

Workshop 8 Wooncongres 2018: Kamergewijze verhuur en verhuur via AirBnB

Herman de Wolff, faculteit Bouwkunde TU Delft

In diverse steden zie je een druk op de woningmarkt, doordat woningen kamergewijs verhuurd worden; ook zie je woningen die permanent verhuurd worden voor vakantieverhuur.

Kamergewijze verhuur speelt vooral in studentensteden; in Nederland is gemiddeld momenteel sprake van een behoorlijke groei van het aantal studenten. Een aantal grote studentensteden maakte de afgelopen vijf jaar een groei van het aantal ingeschreven studenten mee van meer dan 30%. Dar zorgt ook voor een groei van de huisvestingsvraag. Kamergewijze verhuur speelt verder ook een rol bij de huisvesting van arbeidsmigranten, en in steden met veel druk op de woningmarkt zie je ook jongeren (starters) al dan niet noodgedwongen kiezen voor onzelfstandige woonruimte. Vakantieverhuur neemt vooral een vlucht in enkele toeristensteden dankzij de lage drempel om je huis te adverteren via diverse internetplatforms die dit faciliteren, zoals AirBnB.

Verdringing of kansen?

Beide vormen van gebruik kunnen zorgen voor verdringing op de woningmarkt. Allereerst direct, omdat een woning niet beschikbaar is voor anderen en er een prijsopdrijvend effect vanuit gaat. Mensen zijn in staat een grotere en duurdere woning te kopen dan strikt noodzakelijk, omdat de inkomsten uit mogelijke verhuur worden meegerekend bij het bepalen van het haalbare hypotheekbedrag. Kamergewijze verhuur en ook gedeeltelijke vakantieverhuur kan meer opleveren dan als geld op de bank wordt gezet, en is dus vaak een interessante belegging voor iemand die tot verhuur wil overgaan. Ook indirect kan sprake zijn van verdringing op de woningmarkt, omdat genoemde vormen van gebruik de leefbaarheid kunnen beïnvloeden, waardoor het wonen ook voor anderen minder aantrekkelijk kan worden. Het kan dan gaan om geluidsoverlast, overlast door fietsen en afval, maar ook aantasting van de cohesie van een wijk. Er is echter ook een ander perspectief. Want kamerbewoning biedt studenten huisvesting en zorgt in steden met dreigende leegstand voor verlevendiging. De platforms maken het mogelijk toerisme beter te faciliteren. En als je een deel van je huis zo kunt verhuren, kan dat de woonlasten drukken, waardoor een woning betaalbaar kan worden of blijven (de eigen woning als verdienmodel).

Reguleren

Of het nodig is te reguleren, zal van de situatie afhangen: is er sprake van druk op de woningmarkt, is er risico op overlast? Tijdens de workshop bleek uit het rondje onder de aanwezigen dat er op veel plaatsen inmiddels gedeeltelijk regulering bestaat of gewerkt wordt aan regulering. Het gaat dan meestal niet om een absoluut verbod, maar om beperking van de mogelijkheden.

Voor regulering zijn verschillende opties. In het publiekrecht zijn er mogelijkheden via de huisvestingsverordening, het bestemmingsplan en de Apv (gemeentelijke verordening) – los van de generieke eisen in b.v. Bouwbesluit. Daarnaast kan je als gemeente via privaatrecht proberen afspraken te maken, dit kan bijvoorbeeld met de internetplatforms voor vakantieverhuur. Wel bestaat in dat laatste geval het risico dat een pandeigenaar uitwijkt naar een ander platform.

Bij het reguleren van kamergewijze bewoning, zie je gemeenten die gekozen hebben voor aanpak via het bestemmingsplan, gemeenten die gekozen hebben voor de regulering via de huisvestingsverordening en gemeenten met een gemengd model, die beide instrumenten hanteren. Bij het gebruik van de huisvestingsverordening zal de wijze van regulering gemotiveerd moeten worden vanuit de invloed op de woningmarkt, en zal het beleid ook –

met de ontwikkeling van die woningmarkt – periodiek geüpdatet moeten worden. Een onderscheidend beleid t.a.v. verschillende marktsegmenten is dan mogelijk; interessant is dat je in de praktijk gemeenten zien die het duurdere marktsegment beschermen en gemeenten die juist het goedkopere marktsegment beschermen. Bij de regulering via het bestemmingsplan zullen vooral de ruimtelijke effecten op andere functies centraal staan. De APV kan gebruikt worden om de verhuurbedrijven of de bemiddelingsbedrijven vergunningsplichtig te maken. Ook kan de APV als vertrekpunt gebruikt worden om woonoverlast aan te pakken; sinds vorig jaar kan dat ook in de vorm van een verbod gesanctioneerd met een dwangsom, Het kan dan gaan om gedrag dat die voor ernstige overlast voor de buurt zorgt.

De praktijk laat zien dat er in sommige steden vanuit de markt veel druk is om toch tot beide vormen gebruik over te gaan; het financiële belang is groot. Een gemeente die gaat reguleren krijgt al snel te maken met ontwijkingsgedrag, wat vervolgens noodzaakt tot aanscherping van de regels. Ook handhaving is niet altijd makkelijk. Daarbij is het in de praktijk ook nog een zoektocht naar wat juridisch mogelijk is.