

# ONDERZOEK VERKAMERING STADSDEEL ZUID



ONDERZOEK VERKAMERING  
STADSDEEL ZUID

- eindrapport -

Auteurs:  
drs. R.J.M. Oude Ophuis  
drs. S. van de Pol

RegioPlan  
Nieuwezijds Voorburgwal 35  
1012 RD Amsterdam  
Tel.: +31 (0)20 – 531 53 15  
Fax : +31 (0)20 – 626 51 99

Amsterdam, februari 2014  
Publicatienr. 13258

© 2014 Regioplan, in opdracht van Stadsdeel Zuid

Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand en/of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of op enige andere manier zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Regioplan.

Regioplan aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

## INHOUDSOPGAVE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Samenvatting</b> .....  | I         |
| Verschillende toepassingen van woningdelen.....  | I         |
| Gevolgen voor bewoners .....   | II        |
| Tot slot .....   | III       |
| <br>   |           |
| <b>1 Inleiding</b> .....   | <b>1</b>  |
| 1.1 Achtergrond.....   | 1         |
| 1.2 Motie stadsdeelraad.....   | 1         |
| 1.3 Onderzoeksvragen.....  | 2         |
| 1.4 De aanpak.....   | 3         |
| <br>   |           |
| <b>2 Beleidsontwikkelingen</b> .....   | <b>5</b>  |
| 2.1 Kamerverhuur, waar praten we over?.....  | 5         |
| 2.2 Een nieuwe categorie: woongroep in een zelfstandige<br>woning.....                       | 6         |
| 2.3 Betekenis woongroep voor stadsdeel Zuid.....   | 8         |
| <br>   |           |
| <b>3 Kamermarkt</b> .....  | <b>11</b> |
| 3.1 Aanbod op basis van GBA.....   | 11        |
| 3.2 Vergunningaanvragen.....   | 13        |
| 3.3 Actueel aanbod websites .....  | 13        |
| 3.4 Ontwikkelingen in de markt.....  | 15        |
| 3.6 Samenvatting .....   | 17        |
| <br>   |           |
| <b>4 Overlast en meldingen</b> .....   | <b>19</b> |
| 4.1 Verkamering in de directe woonomgeving.....  | 19        |
| 4.2 Ervaren overlast.....  | 20        |
| 4.3 Meldingen fraude en overlast.....  | 22        |
| 4.4 Handhaving .....   | 24        |
| 4.5 Samenvatting .....   | 25        |
| <br>   |           |
| <b>Bijlagen</b> .....  | <b>29</b> |
| Bijlage 1 Achtergrondkenmerken deelnemers steekproef en die van<br>populatie stadsdeel ..... | 31        |
| Bijlage 2 Respondenten interviews.....   | 33        |



## SAMENVATTING

### *Motie stadsdeelraad*

De deelraad van stadsdeel Zuid heeft in de vergadering van 26/27 juni 2013 een motie over verkamering aangenomen, waarin het dagelijks bestuur wordt opgedragen een onderzoek naar verkamering te laten doen. Hierbij stelt ze dat dit onderzoek zich op twee onderdelen dient te richten, namelijk:

- de verschillende toepassingen van woningdelen door verhuurders;
- de gevolgen die bewoners (huurders en kopers) ondervinden van geconcentreerde vormen van woningdelen.

### *Onderzoek*

Regioplan heeft in opdracht van stadsdeel Zuid in de periode december 2013 - januari 2014 op deze twee wensen antwoord proberen te vinden door middel van:

- het voeren van gesprekken met vertegenwoordigers van het stadsdeel, de Centrale Stad, belangenbehartigers van bewoners, aanbieders van kamers en makelaars;
- het bestuderen van relevante beleidsdocumenten, onderzoeken, data en websites;
- het uitvoeren van een enquête onder de deelnemers van het online bewonerspanel van stadsdeel Zuid dat wordt beheerd door de dienst Onderzoek en Statistiek van de gemeente Amsterdam.

Hieronder geven we de belangrijkste conclusies van het onderzoek weer.

## **Verskillende toepassingen van woningdelen**

### *Huidig aanbod*

Stadsdeel Zuid kent ten opzichte van de hele stad een relatief groot aandeel kamerbewoning. Op 1 januari 2013 heeft 4,1 procent van de voorraad een huishouden van drie alleenstaanden of meer. Het betreffen in stadsdeel Zuid nagenoeg 3.000 adressen, met ruim 11.000 bewoners. Op de totale voorraad in stadsdeel Zuid is er de periode 2010-2013 sprake van een toename met 0,8 procentpunten van adressen waar woningen worden gedeeld. De wijken in stadsdeel Zuid die veruit het hoogste aandeel adressen hebben met woningdelers zijn de Scheldebuurt, de Oude Pijp en de Willemsparkbuurt. Het aantal adressen dat gedeeld wordt door drie of meer personen is het hoogst in de particulier verhuurde woningen.

### *Ontwikkelingen*

Vanuit studenten en starters is er een grote vraag naar beschikbare woonruimte in de stad. Hierin springen steeds vaker commerciële partijen op in die weinig oog hebben voor de zittende huurders, de kwaliteit van de woningen en een leefbare omgeving. Met name in de Rivierenbuurt en de Pijp

kopen deze partijen geclusterde panden op, ontbinden huurcontracten en/of kopen huurders uit. Hoewel een omzettingsvergunning bij kamerverhuur vereist is, wordt deze niet tot nauwelijks aangevraagd. Wat de exacte achterliggende redenen hiervan zijn, is niet onderzocht.

#### *Beleidsvoornemen*

Het college van B en W heeft door de toegenomen verkamering en door een vorm van woningdelen die niet in bestaande beleidskaders past, de wens om naast de twee bestaande categorieën 'inwoning bij een hospita' en 'kamerverhuur' een derde categorie te introduceren, namelijk 'woongroepen'.<sup>1</sup> De woongroep wordt gelijkgesteld aan een huishouden. Hiermee ontstaat een vorm van woningdelen waarvoor, in tegenstelling tot 'kamerverhuur', geen woningonttrekking nodig is en dus geen vergunning hoeft te worden aangevraagd. Ook is geen wijziging van het bestemmingsplan nodig.

#### *Betekenis voor het stadsdeelbeleid*

Op basis van de voorwaarden die voor een woning gelden bij het huisvesten van een woongroep, kan worden gesteld dat van de 10.400 geliberaliseerde woningen in stadsdeel Zuid, er bijna 9.000 in aanmerking komen voor deze nieuwe doelgroep. Dit is ongeveer een derde van de voorraad in Amsterdam die voor woongroepen in aanmerking komt. Het stadsdeel Zuid kan met deze voorraad een belangrijke rol spelen in dit segment van de Amsterdamse woningmarkt.

#### *Betekenis voor handhaving*

Voor Team Handhaving van het stadsdeel zijn de nieuwe voorgestelde beleidsregels van de centrale stad een verbetering, want het geeft meer kaders voor handhaving.

## **Gevolgen voor bewoners**

#### *Verkamering in de directe omgeving*

Uit onze bewonersenquête blijkt dat iets minder dan veertig procent van de respondenten verkamering van zelfstandige woningen in hun directe woonomgeving kent. Een derde meent dat dit niet gebeurt en iets minder dan dertig procent heeft geen idee of er sprake is kamergewijze verhuur in de directe woonomgeving.

Voornamelijk bewoners van De Pijp en de Rivierenbuurt hebben in hun woonomgeving te maken met verkamering en het zijn, volgens de omwonenden, bijna alleen studenten en/of jongeren die deze woningen huren.

#### *Ervaren overlast*

Van *alle* bewoners in stadsdeel Zuid zegt 17 procent veel of enigszins overlast door verkamering te ervaren. Van de groep bewoners dat aangeeft dat in hun

---

<sup>1</sup> De gemeenteraad neemt naar verwachting op 12 februari 2014 een besluit tot vaststelling.



directe omgeving verkamerde woningen voorkomen, zegt 43 procent veel of enigszins overlast te ervaren. Het betreft vooral geluidsoverlast en parkeeroverlast van fietsen. Daarnaast worden ook de andere leefstijl, minder sociale samenhang en verloedering en vervuiling veelvuldig genoemd.

#### *Meldingen van overlast*

Bij Wijksteunpunt Wonen zijn afgelopen jaar minimaal 63 overlastmeldingen over verkamerde woningen gedaan. Verder zijn er afgelopen jaar 29 unieke meldingen binnengekomen van vermoedens van illegale verkamering bij stadsdeel Zuid en Bureau Zoeklicht. Het aantal meldingen ligt beduidend lager dan de werkelijk ervaren overlast. Schijnbaar wordt overlast deels ondergaan, onderling opgelost en/of ergens anders gemeld (bijvoorbeeld politie).

Bewoners die meldingen doen bij WSW, ervaren verschillende vormen van overlast: overlast van verbouwingen en achterstallig onderhoud, geluidsoverlast, fietsenoverlast, zorgen over de brandveiligheid en de angst plaats te moeten maken voor verkamering. Daarnaast zijn er ook studenten die uitbuiting ervaren. Het probleem hierbij is dat verhuurders gebruikmaken van 'slimme' verhuurconstructies, zodat er geen sprake is van woning-omzetting en de huurder dus weinig middelen heeft om hoge huurprijzen te voorkomen. Bij de toekomstige categorie woongroepen is ook het risico van hoge huurprijzen aanwezig, omdat er geen sprake is van onzelfstandige eenheden. Op een geliberaliseerde woning die alleen wordt gedeeld, is immers het puntenstelsel niet van toepassing en kan er dus geen maximale huur worden vastgesteld.

#### *Maatregelen ter voorkoming overlast*

De aanbieders van verkamerde woningen kunnen allerlei maatregelen nemen om overlastsituaties te voorkomen. Hierbij kan worden gedacht aan intakegesprekken voor huurders, opstellen huisregels, maatwerk in buurten, aanbrengen geluidsisolatie, brandveiligheidsmaatregelen, et cetera. Ook de overheid kan door onder andere informatievoorziening, maatwerk in buurten, handhaving en tegengaan van uitbuiting een bijdrage leveren aan de leefbaarheid.

### **Tot slot**

De omvang van de geliberaliseerde voorraad is in het stadsdeel Zuid relatief groot en daarmee ook het potentieel aan verkamering en woningdelen. Voor het stadsdeel levert dit zowel bedreigingen als kansen op.

Enerzijds betekent meer 'ruimte voor woningdelers' een mogelijke verdringing van middeninkomensgroepen die aangewezen zijn op middeldure huurwoningen. Daarnaast leidt woningdelen en verkamering tot meer overlast, onveiligheid en uitbuiting door een wildgroei van (illegaal) aanbod. Vooral in De Pijp en in iets mindere mate de Rivierenbuurt en delen van Oud-Zuid is het

van belang de ontwikkelingen goed te monitoren, omdat de druk op woningvoorraad en leefomgeving er toeneemt.<sup>2</sup>

Anderzijds bieden verkamering en woningdelen kansen om specifieke doelgroepen en grote woningen die niet goed verhuren te matchen. Daarnaast kunnen specifieke gebieden in het stadsdeel ook profiteren van de aanwezigheid van studenten en werkende jongeren. De studenten en jongeren kunnen er voor meer levendigheid zorgen doordat zij een diverser voorzieningenniveau (horeca, vermaak en winkels) aantrekken. Er dient dan wel de aandacht uit te gaan naar maatregelen die overlast van onder andere geluid en fietsen en onveilige situaties tegengaan.

---

<sup>2</sup> In De Pijp is ook sprake van een groot aanbod van (illegale) shortstay en vakantieverhuur (bron: Regioplan (2014), *Onderzoek en draagvlakmeting shortstay stadsdeel Zuid*).

## 1 INLEIDING

### 1.1 Achtergrond

Amsterdam is al een aantal jaar een razend populaire woonbestemming. De vraag naar woonruimte blijft aanhouden en met name voor starters en, binnen die groep, de jongeren is het niet eenvoudig (zelfstandige) woonruimte te vinden. In toenemende mate kiest men daarom voor woningdelen; twee of meer personen delen een zelfstandige woning. Woningeigenaren spelen daarop in door kamers te verhuren. Deze verkamering van woningen is alleen toegestaan in woningen in de geliberaliseerde voorraad. Juist het stadsdeel Zuid kent een groot aantal van dit type woningen. Verkamering is daar dan ook een bekend, en naar het schijnt, groeiend fenomeen. Dat is enerzijds een positief te waarden ontwikkeling, omdat het kansen biedt aan starters. Anderzijds betekent het wel concurrentie voor andere woningzoekenden en is soms sprake van conflicterende leefstijlen. Voor de stadsdeelraad is dit aanleiding genoeg om het verschijnsel nader te laten onderzoeken. Dit rapport is de neerslag van dat onderzoek.

#### *Leeswijzer*

In dit hoofdstuk schetsen we de aanleiding en de aanpak. In het volgende hoofdstuk gaan we in op de beleidsmatige aspecten van verkamering. We beschrijven de kenmerken van vraag en aanbod op deze kamermarkt in Zuid in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 komen gevolgen van verkamering voor de omgeving aan de orde. We bespreken de overlast die wordt ervaren door bewoners en hoe daarmee om te gaan. Tot slot presenteren we in het laatste hoofdstuk de conclusies.

### 1.2 Motie stadsdeelraad

Een directe aanleiding voor dit onderzoek vormt de motie die de stadsdeelraad aannam in de zomer van 2013. Daarin draagt zij het dagelijks bestuur op een onafhankelijk onderzoek te laten doen naar de gevolgen van verkamering in het stadsdeel. Als redenen voor het uitvoeren van een onderzoek geeft de raad dat:

- Veel woningen in de Rivierenbuurt geliberaliseerd zijn, maar verkoop van deze woningen vaak niet mogelijk is.
- In toenemende mate sprake is van verkamering, waarbij hele panden worden omgezet in onzelfstandige wooneenheden (kamers).
- Hierbij door middel van een hoofdhuurderconstructie huurprijzen worden gevraagd die niet redelijk zijn voor de grootte en kwaliteit van het gehuurde. Meestal worden deze kamers aan starters en studenten verhuurd.
- Dit ook voor omwonenden grote gevolgen heeft.

Voor het onderzoek noemt de raad twee onderdelen waarop de aandacht van het onderzoek gericht dient te zijn:

- de verschillende toepassingen van woningdelen door verhuurders;
- de gevolgen die bewoners (huurders en kopers) ondervinden van geconcentreerde vormen van woning delen.

Deze motie vormt de aanzet tot het onderzoek. Daarvoor zijn vervolgens onderzoeksvragen geformuleerd.

Bij het formuleren van de onderzoeksvragen is ook het gegeven betrokken dat, vanwege de groeiende verkamering, vanuit de centrale stad beleidsinitiatieven zijn ondernomen. Ook die initiatieven betrekken we in het onderzoek.

### 1.3 Onderzoeksvragen

Gegeven de aard van de vragen in de motie, kiezen we voor een onderzoek met een verkennend karakter. Aard, omvang, achtergronden, beleid en dynamiek van de kamermarkt zijn zaken waar vragen over leven en die aan de orde komen in het project. Daarvoor fungeren de volgende vragen als onderzoeksleidraad:

- Welke regels hanteert het stadsdeel bij woningonttrekkingsaanvragen voor kamerverhuur?
- Hoeveel woningonttrekkingsaanvragen voor kamerverhuur ontvangt het stadsdeel en hoeveel worden hiervan toegekend?
- Hoe ziet de markt van kamerverhuur in de particuliere huursector er in het stadsdeel uit:
  - o de verschillende vormen;
  - o wie zijn de vragers;
  - o wie bieden aan;
  - o de verschillen in gebruikers;
  - o prijs-kwaliteitsverhouding;
  - o de consequenties voor de leefomgeving?
- Hoe staan de bewoners in het stadsdeel tegen over verkamering en de doelgroepen die het aantrekt?
- Welke effecten heeft het nieuwe beleid van de centrale stad voor (het beleid in) stadsdeel Zuid?
- Op welke wijze kan – op basis van de bovenstaande bevindingen – het stadsdeel inspelen op het nieuwe stedelijk beleid?

## 1.4 De aanpak

Voor het onderzoek is een combinatie van onderzoekstechnieken ingezet.

### *Deskresearch*

Uiteraard zijn alle relevante documenten bestudeerd. Het gaat dan om de beleidsdocumenten van de centrale stad, de uitvoeringsregels van het stadsdeel en andere ter zake doende stukken. Ook bestudeerden we de gemeentelijke en stadsdeelcijfers over verleende vergunningen, woningbezetting en andere administraties. Via een analyse op internet is er een beeld gevormd van de aard van het aanbod, alsmede een indicatie verkregen van huurprijzen.

### *Interviews*

Wij voerden zowel face-to-face- als telefonische gesprekken met diverse vertegenwoordigers van organisaties die vanuit verschillende invalshoeken een completer beeld hebben kunnen geven over de stand van zaken van verkamering in het stadsdeel. Het betreffen vertegenwoordigers van de volgende partijen:<sup>1</sup>

- *Stadsdeel Zuid*. Er is face to face gesproken met een beleidsmedewerker Wonen en de teamleider Handhaving en Veiligheid. Telefonisch is er met vertegenwoordigers van de afdeling Vergunningen gesproken.
- *Dienst WZS*. Er is face to face gesproken met de beleidsmedewerker die verantwoordelijk is voor het dossier woningdelen en er telefonisch contact geweest met Bureau Zoeklicht.
- *De aanbieders, makelaars en ontwikkelaars*. We hebben gesproken met drie vertegenwoordigers van aanbieders van verkamering in stadsdeel Zuid (zie bijlage). Hierbij dient opgemerkt te worden dat het niet eenvoudig was partijen te vinden die over verkamering wilde praten. Ten eerste is er geen goed overzicht wie de aanbieders bij verkamering zijn en ten tweede zijn deze partijen ook niet altijd makkelijk te bereiken en/of bereidwillig hun medewerking te verlenen.
- *De belangenbehartigers van bewoners*. We hebben face to face gesproken met de actieve Huurdersvereniging Zuideramstel en met Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag. Daarnaast hebben we telefonisch gesproken met een medewerker van het Wijksteunpunt Wonen van Stadsdeel Zuid en van de Amsterdamse studentenunie ASVA.

### *Bewonersenquête*

Met behulp van het bewonerspanel van de dienst Onderzoek en Statistiek is de mening gepeild van de bewoners van het stadsdeel over de verkamering in hun omgeving. Onder de 750 deelnemers van het panel van stadsdeel Zuid is

---

<sup>1</sup> In de bijlage staat een overzicht van alle respondenten.

een digitale vragenlijst uitgezet. Daarnaast zijn er aanvullend bewoners telefonisch benaderd.<sup>2</sup>

Het veldwerk is verricht in de periode 7 januari tot 14 januari. Van de 750 respondenten hebben er 404 de vragenlijst volledig ingevuld. Telefonisch zijn er uiteindelijk 90 vragenlijsten afgenomen. Hiermee komt de totale respons op 494 ingevulde vragenlijsten. Met het programma SPSS is hier vervolgens een analyse mee uitgevoerd. In de bijlage staat een toelichting op achtergrondkenmerken van de deelnemers.

---

<sup>2</sup> De telefonische steekproef bestond uit 600 willekeurige telefoonnummers die in stadsdeel Zuid geregistreerd staan.

## 2 BELEIDSONTWIKKELINGEN

In dit hoofdstuk wordt het beleid omtrent kamerverhuur behandeld. Allereerst wordt behandeld wat het begrip kamerverhuur precies inhoudt. Vervolgens wordt de nieuwe beleidscategorie woongroepen behandeld. Ten slotte wordt het beleid in het perspectief van stadsdeel Zuid geplaatst.

### 2.1 Kamerverhuur, waar praten we over?

#### 2.1.1 Woonvormen binnen een zelfstandige woning

Kamerverhuur of het delen van een zelfstandige woning kent al een lange geschiedenis in Amsterdam. Deze woonvormen zijn vaak een eerste stap in een lange wooncarrière. Het zijn van oudsher studenten die hier een belangrijke aandeel in hebben. Zij hebben snel woonruimte nodig, ze zijn flexibel en ze hebben een gunstig wooncarrièreperspectief waardoor woonruimte met minder comfort sneller wordt geaccepteerd. Naast studenten zijn er ook andere groepen die aangewezen kunnen zijn op een kamer of woningdelen, zoals werkende jongeren, arbeidsmigranten en zorgbehoevende ouderen of gehandicapten.

De diverse manieren van het bewonen van een zelfstandige woning heeft geleid tot beleidsregels. Tot op heden onderscheidt de gemeente Amsterdam de volgende woonvormen:

- bewoning door een zelfstandig huishouden;
- inwoning bij een hospita;
- kamerverhuur.

Inwoning bij een hospita kent geen gemeentelijke regels. De verhuurder bepaalt de voorwaarden bij het aanbieden van een woonruimte. Voor zelfstandige woningen die worden gebruikt voor kamerverhuur zijn er wel regels.

#### 2.1.2 Kamerverhuur

##### *Wettelijk kader*

Wettelijk geldt dat bij kamerverhuur is sprake van het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimten, dus van woning-onttrekking.<sup>1</sup> Voor het onttrekken van woonruimte aan de voorraad dient de verhuurder een onttrekkings- c.q. omzettingsvergunning aan te vragen. Daarbij dient ook te worden voldaan aan de bijzondere bepalingen voor kamerverhuur

---

<sup>1</sup> Huisvestingswet en regionale huisvestingverordening.

die uit het Bouwbesluit voortvloeien ten aanzien van (brand)veiligheid en de oppervlakte van woon- en gemeenschappelijke ruimte. Wanneer er een omzettingsvergunning is verleend, betekent het ook dat de huurders de huurprijzen van de onzelfstandige eenheden door middel van het puntenstelsel kunnen toetsen.

#### *Centraal stedelijk kader*

Centraal stedelijk is bepaald dat kamergewijze verhuur in sociale huurwoningen alleen is toegestaan indien het een gelabelde studentenwoning betreft. Bij koopwoningen en duurdere huurwoningen kunnen de stadsdelen, door middel van uitvoeringsregels, zelf bepalen in hoeverre zij kamergewijze verhuur toestaan.<sup>2</sup>

#### *Beleid stadsdeel Zuid*

Stadsdeel Zuid heeft in haar uitvoeringregels bepaald dat kamergewijze verhuur in koopwoningen en geliberaliseerde huurwoningen mogelijk is, wanneer er onzelfstandige woningen voor studenten en voor huishoudens met een specifieke zorgbehoefte worden gerealiseerd.<sup>3</sup> Een voorwaarde is wel dat de aanvraag moet worden gedaan door een instelling die zich krachtens haar doelstellingen richt op de belangen van genoemde doelgroepen. Voordat een omzettingsvergunning door het stadsdeel wordt verleend, moet er ook worden getoetst op effecten voor de leefbaarheid.

#### *Centrale omzettingscommissies*

Het college van B en W van de gemeente Amsterdam is voornemens om de vergunningverlening plaats te laten vinden door de zogenaamde omzettingscommissie.<sup>4</sup> Deze centrale commissie, waarin het stadsdeel zitting in zal nemen, neemt bij een aanvraag namens het stadsdeel een besluit. Daarnaast is het voorstel van het college om compensatieverplichting bij een omzetting te verlagen. Het maximale bedrag dat door stadsdelen gevraagd mag worden, daalt van 8 procent naar 2 procent van de WOZ-waarde tot maximaal €5600.<sup>5</sup>

## **2.2 Een nieuwe categorie: woongroep in een zelfstandige woning**

In de realiteit blijkt dat het eerder geschetste onderscheid van woningdelen tekortschiet. Naast bewoning door een zelfstandig huishouden, kamerverhuur en inwoning bij een hospita is er een vorm van samenwonen die niet binnen

---

<sup>2</sup> Gewijzigde Centraal stedelijke beleidsregels woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting (juni 2012).

<sup>3</sup> Uitvoeringsregels Woningonttrekking Zuid 2012.

<sup>4</sup> Het is een onderdeel van de nota Ruimte voor Woningdelers.

<sup>5</sup> Als de onzelfstandige woonruimte weer wordt samengevoegd tot een zelfstandige woning geldt niet opnieuw een compensatieverplichting.



deze drie typen is te vangen: de woongroep. In de gemeentelijke nota Ruimte voor Woningdelers introduceert de gemeente deze categorie.<sup>6</sup> Kenmerkend voor de woongroep in een zelfstandige woning is dat zij één huurcontract heeft en nieuwe huurders per coöptatie worden geselecteerd door de groep. Onderling zijn er geen huurrelaties in de groep en de groep heeft een gemeenschappelijke rekening voor het betalen van de woonlasten. Het vormen van een woongroep zal net als bij een huishouden op basis van eigen initiatief van de huurders plaats moeten vinden.<sup>7</sup> De woongroep wordt daarmee gelijk gesteld aan een huishouden. Er ontstaat een vorm van woningdelen waarvoor geen woningonttrekking nodig is en dus geen vergunning hoeft te worden aangevraagd. Ook is geen wijziging van het bestemmingsplan nodig. Wel is er een meldingsplicht voor woongroepen, waarbij huurders en verhuurder samen een meldingsformulier moeten invullen.

#### *Woningvoorraad*

Woongroepen zullen net als bij kamerverhuur alleen zijn toegestaan in het geliberaliseerde deel van de huurvoorraad.<sup>8</sup>

#### *Bouwvoorschriften*

Het college zal tevens met beleidsregels komen ten aanzien van geluidsreducerende maatregelen bij woongroepen en kamerverhuur met meer dan vier personen. Het Bouwbesluit vormt hiervoor het uitgangspunt.

#### *Overgangsregeling*

Wanneer de nieuwe beleidsregels zijn vastgesteld, krijgen bestaande woongroepen een half jaar de tijd zich te melden. Doet men dat niet, dan wordt de situatie beoordeeld als kamerverhuur, met de daarbij behorende verplichtingen.

### **2.2.1 Handhaving**

De wens van de gemeente is om handhaving bij verkamering en woningdelen te centraliseren. De handhaving zal er in de eerste plaats op gericht zijn om excessen tegen te gaan, zoals brandveiligheid en overbewoning. Er worden daarnaast stedelijke handhavingsprojecten opgestart om gebiedsgericht onrechtmatige verkamering en woningdelen te onderzoeken.

Om uitbuiting door hoge huren tegen te gaan, zal samenwerking worden gezocht met belangenorganisaties van bewoners.

---

<sup>6</sup> De meest recente versie is uit december 2013. De gemeenteraad neemt naar verwachting op 12 februari 2014 een besluit tot vaststelling.

<sup>7</sup> In dezelfde nota geeft de gemeente ook voor de andere categorieën eenduidige definities.

<sup>8</sup> Wel gaat het college onderzoeken hoe in de sociale huursector woongroepen in zelfstandige woningen mogelijk gemaakt kan worden. De gemeente gaat hierover in gesprek met de woningcorporaties.

## 2.3 Betekenis woongroep voor stadsdeel Zuid

### *Potentieel aanbod voor woongroepen*

Het toevoegen van de categorie 'woongroep in een zelfstandige woning' heeft effecten op de woonruimteverdeling. Hieronder schetsen we kort de mogelijke effecten binnen de geliberaliseerde huurvoorraad.

Bij woningdelen voor woongroepen moet, uitgaande van de huidige voorstellen, sprake zijn van:

- minimaal drie volwassenen;
- gemiddeld 15m<sup>2</sup> per bewoner;
- 15m<sup>2</sup> voor verplichte gemeenschappelijke ruimte.

Dit betekent dat van de 10.400 geliberaliseerde woningen in Stadsdeel Zuid, bijna 9000 woningen in aanmerking komen voor woningdelen met een woongroep. Dit is ongeveer een derde van de voorraad in Amsterdam die voor woongroepen in aanmerking komt. Daarmee speelt stadsdeel Zuid een belangrijke rol in dit segment van de Amsterdamse woningmarkt.

| Maximum aantal personen | Minimum aantal m <sup>2</sup> GBO | Geliberaliseerde part. huurwoningen Zuid |
|-------------------------|-----------------------------------|--|
| -                       | < 60                              | 15%                                      |
| 3                       | 60-75                             | 18%                                      |
| 4                       | 75-90                             | 25%                                      |
| 5                       | 90-105                            | 18%                                      |
| 6                       | 105-120                           | 10%                                      |
| 7+                      | > 120                             | 14%                                      |

Bron: Centrale Stad/ WiA 2013

De woningen onder de 60m<sup>2</sup> blijven alleen beschikbaar voor andere groepen woningzoekenden. Tweewoningdelers,<sup>9</sup> hospitaverhuur/inwoning en kamerverhuur blijven overigens bij woningen onder de 60m<sup>2</sup> wel tot de mogelijkheden behoren.

### *Draagvlak bij stakeholders*

De partijen waarmee gesproken is die op de hoogte zijn van het nieuwe beleid rondom kamerverhuur en woningdelen ondersteunen het in het algemeen ook. De studentenunie ASVA geeft aan dat het goed is dat er beleid komt voor verkamering omdat het een onderkenning is van de problemen die zich rondom deze woonvorm afspelen. Ook het feit dat woningdelen mogelijk wordt gemaakt via de woongroepen vindt de Makelaarsvereniging Amsterdam (MvA) een positieve ontwikkeling. Het Wijksteunpunt Wonen (WSW) Zuid geeft wel aan dat ze in principeel tegen verkamering en woningdelen zijn, omdat het een verdringing is van de middengroepen die op zoek zijn naar woonruimte (WSW).

<sup>9</sup> Omdat bij twee volwassenen het onderscheid tussen woningdelen en samenwonen nauwelijks te maken is, vallen tweewoningdelers niet onder een woongroep (bron: DWZS).

Bij de aanbieders van kamerwoningen is het nieuw voorgestelde beleid nog niet bekend. Zij geven vooral aan dat “*het beleid in Amsterdam (...) dramatisch is. De vraag naar studentenwoningen is groot, maar door de enorme regelgeving is het nauwelijks te doen om nieuwe woningen te creëren.*” Doordat overal vergunningen (huisvestingsvergunning, woningonttrekkingsvergunning) voor nodig zijn, weerhoudt het partijen om zelfstandige woningen te transformeren naar onzelfstandige eenheden. Het effect is volgens hen dat hier door juist schaarste wordt gecreëerd en de markt op slot wordt gezet. Zij pleiten er ook voor om verkamering meer over te laten aan de markt.



### 3 KAMERMARKT

In dit hoofdstuk wordt het aanbod van verkamerde woningen in stadsdeel Zuid behandeld. Allereerst wordt de samenwoningsvormen in kaart gebracht en de ontwikkelingen die zich hierin hebben voorgedaan. Deze gegevens worden ook op wijkniveau bekeken en naar eigendom. Het aanbod op diverse websites is bekeken om inzichtelijk te krijgen hoeveel woningen er op een bepaald moment worden aangeboden, over welke faciliteiten deze woningen beschikken en wat de prijs is. Ten slotte worden de ontwikkelingen in de markt in kaart gebracht.

#### 3.1 Aanbod op basis van GBA

O+S heeft de gemeentelijke basisadministratie (GBA) met de woningvoorraad vergeleken, waardoor globaal bekend is in welke samenwoningsvormen Amsterdammers en inwoners van stadsdeel Zuid wonen.<sup>1</sup> Bij drie of meer volwassen alleenstaanden gaat het in het algemeen om vormen van woningdelen. Het kan gaan om een groep vrienden die een woning deelt, maar ook om een eigenaar-bewoner die kamers verhuurt, een studentenhuus, een woongroep of kamerverhuurpand.

##### **Terminologie verkamering en woningdelers**

Om de leesbaarheid van de tekst te vergroten, bedoelen wij in het vervolg van de tekst bij 'verkamering' en 'woningdelers' alle vormen die hier bij voor kunnen komen, zoals kamerverhuur, woningdelen door woongroepen, inwoning, et cetera.

##### *Verkamering stadsdeel Zuid*

Stadsdeel Zuid kent een relatief groot aandeel kamerbewoning. Op 1 januari 2013 heeft 4,1 procent van de voorraad een huishouden van drie alleenstaanden of meer. Voor heel Amsterdam is dit 3,5 procent. Het betreft in stadsdeel Zuid nagenoeg 3000 adressen, met ruim 11.000 bewoners. Het relatief hoge aandeel kan behalve door de aantrekkelijke ligging van het stadsdeel ook worden verklaard door het hoge aandeel grote particuliere huurwoningen, de belangrijkste spelers bij kamerverhuur.<sup>2</sup>

##### *Ontwikkeling*

In de periode 2010-2013 geldt voor het aanbod woningen in stadsdeel Zuid dat wordt gedeeld door drie of meer bewoners dat er sprake is van een stijging

<sup>1</sup> Deze cijfers zijn met nadruk indicatief, zo is van sommige groepen arbeidsmigranten bekend dat zij zich niet altijd inschrijven in de GBA. Daarmee blijven deze groepen buiten het beeld van de statistieken.

<sup>2</sup> 42 procent van de woningvoorraad in stadsdeel Zuid is particuliere verhuur (bron: O+S).

van 25 procent. Ook het aantal woningdelers is hierdoor in deze periode met bijna een kwart toegenomen. Op de totale voorraad in stadsdeel Zuid is er sprake van een toename met 0,8 procentpunten van adressen waar woningen worden gedeeld. Dit is een sterkere groei dan het van het gemiddelde in Amsterdam (0,5%).

**Tabel 3.1 Woningen gedeeld door drie of meer bewoners in stadsdeel Zuid, periode 2010-2013**

|  | 2010 | 2013  | Procentuele toename |
|--|------|-------|---------------------|
| Hoofdbewoners                                    | 2383 | 2997  | 25,8%               |
| Aantal woningdelers                              | 8994 | 11136 | 23,8%               |
| Percentage van totale voorraad Stadsdeel Zuid    | 3,3% | 4,1%  | 0,8%                |
| Percentage adressen woningdelen Amsterdam totaal | 2,9% | 3,5%  | 0,5%                |

Bron: O+S, Regioplanbewerking

#### *Wijkniveau*

De wijken in stadsdeel Zuid die veruit het hoogste aandeel adressen hebben met woningdelers zijn de Scheldebuurt, de Oude Pijp en de Willemsparkbuurt. Zij hebben 5 procent of meer gedeelde adressen ten opzichte van de totale woningvoorraad in de wijk.

In de periode 2010-2013 kennen Duivelseiland en de Scheldebuurt de sterkste procentuele toename van 1,5 procentpunt of meer. De Rijnbuurt, de Oude Pijp en de Diamantbuurt kennen een groei tussen de 1,0 en 1,5. In de overige wijken van het stadsdeel is de toename minder dan 1 procentpunt.

**Tabel 3.2 Woningen gedeeld door drie of meer bewoners in wijken van stadsdeel Zuid t.o.v. de wijkvoorraad, periode 2010-2013**

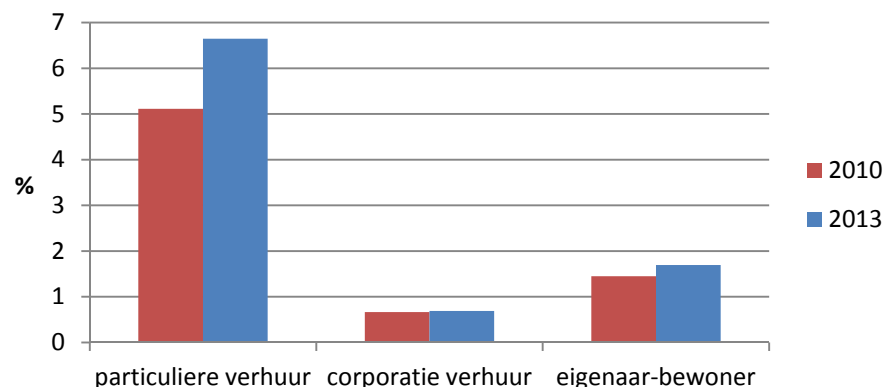
|                           | Percentage t.o.v. de hele woningvoorraad | Procentuele toename t.o.v. 2010 |
|---------------------------|--|---------------------------------|
| K52 Scheldebuurt          | 6,8                                      | 1,5                             |
| K24 Oude Pijp             | 5,7                                      | 1,1                             |
| K46 Willemsparkbuurt      | 5,0                                      | 0,7                             |
| K50 Duivelseiland         | 4,7                                      | 1,9                             |
| K54 Rijnbuurt             | 4,7                                      | 1,4                             |
| K49 Apollobuurt           | 4,7                                      | 0,8                             |
| K45 Schinkelbuurt         | 4,4                                      | 0,7                             |
| K53 IJselbuurt            | 4,3                                      | 0,1                             |
| K47 Museumkwartier        | 4,3                                      | 0,3                             |
| K25 Nieuwe Pijp           | 3,8                                      | 0,5                             |
| K44 Hoofddorppleinbuurt   | 3,6                                      | 0,6                             |
| K26 Diamantbuurt          | 3,0                                      | 1,3                             |
| K90 Buitenveldert-west    | 2,5                                      | 0,5                             |
| K48 Stadionbuurt          | 2,5                                      | 0,6                             |
| K91 Buitenveldert-oost    | 1,9                                      | 0,8                             |
| K59 Station Zuid/WTC e.o. | 1,6                                      | -0,6                            |
| Stadsdeel Zuid            | 4,1                                      | 0,8                             |

Bron: O+S, Regioplanbewerking

### Eigendom

De stijging van het aantal adressen dat gedeeld wordt door drie of meer personen is het hoogst in de particuliere verhuur. In 2013 zijn het rond de 2150 adressen (6,6%) van de ruim 32.200 particuliere huurwoningen die door woningdelers worden bewoond. In de koopsector is het aandeel veel lager (546 adressen) en is het een lichte stijging ten opzichte van 2010. Het aantal adressen van woningcorporaties blijft nagenoeg stabiel (ruim 220 adressen).<sup>3</sup>

**Figuur 3.1 Woningen gedeeld door drie of meer bewoners naar eigenaar stadsdeel Zuid, periode 2010-2013**



Bron: O+S, Regioplanbewerking

## 3.2 Vergunningaanvragen

Voor omzetting van een woning van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimten is een omzettingsvergunning nodig (zie ook hoofdstuk 2). In stadsdeel Zuid komt een aanvraag voor een omzettingsvergunning niet tot nauwelijks voor. Afgelopen jaar is er zelfs geen enkele aanvraag geweest.

## 3.3 Actueel aanbod websites

### *Kamernet.nl*

Op diverse websites worden kamers aangeboden die zijn gelegen in stadsdeel Zuid. De website met het grootste aanbod is kamernet.nl.<sup>4</sup> We hebben op deze websites op twee momenten een inventarisatie gehouden van het aanbod. De eerste meting was op 17 december 2013, het totale aanbod aan kamers in Zuid was 151. De tweede meting was op 7 januari 2014, op dat moment was het totale aanbod 133 kamers. De voornaamste concentratie op

<sup>3</sup> Op welke wijze de woningen door de drie type eigenaren worden verhuurd, is niet onderzocht door O+S.

<sup>4</sup> Hier worden allerlei vormen van kamerwoningen aangeboden, zoals ook inwoning bij hospita's en tweekamerwoningen.

beide momenten is in De Pijp en de Rivierenbuurt, en dan vooral de postcodegebieden 1072 en 1078.

Veel aangeboden kamers zijn recent op de sites geplaatst, ongeveer een derde een week of korter geleden. De overige woningen staan maximaal één maand te huur. Volgens Kamernet is één maand genoeg tijd om verschillende reacties te verkrijgen en een geschikte huurder te vinden. Daarna wordt de advertentie verwijderd. Gemiddeld genomen staat een kamer ongeveer twee weken te huur. Dit zorgt ervoor dat op websites als Kamernet de doorloop vrij groot is. Het aanbod kan dus zeer divers zijn op ieder moment. Opvallend is dat veel kamers voor bepaalde tijd te huur zijn. Vanwege een reis, studie of andere reden verhuren mensen hun kamer voor een bepaalde tijd. Dit varieert van een maand tot ongeveer een jaar.

#### **Ruwe schatting aantallen kamers**

Op basis van de twee meetmomenten kan er een ruwe schatting van het aanbod in stadsdeel Zuid worden gemaakt.\* Op beide meetmomenten werden er gemiddeld ongeveer 140 kamers aangeboden. Rekening houdend met een periode van twee weken waarin een huurder wordt gevonden, zijn er maandelijks ongeveer 280 kamers die er aangeboden worden in Zuid. Op jaarbasis zijn dit er ruim 3300. Een aanbieder die we hebben gesproken, vermoedt dat iemand gemiddeld ongeveer drie jaar in een kamerwoning blijft wonen. Hiervan uitgaande betekent dit dat er in ieder geval minimaal 10.000 kamers aanwezig zijn in het stadsdeel. Dit lijkt te stroken met de ruim 11.000 woningdelers op basis van het GBA.

\* Aan het einde van een collegejaar zijn de meeste mutaties. Die zitten niet in deze schatting verwerkt. Ook kan er geen onderscheid worden gemaakt tussen twee woningdelers en drie of meer woningdelers. Daarnaast wordt ook een deel van de kamers niet via internet aangeboden (zie onder). De schatting betreft dus een indicatie.

#### **Prijzen**

De prijs voor een kamer is divers, maar gemiddeld genomen kost een kamer van 15m<sup>2</sup> waar badkamer, toilet en keuken gedeeld moeten worden rond de 500 euro (€33 per m<sup>2</sup>).<sup>5</sup> Deze hoge prijs is een gevolg van het feit dat kamers worden verhuurd zonder een omzettingsvergunning. Bij een omzettingsvergunning is het puntenstelsel voor onzelfstandige woningen immers van toepassing. De huren zouden dan rond de €400 moeten liggen.<sup>6</sup>

Er zijn bij het internetaanbod uitschieters naar beneden en boven. Sporadisch wordt een kamer met vergelijkbare faciliteiten en oppervlakte aangeboden voor 350 euro of zelfs iets minder of wordt er bijvoorbeeld bijna 30m<sup>2</sup> aangeboden voor 500 euro. Uitschieters naar boven komen echter ook voor, kamers rond de 10m<sup>2</sup> voor 500 euro of kamers van 15m<sup>2</sup> voor 750 euro.

<sup>5</sup> Ook uit een data-analyse van Sargasso.nl en het ANP blijkt dat in heel Amsterdam de gemiddelde prijs van een kamer van 15m<sup>2</sup> rond de €500 is.

<sup>6</sup> Analyse van aanbod kamerwoningen op Woningnet.



#### *Overige sites*

Naast Kamernet zijn er meer sites zijn met een aanbod aan kamers, zoals Kamertje.nl, kamers.nl en Trovit. Het aanbod op andere sites is substantieel kleiner dan op Kamernet en er is daarnaast vermoedelijk vrij veel overlap, dit is echter lastig te achterhalen omdat de aanbieders vanwege privacyredenen geen exacte adressen weergeven. Vermoedelijk worden veel kamers via een eigen netwerk verhuurd en komen deze dus niet op een website als Kamernet terecht. Dit werd ook bevestigd in de gesprekken die zijn gehouden met aanbieders. Zij, of de huidige bewoners, beschikken vaak zelf over een dusdanig groot netwerk dat de kamers niet op een aanbiedersite aangeboden worden. Ze hoeven nooit moeite te doen om huurders te vinden. Huidige bewoners prefereren vaak ook een nieuwe huurder uit hun eigen netwerk, dan weten ze wie ze in huis halen.

### **3.4 Ontwikkelingen in de markt**

#### *Verklaring toename woningdelen*

Zoals we hierboven hebben beschreven, is er een toename van het aantal verkamerde woningen in stadsdeel Zuid (en Amsterdam). Door de respondenten worden hiervoor verschillende oorzaken genoemd:

- Vanuit studenten en starters is een grote vraag naar beschikbare woonruimte in de stad.
- Door de economische crisis is het voor marktpartijen aantrekkelijker om zelfstandige woningen op te delen in kamers en te verhuren in plaats van reguliere verhuur of verkoop van woningen.
- De Donnerpunten zorgen ervoor dat meer woningen in het geliberaliseerde huursegment komen.

De toename in specifiek de Rivierenbuurt en De Pijp kan worden verklaard, doordat de eerste buurt bij verkamering aantrekkelijk is vanwege de vele grote woningen en de tweede vanwege het stedelijk leefklimaat en de nabijheid van het centrum.

#### *Huidige doelgroepen*

Voor de aanbieders/bemiddelaars die we hebben gesproken concentreert hun aanbod dat ze in stadsdeel Zuid hebben in met name De Pijp. Studenten vormend de belangrijkste doelgroep. Naast studenten worden, hoewel minder omvangrijk, ook starters genoemd als een doelgroep.

#### *Recente ontwikkelingen aanbod*

Volgens diverse respondenten is er sprake van dat in stadsdeel Zuid steeds vaker commerciële partijen met weinig oog voor de zittende huurders, de kwaliteit van de woningen en een leefbare omgeving zich op de markt van verkamering richten. Dit doen ze door geclusterde panden op te kopen, het ontbinden van huurcontracten en/of het uitkopen van huurders (zie inzet) en de zelfstandige woningen te transformeren tot kamerwoningen. Door enkele

bewonersgroepen worden locaties in De Pijp, Rivierenbuurt en Schinkelbuurt genoemd waar dit zich zou afspelen, zoals:

- Van Woustraat;
- Tolstraat/Toldwarsstraat/PJ Aerentstraat;
- Hunzestraat/Kinderdijkstraat;
- Lekstraat;
- Rijnstraat;
- Kribbestraat;
- Molenbeekstraat;
- Zeilstraat.

Daarnaast krijgt WSW Zuid ook meldingen binnen van losse units die worden verbouwd tot kamers. Volgens WSW Zuid is alleen het topje van de ijsberg in zicht.

#### **Ontbinding en uitkopen**

In 2012 zijn, zover bekend, twee rechtszaken gevoerd door verhuurders tegen hun huurders in een poging hun huurovereenkomst te ontbinden om hun woning te kunnen opdelen in kamers. Daarnaast kreeg een huurder met een geliberaliseerde huurovereenkomst een voorstel 'verhoging tot marktconform' die een verdubbeling van de huurprijs inhield, met als doel de huurder te dwingen tot vertrek.

In 2013 werd tegen zeven reguliere huurders van eigenaren die veel verkameren een aankondiging van huuropzegging gedaan. Eén gezin heeft toen geopteerd voor vertrek naar een koopwoning waarna de achtergelaten woning werd omgezet naar zeven studentenkamers.

Bron: WSW Zuid

#### *Kansen*

Naast bovengenoemde ongecontroleerde wildgroei van verkamering, kan verkamering of woningdelen ook worden benut om beleidsdoelen van het stadsdeel te realiseren. In gebieden waar het wenselijk is dat er een impuls komt voor meer levendigheid en/of waar grote particuliere huurwoningen niet goed afzetten, kan woningdelen of verkamering een toegevoegde waarde zijn. Ten eerste biedt verkamering en woningdelen de mogelijkheid om via aanbod voor studenten en startende jongeren om specifieke buurten te verlevendigen. De gesproken aanbieders van kamers vinden dat deze positieve effecten van studenten in discussies rondom verkamering vaak onderbelicht blijven. Ook de studentenunie ASVA geeft aan dat het stadsdeel meer kan profiteren van de aanwezigheid van studenten. Zij kunnen volgens hen juist positieve effecten hebben op de leefbaarheid en zorgen voor een meer divers voorzieningen-niveau (zoals horeca, vermaak en winkels).<sup>7</sup>

Daarnaast kunnen in woongebieden waar grote particuliere woningen moeilijk worden verhuurd, de woningen door middel van verkamering en woningdelen worden ingezet voor nieuwe doelgroepen. Een respondent noemt met name

<sup>7</sup> Het stadsdeel heeft mede daarom ook als beleidsdoel om via nieuwbouw op de Zuidas, labeling van kleine woningen en transformatie van leegstaande gebouwen meer aanbod voor studenten en jongeren te realiseren (Woonvisie 2011-2014).

Buitenveldert waar op dit vlak kansen liggen. Particuliere verhuurders zouden aanbod kunnen realiseren voor young professionals, zoals bijvoorbeeld het (medisch) personeel van de VU Ziekenhuis. Hierbij is het niet onbelangrijk dat het doelgroepen zijn die niet snel voor overlast zorgen.

Voor woningeigenaren die zich aan het realiseren van dergelijke beleidsdoelen willen committeren, kunnen er ook belemmeringen zijn om in te zetten op kamerverhuur en/of woningdelen. Onder meer genoemd:

- De verhuurdersheffing geldt ook voor particuliere verhuurders. Hierdoor zijn investeringen in het realiseren van onzelfstandige eenheden, moeilijker terug te verdienen.
- Bij de nieuwe categorie woongroepen zit de verhuurder vast aan de bewoners. 'Uitsterfbeleid' is niet mogelijk. Er wordt namelijk verhuurd op basis van één contract, maar daarbinnen vindt er in- en uitstroom plaats.

### 3.5 Samenvatting

#### Aanbod in Stadsdeel Zuid

- Stadsdeel Zuid kent ten opzichte van de hele stad een relatief groot aandeel kamerbewoning. Op 1 januari 2013 heeft 4,1 procent van de voorraad een huishouden van drie alleenstaanden of meer. Het betreft in Stadsdeel Zuid nagenoeg 3000 adressen, met ruim 11.000 bewoners.
- Op de totale voorraad in stadsdeel Zuid is er in de periode 2010-2013 sprake van een toename met 0,8 procentpunten van adressen waar woningen worden gedeeld.
- De wijken in stadsdeel Zuid die veruit het hoogste aandeel adressen hebben met woningdelers zijn de Scheldebuurt, de Oude Pijp en de Willemsparkbuurt. Zij hebben 5 procent of meer gedeelde adressen ten opzichte van de totale woningvoorraad in de wijk.
- Het aantal adressen dat gedeeld wordt door drie of meer personen is het hoogst in de particuliere verhuur. In 2013 zijn het rond de 2150 adressen (6,6%) van de ruim 32.200 particuliere huurwoningen die door woningdelers worden bewoond. Ook is in dit segment de afgelopen jaren de stijging het hoogst geweest.

#### Vergunningaanvragen

- Afgelopen jaar is er geen enkele omzettingsvergunningaanvraag geweest en ook de jaren daarvoor komt dit nauwelijks voor.

#### Actueel aanbod websites

- In de periode rond de laatste jaarwisseling werden gemiddeld circa 140 kamers aangeboden die zijn gelegen in stadsdeel Zuid.
- Het meeste aanbod is in De Pijp en de Rivierenbuurt.
- Gemiddeld genomen staat een kamer ongeveer twee weken te huur.

- Gemiddeld genomen kost een kamer van 15m<sup>2</sup>, waar badkamer, toilet en keuken gedeeld moeten worden, rond de 500 euro.

#### Ontwikkelingen

- Er is vanuit studenten en starters een grote vraag naar beschikbare woonruimte in de stad.
- Er is sprake van dat in stadsdeel Zuid steeds vaker commerciële partijen een aantal geclusterde panden opkopen, huurcontracten ontbinden en/of huurders uitkopen. Deze partijen hebben vaak weinig oog voor de zittende huurders, de kwaliteit van de woningen en een leefbare omgeving.
- Woningdelen en verkamering bieden kansen om specifieke gebieden meer te verlevendigen door het realiseren van aanbod voor studenten en jongeren en het kan specifieke doelgroepen en grote woningen die niet goed verhuren matchen.

## 4 OVERLAST EN MELDINGEN

In dit hoofdstuk wordt allereerst behandeld in hoeverre bewoners in hun woonomgeving te maken hebben met verkamerde woningen. Vervolgens komt de ervaren overlast hiervan aan bod. Daarna worden de meldingen van overlast die bewoners ervaren behandeld en ook de ervaren overlast door studenten. De aandacht van aanbieders voor leefbaarheid en de maatregelen die overige stakeholders nemen tegen overlast komen daarna aan bod. Ten slotte wordt de handhaving nog tegen het licht gehouden.

### 4.1 Verkamering in de directe woonomgeving

In de enquête die we onder de bewoners van stadsdeel Zuid hebben gehouden, is gevraagd of er in hun directe woonomgeving *zelfstandige woningen* worden verhuurd aan meerdere studenten, jongeren, arbeidsmigranten of andere groepen. Bij iets minder dan veertig procent van de respondenten is er sprake van kamerverhuur in hun directe woonomgeving. Een derde meent dat dit niet gebeurt en iets minder dan dertig procent heeft geen idee of er sprake is kamergewijze verhuur in de directe woonomgeving. Voornamelijk bewoners van De Pijp en de Rivierenbuurt hebben in hun woonomgeving te maken met verkamering. Dit zijn ook de wijken waar de meeste (studenten)kamers worden aangeboden.

#### *Doelgroep*

Ruim negentig procent van de respondenten waar sprake is van verkamering in hun woonomgeving is van mening dat dit door studenten en/of jongeren gebeurt. Ruim tien procent denkt dat het (ook) arbeidsmigranten zijn die deze woningen bewonen. Iets minder dan tien procent denkt dat het (ook) andere groepen bewoners zijn, zij geven een diversiteit aan antwoorden. Een aantal voorbeelden zijn: toeristen, expats, werkenden en yuppen.

#### *Locatie*

De respondenten die menen dat er zelfstandige woningen in hun omgeving kamergewijs worden verhuurd is gevraagd waar in hun woonomgeving dit gebeurt. Het merendeel denkt dat dit in hun straat plaatsvindt. Ruim veertig procent zegt dat er in hun portiek of appartementencomplex verkamerde woningen worden verhuurd. De achterburen wordt door ongeveer een derde genoemd. Slechts een enkeling deelt zelf een woning met anderen. Ongeveer 18 procent zegt dat dit elders in de woonomgeving gebeurt.

**Tabel 4.1 Verkamering in woonomgeving**

| Waar in uw directe woonomgeving worden woningen kamergewijs verhuurd? | n   | Gemiddeld aantal woningen |
|---|-----|---------------------------|
| In mijn straat  | 120 | 4,32                      |
| In mijn portiek/appartementencomplex                                  | 78  | 2,70                      |
| Bij mijn achterburen  | 62  | 3,18                      |
| Ik deel zelf een zelfstandige woning met anderen                      | 5   | nvt                       |
| Anders  | 34  | 3,33                      |

\* Percentage telt op tot boven de 100 doordat respondenten meerdere antwoorden kunnen geven.

Bron: Regioplan / O+S

Wanneer naar aantallen zelfstandige woningen wordt gekeken, hebben respondenten waar kamergewijze verhuur in de straat plaatsvindt logischerwijs het idee dat dit vaker voorkomt dan in hun eigen complex of bij de achterburen. Bewoners die menen dat er sprake is van verkamering in hun straat denken dat het gemiddeld om ruim vier woningen gaat.<sup>1</sup> Bewoners waar verkamering in het eigen wooncomplex voorkomt, zijn van mening dat dit gemiddeld genomen om een kleine drie woningen gaat.

## 4.2 Ervaren overlast

### *Overlast*

De respondenten is gevraagd of ze overlast of hinder ervaren van de huurders van verkamerde woningen.<sup>2</sup> Van de 494 ondervraagden blijken er 86 (17%) veel of enigszins overlast door verkamering te ervaren.

Wanneer alleen wordt gekeken naar de bewoners die aangeven dat in hun directe omgeving verkamerde woningen voorkomen, dan zegt 43 procent veel of enigszins overlast te ervaren. Meer dan helft van de groep met verkamerde woningen in omgeving ervaart weinig tot geen overlast.

### *Veroorzakers*

Door de respondenten wordt de meeste overlast ervaren van studenten en/of jongeren. Van de bewoners die aangeven dat er in de verkamerde woningen in hun directe omgeving studenten en/of jongeren wonen, zegt ruim 45 procent wel eens overlast te ervaren.<sup>3</sup> Wanneer de huurders arbeidsmigranten en/of overige bewoners zijn, ligt dit percentage lager.

<sup>1</sup> Hierbij moet opgemerkt worden dat twee respondenten aangeven dat er sprake is van meer dan 100 verkamerde woningen. Omdat het onwaarschijnlijk lijkt dat er zo veel zelfstandige woningen in de directe woonomgeving zijn verkamerd, hebben we deze niet meegerekend.

<sup>2</sup> Er is alleen gevraagd naar overlast, er is niet gevraagd naar draagvlak.

<sup>3</sup> Bewoners met verkamerde woningen in hun eigen complex ervaren iets meer overlast dan de overige bewoners.

**Tabel 4.2 Mate van overlast of hinder verkamering (n=214)**

|                          | Ja, veel |       | Ja, enigszins |       | Nauwelijks |       | Nee |       |
|--------------------------|----------|-------|---------------|-------|------------|-------|-----|-------|
|                          | n        | %     | n             | %     | n          | %     | n   | %     |
| Studenten en/of jongeren | 19       | (11%) | 62            | (35%) | 44         | (25%) | 50  | (29%) |
| Arbeidsmigranten         | 2        | (9%)  | 3             | (14%) | 10         | (46)% | 7   | (32%) |
| Overig                   | 2        | (12%) | 3             | (18%) | 2          | (12%) | 10  | (59%) |
| Totaal                   | 23       | (11%) | 68            | (32%) | 56         | (26%) | 67  | (31%) |

\* Percentage telt op tot boven de 100 doordat respondenten meerdere antwoorden kunnen geven.

Bron: Regioplan / O+S

#### Soort overlast

Bewoners met verkamerde woningen in hun woonomgeving ervaren vooral geluidsoverlast van studenten en/of jongeren.<sup>4</sup> Bijna negentig procent ervaart dit. Verder wordt veel parkeeroverlast van fietsen ervaren. Ook de andere leefstijl en minder sociale samenhang worden veelvuldig genoemd. Hetzelfde geldt voor verloedering en vervuiling. Ook de andere vormen van overlast worden door meerdere respondenten genoemd. De meeste overlast ervaart men in De Pijp en de Rivierenbuurt. Dit valt te verklaren doordat met name bewoners die woonachtig zijn in deze wijken meer met verkamering te maken hebben. Een andere verklaring is dat de woningen hier klein en gehorig zijn.

**Tabel 4.3 Vormen van overlast of hinder verkamering studenten en/of jongeren**

|  | Studenten en/of jongeren |     |
|--|--------------------------|-----|
|  | n                        | %   |
| Geluidsoverlast  | 72                       | 89% |
| Parkeeroverlast fietsen  | 38                       | 47% |
| Leefstijl van de 'woningdelers' mengt niet goed met overige bewoners | 32                       | 40% |
| Verloedering en vervuiling   | 25                       | 31% |
| Minder sociale samenhang in de buurt                                 | 18                       | 22% |
| Overlast op trappenhuis  | 17                       | 21% |
| Drukke   | 17                       | 21% |
| Overbewoning   | 10                       | 12% |
| Er vindt financiële uitbuiting plaats                                | 10                       | 12% |
| Minder woningen voor andere groepen beschikbaar                      | 9                        | 11% |
| Onveilige situaties  | 5                        | 6%  |
| Gevoelens van onveiligheid   | 3                        | 4%  |
| Parkeeroverlast auto's   | 2                        | 3%  |
| Anders   | 7                        | 9%  |

\* Percentage telt op tot boven de 100 doordat respondenten meerdere antwoorden kunnen geven

Bron: Regioplan / O+S

<sup>4</sup> Bij arbeidsmigranten en de overige categorie is er sprake van een dusdanig kleine *n* dat hier nauwelijks uitspraken over kunnen worden gedaan.

## 4.3 Meldingen fraude en overlast

### 4.3.1 Illegale verkamering

Zowel bij handhaving van stadsdeel Zuid als Bureau Zoeklicht komen meldingen binnen van woningen die illegaal kamergewijs worden verhuurd. Bij stadsdeel Zuid zijn er 24 meldingen binnengekomen en bij bureau Zoeklicht zeven. Twee van de meldingen die binnen zijn gekomen bij bureau Zoeklicht zijn ook bij Zuid bekend. Het betreft dus 29 unieke meldingen van deze vorm van woonfraude.

In een aantal gevallen gaat het om meldingen die betrekking hebben op meerdere woonlagen binnen een gebouw of naast elkaar gelegen woningen; deze worden wel als afzonderlijke meldingen beschouwd.

Van de zeven meldingen die binnenkomen bij de centrale stad wordt niet nader gespecificeerd om welke vorm van illegale verkamering het gaat. Bij de meldingen die worden gedaan bij stadsdeel Zuid wordt dit wel gespecificeerd. Op twee uitzonderingen na, waar overlast door studenten wordt ervaren, gaat het om vermoedens van studentenhuisvesting of kamergewijze verhuur.

#### *Ruimtelijke spreiding*

Het merendeel van de meldingen over woonfraude in relatie tot verkamerde woningen is afkomstig uit de Rivierenbuurt. Daarnaast zijn er enkele meldingen in de Schinkelbuurt. Hoewel verkamering in De Pijp veelvuldig voorkomt, is slechts één melding afkomstig uit De Pijp. Waarom uit deze laatste buurt weinig meldingen komen, terwijl er relatief veel overlast wordt ervaart, is niet bekend.

### 4.3.2 Overlastgevend gedrag

Bij het Wijksteunpunt Wonen (WSW) Zuid komt een groot deel van de meldingen binnen die gaan over overlast door gedrag van huurders of aanbieders.

Er zijn vanaf maart 2013 141 meldingen van overlast gedaan. De overgrote meerderheid van die meldingen heeft met shortstay/toeristische verhuur of verkamering te maken.<sup>5</sup>

Zeker is dat er vanaf 1 januari 2013 tot december 2013 63 overlastmeldingen van verkamerde woningen zijn gedaan.<sup>6</sup> Bewoners ervaren verschillende vormen van overlast:

- de overlast van verbouwen doordat woningen verkamerd worden;
- de aanwezigheid van studenten vanwege geluidsoverlast, fietsenoverlast, et cetera;
- zorgen over de brandveiligheid;

---

<sup>5</sup> Vanwege een gebrek aan capaciteit bij WSW kon van de 141 meldingen geen nadere analyse worden gemaakt.

<sup>6</sup> Het is niet bekend hoeveel overlap er is met de 141 meldingen.



- de angst plaats te moeten maken voor verkamering – reguliere huurders die in de gaten krijgen dat de verhuurder hen ‘weg’ wil hebben;<sup>7</sup>
- overlast door achterstallig onderhoud doordat de verhuurder de gereserveerde middelen gebruikt voor de verkamering (verbouwing) van woningen.

Ook de Huurdersvereniging Zuideramstel, die circa 400 leden vertegenwoordigt in de geliberaliseerde huur, ontvangt steeds meer signalen van overlast door verbouwingen en door woongedrag van studenten.

#### **4.3.3 Betaalbaarheid en uitbuiting**

Daarnaast zijn er ook studenten die uitbuiting ervaren. Een probleem hierbij is dat de WSW in dezen alleen kan ondersteunen, indien er individuele contracten zijn gesloten door de studenten. Bij een contract waarbij er sprake is van één hoofdhuurder en de overige bewoners van hem of haar onderhuren is dat veel complexer.<sup>8</sup>

Volgens de WSW eisen verhuurders bij kamersgewijze verhuur heel vaak van een woning aan studenten dat één van de ouders de hoofdhuurder wordt.

Volgens de WSW gebeurt dit om:

- Eventueel garanties te hebben bij huurschulden.
- De huur tussentijds te kunnen verhogen. Indien de hoofdhuurder verhuist (of het kind), wordt er nieuw contract afgesloten met een nieuwe hoofdhuurder waarvoor een hogere huurprijs wordt berekend.
- Op deze wijze makkelijker van de huurders af te komen. Een mogelijkheid is ook om bij de kantonrechter de huurovereenkomst te laten ontbinden wegens illegale onderhuur. In het afgelopen jaar heeft WSW vijf groepen studenten/jong afgestudeerden op het spreekuur gehad die dreigden dakloos te worden.

Deze hoofdhuurderconstructie kan ook worden gebruikt om te verhullen dat er sprake is van woningontrekking. Een omzettingsvergunning, met alle voorwaarden van dien, zoals een begrensde huurprijs, is dan niet nodig.

Ook de ASVA heeft grote zorgen over betaalbaarheid van kamerwoningen. Er worden hoge prijzen gevraagd, terwijl studenten nauwelijks keuze hebben.

#### **4.3.4 Aandacht voor leefbaarheid van aanbieders**

De aanbieders waarmee gesproken is zeggen volop aandacht te schenken aan het voorkomen van overlastsituaties. Ze noemen onder andere:

- potentiële huurders uitnodigen voor een intakegesprek;
- als aanspreekpunt fungeren en langs gaan bij overlast;

---

<sup>7</sup> Zie ook paragraaf 3.4.

<sup>8</sup> Ook in dit geval kan een huurder bezwaar maken tegen de huurprijs door aan te tonen dat hij of zij een kamer huurt. Echter, er bestaat dan een reëel risico dat de huurder en medehuurders door de verhuurder op straat worden gezet.

- de huurders en de klagers met elkaar in gesprek laten gaan;
- nieuwe huurders adviseren altijd zichzelf voor te stellen aan burens, zodat men elkaar kent;
- opstellen van huisregels waarin bijvoorbeeld staat dat muziek na 23.00uur, huisdieren, roken en dergelijke niet is toegestaan;
- uit het oogpunt van leefbaarheid het doseren van het aantal huurders of het plaatsen van bijvoorbeeld starters in plaats van studenten;
- het nemen van veiligheidsmaatregelen, zoals rookmelders, brandblussers en cv-installaties.

#### **4.3.5 Maatregelen overlast overige stakeholders**

Er worden naast de aanbieders ook door de overige stakeholders diverse maatregelen aangedragen ter voorkoming van overlastsituaties.

##### *Informatieverstrekking*

Volgens ASVA is het geven van informatie naar studenten/huurders belangrijk. ASVA heeft de wens om huurders standaard te informeren over 'rechten en plichten'. Enerzijds zijn huurders vaak bang om bij uitbuiting gebruik te maken van hun rechten. Deze angst moet worden weggenomen. Anderzijds moeten huurders erop worden gewezen dat ze met hun burens rekening dienen te houden en dat contact maken voor wederzijds begrip belangrijk is. Het moment van informeren kan bijvoorbeeld door bij verhuizing in GBA van 18-26-jarige een standaardbrief te sturen.

##### *Goede isolatie en eisen aan brandveiligheid*

Het is belangrijk dat verhuurders zorgen voor goede geluidsisolatie en een brandveilige omgeving.

##### *Buurtquotum, spreiding en geclusterd*

Er zou een percentage voor een buurt gesteld kunnen worden van aantal (woningen met) kamers of men zou bijvoorbeeld om de tien woningen verkamering kunnen toestaan. Ook zouden alleen hele panden in aanmerking moeten komen voor verkamering.

##### *Voorkomen van uitbuiting*

Indien uitbuiting kan worden voorkomen, wordt tevens bij de aanbieders een belangrijke prikkel weggenomen te om gaan verkameren.

## **4.4 Handhaving**

##### *Verbetering*

Voor Team Handhaving zijn de nieuwe voorgestelde beleidsregels van de centrale stad een verbetering, want het geeft meer kader voor handhaving. Er wordt onder meer handhaving mogelijk indien er te veel huurders in een wo-

ning wonen of wanneer de onzelfstandige eenheden te klein zijn. Team Handhaving handhaaft momenteel op basis van de algemene bouwregelgeving.

#### *Beperkte capaciteit en anticiperen nieuw beleid*

Team Handhaving van het stadsdeel geeft aan dat een beperkt deel van de meldingen van verkamering opgepakt kan worden, vanwege capaciteitsgebrek. Men neemt de meest urgente zaken in behandeling.

Daarnaast geeft ze aan dat ze aansluiting zoekt bij stedelijke handhavingsacties. Ook stelt ze handhaving uit om te kunnen anticiperen op het nieuwe centraal stedelijk beleid.

#### *Handhaving overlast*

Team Handhaving treedt waar mogelijk bij meldingen van overlast die worden veroorzaakt door verbouwingen, onveilige brandsituaties en achterstallig onderhoud handhavend op. De geconstateerde overlast moet dan wel in strijd met de regelgeving, zoals het Bouwbesluit of Uitvoeringsregels Woningonttrekking.

De handhaving van overlast die wordt veroorzaakt door gedrag van huurders (geluidsoverlast, rommel) is geen taak van het stadsdeel, maar vindt plaats door de politie op grond van de APV.

#### *Lastig te handhaven*

Getuigen het zeer geringe aantal verstrekte omzettingsvergunningen en de werkelijke omvang van verkamering, blijkt dat illegale kamerverhuur tot op heden lastig te voorkomen is. Ook voor eigenaar-bewoners is het via de VvE niet eenvoudig om binnen een complex verkamering te voorkomen, mede omdat het geen functieverandering van de woning is. Bij (illegale) shortstay is dit bijvoorbeeld kansrijker, omdat het geen woonfunctie betreft.

## **4.5 Samenvatting**

Verkamering in de directe woonomgeving

- Uit onze bewonersenquête blijkt dat iets minder dan veertig procent van de respondenten is er sprake van verkamering van zelfstandige woningen in hun directe woonomgeving. Een derde meent dat dit niet gebeurt en iets minder dan dertig procent heeft geen idee of er sprake is kamergewijze verhuur in de directe woonomgeving.
- Voornamelijk bewoners van De Pijp en de Rivierenbuurt hebben in hun woonomgeving te maken met verkamering.
- Het zijn bijna alleen studenten en/of jongeren (90%) die deze woningen huren.
- Ruim veertig procent van diegenen die denken dat in hun directe woonomgeving verkamering voorkomt, zegt dat het in hun portiek of appartementencomplex plaatsvindt.

#### Overlast in de directe woonomgeving

- Van de groep bewoners dat aangeeft dat in hun directe omgeving verkamerde woningen voorkomen, zegt 43 procent veel of enigszins overlast te ervaren.
- Door de respondenten wordt de meeste overlast ervaren van studenten en/of jongeren. Van de bewoners die aangeven dat er in de verkamerde woningen studenten en/of jongeren wonen, zegt ruim 45 procent wel eens overlast te ervaren.
- De meeste bewoners met overlast ervaren geluidsoverlast van studenten en/of jongeren. Verder wordt veel parkeeroverlast van fietsen ervaren. Ook de andere leefstijl en minder sociale samenhang worden veelvuldig genoemd. Hetzelfde geldt voor verloedering en vervuiling.
- De bewoners in De Pijp en de Rivierenbuurt ervaren de meeste overlast.

#### Totale overlast in stadsdeel Zuid

- Van *alle* bewoners zegt 17 procent veel of enigszins overlast door verkamering te ervaren.

#### Meldingen woonfraude en overlast

- Het afgelopen jaar zijn er 29 unieke meldingen binnengekomen van vermoedens van illegale verkamering bij stadsdeel Zuid en Bureau Zoeklicht. Het merendeel van de meldingen betreft woningen in De Pijp.
- Bij Wijksteunpunt Wonen zijn afgelopen jaar minimaal 63 overlastmeldingen over verkamerde woningen gedaan.
- Bewoners ervaren verschillende vormen van overlast: overlast van verbouwingen en achterstallig onderhoud, geluidsoverlast, fietsenoverlast, zorgen over de brandveiligheid en de angst plaats te moeten maken voor verkamering.
- Daarnaast zijn er ook studenten die uitbuiting ervaren. Een probleem hierbij is dat de WSW in dezen alleen kan ondersteunen als er individuele contracten zijn gesloten door de studenten. Vaak is er juist sprake van een constructie waarbij één van de ouders de hoofdhuurder is.

#### Diverse maatregelen ter voorkoming overlast

- De aanbieders van verkamerde woningen geven aan allerlei maatregelen te nemen om overlastsituaties te voorkomen. Hierbij kan worden gedacht aan intakegesprekken, opstellen huisregels, maatwerk bij plaatsen doelgroepen in kwetsbare omgeving, brandveiligheidsmaatregelen, et cetera.
- Verder dragen ook andere stakeholders allerlei mogelijke maatregelen aan, zoals verbeteren informatieverstrekking, goede isolatie en eisen aan brandveiligheid, maatwerk in buurten en voorkomen van uitbuiting.

#### Team Handhaving van stadsdeel Zuid

- Voor Team Handhaving zijn de nieuwe voorgestelde beleidsregels van de centrale stad een verbetering, want het geeft meer kaders voor handhaving.
- Handhaving wordt vooralsnog uitgesteld om te kunnen anticiperen op het nieuwe centraal stedelijk beleid. Daarnaast zoekt ze aansluiting bij stedelijke handhavingsacties.
- Tot op heden blijkt dat illegale verkamering moeilijk te voorkomen is.



## BIJLAGEN





**BIJLAGE 1**
**Achtergrondkenmerken deelnemers steekproef en die van populatie stadsdeel**
**Leeftijd**

In totaal is van 437 respondenten bekend wat hun leeftijd is. De leeftijd van de respondenten ten opzichte van de leeftijd in het stadsdeel wijkt af. De leeftijdscategorie ouder dan vijftig jaar is sterk oververtegenwoordigd in de onderzoekspopulatie. De leeftijdscategorie jonger dan dertig is sterk ondervertegenwoordigd in de onderzoekspopulatie. De middelste leeftijdscategorie is aanmerkelijk representatiever vertegenwoordigd. Een verklaring is dat in bewonerspanels oudere bewoners veelal sterker vertegenwoordigd zijn dan jongere bewoners.

**Tabel B.1 Leeftijdscategorie respondenten en bewoners stadsdeel Zuid**

| Leeftijdscategorie | Respondenten | Stadsdeel Zuid* |
|--------------------|--------------|-----------------|
| 18 tot 29 jaar     | 3,4%         | 20,7%           |
| 30 tot 49 jaar     | 29,3%        | 33,6%           |
| 50 jaar en ouder   | 67,2%        | 31,1%           |

\* Bron: O+S

**Huishoudsamenstelling**

Van 433 respondenten is de huishoudsamenstelling bekend. Bijna 45 procent van de respondenten is alleenstaand. Dit aandeel ligt in het stadsdeel als geheel met ruim 56 procent hoger. Ruim dertig procenten van de respondenten is samenwonend zonder kinderen, voor het stadsdeel ligt dit percentage iets boven de twintig procent. Ongeveer een vijfde van de respondenten woont samen zonder kinderen, in het stadsdeel ligt dit met 13 procent iets lager. Eenoudergezinnen vertegenwoordigen in het bewonerspanel bijna vijf procent van de respondenten, in Zuid als geheel is dit met bijna zeven procent wat hoger. De spreiding van respondenten over het stadsdeel is vrij gelijkmatig. Wel zijn respondenten uit de Rivierenbuurt wat oververtegenwoordigd.

**Tabel B.2 Huishoudsamenstelling respondenten en stadsdeel Zuid**

| Huishoudsamenstelling       | Respondenten | Stadsdeel Zuid* |
|-----------------------------|--------------|-----------------|
| Alleenstaand                | 43,7%        | 56,7%           |
| Samenwonend zonder kinderen | 30,8%        | 21,8%           |
| Samenwonend met kinderen    | 19,4%        | 13,2%           |
| Eenoudergezinnen            | 4,8%         | 6,7%            |
| Overig                      | 1,3%         | 1,6%            |

\* Bron: O+S

### Buurten

Op buurtniveau is het grootste aantal respondenten (128) woonachtig in de Rivierenbuurt. Dit is met ruim 28.000 inwoners ook één van de grotere buurten in stadsdeel Zuid. Vervolgens is met 104 respondenten De Pijp het best vertegenwoordigd in de onderzoekspopulatie. Dit is de grootste buurt in Zuid met 34.000 inwoners. Het Museumkwartier is het 53 respondenten ook goed vertegenwoordigd, afgezet tegen de het bewonersaantal van ruim 12.000. Voor Willemsparkbuurt, Stadionbuurt en Appollobuurt geldt dat met respectievelijk 31, 35 en 26 respondenten deze buurten iets minder goed vertegenwoordigd zijn in de onderzoekspopulatie wanneer dit afgezet wordt tegen het aantal inwoners wat in alle drie de buurten om en nabij de 10.000 ligt. Een vergelijkbaar beeld is er zichtbaar voor Buitenveldert. 80 respondenten zijn woonachtig in deze buurt, waar in totaal ruim 20.000 inwoners wonen.

**Tabel B.3 Aantal respondenten per postcodegebied en aantal inwoners**

| Buurten              | Aantal respondenten | Aantal inwoners 1 januari 2012* |
|----------------------|---------------------|---------------------------------|
| Rondom Hoofddorplein | 24                  | 14.505                          |
| Schinkel             | 12                  | 6.175                           |
| Museumkwartier       | 53                  | 12.680                          |
| De Pijp              | 104                 | 34.145                          |
| Willemspark          | 31                  | 10.265                          |
| Stadionbuurt         | 35                  | 11.585                          |
| Appollobuurt         | 26                  | 9.575                           |
| Rivierenbuurt        | 128                 | 28.060                          |
| Buitenveldert        | 80                  | 20.245                          |
| <b>Totaal</b>        | <b>493</b>          | <b>147.235</b>                  |

\* Bron: CBS Statline, bevolking en huishouden, viercijferige postcode, 1 januari 2012

## BIJLAGE 2

### Deelnemers onderzoek

#### Stadsdeel Zuid

- Dhr. Dikkerboom Team Handhaving en Veiligheid
- Dhr. Van der Leeuw Beleidsadviseur
- Mevr. Ter Braak Beleidsadviseur
- Diverse medewerkers Afdeling Vergunningen

#### Centrale Stad

- Mevr. Hof Dienst Wonen Zorg en Samenleven

#### Belangen bewoners

- Mevr. Franssens Wijksteunpunt Wonen Zuid
- Dhr. Bakker Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag
- Dhr. Degenhart Huurdersvereniging Zuideramstel
- Dhr. Peters Studentenunie ASVA

#### Aanbieders/makelaars

- Mevr. Van den Elsakker Makelaarsvereniging Amsterdam
- Dhr. Van de Poel De Nieuwe Wereld
- Dhr. Groenen 4 Freedom





**Regioplan Beleidsonderzoek**

**Nieuwezijds Voorburgwal 35**

**1012 RD Amsterdam**

**T 020 531 531 5**

**F 020 626 519 9**

**E [info@regioplan.nl](mailto:info@regioplan.nl)**

**I [www.regioplan.nl](http://www.regioplan.nl)**