



Hogeschool van Amsterdam



## ***De keerzijde van de vrije woningtoewijzing***

*Een onderzoek naar de woonruimteverdeling in Amsterdam, de handhaving en de in maart 2011 verschenen discussienota*

Onderzoekers:	Fadim Demir en Laurens Boumedyan
School:	Hogeschool van Amsterdam
Opleiding:	Sociaal juridische dienstverlening
Studiejaar:	2010- 2011
Docent:	Margie Kessler
Opdrachtgever:	Wijksteunpunt Wonen Centrum
Datum:	13 juli 2011

# Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting	4
1. Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Doel van het onderzoek	6
1.3 Probleemstelling en deelvragen	7
2. Methode	8
3. Vergunningsplichtige huurwoningen	9
3.1 Wat is een vergunningsplichtige huurwoning?	9
3.2 Wie mogen er wonen in een vergunningsplichtige huurwoning?	9
3.3 Welke eisen worden er gesteld ten aanzien van de Huisvestingsvergunning?	9
3.4 Huishouden	10
4. Pied-à-terre	11
4.1 Wat is een pied-à-terre?	11
4.2 Wanneer mag iemand een pied-à-terre bezitten?	11
4.3 Moet een pied-à-terre aan bepaalde eisen voldoen?	13
5. Short stay woningen	14
5.1 Wat zijn short stay woningen?	14
5.2 Wie mogen er gebruik maken van short stay?	14
5.3 Wat zijn de beleidsregels ten aanzien van short stay?	15
5.4 Wettelijke basis	16
6. Beleid van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven	18
6.1 Aanpak woonfraude	18
6.2 Aanpak van leegstand	19
6.3 Aanpak van illegale short stay	20
6.4 Handhavingsbesluiten	21
7. Onderzoek naar de handhavingspraktijk	24
7.1 Rapport van de Gemeentelijke Ombudsman	24
7.2 Rapport van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven	25
8. Interview Dienst Wonen, Zorg en Samenleven en Raadscommissie vergadering	26
8.1 Verslaglegging interview	26
8.2 Vergadering van de Raadscommissie	28
9. Discussienota Woonruimteverdeling	30
9.1 Voorkeur van de onderzoekers	32
10. De “Keerzijde van de vrije woningtoewijzing”	33
11. Conclusies en aanbevelingen	35
Bronvermelding	37
Bijlagen	39

## **Voorwoord**

Voor u ligt het resultaat van een onderzoek, wat in het kader van de afronding van onze opleiding Sociaal Juridische Dienstverlening aan de Hogeschool van Amsterdam in opdracht van het Wijksteunpunt Wonen Centrum is uitgevoerd.

Graag willen wij de gelegenheid nemen om een aantal personen te bedanken voor hun steun en medewerking tijdens dit proces. Allereerst bedanken wij Guust Augustijn, coördinator van het Wijksteunpunt Wonen Centrum voor zijn vertrouwen en volwaardige medewerking tijdens dit onderzoek. Daarnaast ook Iris Westerterp, beleidsadviseur van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven Amsterdam voor de gelegenheid haar te interviewen. Tot slot willen wij Margie Kessler graag bedanken voor haar tijd en begeleiding vanuit school.

Wij wensen een ieder die dit onderzoeksrapport zal lezen net zoveel plezier toe als dat wij hebben gehad met het tot stand brengen ervan. Hopelijk kan dit onderzoeksrapport helderheid bieden over woonruimteverdeling en handhaving. Ook hopen wij dat het aanvulling biedt op de discussie ten aanzien van de woonruimteverdeling.

**Laurens Boumedyan**  
**Fadim Demir**

**Hogeschool van Amsterdam**  
juli 2011

## Samenvatting:

Tijdens het maken van dit onderzoeksrapport hebben we informatie verzameld over de toewijzingsregels ten aanzien van vergunningsplichtige woningen en onderzocht hoe deze worden gehandhaafd. Ook hebben we in dit onderzoek veel aandacht besteed aan delen van de regelgeving binnen de woonruimteverdeling en aan de wijze waarop deze regelgeving wordt gehandhaafd. In de periode van maart tot mei 2011 is er een discussienota verschenen, waarin vier scenario's werden beschreven. In twee van de scenario's wordt een situatie geschetst, waarin de huisvestingsvergunning wordt afgeschaft. De afschaffing van de huisvestingsvergunning zal voor huurders een aantal nadelen kennen. Men kan zich echter afvragen wat er nu precies zou gebeuren als een deel of al deze regels zouden komen te vervallen. Dit hebben wij de "keerzijde" genoemd en ons afgevraagd wat hier de gevolgen van kunnen zijn. Voordat we beschrijven wat de consequenties zijn van de afschaffing, geven we kort informatie over de drie soorten vergunningsplichtige woningen.

### *Vergunningsplichtige huurwoningen:*

Voor deze soort woning is er een vergunning vereist en kan alleen worden afgegeven als de huurprijs onder de €554,76 ligt. In artikel 8, lid 2 van het huisvestingsbesluit staat vermeld welke eisen er worden gesteld om in aanmerking te kunnen komen voor deze woning. Één van de eisen is door de Europese Commissie vastgesteld. Om in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning mag een gezinsinkomen op jaar basis niet meer zijn dan €33.614.

### *Pied-à-terre:*

Dit houdt in dat men in het bezit is van een tweede woning. Er is een onderscheid gemaakt tussen een tweede huurwoning en een tweede koopwoning. Als men beschikt over een tweede huurwoning, dan is de enige eis dat deze woning geliberaliseerd is (rekenuur boven €652,52). Indien het tweede huis een koopwoning betreft en de woning onder de liberalisatiegrens valt, dient de eigenaar zelf in de woning te verblijven, een huurder te vinden of een onttrekkingsvergunning aan te vragen. Als de woning niet binnen de sociale sector valt, zijn er geen eisen gesteld aan het in bezit hebben van een tweede koopwoning.

### *Short stay woningen:*

Dit zijn woningen die bestemd zijn voor een korte verblijfsduur van maximaal 6 maanden en kan door iedereen worden bewoond. Dit soort woningen wordt vaak bewoond door buitenlandse werknemers en de toeristen. Om de woning in gebruik te kunnen geven is de verhuurder verplicht om bij het stadsdeel waar het huis zich vestigt, een vergunning aan te vragen. De vergunning kan door de gemeente alleen worden afgegeven als de huurprijs van de woning boven de liberalisatiegrens ligt.

### *De handhaving:*

De Amsterdamse woningmarkt is zoals bij velen bekend een markt waar veel onrechtmatige activiteiten plaatsvinden. Deze onrechtmatige activiteiten manifesteren zich in allerlei vormen van woonfraude. In de Beleidsovereenkomst Wonen Amsterdam 2007 – 2010 heeft de gemeente Amsterdam een overeenkomst afgesloten met de stadsdelen, Amsterdamse Vereniging van Woningcorporaties en de Huurdersvereniging Amsterdam, om deze zaken tegen te gaan.

Als de gemeente en/of de hierboven beschreven organisaties constateren dat de regels voor het in gebruik nemen van woonruimte niet wordt nageleefd, zijn ze bevoegd om gebruik te maken van de volgende sancties en maatregelen.

- last onder dwangsom;
- bestuurlijke boete;
- vordering;
- intrekken vergunning;
- legalisering.

Binnen de huursector bestaat al een lange tijd een discussie over de woonruimteverdeling. Het is bekend dat particuliere verhuurders de regels over het algemeen als belemmerend ervaren en deze op zijn minst versoepeld willen hebben. In principe kan dus gesteld worden dat de particuliere verhuurders staan voor de “keerzijde”. Logischerwijs pleitten verschillende belangenorganisaties voor oplossingen die tegemoet komen aan de belangen van hun achterban.

De huidige wet en regelgeving, biedt de huurders bescherming tegen verhuurders die de woning voor een hogere prijs verhuren dan wettelijk is toegestaan. Mocht naar aanleiding van de discussienota wijzigingen plaatst vinden, zal deze wijziging vele nadelen met zich meebrengen. Deze nadelen komen voornamelijk tot uiting binnen de particuliere huur sector. De afschaffing van de huisvestingsvergunning geeft namelijk ruimte aan verhuurders om te verhuren aan wie zij willen, met de volgende mogelijke gevolgen:

- huurprijsstijging en meer geliberaliseerde huurovereenkomsten. Immers mensen die meer verdienen zijn doorgaans ook bereid om meer te betalen aan huur.
- woningen die bestemd zijn voor grote gezinnen kunnen bewoond worden door één persoon. Gezinnen komen zo nog moeilijker aan bod.
- meer wildgroei aan ongewenste verhuursituaties, zoals kamersgewijze verhuur van zelfstandige huurwoningen.

Als de huisvestingsvergunning wordt afgeschaft zal het proactief benaderen van het Wijksteunpunt Wonen onder druk komen te staan. Zij zullen geen maandelijkse overzichten van verleende vergunningen meer ontvangen. De nieuwe bewoners kunnen dan niet worden aangeschreven en het vervallen van deze activiteit zal grote gevolgen hebben voor nieuwe huurders in Amsterdam. Minder huurders zullen gebruik maken van hun recht om de huurprijs te laten toetsen bij de Huurcommissie. Dit zal de verhuurders de ruimte geven om meer woningen boven de maximaal redelijke huurprijs te verhuren.

Het vervallen van deze activiteit heeft niet alleen gevolgen voor de huurders, maar ook voor het Wijksteunpunt Wonen Centrum zelf. Zij hebben namelijk prestatieafspraken gemaakt met het stadsdeel Centrum, onder andere over het aantal contacten en gestarte procedures. Indien de hierboven beschreven proactieve aanpak geen doorgang meer kan vinden, dan zullen deze afspraken met het stadsdeel moeten worden herzien. Ook zal er bekeken moeten worden hoe nieuwe huurders op een andere wijze getraceerd kunnen worden.

### Aanbeveling

Onze aanbeveling die voortkomt uit dit onderzoek richt zich tot de gemeente Amsterdam:

Met name in de particuliere sector zal afschaffing van de huisvestingsvergunning gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van de huurwoningvoorraad, met op termijn een stijging van het aantal geliberaliseerde huurovereenkomsten. Voorzichtigheid en terughoudendheid met het aanpassen van de Huisvestingsverordening is daarom van belang.

# 1. Inleiding

Het Wijksteunpunt Wonen Centrum heeft ons gevraagd om een onderzoek in te stellen naar wat de toewijzingsregels zijn ten aanzien van vergunningsplichtige huurwoningen in Amsterdam en hoe worden deze gehandhaafd.

Om dit onderzoek te kunnen realiseren hebben wij gekozen voor een literatuuronderzoek en een interview. Wij hebben een literatuuronderzoek gedaan naar de beleidsregels ten aanzien van vergunningsplichtige huurwoningen, pied-à-terre woningen en short stay woningen. Ook is er onderzoek gedaan naar de handhaving van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven.

Wij hebben beleidsadviseur van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven (hierna te noemen Dienst WZS) van de gemeente Amsterdam geïnterviewd, die vragen heeft beantwoord over het door de gemeente gevoerde beleid. Ook zijn wij aanwezig geweest bij een vergadering van de Raadscommissie BWK (Bouwen Wonen en Klimaat) In dit onderzoeksrapport kunt u de verslaglegging van het interview, de vergadering en het literatuuronderzoek nalezen. Aan het einde van dit rapport hebben wij aanbevelingen gedaan.

## 1.1 Aanleiding

In de maanden augustus en oktober van 2010 is er in Amsterdam veel te doen geweest over de handhavende optredens van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven. Het begon in augustus toen de eigenaren van pied-à-terre een brief kregen van de gemeente, waarin zij gesommeerd werden deze woningen te bewonen, verhuren of verkopen. De woningen die volgens het puntenstelsel binnen de sociale huur vallen mogen namelijk niet gebruikt worden als tweede woning. Nadat de pied-à-terre bezitters van deze schrik (er werd in de brief gesproken over boetes en gedwongen verhuur) waren bekomen, kregen zij een excuusbrief van de gemeente waarin gesteld werd dat de brief slechts “informerend” bedoeld was. In oktober werden ook drie studenten die samen een vergunningsplichtige woning huurden, door de Dienst WZS de woning uitgezet. Hierbij komen ook de vele optredens van de Dienst WZS bij short stay verhuur, waarvan een aantal het nieuws hebben gehaald.

De verbazing over de optredens van de Dienst WZS beperkte zich niet tot de woningeigenaren of huurders. Ook de media zorgde voor een uitgebreide berichtgeving rondom deze zaken. Zo publiceerde het Parool op 17 augustus 2010 het artikel *Paniek om pied-à-terre* en berichtte De Telegraaf op 19 oktober 2010 hierover met een artikel over de studenten die samen een vergunningsplichtige woning huurde, genaamd *Zonder relatie geen woning*. Ook in het AT5 journaal is aandacht besteed aan deze zaken. Het Wijksteunpunt Wonen Centrum wilde naar aanleiding van deze berichten weten hoe het beleid bij de Dienst WZS is ontstaan en hoe het wordt gehandhaafd.

## 1.2 Doel van het onderzoek

Hoewel de gemeente zelf een onderzoek uitvoert naar de Dienst WZS, heeft het Wijksteunpunt Wonen Centrum ook behoefte aan meer inzicht in het beleid en de werkwijze van de dienst. Dit onderzoek richt zich dan ook op de beleidsregels en de handhaving van deze regels die moeten bijdragen aan een eerlijke woonruimte verdeling. De opdrachtgever wil meer inzicht hebben op de handhaving van de gemeente. Het Wijksteunpunt Wonen Centrum wil de huurders op een juiste manier informeren en ondersteunen. Aan de hand van het onderzoeksresultaat, zal het Wijksteunpunt Wonen meer inzicht hebben in de werkwijze van de dienst en kan dit rapport gebruikt worden als aanvulling op de discussie ten aanzien van de woonruimteverdeling.

### 1.3 Probleemstelling en deelvragen

#### Probleemstelling

Wat zijn de toewijzingsregels ten aanzien van vergunningsplichtige huurwoningen in Amsterdam en hoe worden deze gehandhaafd?

#### Deelvragen

Om antwoord te kunnen geven op de probleemstelling zijn in de beginfase de volgende deelvragen geformuleerd:

- vergunningsplichtige huurwoningen:
  - wat is een vergunningsplichtige huurwoning?
  - wie mogen er wonen in een vergunningsplichtige huurwoning?
  - welke eisen worden er gesteld ten aanzien van de huisvestingsvergunning?
  
- pied-à-terre:
  - wat is in het beleid een pied-à-terre?
  - wanneer mag iemand een pied-à-terre bezitten?
  - moet een pied-à-terre aan bepaalde eisen voldoen?
  
- short stay woningen:
  - wat zijn short stay woningen?
  - wie mogen gebruik maken van short stay?
  - welke beleidsregels zijn er van kracht ten aanzien van short stay woningen?
  
- beleid van Dienst Wonen, Zorg en Samenleven:
  - hoe en wanneer wordt er gehandhaafd?
  - welke praktijk gevallen zijn er die wel of niet aansluiten op de beleidsregels en beoogde manier van handhaven?

Ten tijde van het schrijven van dit rapport is duidelijk dat de deelvragen rondom het beleid van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven niet beantwoord worden zoals oorspronkelijk de bedoeling was. Reden hiervoor is voornamelijk het gebrek aan een mogelijkheid tot interviews met meerdere medewerkers (voornamelijk handhavingsmedewerkers) van de dienst. Tevens heeft het onderzoek een andere wending gekregen dan oorspronkelijk bedacht, wegens het verschijnen van de Discussienota Woonruimteverdeling en de kijk op de “keerzijde”

## 2. Methode

### Literatuuronderzoek

Om het merendeel van de deelvragen te beantwoorden hebben wij voornamelijk gebruik gemaakt van literatuuronderzoek. Voor de algemene informatie hebben wij de website van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven geraadpleegd. De juridische informatie is gevonden binnen de Huisvestingswet, Huisvestingsverordening en verscheidende beleidsstukken van de gemeente. Ook hebben wij gebruik gemaakt van het onderzoek van de Gemeentelijke Ombudsman en het onderzoek uitgevoerd door de dienst zelf. Het literatuuronderzoek is in deze een betrouwbaar middel gebleken gezien het feit dat dit allemaal informatie is van de dienst zelf of een andere valide organisatie betreft.

### Taakverdeling:

Om het onderzoek zo goed mogelijk en binnen de beperkte tijd te kunnen verrichten, hebben wij de deelvragen onder ons verdeeld. Het betreft hier het literatuuronderzoek. Naast de uitwerking van het literatuuronderzoek, hebben wij samen het interview afgenomen en de vergadering bijgewoond, waar de raadscommissieleden over de onderzoeken informatie uitwisselden. Ieder van ons heeft het onderzoeksrapport, dat door de ombudsman is samengesteld en het rapport van de Dienst WZS zelfstandig bestudeerd. Tot slot hebben wij de stukken die door de andere is samengesteld bestudeerd en feedback op gegeven.

### Interview

Om meer inzicht te verkrijgen in het standpunt en de wijze van handelen van de gemeente en de dienst hebben wij ook een interview gehouden met beleidsadviseur Iris Westerterp. In de oorspronkelijke opzet zouden wij interviews houden met meerdere beleidsmedewerkers en wellicht ook handhavers. Gedurende het onderzoek bleek dit niet haalbaar. Het interview biedt inzicht in de beleving van de dienst en ideeën achter de Discussienota Woonruimteverdeling.

### Onderzoeksrapport

In de eerste drie hoofdstukken zullen wij antwoord geven op de deelvragen, die betrekking hebben op de drie verschillende woning soorten. Hierna wordt ingegaan op het beleid van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven, gevolgd door een verslaglegging van een interview met een medewerker van de dienst en de verslaglegging van een vergadering van de Raadscommissie. Daarna geven wij een weergave van mogelijke gevolgen als al deze eerder beschreven regelgeving niet geldt en schenken wij aandacht aan de Discussienota Woonruimteverdeling.

### 3. Vergunningsplichtige huurwoningen:

In dit hoofdstuk beschrijven wij wat een vergunningsplichtige huurwoning is, wie er in deze woningen mogen wonen, welke eisen er worden gesteld in het kader van de huisvestingsvergunning en welke rol hierin is weggelegd voor het begrip *huishouden*.

#### 3.1 Wat is een vergunningsplichtige huurwoning

De naam van deze groep woningen geeft in principe al aan wat het zijn. Het zijn woningen waarvoor een huurder in aanmerking moet komen voor een huisvestingsvergunning. De huisvestingsvergunning is een middel waarmee een gemeente de gewenste controle uit kan voeren op de verdeling van goedkope woonruimte. Een woning is een vergunningsplichtige woning indien de rekenhuur (kale huur met daarbij opgeteld enkele subsidiabele servicekosten zoals een lift en schoonmaak van gemeenschappelijke ruimten) niet meer is dan het bedrag zoals bepaald in de Huisvestingsverordening. Dit bedrag wordt ieder jaar vastgesteld en is voor 2011 bepaald op €554,76. De huisvestingsvergunning dient door de verhuurder te worden aangevraagd en de leges voor de vergunning bedragen €60,-.

#### 3.2 Wie mogen er wonen in een vergunningsplichtige huurwoning?

Artikel 8 lid 2 van het Huisvestingsbesluit geeft aan dat vergunningsplichtige huurwoningen zoveel mogelijk worden toegewezen aan huishoudens met een toetsingsinkomen dat hen in staat stelt om huurtoeslag aan te vragen. Het precieze bedrag is echter te vinden op de site van de Dienst Wonen Zorg en Samenleven. Daar staat vermeld dat de inkomenseis zoals beschreven in artikel 9 van de Huisvestingsverordening bepaald is op €38.150,-. Dit bedrag betreft het gezinsinkomen. Voor particuliere huurwoningen met een rekenhuur boven de €418,- geldt geen inkomenseis.

Hoewel het geen gevolgen lijkt te hebben voor de vergunningsplichtige huurwoningen dient wel vermeld te worden dat er per 1 januari 2011 een wijziging is doorgevoerd in de toewijzing van sociale huurwoningen. Dit zijn woningen met een rekenhuur van maximaal €652,- per maand en de vergunningsplichtige huurwoningen zijn hier dus een onderdeel van. De regel is enigszins onder druk van de Europese Commissie doorgevoerd en houdt in de woningcorporaties 90% procent van de woningen uit de sociale sector dienen te verhuren aan mensen met een inkomen van maximaal €33.614,-. De overige 10% mag toegewezen worden aan mensen met een hoger inkomen die behoefte hebben aan maatschappelijke ondersteuning, zoals grote families of gehandicapten<sup>1</sup>.

Zoals eerder vermeld lijkt dit niet veel gevolgen te hebben voor de vergunningsplichtige huurwoningen, maar het valt wel op dat de inkomensgrens lager ligt dan die voor een huisvestingsvergunning (€38.150,-).

#### 3.3 Welke eisen worden er gesteld ten aanzien van de huisvestingsvergunning?

Zoals hierboven beschreven dient een huurder tot een bepaalde inkomensgroep te behoren om in aanmerking te komen voor het huren van een vergunningsplichtige woonruimte. Er bestaan echter nog een aantal eisen, waaraan de huurder moet voldoen, voordat hij/zij in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning. Artikel 4 lid 1 van de Huisvestingsverordening beschrijft in dit kader de volgende eisen:

- tenminste één van de leden van het huishouden is 18 jaar of ouder;
- alle leden van het huishouden beschikken over de Nederlandse nationaliteit of de nationaliteit van een land van de Europese Unie (EU) of de nationaliteit van een land

---

<sup>1</sup> De pers, Nieuwe regels voor sociale huurwoningen, geraadpleegd op 20 april 2011  
<http://www.depers.nl/binnenland/535413/Nieuwe-regels-voor-sociale-huurwoningen.html>

- van de Europese Economische Ruimte (EER) of bezit een geldige verblijfsvergunning;
- tenminste een van de leden van het huishouden dienen een economische of maatschappelijke binding te hebben met de stadsregio Amsterdam of Almere. Deze twee begrippen worden als volgt uitgelegd:
    - er is sprake van een maatschappelijke binding als een lid van het huishouden de afgelopen twee jaar in de stadsregio Amsterdam of Almere heeft gewoond, of er de afgelopen tien jaar tenminste zes aaneengesloten jaren heeft gewoond;
    - er is sprake van een economische binding indien een van de leden van het huishouden werkt of studeert in de stadsregio Amsterdam of Almere;
    - er kan ook sprake zijn van een gelijkstelling als een persoon in Nederland woont en hij/zij:
      - langdurig werkeloos is (tweeënhalf jaar);
      - gepensioneerd is;
      - volledig arbeidsongeschikt is;
      - een erkend vluchteling is;
      - een remigrant zonder huisvesting is;
      - gescheiden is en daardoor geen onderdak heeft.

Artikel 10 van de huisvestingverordening geeft echter nog een eis aan de verlening van de huisvestingsvergunning. Het te huren woonoppervlak mag namelijk niet te groot zijn voor de samenstelling van het huishouden. In het onderstaande tabel wordt deze verdeling zichtbaar.

Gemeente Amsterdam en Diemen<sup>2</sup>

Woning met woonoppervlak	Huishouden met minimaal
0 tot 60 m <sup>2</sup>	Elk huishouden
60 m <sup>2</sup> tot 80 m <sup>2</sup>	3 personen
vanaf 80 m <sup>2</sup>	5 personen

### 3.4 Huishouden

Ten aanzien van de huisvestingsvergunning is ook belangrijk om even terug te komen op het begrip “huishouden”. Dit begrip wordt bijvoorbeeld veel gebruikt bij het formuleren van de eisen in artikel 4 van de Huisvestingsverordening en de bovenstaande tabel. Onder een huishouden verstaat de Huisvestingsverordening het volgende:

*“een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren.”*

Dit is echter de een gewijzigde versie van het begrip “huishouden”. Voorafgaand aan de commotie in 2010 werd er in Uitvoeringsinstructie 3: Huishouden<sup>3</sup> gesproken van een *duurzaam gemeenschappelijk huishouden*. De nieuwe definitie betekent o.a. dat twee studenten nu samen een vergunningsplichtige woning mogen huren. Over de gevolgen hiervan valt meer te lezen in hoofdstuk 7.2.

<sup>2</sup> Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010, bijlage 3, geraadpleegd op 24 april 2011 [http://www.wzs.amsterdam.nl/pro/letter\\_van\\_de\\_wet/wetten\\_en/item\\_84233](http://www.wzs.amsterdam.nl/pro/letter_van_de_wet/wetten_en/item_84233)

<sup>3</sup> Dienst Wonen, Zorg en Samenleven Amsterdam, *Uitvoeringsinstructie 3: Huishouden*, geraadpleegd op 9 juni 2011, [http://www.wonen.amsterdam.nl/pro/letter\\_van\\_de\\_wet/regels\\_procedures/item\\_84308](http://www.wonen.amsterdam.nl/pro/letter_van_de_wet/regels_procedures/item_84308)

## 4. Pied-à-terres

In dit hoofdstuk geven wij kort weer wat een pied-à-terre is, wanneer iemand deze woningen mag bezitten en wat de verschillende soorten pied-à-terres zijn. Als laatst wordt in dit hoofdstuk ook aandacht besteed aan andere mogelijke eisen.

### 4.1 Wat is een pied-à-terre?

Een pied-à-terre wordt over het algemeen gezien als een tweede huis. Het hebben van een tweede huis kan bijvoorbeeld handig zijn in het kader van iemand zijn werk of om eens in de zoveel tijd in Amsterdam te vertoeven. Het klinkt simpel en men zal wellicht denken dat hij/zij indien nodig of gewild gewoon een tweede huis kan huren of kopen. In een zeer krappe woningmarkt als in Amsterdam moeten er echter regels opgesteld zijn in kader van de pied-à-terre.

### 4.2 Wanneer mag iemand een pied-à-terre bezitten?

Als iemand een pied-à-terre bezit in Amsterdam, is de kans groot dat hij of zij hier niet het hoofdverblijf houdt. Dit betekent in principe dat de woning een gedeelte van het jaar leeg zal staan en in feite aan de gehele woningvoorraad wordt onttrokken. In dat kader dient er allereerst gekeken te worden naar de regels ten aanzien van de onttrekking van een woning uit de woningvoorraad. Ook deze regels zijn te vinden in de Huisvestingsverordening, maar de Huisvestingswet geeft in artikel 30 lid 1 sub a ook een algemene regel, namelijk:

- het is verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
  - a. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is.

In feite geeft de Huisvestingswet al aan dat er door de gemeente een bepaalde categorie gehanteerd kan worden van woningen die niet zomaar aan de bestemming (bewoning) onttrokken kan worden. De Huisvestingswet geeft hierbij ook aan dat er binnen deze categorie een vergunning aangevraagd dient te worden als men deze woning aan de woningvoorraad wil onttrekken.

In de nieuwe Huisvestingsverordening (ingegaan op 1 april 2011) zijn de regels ten aanzien van deze categorie en de vergunning versoepeld<sup>4</sup>. In de Huisvestingsverordening wordt er namelijk in artikel 27 lid 3 aangegeven wat in Amsterdam als woonruimte gezien wordt. Vervolgens wordt er in artikel 28 aangegeven dat de woonruimte uit dit lid niet aan de bestemming tot bewoning onttrokken mag worden tenzij hier een vergunning voor is afgegeven.

---

<sup>4</sup> Gemeente Amsterdam, Diens Wonen, Zorg en Samenleven, *Amsterdam vereenvoudigt regels tweede woning*, geraadpleegd op 2 mei 2011

[http://www.wzs.amsterdam.nl/koppelingen/nieuws\\_wzs\\_vanaf\\_1/amsterdam?ActItmlIdt=165891](http://www.wzs.amsterdam.nl/koppelingen/nieuws_wzs_vanaf_1/amsterdam?ActItmlIdt=165891)

In artikel 27 lid 3 van de Huisvestingsverordening wordt er echter ook een uitzondering gemaakt voor twee soorten woningen en dit betreft in beide gevallen een tweede woning (pied-à-terre). De tekst van dit artikel luidt namelijk als volgt:

- als woonruimte als bedoeld in artikel 30 van de wet, wordt in de gemeente Amsterdam aangewezen alle woonruimte ongeacht huur- of koopprijs, met uitzondering van tweede woning huur en tweede woning koop zoals bedoeld in artikel 1 onder bb en cc.

De tweede woning huur en de tweede woning koop wordt (zoals in artikel 27 lid 3 aangegeven) verder gedefinieerd in artikel 1 sub bb en cc van dezelfde verordening, de daar gegeven definities zijn als volgt:

- sub bb: tweede woning huur, woonruimte met een rekenuur hoger dan de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag, die niet permanent wordt gebruikt door een en dezelfde natuurlijke persoon die huurder is.
- sub cc: tweede woning koop, woonruimte die wordt gebruikt door een natuurlijke persoon die eigenaar is in de zin van het burgerlijk wetboek en wie zijn hoofdverblijf niet heeft in de gemeente Amsterdam, waarbij het om niet meer dan één woonruimte kan gaan.

#### Tweede woning huur

De tweede huurwoning is een woning waarbij de rekenuur niet meer mag zijn dan de huurtoeslaggrens uit de Wet op de huurtoeslag. Deze huurtoeslaggrens is in artikel 13 lid 1 van deze wet bepaald op €652,52. In principe houdt dit in dat het een geliberaliseerde woonruimte betreft. Dit is een logische regel gezien het feit dat deze woningen niet vallen onder de huisvestingsvergunning of de "sociale sector". Doormiddel van deze regel valt de tweede huurwoning buiten de gemeentelijke regels voor de woonruimteverdeling en is het in principe geen probleem als de woning een tijd leegstaat.

#### Tweede woning koop

De tweede koopwoning is simpelweg een woning gekocht door een natuurlijke persoon, die geen hoofdverblijf heeft in Amsterdam. De gemeente heeft aangegeven dit acceptabel te vinden, maar het mag niet meer dan één woning betreffen. In tegenstelling tot de tweede huurwoning, bestaan er ten aanzien van de koopwoning nog wel een aantal dingen waar rekening mee gehouden dient te worden. Als iemand een woning koopt is het natuurlijk niet per definitie een woning die buiten de sociale sector of de werking van de huisvestingsvergunning valt. Indien de gekochte woning binnen één van deze groepen valt dan heeft de eigenaar drie opties:

- de woning zelf bewonen;
- een huurder voordragen;
- een vergunning ter onttrekking van de woonruimte aanvragen.

Er zal hieronder enkel ingegaan worden op de vergunning ter onttrekking van de woonruimte, omdat als de eigenaar een huurder voordraagt of de woning zelf gaat bewonen er geen sprake meer is van een pied-à-terre die vrij tot de beschikking staat van de eigenaar.

Indien de maximaal redelijke huurprijs (volgens het woningwaarderingstelsel) onder de liberalisatiegrens (€652,52) of binnen de werking van huisvestingsvergunning valt, dan heeft deze woning de bestemming: *bewoning*. Als de eigenaar de woning wil onttrekken aan deze bestemming dan dient hij/zij een onttrekkingvergunning aan te vragen bij de gemeente zoals bepaald in artikel 29 van de Huisvestingsverordening.

Artikel 35 lid 1 t/m 4 van de Huisvestingsverordening stelt de volgende toewijzingscriteria vast:

- indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang dat met de onttrekking, samenvoeging of omzetting is gediend even groot is als of groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, wordt de vergunning verleend;
- indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang wordt de vergunning verleend onder het stellen van voorwaarden en voorschriften behoudens het bepaalde in het derde lid;
- indien burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang en dit belang niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend, wordt de vergunning geweigerd;
- het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad omvat ook de leefbaarheid.

Gezien het feit dat de bovenstaande criteria zich richten op het belang van de onttrekking tegen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, lijkt het niet gemakkelijk om een onttrekkingsvergunning te bemachtigen voor een pied-à-terre.

#### **4.3 Moet een pied-à-terre aan bepaalde eisen voldoen?**

In principe dient een pied-à-terre niet aan allerlei eisen te voldoen. Zo heeft de tweede huurwoning één eis, namelijk dat het moet gaan om geliberaliseerde woonruimte. Met deze eis zijn echter ook meteen alle mogelijke obstakels omzeild.

Dit is niet het geval bij de tweede koopwoning, waarbij zoals hierboven uitgebreid beschreven op een aantal zaken gelet dient te worden. Als iemand een pied-à-terre waar hij/zij zelf over kan beschikken wil kopen, dan moet er goed gelet worden op de maximaal redelijke huur. Indien de gekochte woning binnen de “sociale sector” valt, kan de eigenaar een onttrekkingsvergunning aanvragen, een huurder voordragen of de woning zelf bewonen. Hoewel de onttrekkingsvergunning niet genoemd wordt, geeft wethouder Ossel in een interview aan wat er dient te gebeuren indien deze situatie zich voordoet in Amsterdam:

*“Als je op dat adres staat ingeschreven en er ook echt woont is er helemaal niks aan de hand. Mocht dit niet het geval zijn dan zul je eerst bericht van ons krijgen. We hebben net 750 brieven de deur uitgedaan. Dat is de eerste stap, gewoon eens aan mensen vragen hoe het nou eigenlijk zit. Vaak komen we er dan al wel uit. Mensen blijken bezig te zijn met een verbouwing of andere redenen te hebben voor de tijdelijke leegstand. Maar mocht er inderdaad sprake zijn van onterechte leegstand, dan is het aan de eigenaar een sociale huurder voor te dragen. Daar zitten wij als gemeente niet tussen.”<sup>5</sup>*

---

<sup>5</sup> De ondernemer, *Wethouder: Geen verbod op pied-à-terres Amsterdam!*, geraadpleegd op 4 mei 2011: <http://www.deondernemer.nl/regionieuws/502790/Geen-verbod-op-pied-a-terres.html>

## 5. Short stay woningen

In dit hoofdstuk wordt het laatste woningtype uit dit onderzoek beschreven namelijk de short stay woning. Er wordt kort beschreven wat de short stay woningen zijn, wat het verschil is tussen een short stay woning en een hotel overnachting, de onder- en bovengrens van een short stay woning, wie er gebruik mogen maken van deze woning en de gestelde wettelijke eisen voor short stay woningen.

### 5.1 Wat zijn short stay woningen?

Short stay woningen kunnen aan iedereen verhuurd worden die voor een korte duur een woning nodig heeft, maar wordt voornamelijk verhuurd aan toeristen en buitenlandse werknemers. Bij deze vorm van verhuur gaat het om periodes tussen één week en zes maanden. Woningen die korter dan een week worden verhuurd is alleen toegestaan in hotels en woningen die langer dan 6 maanden worden verhuurd zijn gewone woningen. Short stay is alleen toegestaan in woningen met een kale huur boven de liberalisatiegrens (huur boven €652,52).<sup>6</sup>

Short stay kent voor wat betreft de woonduur een onder- en een bovengrens.

#### Ondergrens van een week

Als een periode korter dan een week is, is er geen sprake van wonen, maar van verblijf. Dit valt onder de definitie toeristisch verblijf. Een verblijf van korter dan één week in een woning met een woonbestemming, is in strijd met de bestemming zoals bepaald in de Huisvestingswet en het bestemmingsplan.

Naast het juridisch onderscheid zijn er drie argumenten die de ondergrens van één week rechtvaardigen:

- het onderscheid tussen short stay en toeristisch verblijf. De gemiddelde overnachtingsduur in hotels in Amsterdam is 1,77 nachten en een termijn vanaf één week ligt daar ruim boven;
- short stay appartementen bieden onderdak aan buitenlandse werknemers. Voor de ambities van Amsterdam, de Topstad, is deze groep van groot belang. Als de werknemers niet in Amsterdam verblijven zal dat deze stad geen winst opleveren;
- het verblijf in hotelappartementen. Het is typisch om voor een korte periode te overnachten in een hotel. Daarom behoort dit tot het hotelbeleid van de stadsdelen.

#### Bovengrens van zes maanden

Boven deze periode is er sprake van wonen volgens de Huisvestingswet met als definitie: Wonen, in de zin van de Huisvestingswet is het gebruik van een woning met als doel om daar een langere tijd het hoofdverblijf te houden met als verdere kenmerken inschrijving in het Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA). Het volgende doel is een binding hebben met de zorg en woonomgeving.<sup>7</sup>

Deze begrenzing betekent niet dat alle verhuur van korter dan zes maanden altijd short stay is. Feitelijk gaat het om het structureel aanbieden van een woning voor verhuur van korte periodes. Wanneer een huurder met een gewoon huurcontract binnen zes maanden weer verhuist, is er geen short stay aangeboden.

---

<sup>6</sup> Gemeente Amsterdam, Diens Wonen, Zorg en Samenleven, short stay beleid, geraadpleegd op 5 april 2011, [http://www.wonen.amsterdam.nl/pro/woonbeleid\\_en/beleid\\_huurwoningen/short\\_stay\\_beleid](http://www.wonen.amsterdam.nl/pro/woonbeleid_en/beleid_huurwoningen/short_stay_beleid)

<sup>7</sup> Deze definitie van wonen sluit aan bij recente jurisprudentie, LJN: AJ0210, Rechtbank Amsterdam, 28-08-2003

## **5.2 Wie mogen gebruik maken van short stay?**

Short stay wordt voornamelijk verhuurd aan buitenlandse werknemers en toeristen die tijdelijk een binding hebben met Amsterdam en in deze stad verblijven voor een korte periode. Om in aanmerking te komen voor een short stay woning, zijn er een aantal voorwaarden gesteld. Er zijn meerdere soorten woningen, waar de andere groepen woningzoekenden voor in aanmerking willen komen. Door voorwaarden te stellen aan short stay woningen wordt voorkomen dat de leefbaarheid in Amsterdam wordt aangetast door een eenzijdige vorm van bewoning en dat toeristisch verblijf wordt geboden in woningen in plaats van in hotels.

Een vergunning short stay is alleen mogelijk indien:

- de woning binnen de geliberaliseerde woningvoorraad valt. Dit komt overeen met een puntenwaarde van minimaal 142. Het aantal punten moet conform de regels van het woningwaarderingstelsel zijn vastgesteld;
- de woning gelegen is in een gebied waar short stay is toegestaan. Het stadsdeel kan middels een Verdeelbesluit bepalen waar in het stadsdeel short stay is toegestaan;
- het quotum in het desbetreffende gebied niet wordt overschreden.

### Quotum

Voor stadsdeel Centrum geldt een quotum van 430 woningen. Dit komt neer op ca. 15% van het aantal geliberaliseerde huurwoningen. Bij alle andere stadsdelen wordt uitgegaan van een aandeel van 5%. Na stadsdeel Centrum hebben de Oud-Zuid en Zuideramstel het grootste aantal short stay woningen met 180 en 110 woningen.

De 15% voor stadsdeel Centrum is vooral beargumenteerd vanuit de vraag. Short stay wordt passend geacht bij het hoogstedelijke gemengde milieu. In het beleid van de centrale stad wordt ervan uitgegaan dat in de andere stadsdelen short stay een grotere inbreuk is op het woon- en leefmilieu en dat daar de aantrekkelijkheid voor short stay gebruik geringer is.

## **5.3 Wat zijn de beleidsregels ten aanzien van short stay?**

Het aandeel verhuur voor korte periodes wordt groter en daar moet gewerkt worden in een juridisch schemergebied. Acties van stadsdelen, tegen illegale hotels hebben tot veel onrust geleid. Ook hebben deze acties geleid dat de tekortkomingen in de huidige situatie blootgelegd. Dat heeft mede tot gevolg gehad dat handhaving op overtreding van de regels van de Partiële Huisvestingsverordening voor het grondgebied van de gemeente Amsterdam (hierna te noemen: Huisvestingsverordening) en het bestemmingsplan lastig is. De handhaving vindt niet altijd eenduidig plaats, omdat handhaving alleen optimaal gerealiseerd kan worden binnen een duidelijk juridisch kader. Een oplossing vinden voor kort wonen in Amsterdam is dan ook urgent, want de huidige situatie is te onduidelijk en schaadt het imago van Amsterdam als topstad. In het kader van Amsterdam Topstad biedt het short stay beleid expliciet ruimte aan (vooral buitenlandse) werknemers om in Amsterdam voor korte tijd te wonen.

### Het short stay beleid in het kort

- de basis van het vergunningstelsel voor short stay is tijdelijke woningonttrekking op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet;
- voor nieuwbouwwoningen (opgeleverd vanaf 1 januari 2008) geldt het vergunningsstelsel voor short stay niet. Short stay is hier zonder onttrekkingsvergunning mogelijk. Wel moet het gebruik van de woning voor short stay passen binnen het kader van het bestemmingsplan;
- het begrip wonen in de Amsterdamse bestemmingsplannen wordt aangepast door middel van het vaststellen van een paraplubestemmingsplan per stadsdeel. Op deze wijze wordt (in de gevallen waar dit wenselijk is) de huidige strijdigheid van short stay met de woonbestemming opgeheven. Vooruitlopend op de vaststelling van de paraplubestemmingsplannen wordt niet handhavend opgetreden als die strijdigheid zich voordoet;

- de eigenaar van de woning vraagt een short stay vergunning aan. Deze geldt voor tien jaar;
- alleen in woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (142 punten, €631,73 per 1 juli 2008) is short stay mogelijk;
- short stay wordt mogelijk vanaf één week tot zes maanden (daarboven is sprake van gewoon wonen);
- maximaal 5% van de geliberaliseerde huurwoningen in elk stadsdeel mag;
- onttrokken worden ten behoeve van short stay. Alleen voor stadsdeel Centrum geldt een afwijkend percentage van 15%;
- bij meer vraag dan aanbod wordt een systeem van loting gehanteerd;
- voor overnachtingen in short stay appartementen moet toeristenbelasting betaald worden;
- woningen die vóór eind 2008 met concrete instemming van de gemeente voor short stay worden gebruikt vallen binnen het overgangsbeleid;
- short stay op woonboten wordt mogelijk met een ontheffing binnen de verordening op de haven en het binnenwater ten behoeve van short stay, mits passend binnen het bestemmingsplan.<sup>8</sup>

#### 5.4 Wettelijke basis

Het short stay beleid heeft als wettelijke basis de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordening. Daarnaast heeft het een ruime definitie van de bestemming wonen in het bestemmingsplan. Van belang voor het vergunningsstelsel voor short stay, is de woningonttrekking op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet. Om een woning aan de voorraad te onttrekken heeft de eigenaar van die woning een vergunning (zie bijlage 1) nodig. Deze vergunning is noodzakelijk voor de gehele bestaande woningvoorraad, dus ook voor de woningen waarvoor geen huisvestingsvergunning vereist is voor de bewoner om een woning te mogen betrekken. Deze vergunning wordt alleen afgegeven indien de woonbestemming ook expliciet short stay toelaat.

#### Huisvestingswet

De wet biedt de gemeenten een aantal instrumenten om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad, ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. De wettelijke basis van het vergunningsstelsel voor short stay is woningonttrekking op basis van artikel 30 van de Huisvestingswet. Short stay is mogelijk door vrijwel geheel gebruik te maken van de bestaande regelgeving op het gebied van wonen. Het gaat hier niet om extra regelgeving, maar om een verfijning van de bestaande regelgeving. Wel wordt de bestaande Huisvestingsverordening voor wat betreft de artikelen over woningonttrekking aangepast teneinde een duidelijke juridische onderbouwing te bieden. Woningonttrekking ten behoeve van short stay betekent dat de woning voor een korte duur wordt gebruikt. Hierdoor is het mogelijk om tijdelijke huurcontracten aan te bieden, net zoals bij vakantiehuisjes. Voor bewoners van short stay woningen vermindert de rechtsbescherming die het huurrecht aan huurders biedt, maar gezien de korte duur van verblijf is de vermindering geen belemmering.

De onttrekking op basis van de Huisvestingswet voor short stay is van tijdelijke aard. In de afweging of woningen voor deze speciale bestemming aan de voorraad kunnen worden onttrokken, moet het mogelijk zijn om na verloop van tijd die afweging anders te maken. Gekozen is voor een periode van tien jaar. Deze periode is kort genoeg om rekening te houden met gewijzigde omstandigheden in Amsterdam en tegelijkertijd lang genoeg om de door de eigenaar gedane specifieke investeringen, zoals de

<sup>8</sup> Gemeente Amsterdam, Diens Wonen, Zorg en Samenleven, short stay beleid, geraadpleegd op 6 april 2011, [http://www.wonen.amsterdam.nl/pro/woonbeleid\\_en/beleid\\_huurwoningen/short\\_stay\\_beleid](http://www.wonen.amsterdam.nl/pro/woonbeleid_en/beleid_huurwoningen/short_stay_beleid)  
 Gemeente Amsterdam, Bouwbrief, geraadpleegd op 6 april 2011, [http://www.wzs.amsterdam.nl/contents/pages/3441/bb2009-102shortstayherzieneversie.pdf?iprox\\_view=dWZS](http://www.wzs.amsterdam.nl/contents/pages/3441/bb2009-102shortstayherzieneversie.pdf?iprox_view=dWZS)

inrichting, rendabel te maken. De vergunning is zaakgebonden, hetgeen betekent dat deze overgaat op de rechtsopvolger van de eigenaar. Voor alle duidelijkheid: de adressant in de verordening is de eigenaar. De bedrijfsvoering door derden, bijvoorbeeld bemiddelaars, is geen reden om de vergunning toe te kennen, dan wel te weigeren. De eigenaar is verantwoordelijk voor de verhuur van zijn woning en van de wettelijke verplichtingen die hieruit voortvloeien. Vooralsnog is het niet mogelijk om langer dan 10 jaar ten behoeve van short stay de woning aan de woonruimtevoorraad te onttrekken: dit is in strijd met het tijdelijke karakter van de vergunning. Het tijdelijke karakter van de vergunning impliceert tevens dat de woning na afloop van de vergunningsperiode in (juridisch en fysiek) ongewijzigde vorm terug in de woningvoorraad moet vallen.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> Gemeente Amsterdam, Diens Wonen, Zorg en Samenleven, short stay beleid, geraadpleegd op 6 april 2011, [http://www.wonen.amsterdam.nl/pro/woonbeleid\\_en/beleid\\_huurwoningen/short\\_stay\\_beleid](http://www.wonen.amsterdam.nl/pro/woonbeleid_en/beleid_huurwoningen/short_stay_beleid)

## 6. Beleid van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven

De Amsterdamse woningmarkt is zoals bij velen bekend een markt waar veel onrechtmatige activiteiten plaatsvinden. Deze onrechtmatige activiteiten manifesteren zich in allerlei vormen van woonfraude. In de Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam 2007 – 2010<sup>10</sup> sluit de gemeente Amsterdam een overeenkomst af met een aantal partijen om deze zaken tegen te gaan, de partijen in kwestie zijn:

- de Amsterdamse stadsdelen;
- de Amsterdamse Vereniging van Woningcorporaties;
- de Huurdersvereniging Amsterdam.

Anders dan in het eerste deel van dit rapport, wordt dit er in dit hoofdstuk in principe geen onderscheid gemaakt in de verschillende soorten huurwoningen. De beleidsvereenkomst is namelijk gericht op de sociale huurwoningen. Wij zullen net als de gemeente heeft gedaan (in additionele beleidsstukken) onderscheid maken bij zaken die enkel voor een bepaald type huurwoning geldt. Hieronder wordt er inzicht gegeven in dit beleid, waar de aanpak van woonfraude een speerpunt is.

### 6.1 Aanpak Woonfraude

Zoals hierboven staat beschreven is dit een samenwerking tussen meerdere partijen, hieronder volgt een beknopte taakverdeling van deze partijen.

#### Gemeente Amsterdam

De voornaamste taak van de gemeente is het scheppen van voorwaarden die voor hen en de andere partijen nodig zijn bij de aanpak van woonfraude. Bij het scheppen van deze randvoorwaarden kan o.a. gedacht worden aan:

- het op elkaar afstemmen van personen en woningregistratiesystemen;
- het regelen van toegang tot de GBA voor corporaties;
- het coördineren van acties met andere partijen zoals corporaties, andere gemeentelijke diensten, politie, belastingdienst.

Vanuit de eerder in dit verslag genoemde Huisvestingsverordening en de Verordening op de Woning- en Kamerbemiddelingsbureaus treedt de gemeente ook zelf op tegen:

- onrechtmatige onderhuur en doorverhuur van woningen;
- ongewenste leegstand;
- fraude bij woningbemiddeling.

Hiernaast is de gemeente ook trekker van het project Zoeklicht waarop later in dit hoofdstuk nader ingegaan wordt.

#### De woningcorporaties

Zoals eerder genoemd zijn ook de woningcorporaties deel van de aanpak van woonfraude.

De taken van de woningcorporaties zijn:

- aanpakken van fraude op basis van een actief opsporingsmodel;
- nemen deel aan/zijn partner in Zoeklicht;
- geven signalen over woonfraude die zij niet zelf aanpakken door aan de gemeente;
- melden leegstand die niet het gevolg is van sloop, renovatie of dergelijke aan de gemeente.

---

<sup>10</sup> Dienst Wonen, Zorg en Samenleven Amsterdam, *Beleidsvereenkomst Wonen Amsterdam*, geraadpleegd op: 22 mei 2011

[http://www.wzs.amsterdam.nl/publicaties/onderzoek\\_en\\_beleid\\_0/onderzoek\\_en/beleidsvereenkomst](http://www.wzs.amsterdam.nl/publicaties/onderzoek_en_beleid_0/onderzoek_en/beleidsvereenkomst)

### De stadsdelen

De taken van de stadsdelen zijn binnen deze rolverdeling als volgt:

- pakken woonfraude zoals illegale hotels aan vanuit hun bevoegdheden op gebied van bestemmingsplannen, gebruikersvergunningen en verantwoordelijkheid voor brandveiligheid;
- melden signalen over woonfraude aan de gemeente;
- geven voorlichting over legaal regelen van medehuurlers- en huisbewaarderschap;
- spreken met de Wijksteunpunten Wonen af dit ook te doen.

### De Huurlersvereniging Amsterdam

De Huurlersvereniging Amsterdam draagt aan deze aanpak bij door de volgende taak uit te voeren:

- draagt bij aan de preventie van woonfraude door communicatie met de huurlers over de regelgeving waardoor draagvlak en acceptatie van de regels wordt bevorderd.

### Bureau Zoeklicht

De hierboven beschreven aanpak richt zich zoals eerder beschreven op allerlei vormen van woonfraude binnen de sociale huursector. Binnen deze huursector bestaan echter ook de vergunningsplichtige huurwoningen. Bureau Zoeklicht treedt op tegen woonfraude binnen de vergunningsplichtige huurwoningen.

Het Bureau Zoeklicht is een samenwerking tussen de gemeente en huiseigenaren en heeft als doel om woonfraude systematisch op te sporen. De volgende partijen zijn deel van dit samenwerkingsverband:

- gemeente Amsterdam;
- Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties;
- Vereniging Vastgoed Belang;
- Makelaarsvereniging Amsterdam;
- Politie Amsterdam-Amstelland.

Op verzoek van voornamelijk het stadsdeel of een woningcorporatie, onderzoekt het Bureau Zoeklicht ieder jaar in vijf buurten alle vergunningsplichtige huurwoningen. Ook wordt er op basis van meldingen door burgers onderzoek gedaan naar de desbetreffende adressen. Het onderzoek houdt in dat de vergunningen, registraties en huurcontracten met elkaar worden vergeleken. Er gaan tevens inspecteurs langs bij de bewoners van verdachte adressen, zij controleren het volgende:

- staat de bewoner ingeschreven op het onderzochte adres;
- heeft de bewoner een huisvestingsvergunning;
- zijn er sporen van andere vormen van woonfraude.

In een persbericht uit februari 2011<sup>11</sup>, laat de gemeente Amsterdam weten dat er in 2010 een totaal van 635 huurwoningen zijn vrijgekomen door het werk van Bureau Zoeklicht.

## **6.2 Aanpak van leegstand**

Waar veel woonfraude gepleegd kan worden door de huurder en de verhuurder/eigenaar, is leegstand een soort fraude waar enkel de eigenaar voor verantwoordelijk gehouden kan worden. Nu hoeft leegstand niet altijd fraude te zijn, maar er zijn gevallen waar eigenaren moedwillig een woning leeg laat zonder een nieuwe huurder voor te dragen. De gemeente Amsterdam heeft een prioriteit gemaakt van de aanpak van leegstand en heeft dit

---

<sup>11</sup> Bestuursdienst gemeente Amsterdam, *Woonfraude bij ruim 2000 woningen beëindigt*, geraadpleegd op 23 mei 2011 <http://www.zoeklicht.info/actueel>

beschreven in de notitie: *Leegstand in Amsterdam: inzet op gebruik, aanpak van leegstand*<sup>12</sup>. De gemeente heeft in principe enkel invloed op de vergunningsplichte woningen, maar kan deze invloed uitbreiden tot de liberalisatiegrens indien nodig.

Woningen kunnen grofweg gescheiden worden tussen corporatiebezit of particulierbezit. De gemeente heeft met de woningcorporaties de afspraak gemaakt dat zij zelf zorg dragen voor een juiste verhuur van de huurwoningen. De woningcorporaties melden woningen leeg bij de Dienst WZS en dit heeft volgens de notitie een positief resultaat.

Dit ligt anders bij de woning in bezit van particulieren, daarom volgt hieronder een beschrijving van de geldende regels en het verloop van de procedure indien deze niet gevolgd worden. Indien een woning leeg komt te staan, dan moet dit op basis van de Huisvestingswet binnen vijf dagen bij de gemeente gemeld worden. Vervolgens moet de verhuurder binnen vier weken een nieuwe huurder voordragen. In het geval van renovatie en/of verkoop kan deze termijn verlengd worden.

Indien hier geen sprake van is zal de Dienst WZS de eigenaar na minimaal drie maanden aanschrijven. Na deze aanschrijving kan de eigenaar alsnog een verhuurder voordragen, maar indien dit niet wordt gedaan dan zal er een last onder dwangsom worden aangekondigd. De volgende stap in deze procedure (indien het bezwaar en beroep van de eigenaar niet is gehonoreerd) is de verbeuring van de dwangsom. De dwangsom bedraagt €6.000 (bij de eerste keer) en in laatste instantie, als er niet wordt betaald, kan de deurwaarder beslag leggen op de woning of deze laten veilen.

### **6.3 Aanpak van illegale short stay**

De handhaving ten aanzien van short stay is vastgelegd in een apart protocol, namelijk het Handhavingsprotocol Short stay. Dit protocol is gericht op de volgende vormen van bewoning:

- short stay: het structureel aanbieden van een zelfstandige woning voor tijdelijke bewoning aan één huishouden voor een termijn van tenminste één week en maximaal zes maanden;
- illegaal hotel: het structureel aanbieden van een zelfstandige woonruimte voor periodes korter dan één week;
- Bed and Breakfast: de hoofdbewoner geeft maximaal 40% van zijn woning in gebruik aan maximaal vier personen voor toeristisch verblijf.

Eerder in dit rapport is er ingegaan op het beleid ten aanzien van short stay de eisen waaraan voldaan dient te worden, om een vergunning voor short stay te verkrijgen. Het gaat de kaders van dit onderzoek te buiten om het protocol tot in detail te beschrijven. Hieronder volgt een korte omschrijving van de twee gehanteerde onderzoeksmethoden. Dit onderscheid wordt gemaakt op grond van de aanwezigheid van een vergunning of niet.

#### Onderzoek naar een woning met short stay vergunning

Om onderzoek te plegen naar een woning met een vergunning voor short stay wordt er maximaal één keer per jaar onderzoek gedaan, tenzij er aanleiding is om het onderzoek vaker uit te voeren. Allereerst wordt er inzage gevraagd in relevante administratie zoals afgesloten huurcontracten en gegevens betreffende toeristen- of Gemeentebelastingen. Deze administratie wordt gekopieerd en meegenomen voor het onderzoek. Als er bij de gemeente klachten worden ingediend met betrekking tot overlast of als op een andere manier blijkt dat er spraken is van hotelactiviteiten kan er een onderzoek op het adres plaatsvinden.

---

<sup>12</sup> Dienst Wonen, Zorg en Samenleven Amsterdam, *Leegstand in Amsterdam: inzet op gebruik, aanpak van leegstand*, geraadpleegd op 26 mei 2011,

[http://www.amsterdam.nl/publish/pages/350536/notitie\\_leegstand\\_in\\_amsterdam\\_120111.pdf](http://www.amsterdam.nl/publish/pages/350536/notitie_leegstand_in_amsterdam_120111.pdf)

In het kader van het onderzoek op het adres, zullen er een aantal huisbezoeken worden afgelegd. Het eerste onderzoek is oriënterend en op basis van medewerking, indien de bewoner(s) niet thuis zijn wordt er een bericht achtergelaten. Op grond van dit eerste bezoek wordt een besluit genomen over de vervolgstappen, waarbij het mogelijk is dat er nog een (onaangekondigd) huisbezoek wordt afgelegd met een machtiging tot binnentreden.

Gedurende dit huisbezoek worden de volgende werkzaamheden verricht:

- de toezichthouder legt aan de hand van een checklist de feitelijke situatie vast;
- de toezichthouder legt de feitelijke situatie zoveel mogelijk visueel vast;
- indien nodig wordt er een puntentelling gedaan.

De toezichthouder verwerkt de bevindingen van het huisbezoek in een rapport. Dit rapport wordt aan de bestuurders, de burgermeester en de bewoners toegezonden.

#### Onderzoek naar een woning zonder short stay vergunning

In het geval van onderzoek naar een woning zonder short stay vergunning, kan er geen gebruik worden gemaakt van het administratieonderzoek. Ter vervanging van het administratieonderzoek wordt er gebruik gemaakt van bron onderzoek. Als bronnen kunnen klachten/meldingen van burgers, gegevens van de GBA, buurtonderzoek, internet en kranten dienen. Aan de hand van deze inventarisatie wordt er een dossier opgebouwd. Dit onderzoek duurt een jaar, waarna bij vermoeden van illegale short stay of hotel exploitatie een onderzoek wordt ingesteld.

De eigenaar en/of de bewoners worden schriftelijk uitgenodigd voor een gesprek op het kantoor van de gemeente. Hier wordt hen duidelijk gemaakt welke regels zijn overtreden en wordt verzocht om huurcontracten en betalingsbewijzen tijdens het gesprek te overleggen.

Na het gesprek krijgen zij een termijn van twee weken om de overtreding te herstellen.

Daarna volgen de onderzoeken op adres zoals hierboven beschreven.

#### **6.4 Handhavingsbesluiten**

Er zijn een aantal sancties/maatregelen die toegepast kunnen worden indien de regels voor het in gebruik nemen van woonruimte niet worden nageleefd, namelijk:

- last onder dwangsom;
- bestuurlijke boete;
- vordering;
- intrekken vergunning;
- legalisering.

Hieronder worden deze handhavingsinstrumenten kort omschreven.

#### Last onder dwangsom

Indien regels omtrent de verhuur van woonruimte of kamers niet wordt nageleefd kan de dienst WZS een dwangsom opleggen. De dwangsom heeft als doel om iemand die de regels heeft overtreden, te bewegen om deze overtreding ongedaan te maken. Het gaat in dit kader om de overtreding van regels die betrekking hebben op het verhuren van vergunningsplichtige woonruimte of woning- kamerbemiddelingsbureaus.

De dwangsom moet betaald worden als de overtreding niet ongedaan gemaakt wordt. Ook blijft in dit geval de mogelijkheid van bestuursdwang (ontruiming en vordering) bestaan. Als overtreding worden de volgende zaken aangemerkt:

- woning- en kamerbemiddelingsbureaus die niet in het bezit zijn van een geldige vergunning om te bemiddelen;
- eigenaren die het beschikbaar komen van een vergunningsplichtige woning niet (tijdig) melden, en/of niet (tijdig) een nieuw huishouden voordragen;
- eigenaren die een vergunningsplichtige woning in gebruik geven, zonder dat daarvoor een huisvestingsvergunning is verstrekt;

- bewoners die zonder huisvestingsvergunning een vergunningsplichtige woning in gebruik nemen.

### Bestuurlijke boete

Zoals hierboven beschreven kan er in frauduleuze woonsituaties tegen te gaan, een dwangsom worden toegepast. Waar de dwangsom nog de gelegenheid geeft tot het ongedaan maken van de overtreding, is de bestuurlijke boete bedoeld als lik op stuk maatregel. De gemeente gaat hierbij ook uit van de preventieve werking van hoge boetes. Overtredingen die in aanmerking komen voor een bestuurlijke boete zijn o.a.:

- het uitvoeren of faciliteren van criminele activiteiten;
- woningonttrekking (woningen die bijvoorbeeld illegaal als hotel worden aangeboden);
- illegale onderhuur;
- kamerverhuur;
- fakesituaties (bewoning van de feitelijke situatie komt niet overeen met de voorgestelde situatie).

De boetes zijn maximaal €18.500,- waarbij de volgende tarieven gehanteerd worden:

- € 340,- voor het in gebruik nemen van woonruimte zonder vergunning;
- € 3.000 (en bij herhaalde overtreding € 4.500) voor het in gebruik geven van een woonruimte zonder vergunning bij niet-bedrijfsmatige exploitatie (door huurder of door eigenaar met één woning in de verhuur);
- € 6.000 (en bij herhaalde overtreding € 9.000) voor het in gebruik geven van woonruimte zonder vergunning bij bedrijfsmatige exploitatie (eigenaar/verhuurder met meer dan één woning);
- € 12.000 (en bij herhaalde overtreding € 18.500) voor een huurder die zijn woning zonder huisvestingsvergunning doorverhuurt tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald;
- € 12.000 (en bij herhaalde overtreding € 18.500) voor het zonder vergunning onttrekken van een woning aan de woningvoorraad.

### Vordering

De vordering van een woning is mogelijk op grond van artikel 40 van de Huisvestingswet. Deze bevoegdheid is gegeven om een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te bevorderen.

De naam van de maatregel zegt het eigenlijk al maar het komt er in principe op neer dat de gemeente de mogelijkheid heeft om beslag te leggen op een woning. De eigenaar verliest hierbij het recht van gebruik en hoewel hij nog wel de eigenaar is, mag hij niet bepalen wie er op de woning woonachtig is. Hij mag de woning nog wel verkopen, maar de vordering blijft in stand.

De gemeente kan een woning uit de vergunningsplichtige voorraad vorderen indien:

- de eigenaar of beheerder de woning leeg laat staan;
- de woning in gebruik is genomen zonder huisvestingsvergunning;
- de woning zonder vergunning aan de woningvoorraad is onttrokken;
- overigens zal in de regel de voorkeur worden gegeven aan het opleggen van een last onder dwangsom.

### Intrekken vergunning

De maatregel intrekken vergunning heeft in dit kader toepassing op twee soorten vergunningen namelijk de huisvestingsvergunning en de vergunning van woning- en kamerbemiddelingsbureaus.

### *Intrekken huisvestingsvergunning*

Hoewel men er wellicht niet bij stilstaat wanneer zij een huisvestingsvergunning toegewezen krijgen, is het logisch om te bedenken dat deze vergunning ook weer ingetrokken kan worden. De gemeente kan de huisvestingsvergunning intrekken als er sprake is van:

- de vergunninghouder de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen de door burgemeester en wethouders gestelde termijn (vier weken) in gebruik heeft genomen;
- de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

### *Intrekken vergunning woning- en kamerbemiddelingsbureaus*

Als een woning- en kamerbemiddelingsbureau zich niet houdt aan de bepalingen in de verordening op woning- en kamerbemiddelingsbureaus, wordt hen een waarschuwing toegestuurd. De vergunning kan ingetrokken worden indien:

- de vergunninghouder zich na waarschuwing niet aan de bepalingen uit de verordening houdt;
- de vergunninghouder voor de tweede keer een overtreding begaat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens;
- de vergunninghouder niet binnen redelijke termijn na het verstrekken van de vergunning daadwerkelijk overgaat tot bemiddeling;
- de vergunninghouder niet meer in de omstandigheden verkeert op basis waarvan de vergunning is verleend.

### Legalisering

Zoals eerder in dit rapport is beschreven, worden er aan de bewoning van een vergunningsplichtige woning een aantal eisen gesteld. Indien aan deze eisen wordt voldaan wordt er een huisvestingsvergunning verleend. Woningen die bewoond worden zonder dat daar een huisvestingsvergunning voor verleend is, kunnen worden ontruimd. Het kan ook gebeuren dat de eigenaar en/of bewoners een dwangsom wordt opgelegd. Deze dwangsom heeft als doel om hen te bewegen om de woning te verlaten.

De bewoning kan echter ook worden gelegaliseerd, als de situatie past binnen de volgende voorwaarden:

- er sprake was van een duurzame samenwoning;
- er sprake is van ernstige medische en/of sociale omstandigheden.

Het is niet altijd gemakkelijk om bewijs te vinden dat een duurzame samenwoning wel of niet plaats heeft gevonden. Om dit aan te kunnen tonen moet er voldaan worden aan de volgende criteria:

- beide partners moeten volgens de inschrijving in de GBA twee jaar of langer op de woning hebben samengewoond, en
- de achterblijvende partner moet kunnen aantonen dat er sprake was van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (door middel van gedateerde bank- of giroafschriften van een rekening op beider naam, energierekeningen op twee namen, een samenlevingscontract, enz.), en
- er mag geen sprake zijn van een familierelatie tussen beide partners.

Als de situatie gelegaliseerd is wordt er logischerwijs afgezien van verdere handhaving.

## 7. Onderzoek naar de handhavingspraktijk

Er bestaan binnen de woningmarkt veel regels, die zich richten op verscheidende onderwerpen. Zo zijn er o.a. regels ten aanzien van de toewijzing of onttrekking van een woning en zo is er nog veel meer op te noemen. In de rapporten van de ombudsman en de gemeente wordt ook aandacht geschonken aan facetten van de handhavingspraktijk fout lopen. In hoofdstuk 8 kunt u lezen welke discussies er zijn gevoerd tijdens de vergadering van de raadscommissies, omtrent de rapporten. Hieronder zetten wij deze facetten op een rij en wordt er tevens gekeken of dit ligt aan de regelgeving of niet.

### 7.1 Rapport van de Gemeentelijk Ombudsman, 20 april 2011

Het rapport van de Gemeentelijke Ombudsman richt zich op de handhavingspraktijk van de Dienst WZS en heeft hierin een driedeling gemaakt. Deze indeling is als volgt:

- het handhavingsproces;
- gebrek aan samenhang in het optreden;
- geen of ontoereikende reactie.

#### Het handhavingsproces

Volgens het rapport van de Gemeentelijke Ombudsman gaan er een aantal dingen mis binnen de handhavingspraktijk. In dit kader zijn de belangrijkste zaken:

- de tijd dat de dienst wacht met het aanschrijven van de eigenaar na het vertrek van de laatste vergunning houder gaat af van de termijn die een eigenaar krijgt voor renovatie en/of verkoop;
- termijnen voor renovatie worden door eigenaren vaker niet dan wel gehaald en zijn daarom niet reëel;
- de dienst neemt vaak veel tijd voor een volgende stap in het handhavingsproces en veroorzaakt daarmee onnodig lange doorlooptijden;
- in gevallen waarbij een woning door renovatie of verkoop niet meer tot de sociale sector zal behoren, is handhaving vaak niet doelmatig.

Uit de beschrijvingen van dit rapport, blijkt er veel fout te lopen rondom de gestelde termijnen. Zo geeft dit rapport ook een aantal voorbeelden van situaties waarbij deze termijnen zorgen voor problemen/onhandige situaties. Eén voorbeeld richt zich op de aanschrijving van de dienst naar aanleiding van leegstand volgend de Gemeentelijke Basisadministratie. Volgens de administratie zou de woning leegstaan per januari 2010, maar de eigenaar wordt pas in juli 2010 aangeschreven. De eigenaar wil de woning verkopen maar wordt geconfronteerd met het feit dat de termijn al loopt sinds januari. De eigenaar ontvangt nog wel uitstel tot oktober 2010

#### Gebrek aan samenhang in het optreden

Bij een dienst met veel verschillende afdelingen en taken is het belangrijk dat er sprake is van een goede communicatie. De kop van dit stuk verraad al dat dit bij de dienst WZS niet het geval is en de ombudsman heeft de volgende zaken geconstateerd:

- bij herhaling werken medewerkers en afdelingen van de dienst langs elkaar heen;
- het ontbreekt vaak aan samenwerking en informatie-uitwisseling tussen de dienst en andere gemeentelijke instanties die in een zelfde kwestie bevoegd zijn;
- handhaving door de dienst doorkruist soms plannen van een stadsdeel.

Het rapport geeft aan dat het gebrek aan samenhang zowel intern als extern afspeelt. Waar het gebrek aan samenhang voor onduidelijkheid/verwarring kan zorgen, kan het ook zo zijn dat dit nadelig uit pakt voor een eigenaar, verhuurder of huurder. Een voorbeeld waar verschillende afdelingen langs elkaar werken, speelt zich af wanneer een eigenaar per telefoon uitstel krijgt van de renovatie termijn. De eigenaar ontvangt het uitstel omdat er ook een bouwvergunning is aangevraagd. Niet lang daarna overlijdt de eigenaar en de

erfgenamen ontvangen ook uitstel op grond van het feit dat de eigenaar is overleden. Beide uitstellen verlopen op dezelfde dag. Het voorbeeld hierboven is niet nadelig voor een van de partijen, maar het geeft wel aan hoe langs elkaar wordt gewerkt.

#### Geen of ontoereikende reactie

Het is voor welke organisatie dan ook, belangrijk om snel en duidelijk te reageren op vragen, meldingen of klachten. Volgend het rapport van de Gemeentelijke Ombudsman is dit echter niet het geval bij de Dienst WZS. Het volgende is geconstateerd:

- de brieven die de dienst verstuurd zijn vaak standaard en in veel gevallen onvoldoende of niet toegesneden op hetgeen bij de dienst bekend is over de specifieke situatie;
- de dienst behandelt klachten meestal niet volgens de klachtenregeling of reageert in het geheel niet op klachten.

In het rapport wordt aangegeven dat de reacties van de dienst niet vaak toereikend zijn voor een specifieke situatie of klachten in zijn algemeenheid. Deze situatie valt ook toe te passen op een voorbeeld eerder behandeld in dit onderzoek, namelijk benadering van pied-à-terre bezitters. De brief die gestuurd werd naar deze mensen was een standaard brief, maar de dienst wist in principe niet wat er aan de hand was met deze woningen. Het resultaat van deze benadering is bekend.

#### **7.2 Rapport van de Dienst Wonen Zorg en Samenleven, maart 2011**

Het onderzoek zoals aangekondigd door wethouder Freek Ossel heeft in principe de zelfde aanleiding als ons eigen onderzoek. Ophef over de activiteiten van de dienst WZS heeft namelijk de baan vrij gemaakt voor discussie en evaluatie van de huidige manier van werken. Hoewel de er in het rapport ingegaan wordt op specifieke zaken is het opvallend één van de belangrijkste (wellicht de belangrijkste) conclusie gaat over de benadering door de dienst. De belangrijkste conclusies zijn:

- een vriendelijkere toon;
- een bredere definitie van het huishouden;
- een betere afstemming met stadsdelen.

Zoals hierboven ook aangegeven in het rapport van de ombudsman zijn de brieven die worden verstuurd vaak niet gericht op specifieke situaties. Dit wordt beaamd in het onderzoek van de gemeente, waarin ook een verbetering wordt aangekondigd. Allereerst zal de aanvankelijke brief niet meer handhavend van aard zijn, maar juist informatief. De handhavende eerste brief is in principe ook de aanleiding van de ophef ten aanzien van de pied-à-terres. Dit geldt ook voor de tweede conclusie namelijk een bredere definitie van het huishouden. De eerdere definitie was namelijk de rede van de ophef ten aanzien van de drie studenten die een vergunningsplichtige huurwoning bewoonden. Eerder in dit verslag is al ingegaan op de gewijzigde definitie van het begrip "huishouden", maar deze wijziging roept bij ons ook een vraag op. Wij zetten namelijk onze vraagtekens bij de gevolgen van deze wijziging. Zoals eerder vermeld biedt dit de mogelijkheid voor twee studenten om een vergunningsplichtige huurwoning te huren. De vraag is dan ook of deze situatie wenselijk is. In principe biedt deze definitie namelijk de ruimte voor kamerverhuur in vergunningsplichtige woningen, waarbij het enige verschil is dat het contractueel gezien geen kamerverhuur is. De studenten zouden in deze situatie namelijk gewoon met zijn tweeën op een huurcontract staan, als het ware als hoofdhuurder en medehuurder. Met de schaarste op de woningmarkt kan dit nadelige gevolgen hebben voor reguliere woningzoekenden die in aanmerking komen voor vergunningsplichtige woningen, omdat de vraag in principe nog groter wordt in tegenstelling van het aanbod. De derde conclusie staat wat dat betreft los van de ophef van vorig jaar en richt zich op samenwerking met de stadsdelen. De Dienst WZS is namelijk verantwoordelijk voor handhaving op het gebied van woonruimteverdeling, terwijl het stadsdeel handhaaft op het gebied van woningonttrekking. Het rapport kondigt op dit gebied verbetering aan d.m.v. een regulier overleg tussen de twee partijen.

## 8. Interview Dienst Wonen, Zorg en Samenleven en Raadscommissie vergadering

In dit hoofdstuk beschrijven wij de informatieverzameling naast het literatuuronderzoek. Deze informatie is verzameld d.m.v. een interview met een beleidsadviseur van de Dienst WZS en het bijwonen van een vergadering van de Raadscommissie, Bouwen, Wonen en Klimaat. Deze de informatie verkregen bij deze gelegenheden zijn weergegeven in verslagvorm.

### 8.1 Verslaglegging interview

Hieronder volgt het verslag van het interview met Iris Westerterp, beleidsadviseur van de Dienst WZS. Het interview is op woensdag 18 mei 2011 afgenomen op het kantoor van de dienst en richt zich op de handhaving in de toekomst en de Discussienota Woonruimteverdeling.

#### Aanleiding van ons onderzoek

Zoals beschreven in de inleiding is de ophef over het handhavende optreden van de dienst Wonen, Zorg en Samenleven de aanleiding geweest van dit onderzoek. Deze ophef is ook bij de dienst zelf hard aangekomen zo verteld beleidsadviseur Iris Westerterp. De reden dat deze ophef zo hard aankwam bij de dienst heeft voornamelijk te maken met de politieke opdracht van vijf jaar geleden. Vanuit de gemeente kregen zij namelijk de opdracht op streng te handhaven en zij kregen in de periodes hierna ook signalen dat de dienst goed werk leverde.

De ophef ten aanzien van de pied-à-terres valt in dat opzicht ook te betreuren omdat hier alleen sprake was van een brief ter informatie met het verzoek tot verstrekking van een aantal gegevens. Er is voor dit doel echter een standaard brief verstuurd, die volledig verkeerd viel bij de eigenaars. Ook de handhaving ten aanzien van drie studenten die een vergunningsplichtige woning huurden, zorgde voor ophef. Dit terwijl de handhaving en de reden daarvoor (geen sprake van een duurzaam huishouden en wijziging van de bestemming van de woning) in principe correct was.

In deze situatie stond het “duurzaam huishouden” ook centraal. Meerdere politici spraken zich uit over de term en het feit dat deze wellicht aangepast dient te worden. Ook de Regioraad (van de Stadsregio Amsterdam) heeft dit besproken en de definitie wordt wellicht ook aangepast in de Huisvestingsverordening

Naar aanleiding van al deze ophef heeft de wethouder (Freek Ossel) een onderzoek aangekondigd naar de werkwijze van de dienst. Hier werd met name ook gekeken naar de hantering van de “menselijke maat”. Deze “menselijke maat” valt in principe te vertalen naar de term klantvriendelijkheid. Een voorbeeld hiervan is de hierboven genoemde brief naar de bezitters van een pied-à-terre. De brief was informerend bedoeld, maar het betrof wel een standaard brief waarin ook werd gesproken over mogelijke dwangsommen. In dit licht zou het bijvoorbeeld klantvriendelijker zijn om eerst te bellen of een minder dwingende brief te sturen.

Een belangrijk punt bij klantvriendelijkheid is communicatie. Uit beide rapporten bleek namelijk dat eigenaren en huurders vaak de regels niet kennen. De dienst WZS heeft een website waar redelijk veel informatie wordt gegeven, maar doet niet veel aan informerende brieven. Hoewel er nog geen concrete voorbeelden te geven zijn, wordt hier wel aan gewerkt.

Er zijn naar aanleiding van de rapporten (van de gemeente en van de Gemeentelijke Ombudsman) verder nog geen concrete wijzigingen in de werkwijze te benoemen, maar er wordt nu wel in de geest van de rapporten gewerkt. Dit na een pas op de plaats, waar de werkzaamheden even stilgelegd hebben met oog op de toen nog verwachte rapporten.

### Discussienota Woonruimteverdeling

Hoewel er nog geen keuze is gemaakt, zijn er wel een aantal scenario's vastgesteld. Deze scenario's hebben natuurlijk allemaal voor en nadelen, maar het is nog altijd de vraag welke voor of nadelen zwaarder wegen. Deze afweging speelt heftig en daar zijn ook onderbuikgevoelens mee gemoeid. Eén van de afwegingen is het in stand houden van de huisvestingsvergunning en de handhaving hierop. Dit kan stadsbreed, maar dit zou zich ook kunnen richten op gebieden met een hoge marktdruk. Daar waar eigenaren geen rekening hoeven te houden met toewijzingsregels kan het namelijk zo zijn dat mensen met een hoog inkomen, gaan wonen in woningen die eigenlijk voor minder verhuurd zou moeten worden (volgens het woningwaarderingstelsel). Het in stand houden van de vergunning juist in deze gebieden zou de verdringing van de lagere inkomens tegen gaan, terwijl andere gebieden in Amsterdam vrij gelaten worden. In deze discussie wordt echter wel benadrukt dat er niet alleen gekeken wordt naar de bezuinigingen of de vrijheid die minder regelgeving biedt. Er zal nadrukkelijk gekeken worden naar de maatschappelijke gevolgen en daar vanuit worden er keuzes gemaakt.

In het kader van kijken naar de maatschappelijke gevolgen, dient men ook stil te staan bij een mogelijke stijging van huurprijzen in de particuliere markt. Als er wegens de afschaffing van de huisvestingsvergunning niet meer gekeken wordt naar bijvoorbeeld het inkomen kan de verhuurder een woning verhuren aan wie hij wil. Als huurder iemand is met een hoog inkomen zal hij/zij wellicht ook een hogere huur accepteren, zonder naar de Huurcommissie te stappen. Deze hogere prijzen kunnen in bepaalde gebieden leiden tot verdrukking van de lagere inkomens.

De dienst grijpt echter niet in bij afspraken tussen burgers en als er een te hoge huur wordt afgesproken, wordt ook in de huidige situatie (huisvestingsvergunning is van kracht) niet ingegrepen. Huurders moeten zich in deze gevallen wenden tot het Wijksteunpunt Wonen en de Huurcommissie. Het is in dit kader ook een mogelijkheid om de huisvestingsvergunning niet af te schaffen en deze wellicht uit te breiden tot €652,- om zo meer grip te houden op de woonruimte verdeling.

In een ander scenario wordt er ook gesproken over resultaatsafspraken met woningbouwcorporaties. Deze afspraken richten zich voornamelijk om de verschillende voorrangsgroepen, die gehuisvest dienen te worden. Een voorbeeld hiervan zijn mensen met een medische urgentie. Ten aanzien van deze huisvesting maakt de gemeente Amsterdam afspraken met de corporaties. Dit zijn afspraken in de trant van: aan het eind van het jaar dienen een x aantal aan mensen met een medische urgentie gehuisvest zijn. De corporaties worden vrij gelaten ten aanzien van de wijze waarop zij dit doen, maar het resultaat wordt wel gecontroleerd.

Het allerlaatste scenario doet echter het meeste stof opwaaien. In dit scenario wordt namelijk een situatie beschreven waar de gemeente zich afzijdig houdt van de woonruimteverdeling. De scenario's zijn in principe opgesteld als hulpmiddel voor de discussie. In dat licht kan dit scenario ook uitgelegd worden als een manier om de discussie uit te lokken. Het ligt niet in de lijn der verwachting dat er voor dit scenario gekozen wordt, maar het idee van een overheid dat stuurt met minder middelen (regels) leeft echter wel. Het is uiteindelijk ook niet goed om de woningmarkt plat te gooien met regels.

## **8.2 Vergadering van de Raadscommissie**

Hieronder volgt het verslag van de vergadering van de Raadscommissie, gehouden op 18 mei 2011 in het stadhuis. Het onderwerp bij deze vergadering was het onderzoek van de Gemeentelijke Ombudsman ten aanzien de handhavingspraktijk van de Dienst WZS.

### Inleiding tot de vergadering

De ombudsman heeft in opdracht van de wethouder dhr. Ossel een onderzoek ingesteld naar de handhaving die door de Dienst WZS wordt uitgevoerd. Naast dit onderzoek is er ook een intern onderzoek ingesteld door de dienst. Om een oplossing te kunnen bedenken en de zienswijze van de commissieleden naar voren te brengen is er een openbare vergadering geweest over de situatie en de aanbevelingen van de ombudsman.

### Openingswoord van de Gemeentelijke Ombudsman

De vergadering begon met de opening c.q. verwelkoming van de voorzitter. De ombudsman heeft kort weergegeven wat voor resultaat het onderzoek heeft opgeleverd en welke aanbevelingen hij heeft gedaan. De ombudsman is van mening dat de verhuurders terecht hebben geklaagd over de manier van handhaving van de Dienst WZS. De ombudsman is van mening dat er beter gecommuniceerd moet worden binnen de organisatie en dat de taken niet te veel moeten overlappen. Ook de politiek wil dat er goed wordt gecommuniceerd binnen de organisatie.

### Reacties van de aanwezige partijen

Als volgt mochten de commissieleden reageren op de woorden van de ombudsman en hun eigen zienswijze naar voren brengen. De reacties van de partijen waren als volgt:

#### PvdA (dhr. Weevers):

De partijleden van PvdA zijn van mening dat er een standaard taak moeten worden verricht en dat daar de organisatie op ingedeeld dient te zijn. Zij vinden dat iedereen binnen de dienst een aparte functie heeft en dat de taken binnen de dienst goed moeten worden verdeeld. Zo wordt de organisatie minder bureaucratisch en staan de medewerkers dichter bij de burger. Er moeten nieuwe middelen worden bedacht om laagdrempelig dienstverlening te bieden. Het moet mogelijk gemaakt worden dat de burger zijn klacht intern kan indienen. Wel moet er rekening gehouden worden met de bezuiniging van 2.7 miljoen euro.

#### VVD (dhr. van der Ree):

Medio 2010 had men het beeld dat een handhavingsmedewerker in de avond, stiekem onder een boom stond en keek of de lichten in een woning aangaan. Daar moet men van volgens de VVD van af. Ook hameren zij op het feit dat er goed bedacht moet worden wat voor een kosten er gepaard gaan met wijzigingen binnen de handhaving door de dienst. Het gaat bijvoorbeeld niet alleen om de kosten van de gemeente (ambtenaren die handhaven) maar ook om die van de burger. Waar foutief wordt gehandhaafd kost bezwaar en daarna beroep (met een advocaat) veel geld. Ook vind de VVD dat er een spoorboek gemaakt moet worden door de wethouder, waarin wordt beschreven binnen hoeveel tijd de aanbevelingen van de ombudsman realiteit wordt.

De VVD vindt ook dat de huurcommissieformulieren moeten worden aangepast. In plaats van verschillende formulieren die door de huurders en verhuurders worden ingevuld, moet er één standaard formulier komen, die de huurders c.q. verhuurders kunnen gebruiken. De VVD vindt ook dat het formulier van de Huurcommissie (die veelal gebruikt wordt) in het voordeel is van de verhuurder.

Verder vraagt de VVD zich af of de wethouder iets voelt voor de toepassing van het principe ex silencio. Het antwoord is nee.

Trots op Nederland (dhr. Zuidema):

Het raadslid begint met zijn mededeling dat hij blij is met het rapport van de ombudsman. Hij vindt dat de regels misschien moeten worden versimpeld. Hij adviseert om een onderzoek in te stellen om te controleren of het mogelijk is dat de medewerker van de gemeente zonder kennisgeving aan de verhuurder de GBA gegevens kunnen wijzigen van de huurders. Als voorbeeld gaf hij dat een huurder op de eerste verdieping staat ingeschreven, maar op de tweede verdieping zijn verblijf heeft, het pand van dezelfde verhuurder is en dat de medewerker GBA gegevens wijzigt. De huurder die op de eerste verdieping staat ingeschreven wordt dan zonder kennisgeving op de tweede verdieping geregistreerd.

Reactie van de ombudsman op trots op Nederland:

De burgers zien de gemeente (afdelingen) als één organisatie. De gemeente moet controleren wie er in een woning verblijft. Het is op dit moment mogelijk dat de medewerkers zonder informatie verschaffing de gegevens in het GBA kunnen wijzigen. Ze weten niet door welke redenen ze de informatie niet verschaffen, maar wettelijk is het niet verboden om de informatie te delen met de verhuurder.

Aanvulling van wethouder Ossel:

Er is door de ombudsman in het verleden een onderzoek gedaan naar dit onderwerp. Dhr. Ossel vindt het terecht dat de informatie met de verhuurder gedeeld moet worden. Er zal binnenkort een onderzoek plaats vinden om te bepalen hoe ze dit probleem gaan aanpakken.

D66 (dhr. Capel):

De benadering van de eigenaren met tweede woningen was een slechte stap van de Dienst WZS. Het inschakelen van de ombudsman is in principe dan ook altijd een laatste middel, maar dat is op dit moment gebeurd. Bij de handhaving van de short stay woningen, kwam het voor dat de medewerkers van de dienst de voordeuren binnentrapten en dat er foto's werden gemaakt van de huurders. Dit is een slechte manier van handhaven door de dienst. D66 maakt zich zorgen om termijnen en middelen die worden gebruikt door de handhavers. D66 wil dat de dienst op een beschaafde manier om gaat met de bewoners.

Reactie wethouder Ossel:

Dhr. Ossel heeft in het verleden in zijn brief, gericht op aan de dienst, vermeld hoe de handhavers moeten omgaan met de bewoners. De medewerkers dienen dit op te volgen.

SP (mevr. Alberts):

De SP vindt dat als er regels worden opgesteld, deze ook moeten gehandhaafd worden. Ook moet de gemeente de handhaving door de dienst nauwlettend volgen. Het feit dat dit de handhaving van regels op het gebied van wonen betreft maakt het niet onbelangrijk. Dit is tegenstrijdig met andere handhavers zoals de politie, waar veel nadrukkelijker op gelet wordt. Ook de SP leden vinden ook dat er een spoorboekje moet komen.

Groen Links (mevr. Combrink):

Volgens Groenlinks roept het rapport van het college en de ombudsman veel vragen op. Het moet mogelijk zijn om streng te handhaven, maar Groenlinks vraagt zich af of de ambtenaren bang zijn geworden. De Dienst WZS en de gemeente moet natuurlijk niet bang zijn voor een naar stukje in De Telegraaf.

Dhr. Ossel:

Er zijn in het verleden veel gesprekken geweest over de constatering van de ombudsman en dit zal ook niet de laatste zijn. De wethouder geeft aan dat er goed gekeken moet worden naar wat men nou eigenlijk wil van de dienst. Er moet gekeken worden naar de wijze van handhaving en naar de wijze van communiceren. Het spoorboekje komt voor of vlak na de zomer.

## 9. Discussienota Woonruimteverdeling

In een onderzoeksrapport waar gekeken wordt naar toewijzingsregels en het beleid van de Dienst WZS staat natuurlijk ook de in maart 2011 verschenen Discussienota Woonruimteverdeling in het middelpunt van de aandacht. Enerzijds biedt deze nota een weergave van de problemen die spelen op de Amsterdamse woningmarkt, anderzijds biedt de nota ook vier scenario's voor de toekomst. De scenario's zijn geen weergave van vier opties, worden naar zeggen van betrokkenen, gebruikt als invalshoeken. Hieronder volgen de vier scenario's met daarbij een korte aanduiding:

- scenario 1: lichte bijstelling van huidige verdeelsystematiek;
- scenario 2: wel huisvestingsvergunning, ander verdeelsysteem;
- scenario 3: geen huisvestingsvergunning, ander verdeelsysteem;
- scenario 4: de overheid trekt zich grotendeels terug.

Hierboven staat een aanduiding waarvan men kan afleiden wat het idee erachter is, maar wat bieden deze scenario's precies en wat zijn hier de voor en nadelen van? Hoewel het duidelijk is dat er niet perse tussen scenario's gekozen dient te worden. Op deze punten wordt hieronder uitgebreid ingegaan.

### Scenario 1: lichte bijstelling van huidige verdeelsystematiek

In principe verandert er in dit scenario zeer weinig. De regelgeving blijft hetzelfde en ook aan de verdeling van woonruimte wordt zo goed als niet getornd. De gemeente zoekt in dit model echter wel naar bezuinigingen op verschillende gebieden. Eén van de voorbeelden is het veranderen van de manier van voorlichten. In dit scenario wordt de voorlichting verzorgd door de verhurende partijen zelf. Als een huurder informatie wil over het huren van woonruimte bij een woningcorporatie zouden zij zich moeten wenden tot een woningcorporatie, terwijl deze informatie nu ook nog bij de gemeente op te vragen is.

Een andere manier van bezuinigen vind plaats in de wijze van handhaving. In dit scenario wordt er namelijk ingezet op een stadsbrede handhaving waardoor er ook een stuk minder gehandhaafd gaat worden. Dit betekent dat er voornamelijk misstanden en excessen aangepakt zullen worden en er niet meer van iedere melding werk gemaakt kan worden.

Hoewel wij van mening zijn dat dit scenario veel belangrijke regelgeving intact laat, kan de stadsbrede handhaving ons inziens zowel voor als nadelen opleveren. Allereerst meldt de Gemeentelijke Ombudsman in zijn rapport dat het de dienst vaak ontbreekt aan samenhang en samenwerking. Dit komt voornamelijk omdat verschillende afdelingen langs elkaar werken. Ten aanzien van dit probleem is de stadsbrede aanpak wellicht juist een voordeel. Het grootste nadeel in dit scenario is het gebrek aan handhaving. Het is goed om misstanden en excessen aan te pakken, maar wegens een gebrek aan andere bezuinigingen moet er in dit scenario flink bezuinigd worden op de handhaving. Het is dan ook maar de vraag of deze handhaving toereikend is. Al met al is dit qua verandering het "veiligste" scenario maar met de problemen op de woningmarkt kan men zich afvragen of dit ook voldoende is.

### Scenario 2: wel huisvestingsvergunning, ander verdeelsysteem

In tegenstelling tot het vorige scenario is deze wat betreft veranderingen wat gedurfder. Er wordt namelijk gesproken van een ander verdeelsysteem voor corporatiewoningen. Het nieuwe model moet meer mogelijkheden bieden voor woningzoekenden en er worden resultaat afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Er valt verder niet veel te zeggen over deze wijziging gezien het feit dat er niet genoemd wordt welk verdeelsysteem toegepast dient te worden.

In dit scenario blijft handhaving (voornamelijk ten aanzien van leegstand) een prioriteit maar wordt de huisvestingsvergunning wel vereenvoudigd. Er wordt ook gekeken naar inkomen en de grootte van woningen, maar dit geldt enkel voor woningen boven de 80 vierkante meter. Dit heeft tevens als gevolg dat de bindingseis vervalt, zodat ook internationals makkelijker toegang hebben tot de Amsterdamse woningmarkt.

Dit scenario is wat ons betreft gunstig voor belangrijke facetten van de handhaving, maar heeft ook een aantal nadelen. Het loslaten van de bindingseis is gezien de schaarste van woningen is een voorbeeld van een mogelijk nadeel. Hoewel een gemakkelijke toegang voor internationals economisch gezien wellicht een goed zaak is, strookt het ons inziens niet geheel met de woning schaarste. Ook de onduidelijkheid van het verdeelmodel is een nadeel in die zin dat het een volledige beoordeling in de weg staat

### Scenario 3: geen huisvestingsvergunning, ander verdeelsysteem

Dit scenario richt zich op twee punten waarvan één in dit kader zeer relevant is, namelijk de afschaffing van de huisvestingsvergunning. Het wegvallen van de huisvestingsvergunning zal in ieder geval betekenen dat verhuurders de woonruimte kunnen verhuren aan wie zij willen. Dit zal wegens de (eerder in dit rapport genoemde) Europese regelgeving niet veel beteken voor woningcorporaties, maar wel voor particuliere verhuurders. Hieronder worden een aantal (mogelijke) nadelige gevolgen beschreven.

De afschaffing van de huisvestingsvergunning kan zorgen voor een prijsstijging binnen de particuliere huursector. Dit komt door het feit dat de inkomenseis weg zal vallen. Als een huurder met een hoog inkomen een hoge huur moet betalen zal hij daar minder snel over vallen, als een huurder met een lager inkomen. Ondanks het feit dat de maximaal redelijke huur nog steeds van kracht is zal de huurder met een hoog inkomen waarschijnlijk minder snel en procedure starten bij de Huurcommissie. Dit kan een tendens worden die leidt tot een structurele verhoging van de huurprijzen binnen de particuliere huursector.

Grote gezinnen hebben logischerwijs grotere woningen nodig dan een alleenstaande. Indien de huisvestingsvergunning verdwijnt, betekend dit ook het einde van de eis die zich richt op de verhouding tussen een huishouden en de grootte van de woonruimte. Dit heeft als gevolg dat alleenstaande (of andere kleinere huishoudens) groter kunnen gaan wonen dan op dit moment toegestaan is. Het woningaanbod voor grote gezinnen is de afgelopen jaren aan de krappe kant en meer concurrentie kan ervoor zorgen dat deze gezinnen nu nog moeilijker aan bod komen.

De discussienota geeft zelf tevens als een nadeel aan, dat met het wegvallen van de huisvestingsvergunning er wel een kans is op meer leegstand in de particuliere sector. De verhuurder is namelijk niet meer verplicht om binnen een afzienbare tijd een nieuwe huurder voor te dragen, waardoor woningen langer leeg kunnen staan. Zoals hierboven al besproken geeft de nota ook aan dat dit scenario invloed heeft op de haalbaarheid van de “ongedeelde” stad. Ook de nota spreekt van het feit dat de afschaffing van de huisvestingsvergunning een territoriale verdeling tussen lage en hoge inkomens kan betekenen.

In dit scenario is het wegvallen van de huisvestingsvergunning ons inziens het grootste nadeel. De vergunning is namelijk een wijze om de verdeling in de stad te beïnvloeden en om leegstand te bestrijden. Hoewel er alternatieven zijn voor de bestrijding van leegstaand houdt ook de nota aan dat er een kans bestaat op meer en langere leegstand. De nota geeft ook aan dat de vrijlating van de particuliere sector (tesamen met een ander verdeelsysteem) kan bijdragen aan doorstroming. Hierbij gaat men uit van de hogere inkomens die in iedere prijsklasse van de particuliere sector terecht kunnen, zodat de lage inkomensgroep in corporatiewoningen terecht kan. De vraag blijft echter of er zich in de particuliere sector niet de zelfde doorstromingsproblemen zullen vormen als in de corporatiewoningen. Als huurders uit de hoge inkomensgroep een “goedkope” particuliere

huurwoning kan huren, dan gaat dit wellicht ten koste van de groep huurders die net buiten de sociale sector vallen.

#### Scenario 4: de overheid trekt zich grotendeels terug

De aanduiding geeft al duidelijk aan wat de insteek is van dit scenario, de overheid trekt zich namelijk grotendeels terug en vermindert de regelgeving. Hoewel wettelijke bepalingen zoals maximale huur nog steeds van kracht zijn, staat het de verhuurders vrij om wel of geen beleid te voeren. Zo dienen corporaties bijvoorbeeld zelf voorrangsgroepen in het leven te noemen om verdringing van bepaalde groepen te voorkomen. De overheid heeft hier verder geen hand meer in. Het spreekt in dit scenario ook voor zich dat de huisvestingsvergunning is afgeschaft. Ten aanzien van dit onderwerp en de “bevrijding” van de particuliere sector verwijzen wij naar de uitwerking van het derde scenario.

Wat meteen opvalt aan dit scenario (en ook wordt belicht in de nota) is het feit dat deze situatie ruimte geeft voor weerbare woningzoekende, maar de kwetsbare woningzoekende komt er wellicht slecht vanaf. Er is namelijk geen duidelijk verdeelsysteem en deze groep is overgeleverd aan het wel of geen beleid van de verhuurders. Dit is ons inziens een situatie die eigenlijk niet voor mag komen. Het vierde scenario is wat ons betreft dan ook de zwakste en ongunstigste van de vier.

#### **9.1 Voorkeur van de onderzoekers**

De laatste vraag die overblijft van de scenario's is simpel: welke van die vier? Het antwoord is echter niet zo voor de hand liggend, omdat er simpelweg nog teveel onduidelijkheden bestaan. Het echter wel duidelijk dat het zeer belangrijk is om de huisvestingsvergunning te handhaven en daarmee ook toezicht te houden op de woonruimteverdeling binnen Amsterdam. Indien goed adequaat gehandhaafd is namelijk gebleken dat de huisvestingsvergunning een zeer effectief reguleringsmiddel is. Gezien dit feit, is het duidelijk dat scenario drie en vier afvallen. Vooral het vierde scenario lijkt niet ten gunste van de Amsterdamse woningmarkt, wegens het gebrek aan regelgeving. In de nota wordt al aangegeven dat dit scenario wellicht leidt tot verdrukking van kwetsbare woningzoekenden. Totale vrijheid bij woningtoewijzing en het gemis aan vastgesteld beleid zal leiden tot ongewenste situaties.

Het intact houden van de huisvestingsvergunning is dus een belangrijk punt, maar dat betekent niet dat er niets moet/kan veranderen. Wat dat betreft is het eerste scenario wat te veilig. Het verminderen van de wachttijden in Amsterdam is namelijk erg belangrijk en dat gebeurt niet met het behouden van hetzelfde verdeelsysteem. Wat dat betreft heeft het tweede scenario de voorkeur. Het houdt de huisvestingsvergunning intact (inclusief de handhaving hiervan) en heeft oog voor een ander verdeelsysteem. Het dient echter nogmaals gezegd te worden dat deze keuze voorbarig is, gezien het feit dat het nieuwe verdeelsysteem vooralsnog onbekend is.

## 10. De “Keerzijde van de vrije woningtoewijzing”

In dit onderzoek is er veel aandacht besteed aan delen van de regelgeving binnen de woonruimteverdeling. Ook is er aandacht besteed aan de wijze waarop deze regelgeving wordt gehandhaafd. Men kan zich echter afvragen wat er nu precies zou gebeuren als een deel of al deze regels zouden komen te vervallen. Dit hebben wij de “*keerzijde van de vrije woningtoewijzing*” genoemd en in dit hoofdstuk stellen wij de vraag hoe deze er uit ziet.

### Visie van de particuliere verhuurders

Binnen de huursector bestaat al een lange tijd een discussie over de woonruimteverdeling. Het is bekend dat particuliere verhuurders de regels over het algemeen als belemmerend ervaren en deze op zijn minst versoepeld willen hebben. Logischerwijs pleiten verschillende belangenorganisaties voor oplossingen die tegemoet komen aan de belangen van hun achterban. Een van deze organisaties is Vastgoed Belang, die volgens de eigen site de volgende rol vertolken:

*Vastgoed Belang is een belangenbehartiger van particuliere beleggers in vastgoed, die goed zijn voor 60% van de jaarlijkse investeringen in vastgoed (JLL 2008).*

*Die belangenbehartiging richt zich op verbetering van het rendement, dat met name door het overheidsbeleid in de exploitatie van (zelfstandige) woningen zorgen geeft<sup>13</sup>.*

Gezien het feit dat Vastgoed Belang een groot aantal van particuliere beleggers (en dus ook verhuurders) vertegenwoordigt en een grote hoeveelheid verhuur in Amsterdam door particulieren gebeurt, is het vast te stellen dat dit een belangrijke partij in de discussie is. In het kader van deze discussie en de recent aangenomen discussienota woonruimteverdeling, hebben wij Vastgoed Belang benaderd en doormiddel van de volgende vragen om hun visie gevraagd:

- wat zijn de standpunten van Vastgoed Belang ten aanzien van de woonruimteverdeling?
- welke van de vier scenario's uit de discussienota woonruimteverdeling hebben de voorkeur van Vastgoed Belang?

Vastgoed Belang heeft echter niet gereageerd op de gestuurde e-mail en heeft nadat wij telefonisch contact hebben gezocht, laten weten dat zij het momenteel erg druk hebben en dat het verzoek waarschijnlijk nog behandeld moet worden. De termijn waarin dit onderzoek plaatsvindt, laat het niet toe om op een reactie te wachten.

Ondanks het feit dat Vastgoed Belang geen direct antwoord op onze vragen heeft gegeven, valt er vanaf de site van deze organisatie zeker een visie af te leiden. Dit is allereerst al te doen in het tweede stuk over de rol van Vastgoed Belang. Zoals hierboven aangegeven zien ook zij het overheidsbeleid ten aanzien van de verhuur van zelfstandige woonruimte als een belemmering voor het rendement.

In navolging hiervan geeft Vastgoed Belang als één van hun punten van inzet het volgende aan:

### Liberalisering van particuliere huurwoningen:

*De voorraad sociale huurwoningen van corporaties is ruim voldoende voor de lagere inkomensgroepen.*

---

<sup>13</sup> Vastgoed Belang, *Waar staan we voor?*, geraadpleegd op 10 mei 2011 <http://www.vastgoedbelang.nl/?nr=485>

Dit standpunt is zeer duidelijk en laat in principe weinig ruimte over voor vragen. Geliberaliseerde woonruimte houdt immers in dat de verhuurder veel meer vrijheid heeft bij de bepaling van de huurprijs en de huurverhogingen omdat:

- het woningwaarderingstelsel en de daarop gebaseerde maximale huurprijs is niet meer van toepassing;
- maximale (op inflatie gebaseerde) huurverhoging is niet meer van toepassing.

In andere woorden; de particuliere verhuurder kan zelf bepalen voor hoeveel hij de desbetreffende woonruimte wil verhuren en wordt enkel belemmerd door de vraag of een huurder deze prijs wil betalen. Als gevolg hiervan blijven enkel de woningcorporaties over als verhuurders van woningen binnen de sociale huursector. Woningnet (de wijze waarop de corporatie woonruimte wordt verdeeld) geeft echter aan dat er voor woningen uit de sociale sector een minimale wachttijd is van 3 tot 10 jaar. Als men hierbij optelt de huurders die een sociale sector woning huren bij een particulier, dan wordt de wachttijd wellicht nog problematischer.

Deze situatie heeft echter nog een aantal gevolgen voor de woonruimteverdeling zoals wij deze nu kennen. Allereerst valt een particuliere verhuurder in deze visie per definitie buiten de huisvestingsvergunning, waardoor zij niet verplicht zijn om iemand uit een bepaalde inkomensgroep als huurder voor te dragen. Dit zorgt waarschijnlijk voor een tot op heden door de gemeente ongewilde verdeling van de stad. Het is namelijk zo dat de meeste particuliere huurwoning zich in en rondom de binnenstad bevinden. Als deze woningen financieel niet meer haalbaar zijn voor de lagere inkomens, worden deze automatisch aangewezen op stadsdelen aan de buitenkant van Amsterdam. Zo worden lage inkomens verdrongen en vindt er een scheiding tussen hoge en lage inkomens plaats.

## 11. Conclusies en aanbevelingen

In het eerste gedeelte van het onderzoeksrapport hebben de toewijzingsregels rondom drie soorten huurwoningen beschreven. Hieruit valt allereerst te concluderen dat de huisvestingsvergunning een belangrijk middel is ten aanzien van een evenwichtige woonruimteverdeling. Zo is binnen huisvestingsvergunning een inkomenseis opgenomen, dat ervoor zorgt dat goedkope huurwoningen ook daadwerkelijk toegewezen worden aan huurders met een lager inkomen. Ook is het een belangrijk middel, dat de mogelijkheid biedt in de aanpak van woonfraude en andere handhavingsaspecten.

In dit rapport wordt tevens aandacht geschonken aan het beleid van de Dienst WZS. De wijze van handhaving is beschreven, waarna er ook aandacht is besteed aan de facetten die mislopen binnen de handhavingspraktijk. De Gemeentelijke Ombudsman en de Dienst WZS hebben beiden een onderzoek verricht waaruit de volgende verbeterpunten naar voren kwamen:

- termijnen binnen de handhavingspraktijk sluiten niet op elkaar aan;
- gebrek aan samenhang in het optreden;
- geen of ontoereikende reactie;
- een vriendelijkere toon;
- een bredere definitie van het huishouden;
- een betere afstemming met stadsdelen.

Het belang van de huisvestingsvergunning is ook direct te koppelen aan de Discussienota Woonruimteverdeling en de “keerzijde”, zoals in dit onderzoeksrapport beschreven. In de discussienota worden er namelijk vier scenario’s beschreven. In twee van deze scenario’s wordt er een situatie geschetst waarin de huisvestingsvergunning wordt afgeschaft. De afschaffing van de huisvestingsvergunning zal voor huurders een aantal nadelen kennen. Deze nadelen zullen zich met name manifesteren in de particuliere huursector. De afschaffing van de huisvestingsvergunning geeft namelijk ruimte aan verhuurders om te verhuren aan wie zij willen, met de volgende mogelijke gevolgen:

- huurprijsstijging en meer geliberaliseerde huurovereenkomsten. Immers mensen die meer verdienen zijn doorgaans ook bereid om meer te betalen aan huur.
- woningen die bestemd zijn voor grote gezinnen kunnen bewoond worden door één persoon. Gezinnen komen zo nog moeilijker aan bod.
- meer wildgroei aan ongewenste verhuursituaties, zoals kamersgewijze verhuur van zelfstandige huurwoningen, toename anti-kraak en tijdelijke huurovereenkomsten.
- afschaffing van de huisvestingsvergunning kan tenslotte ook leiden tot meer leegstand, omdat de verhuurder geen nieuwe huurder meer hoeft voor te dragen volgens de verordening.

Ten aanzien van de activiteiten van het Wijksteunpunt Wonen, zal het proactief benaderen van nieuwe huurders onder druk komen te staan. Als de huisvestingsvergunning wordt afgeschaft zal het Wijksteunpunt Wonen namelijk geen maandelijkse overzichten van verleende vergunningen meer ontvangen van de Dienst WZS. Deze nieuwe bewoners kunnen dan niet worden aangeschreven en het vervallen van deze activiteit zal grote gevolgen hebben voor nieuwe huurders in Amsterdam. Minder huurders zullen gebruik maken van hun recht om de huurprijs tijdig te laten toetsen bij de Huurcommissie. Deze ontwikkeling zal op termijn leiden tot een groot aantal huurwoningen, dat structureel boven de maximaal redelijke huurprijs verhuurd worden. Ook het aantal geliberaliseerde huurwoningen zal hierdoor toenemen.

Het vervallen van deze activiteit heeft niet alleen gevolgen voor de huurders, maar ook voor het Wijksteunpunt Wonen Centrum zelf. Zij hebben namelijk prestatieafspraken gemaakt met het stadsdeel Centrum, onder andere over het aantal contacten en gestarte procedures.

Indien de hierboven beschreven proactieve aanpak geen doorgang meer kan vinden, dan zullen deze afspraken met het stadsdeel moeten worden herzien. Ook zal er bekeken moeten worden hoe nieuwe huurders op een andere wijze getraceerd kunnen worden.

### Aanbeveling

Onze aanbeveling die voortkomt uit dit onderzoek richt zich tot de gemeente Amsterdam:

Met name in de particuliere sector zal afschaffing van de huisvestingsvergunning gevolgen hebben voor de betaalbaarheid van de huurwoningvoorraad, met op termijn een stijging van het aantal geliberaliseerde huurovereenkomsten. Voorzichtigheid en terughoudendheid met het aanpassen van de Huisvestingsverordening is daarom van belang.

## Bronnenlijst

### Internet:

- Vastgoed Belang, *Waar staan we voor?*, <http://www.vastgoedbelang.nl/?nr=485>, geraadpleegd op 10 mei 2011
- Bestuursdienst gemeente Amsterdam, *Woonfraude bij ruim 2000 woningen beëindigt*, geraadpleegd op 23 mei 2011 <http://www.zoeklicht.info/actueel>
- Gemeente Amsterdam, Bouwbrief, geraadpleegd op 6 april 2011, [http://www.wzs.amsterdam.nl/contents/pages/3441/bb2009-102shortstayherzieneversie.pdf?iprox\\_view=dWZS](http://www.wzs.amsterdam.nl/contents/pages/3441/bb2009-102shortstayherzieneversie.pdf?iprox_view=dWZS)
- Gemeente Amsterdam, Diens Wonen, Zorg en Samenleven, *Amsterdam vereenvoudigt regels tweede woning*, geraadpleegd op 2 mei 2011 [http://www.wzs.amsterdam.nl/koppelingen/nieuws\\_wzs\\_vanaf\\_1/amsterdam?ActImlId=165891](http://www.wzs.amsterdam.nl/koppelingen/nieuws_wzs_vanaf_1/amsterdam?ActImlId=165891)
- De ondernemer, *Wethouder: Geen verbod op pied-à-terres Amsterdam!*, geraadpleegd op 4 mei 2011: <http://www.deondernemer.nl/regionieuws/502790/Geen-verbod-op-pied-a-terres.html>

### Beleidsregels en verordeningen:

- Gemeente Amsterdam, Diens Wonen, Zorg en Samenleven, short stay beleid, geraadpleegd op 5 april 2011 [http://www.wonen.amsterdam.nl/pro/woonbeleid\\_en/beleid\\_huurwoningen/short\\_stay\\_beleid](http://www.wonen.amsterdam.nl/pro/woonbeleid_en/beleid_huurwoningen/short_stay_beleid)
- Dienst Wonen, Zorg en Samenleven Amsterdam, *Beleidsovereenkomst Wonen Amsterdam*, geraadpleegd op: 22 mei 2011 [http://www.wzs.amsterdam.nl/publicaties/onderzoek\\_en\\_beleid\\_0/onderzoek\\_en/beleidsovereenkomst](http://www.wzs.amsterdam.nl/publicaties/onderzoek_en_beleid_0/onderzoek_en/beleidsovereenkomst)
- Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010, bijlage 3, geraadpleegd op 24 april 2011 [http://www.wzs.amsterdam.nl/pro/letter\\_van\\_de\\_wet/wetten\\_en/item\\_84233](http://www.wzs.amsterdam.nl/pro/letter_van_de_wet/wetten_en/item_84233)
- Dienst Wonen, Zorg en Samenleven Amsterdam, *Leegstand in Amsterdam: inzet op gebruik, aanpak van leegstand*, geraadpleegd op 26 mei 2011, [http://www.amsterdam.nl/publish/pages/350536/notitie\\_leegstand\\_in\\_amsterdam\\_120111.pdf](http://www.amsterdam.nl/publish/pages/350536/notitie_leegstand_in_amsterdam_120111.pdf)
- Dienst Wonen, Zorg en Samenleven Amsterdam, *Uitvoeringsinstructie 3: Huishouden*, geraadpleegd op 9 juni 2011, [http://www.wonen.amsterdam.nl/pro/letter\\_van\\_de\\_wet/regels\\_procedures/item\\_84308](http://www.wonen.amsterdam.nl/pro/letter_van_de_wet/regels_procedures/item_84308)

### Krant:

- De pers, *Nieuwe regels voor sociale huurwoningen*, <http://www.depers.nl/binnenland/535413/Nieuwe-regels-voor-sociale-huurwoningen.html>
- De pers, nul20, <http://www.nul20.nl/node/2152>

**rapporten:**

- Rapport van de Gemeentelijk Ombudsman, 20 april 2011
- Rapport van de Dienst Wonen Zorg en Samenleven, maart 2011
- Discussienota Woonruimteverdeling

**Jurisprudentie:**

- Deze definitie van wonen sluit aan bij recente jurisprudentie, LJN: AJ0210, Rechtbank Amsterdam, 28-08-2003

**Wetten:**

- Privaatrecht, huurrecht
- Huisvestingswet
- Huisvestingsbesluit

**Boeken:**

- Verhoeven, Nel, Wat is onderzoek? Praktijkboek methoden en technieken voor het hoger beroepsonderwijs. Amsterdam: uitgeverij Boom, 2004/2007

**Bijlage 1**

## **AANVRAAG VERGUNNING SHORT STAY**

Gemeente Amsterdam, stadsdeel...

Bovenaan logo stadsdeel met de adresgegevens etc

Vervolgens standaard voor alle stadsdelen

Datum      ontvangst

\_\_\_\_\_

Volgnummer

\_\_\_\_\_

## **AANVRAAG VERGUNNING SHORT STAY**

Lees vóór het invullen eerst de toelichting op de achterzijde van dit formulier

---

### **1. Gegevens woning waarvoor de vergunning wordt aangevraagd**

Straat \_\_\_\_\_

Huisnummer/etage \_\_\_\_\_ Postcode \_\_\_\_\_

Kadasternummer \_\_\_\_\_

Puntentelling woning \_\_\_\_\_ WOZ-waarde \_\_\_\_\_

---

### **2. Aanvrager (eigenaar)**

Naam \_\_\_\_\_

Adres \_\_\_\_\_

Postcode en plaats \_\_\_\_\_

Telefoon \_\_\_\_\_

Emailadres \_\_\_\_\_

---

### 3. Reden verzoek

De aanvraag wordt om de volgende reden(en) ingediend (omschrijf het belang). Bij onvoldoende ruimte in aparte bijlage vermelden:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

---

### 4. Huidige huurder van de woning (indien van toepassing)

Voorletters en achternaam \_\_\_\_\_

---

### 5. Verklaring eigenaar en gemachtigde (indien van toepassing)

Ondergetekende(n) verklaart/verklaren het bovenstaande naar waarheid te hebben

Ingevuld.  
Indien de aanvraag wordt verzorgd door een gemachtigde is medeondertekening door de **aanvrager** noodzakelijk

Handtekening aanvrager \_\_\_\_\_ Datum/plaats \_\_\_\_\_

Naam gemachtigde \_\_\_\_\_

Adres gemachtigde \_\_\_\_\_

Postcode en plaats \_\_\_\_\_

Telefoon \_\_\_\_\_ Emailadres \_\_\_\_\_

Handtekening gemachtigde \_\_\_\_\_ Datum/plaats \_\_\_\_\_

---

Bijgevoegd zijn:

Puntentelling van de woning

- Aanslag WOZ
- Kopie identiteitsbewijs aanvrager
- Kopie identiteitsbewijs gemachtigde
- Uittreksel kadaster

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om vergunning worden leges geheven

## Bijlage 2

### Uitwerking interview

#### Algemeen (aanleiding van ons onderzoek)

**Vraag 1: De aanleiding van ons onderzoek (en het onderzoek van de Dienst Wonen) is voort gekomen uit de ophef over de handhaving van de Dienst Wonen in de laatste maanden van 2010. Hoe is deze ophef door de dienst (en de wethouder) ervaren?**

De ophef kwam hard aan bij de dienst, vooral omdat de politiek 5 jaar geleden de opdracht had gegeven om streng te handhaven. De dienst heeft aan deze opdracht gehoor gegeven en zij kregen van de gemeente ook signalen dat de dienst goed werk leverden.

Later kwam de ophef in de krant over de tweede woningen waarbij niet bekend was wie de bewoners zijn en er een mogelijkheid was van leegstand. Dit is ook de insteek geweest van de brief, die bij eigenaren volledig verkeerd viel. De eigenaren zijn toen naar de media gestapt en werd de Dienst Wonen afgeschilderd als een dienst die haar taken niet goed uitvoerden.

De situatie met de studenten ging over de verhuur van een woning onder de €554, wat dus een vergunningsplichtige woning is. Ook hier heeft de Dienst Wonen op gehandhaafd. Enerzijds is de woning niet verhuurd aan een huishouden zoals bepaald in de Huisvestingsverordening, anderzijds werd de bestemming van deze woonruimte gewijzigd doordat zij als kamers werden gebruikt.

**Doorvraag: verschillende politici hebben in de media gereageerd met het bericht dat de definitie van een huishouden aangepast zou moeten worden omdat dit niet past bij de moderne samenlevingsvormen, wordt dit overwogen?**

Vanuit de politiek is inderdaad gereageerd op het feit dat de beschrijving van een duurzaam huishouden niet aansluit op moderne samenlevingsvormen. Het is ook niet de bedoeling dat het beeld ontstaat dat het voor ons allemaal draait om “dat papiertje”. Amsterdam is een stad waarin mensen vrij moeten zijn om samen te wonen zoals zij willen en daarvoor zal de definitie misschien ook aangepast moeten worden. De Huisvestingsverordening wordt echter vastgesteld voor de gehele regio en dit wordt nu ook in de regio raad besproken.

**Doorvraag: indien de definitie wordt aangepast, vanaf wanneer zal deze worden toegepast?**

Hiermee hoeft niet perse gewacht te worden tot een nieuwe huisvestingsvergunning. In principe kan het ook in juni al gewijzigd worden. Wanneer het ook daadwerkelijk gebeurt, weet ik niet.

**Vraag 2: Naar aanleiding van deze gebeurtenissen heeft Wethouder Ossel een onderzoek naar de Dienst Wonen aangekondigd. Hierbij zou ook gekeken worden naar de toepassing van de menselijke maat, boven enkel het uitvoeren van regelgeving. Wat moet ik mij voorstellen bij de “menselijke maat” en hoe moet deze in de handhaving worden toegepast?**

De menselijke maat, vertaal ik voornamelijk als het leveren van maatwerk. Om het voorbeeld van de brief aan de eigenaren van een tweede woning erbij te pakken, betekent dit dus niet meteen een standaardbrief naar buiten sturen. De rede was namelijk niet omdat zij een tweede woning hadden maar omdat wij wilde informeren naar de staat van deze woningen.

In de brief die nu gestuurd is, wordt bijvoorbeeld ook gesproken over een dwangsom en dat is geen goede benadering als je alleen informatie wil verzamelen. Wat dat betreft was het misschien beter geweest om eerst telefonisch contact op te nemen of een brief als deze in ieder geval pas te sturen als er op eerdere benaderingen niet is gereageerd.

Dit is een voorbeeld dat ook past binnen een klantvriendelijke aanpak. Een situatie is niet altijd zwart of wit maar het kan natuurlijk ook grijs zijn.

#### Rapportage onderzoek handhaving/rapport van de ombudsman

##### **Vraag 1: Wat waren de (uit het oog springende) conclusies van het “eigen” onderzoek naar de Dienst Wonen?**

Er is in het kader van dit onderzoek gekeken naar 225 dossiers en er is hierbij voornamelijk gekeken naar of er goed gehandeld is. De conclusie die het meest uit het oog springt, is het feit dat het allemaal wel wat vriendelijker kan. Dit is iets dat ook overeenkomt met het onderzoek van de ombudsman.

##### **Vraag 2: Zijn er naar aanleiding van het eigen rapport al een aantal wijzigingen doorgevoerd/bedacht en welke zijn dit?**

Er is wel even een pas op de plaats gemaakt en er wordt nu al wel in de geest van de rapporten gewerkt. Het is een grondig onderzoek geweest maar ik kan nog geen concrete zaken noemen die op basis van dit rapport al verandert zijn.

Doorvraag: wat bedoelt u precies met een pas op de plaats?

Het heeft allemaal stilgestaan op in afwachting van de uitkomsten van het onderzoek en er is gekeken hoe wij hiermee naar buiten zouden treden. De radiostilte is nu wel al voorbij en hoe daar in die periode precies mee omgegaan is weet ik niet. Ik weet daar de ins en outs niet van.

#### Discussie nota

##### **Vraag 1: In de discussienota bestaat een scenario waarbij de huisvestingsvergunning wordt afgeschaft. Hoewel dit wellicht zorgt voor een aantal voordelen, maar ook erg veel en wellicht ingrijpendere nadelen. Een voorbeeld hiervan is de verdringing van de lage inkomens (naar buiten de ring) en het (zo goed als) verdwijnen van gemeentelijke handhaving. In hoeverre denkt u dat de voordelen opwegen tegen de nadelen van dit scenario?**

Het is moeilijk om hierop te antwoorden want er is natuurlijk door ons en door de wethouder nog geen keuze gemaakt. De scenario's zijn nu in bespreking en dit is een proces dat ook wel langer had kunnen duren. Ik vind het allemaal behoorlijk snel. Vorig jaar is er al gewerkt met het consulteren van professionals, maar de openbaarmaking van de nota heeft wel lang geduurd. Iedereen was zich hierdoor ook aan het afvragen: “waar komt de gemeente nou mee”.

Op een gegeven moment komt de periode waarbij je het op de website zet van eind maart tot 1 mei. In deze periode is ook een onderzoek gedaan onder Amsterdammers waar vragen worden gesteld aan een populatie van Amsterdammers, er is een stadsgesprek geweest met een hoop partijen op uitnodiging. Dit is op korte termijn gepoold, waarin mensen onder anders hun angsten kunnen delen. De discussie over woonruimte gaat ook gepaard met emoties. Er kan heel rationeel een discussie over gevoerd worden, maar het gaat ook heel veel om onderbuik gevoel.

**Doorvraag: maar er zijn uiteindelijk wel scenario's en daar worden ook wel voor en nadelen bij genoemd. Zo is er bijvoorbeeld minder regelgeving en dit kan mensen meer vrijheid geven, maar zo zijn er ook nadelen zoals de verdringing van lage inkomens en ook te consequenties voor de handhaving. Wegen de voordelen nou wel op tegen de nadelen?**

De voor en nadelen die spelen heel heftig in het maken van een keuze en wij hebben de consequenties van handhaven of niet handhaven wel beter in beeld. In een van de scenario's staat bijvoorbeeld ook dat de handhaving dan niet meer integraal over de hele stad gebeurt, want het punt is als je integraal een vergunningsplicht heb dan betekent het voor onze afdeling dat je ook elk adres moet controleren. Daar is erg veel controle en administratieve rompslomp mee gemoeid. Amsterdam heeft echter veel gebieden met meer of minder marktdruk en zo zou je ook kunnen kiezen voor de gebieden met een hoge marktdruk en dat je daar juist de vergunningsplicht wel houdt omdat je dan kan controleren of er niet mensen met hele hoge inkomens op die goedkope huizen gaan, als je de eigenaar zijn gang laat gaan of ik ga het lekker fasegewijs verhuren of ik meld de woning niet leeg. In gebieden met een hoge marktdruk heb je de risico's dat als je de vergunningplicht weghaalt dat het daar inderdaad topt heel veel verdringing van lage inkomens leid, dus de keus kan zijn om handhaving op gebied in te zetten en dat scheelt weer in de administratieve routine controles in de rest van de stad terwijl daar misschien de meerwaarde minder van is omdat in die sector minder marktdruk is en ook veel in eigendom is van corporaties waar afspraken mee te maken zijn. Vanuit deze afspraken, regelgeving en ook EU regelgeving is het corrigerend mechanisme veel beter. In de binnenstad, oud west, oud zuid en misschien de baarsjes is meer particulier bezit en hoge marktdruk. Je kan voorstellen dat wij er over nadenken in plaats van het zomaar zeggen van wij schaffen de huisvestingsvergunning af, want het voordeel is dan veel minder regelgeving en controle en lagere lasten zo simpel gaan wij de redenering niet toepassen als de gemeente, wij kijken echt naar de maatschappelijke effecten.

Doorvraag 90%

De 10% van de corporatie is maatwerk. De corporatie mag deze 10% toepassen waar zij dit nodig achten. Mocht het zo zijn dat de woningcorporatie wegens een uitzondering iemand met een salaris iets boven de €33.000,- in een vergunningsplichtige woning willen zetten dan mogen zij hier de 10% op eigen invulling gebruiken. Een voorbeeld hiervan is als een woningcorporatie bijvoorbeeld een pand wil slopen/verbouwen en er zit nog één bewoner in het pand met een salaris hoger dan €33.000,-. Om deze bewoner uit dit pand te krijgen kan een woningcorporatie deze 10% aanboren door hem/haar een andere woning aan te bieden

**Doorvraag: In de discussienota wordt ook beschreven dat de burger naar de Huurcommissie kan stappen indien bijvoorbeeld de huur te hoog is. Als de huisvestingsvergunning wordt afgeschaft (vrije toewijzing) bestaat dan niet de vrees voor een enorme stijging in de particuliere huursector? Zij hoeven zich immers niet te houden aan de toewijzingsregels en een huurder met een hoog salaris zal misschien niet snel naar de Huurcommissie stappen.**

Dat hangt natuurlijk ook samen met de landelijke ontwikkeling over die 25 punten extra. Wij zijn ook zo afhankelijk, de discussie over woonruimte verdeling wordt ook zo beïnvloed door dingen waar wij geen greep op hebben en wij verzetten ons ook tegen die 25 punten. Er komt ook een brief richting het rijk waarbij wij als Amsterdam aangeven wat voor effecten het kan hebben op de gebieden met een hoge marktdruk. Ook richting Brussel is er een brief gegaan, door woningcorporaties over die €33.000,-. Het zijn net als de crisis ontwikkelingen waar je geen invloed op en het is moeilijk de woonruimteverdeling daar los van te koppelen en we nemen die ontwikkelingen ook mee in de keuzes. Het zal er waarschijnlijk op uit komen dat we die wel houden zeker in gebieden met een hoge marktdruk omdat de liberalisering van die huren, als het echt allemaal doorgaat een enorm effect heeft op gebieden met een hoge marktdruk. Als dat er niet was geweest hadden we misschien wel gezegd ook zelfs daar zouden we die vergunningsplicht wel af kunnen schaffen.

Maar om terug te komen op jouw vraag. Als een eigenaar binnen de gestelde drie maanden een nieuwe kandidaat voordraagt, toetsen wij vooral op inkomen en de passendheid ten aanzien van de grootte van de woning. Wij weten de hoeveelheid punten die de woning waard is, maar wij blijven buiten de afspraken tussen huurder en verhuurder. Indien er vragen of klachten zijn over de huurprijs dan kunnen huurders zich wenden tot het Wijksteunpunt Wonen of de Huurcommissie. Wij kijken dus naar de bovengenoemde punten maar wij grijpen bij een te hoge huur niet in.

Dat brengt ons ook weer terug bij die 25 extra punten. Als dat doorgaat, weet je ook niet hoeveel grip wij nog hebben. Misschien wordt het verstandig om de vergunningsplicht te verhogen tot €652,- om toch meer te kunnen handhaven. Dit zal ook altijd een afweging blijven. Deze beslissing zal gemaakt moeten worden op basis van de hoeveelheid van handhaving en het resultaat.

**Vraag 2: Er wordt in discussienota beschreven dat het college van B&W de reguliere woningzoekenden voorlegt om zelf de verantwoordelijkheid nemen en krijgen om de woning van hun voorkeur te bemachtigen. De overheid kan hier minder regels stellen. Met de corporaties dienen dan goede resultaatafspraken te worden gemaakt. Om welke afspraken gaat het hier? Kunt u paar mogelijkheden noemen?**

De resultaatafspraken richten zich voornamelijk op de “verplichte groepen”. Ook in Amsterdam hebben wij namelijk een aantal verplichte groepen te huisvesten. Er zijn in totaal vier categorieën verplicht en er zijn ook nog een aantal die zelf bepaald zijn. Een voorbeeld van een groep die met voorrang gehuisvest wordt zijn mensen met een medische indicatie.

De resultaatafspraken zijn ook gericht op deze groepen en zijn dan ook voornamelijk output afspraken. Dit betekent dat de gemeente per corporatie (of met alle corporaties) een bepaald aantal afspreekt. De corporaties moeten aan het eind van het jaar dat aantal van een bijzondere groep gehuisvest hebben. Deze afspraken zijn ook gelinked aan de slaagkans van een bepaalde groep. Als de gemeente merkt dat er een groep (anders dan de verplichte groepen) een kleine slaagkans heeft kunnen zij ook hier afspraken over maken met de corporatie.

Hier moet de gemeente wel afwegingen in maken, omdat het er niet te veel voorrangsgroepen kunnen bestaan. Als dit gebeurd is het bijna onmogelijk om aan een huis

te komen als je tot geen van deze groepen behoort. Sommige groepen hebben hulp nodig en sommige groepen zijn mondig genoeg om zelf aan een woning te komen.

**Vraag 3: In het vierde mogelijke scenario neemt de gemeente zo goed als geheel afstand van de woonruimte verdeling. Is de verdeling van woonruimte echter niet te belangrijk om met een “schuin oog” naar te kijken maar verder aan andere partijen over te laten?**

Je zou ook kunnen zeggen dat dit scenario geformuleerd is om een discussie uit te lokken. De scenario's zijn namelijk ook hulpmiddelen voor de discussie ze moeten niet te serieus bekeken worden, ze zijn niet absoluut. Wij gaan er ook niet van uit dat de gemeente raad voor dit scenario kiest.

Het idee dat de overheid met minder middelen moet kunnen besturen leeft echter wel. Vanuit het verleden wordt volkshuisvesting natuurlijk al voor een groot deel gestuurd door de gemeente, maar sinds de woningcorporaties steeds onafhankelijker werden is er veel veranderd. Er zijn ook veel mensen die zich belemmerd voelen door de regels van de gemeente.

Uiteindelijk willen wij een evenwichtige en onverdeelde woonruimte verdeling, waarbij zelfredzame woningzoekers niet belemmerd worden en mensen die hulp nodig hebben dit ook krijgen. Ook de bezuinigingen spelen hier een rol in want je kan allerlei regels ontwikkelen, maar deze moeten ook gehandhaafd worden. Al met al is het goed om alle facetten van een afstand te bekijken en te bepalen wat er dan moet gebeuren. Het uiteindelijk ook niet goed om de woningmarkt met veel regels plat te gooien.

**Vraag 4: Uit het “eigen” rapport en het rapport van de ombudsman komt naar voren dat eigenaren en huurders vaak niet op de hoogte zijn van regelgeving, terwijl men hier wel vanuit gaat. Op welke manieren worden mensen geïnformeerd en welke communicatie middelen worden hiervoor gebruikt?**

Op de website van de Dienst Wonen, Zorg en Samenleven valt voor huurder en verhuurder behoorlijk wat informatie te lezen. Er wordt gewezen op punten waar je op zou moeten letten. Voor studenten si er bijvoorbeeld ook nog een specifieke website met aanvullende informatie. Er worden verder geen voorlichtingsbrieven gestuurd door de dienst en als mensen aanvullende informatie nodig hebben kunnen zij natuurlijk ook altijd naar de dienst bellen. Er wordt echter wel gewerkt aan een betere informatie voorziening. Om hier meer over te weten te komen kan je het best contact opnemen met Margot Blom, zij is een senior Communicatieadviseur.