONEN TE HUISVESTEN. GETTY IMAGES/ISTOCKPHOTO

**Bestuurders van de gezamenlijke Amsterdamse woningcorporaties roepen de gemeenteraad op om bij de nieuwe huisvestingsverordening niet het kind met het badwater weg te gooien.**

Het leek zo mooi, vijf jaar geleden. Als Amsterdamse woningcorporaties mochten we volgens afspraak met de gemeente en huurdersorganisaties de Huurdersvereniging Amsterdam een deel van onze huurwoningen **in de vrije sector** verhuren aan meerdere personen. Een mooie oplossing voor veel jonge mensen die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, en nog te weinig inkomen hebben om te kopen of te huren in de vrije sector.

We konden hen in Amsterdam een oplossing bieden: **woningdelen**. Ook voor mensen die door een relatiebreuk of andere pech dringend op zoek waren naar een woonplek, was dit een uitkomst. En kwetsbare alleenstaanden konden hierdoor onder begeleiding in een groepswoning samenwonen. Het oude woongroepenconcept in een nieuwe vorm! Dit klinkt wel erg idealistisch voor verkameren.....

Sindsdien hebben Amsterdamse woningcorporaties enkele honderden huurwoningen in de **vrije sector** verhuurd via **friendscontracten**. In totaal gaat het nu om 1200 à 1500 bewoners die

een friendswoning delen met twee of drie anderen. Dus 3 of 4 per woning

Nu dreigt het mis te gaan. De gemeente wil woningdelen voortaan alleen nog toestaan door de omzetting van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woningen, de zogenaamde verkamering. Dus er is een verschil tussen woningdelen en verkameren. Woningdelen is met een aantal alleenstaanden een woning elk met een eigen kamer bewonen en samen de huur opbrengen. Verkameren is een aantal alleenstaanden huisvesten in een woning in aparte kamers, die als onzelfstandige woningen afzonderlijk worden verhuurd. Een zelfstandige woning die gedeeld wordt door enkele alleenstaanden wordt daarmee onmogelijk. De verhuurders moeten eerst de woning verbouwen en aanpassen aan kamerverhuur. Zo maakt elke verhuurder hoge kosten en is een woning op een later moment niet meer geschikt voor verhuur aan een gezin.

### **Vertimmeren**

De nieuwe huisvestingsverordening waarover de gemeenteraad woensdag 11 december een besluit gaat nemen, ondermijnt het woningdelen verder. Hoe zit dat?

Voortaan kunnen huurders geen gezamenlijk contract meer delen; elke huurder krijgt straks een eigen kamerhuurcontract. We zien nu al waar dit toe leidt. Veel nieuwe verhuurders op de markt buiten dit commercieel uit, vertimmeren zelfstandige woningen in complexen tot kamers en verhuren deze aan jongeren. Soms leidt dit tot gedoe in de woongebouwen, omdat de leefstijl van jongeren toch anders is dan die van de overige bewoners.

De gemeente stelt ook nieuwe extra normen voor geluid bij woningdelen. Onnodig, want we krijgen amper klachten over geluidsoverlast van woningdelers, niet van omwonenden en niet van de gemeente. Verbouwen is duur, maar ook heeft een bouwkundige aanpassing niet veel zin. Als er echt overlast is, moeten we dat aanpakken.

Wat is onze oplossing? Wij stellen voor dat de gemeente vergunningen gaat verstrekken per verhuurder en niet per woning. De gemeente krijgt zo een betere controle over het woningdelen. De gemeente heeft dan verhuurders als corporaties goed in beeld, evenals andere bonafide eigenaren van woningen. Dit maakt het mogelijk sluitende en controleerbare afspraken te maken met erkende verhuurders over goed verhuurbeleid.

### **Maximale huur**

Wat zijn die afspraken? Die gaan over alles waar de gemeente controle over wil en kan houden. Zoals over het maximum aantal woningdeelwoningen dat een verhuurder verhuurt per buurt en per woongebouw. Over hoe de verhuurder voorkomt dat te veel mensen in een woning samenwonen. Zo moet het aantal huurders altijd minder zijn dan het aantal kamers in een woning.

Maar ook kan de gemeente eisen stellen aan de hoogte van de huur per bewoner (met een maximum van bijvoorbeeld 400 euro, te controleren via accountantsverklaringen) en over hoe de verhuurder overlast voorkomt en aanpakt. Kortom, een vergunning per verhuurder geeft de gemeente precies de controle die zij graag wil en die wij ook begrijpen.

De corporaties willen overigens slechts een deel van onze grote woningen in de vrije sector verhuren via woningdelen. Zo kunnen we ook grote woningen beschikbaar houden voor gezinnen. We verhuren ook alleen vrije sector en geen sociale huur via woningdelen. De enige uitzondering daarop is sociale verhuur aan zorgorganisaties voor groepswonen.

## **Voordelen**

We bereiken met onze voorstellen voor regels rond woningdelen dezelfde doelen als de gemeente beoogt. Een maximum aan **deelwoningen** per buurt, voorkomen van overlast, van te hoge huren en van te veel huurders in één woning. **Het grote verschil met het voorstel van de gemeente is dat de deelwoningen niet ingrijpend verbouwd en verkamerd hoeven worden.**

Niet elke woning wordt een permanente deel- of studentenwoning. De woningen blijven flexibel verhuurbaar. In de toekomst kan er ook weer een gezin in terecht.

We voorkomen verkamering van een groot aantal woningen. We kunnen nieuwe woningen voor woningdelen blijven toevoegen en hoeven onze huidige **woningdeelwoningen** niet ingrijpend te verbouwen. Daarmee bieden we honderden huurders de zekerheid dat ze kunnen blijven wonen waar ze wonen.

Bert Halm, Eigen Haard

Eddo Rats, De Alliantie

Egbert de Vries, Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Hester van Buren, Rochdale

Karin Laglas, Ymere

Leon Bobbe, De Key

Marien de Langen, Stadgenoot