

Woonstichting De Key  
T.a.v. de heer L. Bobbe, algemeen directeur-bestuurder  
Hoogte Kadijk 179  
1018 BK Amsterdam

Huurderskoepel Arcade  
Berkenplein 100  
1112 CM Diemen  
  
T 020 623 36 28  
E info@hvarcade.nl  
I www.hvarcade.nl

KvK 405 39 203

Diemen, 2 april 2019

Betreft: Advies Arcade inzake Convenant Studentenhuisvesting Amsterdam 2019-2022

Geachte heer Bobbe,

Op 26 maart heeft Arcade een eerste reactie gegeven over het Convenant Studentenhuisvesting Amsterdam 2019-2022 (hierna: convenant). In die reactie hebben wij onze teleurstelling kenbaar gemaakt over het feit dat wij in het geheel niet betrokken zijn geweest bij de totstandkoming ervan. Naar onze mening had dit gemoeten aangezien het convenant de facto om prestatieafspraken gaat. Aan ons verzoek om het convenant niet te tekenen, is De Key niet tegemoet gekomen.

#### 1. Wet op het Overleg Huurders Verhuurder

Maar, er kleeft nog een tweede formeel bezwaar aan de snelle ondertekening van het convenant. Wij zijn op 19 februari door De Key geïnformeerd over het convenant. Kennelijk bent u van mening dat Arcade ook geen adviesrecht in de zin van de Wet op het Overleg Huurders Verhuurder (hierna: WOHV) toekomt aangezien u de adviestermijn van 6 weken niet heeft afgewacht. U heeft het convenant voor het verlopen van die adviesperiode getekend.

De hele gang van zaken rond de procedure van het convenant roept een aantal vragen op die wij graag schriftelijk beantwoord zien:

- Waarom zijn we pas op 19 februari jl. geïnformeerd en is er geen begeleidend schrijven meegestuurd?
- Waarom heeft De Key ervoor gekozen om het convenant op het laatste moment toe te voegen aan de agenda van het regulier overleg van 20 februari 2019?
- Waarom is Arcade niet geïnformeerd dat het convenant op 28 maart ondertekend zou worden. Wij hebben dit moeten vernemen via de agenda van de commissie wonen van de gemeente Amsterdam.
- Waarom ziet De Key dit kennelijk niet als prestatieafspraken?
- Waarom vindt De Key het correct dat de ASVA bij de totstandkoming van het convenant de belangen van de huurders heeft vertegenwoordigd?

- Waarom heeft De Key de WOHV adviestermijn van 6 weken niet afgewacht alvorens tot ondertekening van het convenant over te gaan? Tijdens het regulier overleg van 20 februari hebben wij nog aangegeven dat wij er wel iets van zouden vinden. Dat betekende anders gesteld dat Arcade van plan was om advies over het convenant uit te brengen.
- Heeft de Raad van Commissarissen een besluit genomen over het convenant, zodat De Key dit convenant kon ondertekenen?

## 2. Inhoudelijk WOHV advies:

### Vooraf 1:

- Omdat wij te laat geïnformeerd zijn en daardoor overvallen door het convenant, zijn wij onvoldoende in staat om tot een goed advies te komen. Wij hebben in 2018 al aangedrongen op een termijnagenda wanneer wij welke onderwerpen kunnen verwachten, zodat wij daarvoor ruimte in onze eigen agenda kunnen maken en de nodige voorbereidingen kunnen treffen zoals het betrekken van onze achterban. Dat is van belang voor het draagvlak van onze adviezen.

### Vooraf 2:

- Arcade wil voorop stellen dat zij in beginsel niet tegen nieuw te bouwen studentenhuisvesting in Amsterdam is. Wij hebben daar wel een paar vraagtekens bij, namelijk voor welke studentengroepen wordt gebouwd en welke partijen die woningen gaan bouwen behalve De Key en DUWO. Uit het convenant valt niet goed op te maken hoeveel studentenwoningen De Key voor haar rekening wil nemen. Aangezien DUWO een kleinere speler is, zeker in Amsterdam, valt te verwachten dat De Key het overgrote deel aan nieuw te bouwen studentenwoningen voor haar rekening zal willen nemen.  
Naar onze mening hoeft De Key hier niet noodzakelijkerwijs een voortrekkersrol in te spelen. De Key is zoals u met enige regelmaat stelt, feitelijk eerder een ouderhuisvester. Immers, 75% van uw huurders hebben een gemiddelde leeftijd van 61 jaar.<sup>1</sup>  
Wij zouden graag een verfijning zien van dit gegeven (spreiding van huurders over leeftijdscategorieën). Tevens zijn wij geïnteresseerd of de samenstelling van de huishoudens door inwonende huurders, kinderen (minderjarig en meerderjarig) en partners een ander beeld oplevert van de gemiddelde leeftijd en spreiding over leeftijdscategorieën van de reguliere bewoners van De Key. We nemen aan dat onder 'gemiddelde', het rekenkundige gemiddelde wordt bedoeld. Indien dit anders is, vernemen wij dit graag.

#### 2.1 Relatie tot portefeuillestrategie 2016

- Arcade is van mening dat het aantal nieuw te bouwen studentenwoningen het genoemde aantal in de portefeuillestrategie 2016, niet mag overschrijden. Omdat er tevens sprake is van sloop, betekent dit dat de voorraad studentenwoningen bij De Key ongeveer gelijk blijft, en dat het niet om een uitbreiding van de voorraad studentenwoningen gaat. Graag zien wij uw nieuwe portefeuillestrategie tegemoet.

<sup>1</sup> <https://leonbobbe.com/2019/03/24/leeftijd-huurders-stijgt/>

## 2.2 Woningdelen

- Arcade is ten eerste geen voorstander van woningdelen omdat er sociale huurwoningen die geschikt zijn voor gezinnen, worden onttrokken aan de sociale woningvoorraad, ook in gebieden waar de sociale voorraad huurwoningen van corporaties al relatief schaars is en de menging van bewoners onder druk staat. Door het verder onttrekken van sociale woningen voor gezinnen, komt de menging steeds meer onder druk te staan.
- Daarnaast is Arcade geen voorstander van woningdelen omdat wij de nodige signalen krijgen van huurders die zich zorgen maken over de leefbaarheid en de sociale cohesie van hun complex en/of buurt. Volgens vaste rechtspraak van de Raad van State is het een ervaringsgegeven dat vanuit kamergewijs verhuurde woningen in het algemeen meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan vanuit woningen met gezinsbewoning. De gemeente Amsterdam hanteert op dit moment naar onze mening voor de verlening van een omzettingsvergunning onvoldoende voorwaarden die een overlast situatie zou moeten voorkomen.

Als er ondanks onze steekhoudende bezwaren toch ingezet gaat worden op woningdelen, dan kan dat naar onze mening slechts onder de voorwaarde dat:

- a. de gemeente Amsterdam tijdelijke vergunningen verstrekt voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte. Omdat de corporaties tijdelijke huurcontracten voor dit type bewoning inzetten, kan tevens met tijdelijke omzettingsvergunningen gewerkt worden. De gemeente houdt zodoende grip op de woningvoorraad en kan na verloop van tijd de woning weer terughalen ten behoeve van het huisvesten van gezinnen indien gewenst of noodzakelijk.
- b. de woningen ook bij woningdelen blijvend verhuurd worden in de sociale sector. De kamerbewoners betalen zodoende een lage huur.
- c. de gemeente Amsterdam een leefbaarheidstoets instelt. Met zo'n toets kan bij elke aanvraag op straatniveau worden gecontroleerd of omzetting zo min mogelijk risico's en overlast voor de directe woonomgeving met zich meebrengt. Deze leefbaarheidstoets heeft betrekking op fysieke leefbaarheidseisen zoals de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en normen voor geluidsisolatie, maar ook op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand in algemene zin. Bij deze toets wordt bijvoorbeeld bekeken hoe de wijk, buurt of straat scoort in de meest recente wijkenmonitor, wat het beeld van de wijk is, in welke mate in de wijk overlast wordt ervaren en of er bijvoorbeeld sprake is van clustervorming van omgezette woningen in de wijk. Diverse gemeenten hebben een dergelijke leefbaarheidstoets ingesteld.<sup>2</sup>
- d. de gemeente Amsterdam een maximum norm instelt van het aantal omzettingsvergunningen op het niveau van complex, straat en/of buurt. De gemeente Leeuwarden heeft in het verleden bijvoorbeeld een norm van 5% ingesteld. Dat vinden wij een goede maatstaf. Sinds 2017 reguleert de gemeente Leeuwarden nieuwe kamerverhuur via het bestemmingsplan.<sup>3</sup> Deze gemeente onderkent de grote impact van kamerverhuur op de omgeving.

---

<sup>2</sup> Prof. mr. dr. M. Vols en mr. R. de Boer, *De Huisvestingswet 2014 en de aanpak van misstanden rondom kamerverhuur en -bewoning*, Gemeentestem 2018/99, p.6.

<sup>3</sup> <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2017-202807.html>

- e. de gemeente Amsterdam voorwaarden en voorschriften van 'goed verhuurderschap' aan de vergunning verbindt. Hieronder verstaan we dat de gemeente eisen stelt onder andere dat de woning altijd in een goede staat van onderhoud verkeert, dat ter voorkoming van overlast huis- en leefregels worden opgesteld en dat de verhuurder bij overlast meewerkt aan buurtbemiddeling en de aanpak die de gemeente hanteert. Diverse gemeenten verbinden voorwaarden en voorschriften van 'goed verhuurderschap' aan de verstrekking van een omzettingsvergunning.<sup>4</sup>
- f. De gemeente Amsterdam een stringent handhavingsbeleid voert ten aanzien van de voorwaarden zoals gesteld in de omzettingsvergunning.

### 2.3 Beheer en participatie – zorgplicht De Key voor de veiligheid van huurders

In het convenant wordt ingezet op community vorming en goed beheer. De Key kent een aantal concepten om community vorming en zelfbeheer te bevorderen. Arcade is van mening dat er naast de huurder-verhuurder relatie tevens een arbeidsrelatie ontstaat tussen de huurder en verhuurder indien de huurder zich verbindt om bepaalde werkzaamheden te verrichten als tegenprestatie voor het verkrijgen van de huurwoning. Die arbeidsrelatie brengt onder bepaalde omstandigheden verplichtingen met zich mee voor De Key voor de veiligheid en gezondheid van de huurders voor de werkzaamheden waaraan zij zich verbonden hebben. Die zorgplicht is onder andere geregeld in de arbeidsomstandighedenwet (Arbowet). Daarin is geregeld dat de werkgever (De Key) zorgt voor de veiligheid en de gezondheid van de werknemers (huurders) inzake alle met de arbeid verbonden aspecten en daartoe een beleid voert dat is gericht op zo goed mogelijke arbeidsomstandigheden.

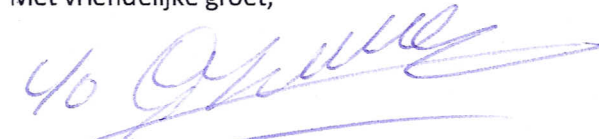
Arcade adviseert de Key om uitvoering te geven aan wet- en regelgeving op het gebied van de arbeidsomstandigheden voor haar huurders waarmee zij een arbeidsrelatie is aangegaan.

### 3. Samenvatting

Arcade is van oordeel dat behalve dat haar zeggenschapsrechten inzake de prestatieafspraken geschonden zijn (zie onze brief van 26 maart 2019) tevens haar adviesrecht in het kader van de WOHV geschonden is (§1).

Arcade heeft in deze brief inhoudelijk geadviseerd over het maximum aantal door De Key te bouwen studentenwoningen in relatie tot de portefeuillestrategie 2016 (§ 2.1), over woningdelen (§2.2) en over de zorgplicht van De Key met betrekking tot de veiligheid van haar huurders met wie De Key een arbeidsrelatie is aangegaan (§2.3).

Met vriendelijke groet,



Namens het bestuur van Arcade,  
Helmie Bijleveld

---

<sup>4</sup> Prof. mr. dr. M. Vols en mr. R. de Boer, *De Huisvestingswet 2014 en de aanpak van misstanden rondom kamerverhuur en -bewoning*, Gemeentestem 2018/99, p.6.