

Beleidsnota Kamerverhuur

Aanleiding

De groeikern Almere functioneerde in haar begintijd vooral als overloopgemeente voor gezinnen uit met name Amsterdam. Nog steeds wonen er veel gezinnen in de stad, maar de samenstelling van de bevolking verandert. De stad trekt steeds meer nieuwe bevolkingsgroepen aan, zoals studenten, alleenstaanden, echtscheiders en tijdelijke werknemers, met soms andere leefstijlen en woonwensen dan ‘traditionele gezinnen’. Deze groepen zijn op zoek naar kleinere en goedkopere woningen of een kamer. De woningvoorraad, die zich lange tijd vooral richtte op de gezinnen, is nog niet volledig “ingericht” op deze nieuwe doelgroepen. Er zijn voor deze doelgroepen nog weinig betaalbare mogelijkheden / alternatieven in de stad. Het reguliere aanbod van kleine en goedkope woningen en kamers (onder andere aangeboden via Woningnet) is beperkt.

Een alternatieve manier om toch in deze huisvesting te voorzien is het huren van een kamer in een “verkamerde woning”. Dit betreft vaak meerdere kamers in een eengezinswoning die verhuurd worden, meestal aan eenpersoonshuishoudens. In deze verkamerde woningen worden één of meerdere voorzieningen, zoals de badkamer, toilet en/of de keuken gedeeld met andere huisgenoten. In principe biedt deze manier van huisvesting mensen een goede mogelijkheid om op een betaalbare manier te wonen in de stad.

Deze beleidsnota heeft geen betrekking op woningsplitsing. Dat is het verbouwen van een zelfstandige woning, bijvoorbeeld een eengezinswoning in meerdere zelfstandige woningen. Woningssplitsing is omgevingsvergunningsplichtig voor de activiteit bouwen en wordt via die weg gereguleerd.

De afgelopen jaren komen er echter bij de gemeente Almere steeds vaker meldingen binnen met betrekking tot overlast die wordt veroorzaakt door panden die kamergewijs worden verhuurd (oplopend van 6 in 2012 tot 32 in 2016, bron: VTH). Het gaat onder andere om geluidsoverlast, alcohol- en drugsgebruik, overvolle containers, brandonveilige situaties, parkeeroverlast of de verwaarlozing van woning / tuin. Deels wordt de overlast veroorzaakt door kamerhuurders die niet permanent in een woning verblijven. Dit zijn meestal personen die voor een bepaalde periode in de stad werken en wonen en met een of meerdere personen een kamer huren in een verkamerde woning. Deels wordt de overlast veroorzaakt door studenten (groeierende groep in Almere) of kwetsbare groepen. Deze laatste groep wordt vaak gekenmerkt door een opeenstapeling van problemen of beperkingen, zoals lichamelijke beperkingen, chronisch psychische aandoeningen, financiële problemen, verslavingsproblematiek of betrokkenheid bij geweld in afhankelijkheidsituaties.

Net als elke grotere stad kent ook Almere een groep van deze kwetsbare burgers, die – soms noodgedwongen omdat geen andere huisvesting voor handen is – zijn of haar intrek neemt in een particulier kamerverhuurpand. De omvang van deze groep is onbekend; wel lijkt het erop dat deze groep door de verandering in de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO), waaronder de extramuralisering, in omvang toeneemt.

Kamerbewoning is ruimtelijk relevant en kan worden gereguleerd in een bestemmingsplan. Het kan invloed hebben op de leefbaarheid in de buurt. Aan de ene kant geeft bijvoorbeeld een studentenwoning in de wijk levendigheid en sfeer, maar dit kan soms leiden tot frictie met andere huishoudens (bijvoorbeeld gezinnen). Geluidoverlast, op de stoep geparkeerde fietsen en onverzorgde tuintjes zijn vaak gehoorde klachten. Ook de hogere mutatiegraad van kamerbewoners (zij blijven immers over het algemeen minder lang in dezelfde woning wonen dan bijvoorbeeld gezinnen) heeft een negatief effect op de binding met de buurt. Deze is laag en de sociale cohesie in de buurt neemt af. Alleen al het verschil in leeftijdssamenstelling en het levensritme van de onderscheiden bewoners van een verkamerde (studenten)woning en een naastgelegen eengezinswoning en de daarmee gepaard gaande overlastervaringen kan aanleiding zijn om hierover regels te stellen in het bestemmingsplan (dit speelde bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 februari 2012¹).

In veel panden waar overlast wordt veroorzaakt, wonen vaak (te) veel personen, meestal vijf of meer. Doel van sommige (min of meer malafide) verhuurders is om zo veel mogelijk personen in één huis “te proppen”, met bovenstaande overlast tot gevolg. De toename van de overlast maakt het wenselijk om regels te stellen hoe hier mee om te gaan, met name ook omdat handvatten ontbreken om op een goede wijze te kunnen handhaven. Naast officieel reguleren via het beleid en bestemmingsplannen zijn ook gesprekken met (hulp)instanties zoals Triade, het Leger des Heils corporaties en grotere verhuurderspartijen in de stad gaande om het plaatsen van hulpbehoevende en kwetsbare groepen als kamerbewoners te sturen. Daarmee wordt gepoogd op een goede spreiding overeenkomstig de uitgangspunten van dit beleid van niet meer dan vier personen in één pand.

Het doel van het reguleren van kamerbewoning is dat hiermee wordt voorkomen dat buurten en wijken een onevenredig hoog aantal onzelfstandige woningen krijgt waardoor de leefbaarheid in het gedrang kan komen. Anderzijds wordt met dit beleid ruimte gegeven om kamerbewoning toe te staan. Daarmee wordt invulling gegeven aan een belangrijke ambitie uit de Almeerse woonvisie ‘Wonen in Almere 2.0’: Almere wordt een gedifferentieerde stad. Almere wil een complete stad worden door ook een plek te bieden voor nieuwe bevolkingsgroepen. Dat kan door nieuwbouw maar ook door transformatie.

Inventarisatie

Uit een inventarisatie van het aantal panden waar drie of meer huishoudens staan ingeschreven (in 2017) blijkt dat het om circa 1.300 adressen gaat. Deze adressen geven een vermoeden dat er sprake is van kamerbewoning. In bijlage 1 staat een overzicht met aantal adressen per wijk. In bijlage 2 is een afbeelding opgenomen van de begrenzing van de wijken met bijbehorende wijknummers. Uit de totale lijst valt op te maken dat er op bepaalde plekken een concentratie van (mogelijke) kamerbewoningspanden is waar te nemen, onder andere in Centrum Almere Stad, Eilandenbuurt, Stedenwijk en Oostvaardersbuurt. Het exacte aantal verkamerde woningen in Almere is niet bekend. De stad heeft tot op heden verkamering niet gereguleerd. Wel is een aantal incidenten bekend bij de

¹ AbRS 5 februari 2012 – 2011079621/1A1, ECLI:NL:RVS:2012:BV3229

gemeenten die kunnen worden toegeschreven aan ongewenste neveneffecten van verkamering. Het gaat hierbij om overlastervaringen, hoge parkeerdruk en onveiligheid.

Doel beleid kamerverhuur

Ondanks dat meervoudige kamerbewoning vaak zonder problemen verloopt, is het toch wenselijk beleidsregels te stellen, al is het maar om te voorkomen dat buurten en wijken een onevenredig hoog aantal onzelfstandige woningen krijgt waardoor de leefbaarheid in het gedrang kan komen. Deze regels zijn van belang voor die gevallen die wel tot overlast en klachten leiden. Anderzijds wordt met de beleidsregels aangegeven onder welke gevallen kamerbewoning wel wordt toegestaan.

Eengezinswoningen zijn in principe niet gebouwd voor kamerbewoning. De intensieve bewoning van eengezinswoningen door kamerbewoners zorgt geregeld voor overlast in woonwijken. Dit betekent echter niet dat de gemeente kamerbewoning in woonwijken onmogelijk wil maken. Zeker ook omdat er behoefte bestaat aan kamerbewoning.

De doelen van de regels zijn tweeledig:

- Spreiding van het aantal panden voor meervoudige kamerbewoning. Als kamerbewoning op beperkte schaal plaatsvindt in de woonwijken dan hebben wijken voldoende “draagkracht” / opnamecapaciteit om kamerbewoning te faciliteren. Als er te veel panden, te dicht op elkaar staan, of er teveel in een wijk aanwezig zijn dan is de kans groot dat er een aantasting van het woon- en leefklimaat optreedt.
- Voorkomen van overlast door kamerverhuurpanden door beperking van het aantal bewoners per pand. Zoals eerder beschreven, ontstaat de meeste overlast in kamerverhuurpanden waar te veel mensen wonen. Uit de cijfers van team Handhaving blijkt dat de meeste overlast ontstaat bij panden waar vijf of meer mensen wonen.

Wanneer is er sprake van een meervoudige kamerbewoning?

Om beleidsuitgangspunten te kunnen opstellen is het noodzakelijk om eerst te bepalen wanneer er sprake is van kamerbewoning. Hiervoor wordt aansluiting gezocht bij de definities die door de gemeente Amsterdam worden gehanteerd in de notitie “Ruimte voor Woningdelers” (dienst Wonen, Zorg en Samenleven, januari 2014). Zij maken onderscheid tussen inwoning / wonen bij een hospita en kamerbewoning. Als één of twee personen inwonen bij de hoofdbewoner dan is sprake van inwoning / hospita. Ten minste, als de inwoners minder dan 50% van gebruiksoppervlak (GBO²) van de woning bewonen. Door de beperkte impact van inwoning / hospita bewoning kan dit goed samengaan met een woonfunctie. Deze vorm van huisvesting legt over het algemeen weinig beslag op de omgeving; het is ruimtelijk goed inpasbaar. Op deze vorm van wonen hebben de regels met betrekking tot meervoudige kamerbewoning / kamerverhuur geen toepassing.

² Als oppervlaktemaat wordt gebruik gemaakt van het begrip Gebruiksoppervlak (GBO). Het begrip gebruiksoppervlakte is ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit 2012. Voor de inhoud van het begrip verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 is een Nederlandse Norm (NEN) die de termen, definities en bepalingsmethoden geeft voor de oppervlakte of van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhoud van gebouwen of delen daarvan.

Zodra de inwoners meer dan 50% van de GBO van de woning bewonen dan is er wel sprake van meervoudige kamerbewoning. Verder is altijd sprake van meervoudige kamerbewoning als drie of meer personen (allen niet zijnde de hoofdbewoner) kamergewijs een woning bewonen. Op deze gevallen zijn dan dus de regels met betrekking tot de meervoudige kamerbewoning van toepassing.

Beleidsuitgangspunten kamerverhuur

Ten aanzien het beleid op de kamerverhuur worden de volgende uitgangspunten geformuleerd:

Spreiding van het aantal kamerverhuurpanden

Het spreidingsbeleid bestaat uit twee aspecten: een minimale afstandsmaat tussen kamerverhuurpanden, en een maximumpercentage aan kamerverhuurpanden in een wijk.

1. Om te voorkomen dat kamerverhuurpanden zich in een wijk te veel concentreren op één plek, wordt een minimale afstand tussen panden voor meervoudige kamerbewoning vastgesteld van 100 meter (hemelsbreed gemeten, van enig deel van het pand). Uit een data-analyse uit Almere in Kaart (zie bijlage 3) blijkt dat er, uitgaande van een cirkel met een straal van 100 meter, in een “gemiddelde Almeerse woonwijk” zich meer dan 100 adressen binnen deze straal bevinden. In de bijlage 3 staan de resultaten weergegeven van de analyse van diverse Almeerse woonwijken. Daarnaast zijn er meerdere gemeenten in Nederland (onder andere Dronten en Helmond) die eveneens een minimale afstand van 100 meter tussen dergelijke panden hanteren;
2. Om te voorkomen dat relatief te veel kamerbewoningspanden in een wijk komen, geldt dat maximaal 3% van de tot bewoning bestemde gebouwen in een wijk gebruikt wordt voor kamerbewoning. Dit percentage is gebaseerd op de lijst als opgenomen in bijlage 1, waarin een overzicht is opgenomen van het aantal panden per wijk per 1 juli 2017, waarin drie of meer mensen zijn ingeschreven. Dit vormt een aanknopingspunt voor een vermoeden van kamerverhuur. Bij vergunningverlening dient te worden getoetst aan een actuele lijst. In bijlage 2 is een afbeelding opgenomen waarop de wijken en de wijknummers staan aangegeven.

Uit bijlage 1 blijkt dat in de wijken Centrum Almere Stad, Eilandenbuurt, Stedenwijk en Oostvaardersbuurt een relatief hoog concentratieniveau aan kamerverhuurpanden hebben (2,7% in Oostvaardersbuurt en 2,8% in Stedenwijk). Op basis van deze gegevens en de wens dat voorkomen wordt dat een ongebreidelde verdere toename aan kamerbewoning in deze wijken daadwerkelijk kan leiden tot een onevenredige concentratie die een aantasting vormt van het woon- leefklimaat van de wijk, wordt de grens gesteld op maximaal drie procent per wijk. Dit betekent dat er bijvoorbeeld in Stedenwijk nog 0,2% aan kamerverhuurpand kan worden toegevoegd. Dit zijn dan nog circa zeven woningen.

Beperking van het aantal bewoners per kamerverhuurpand

Om te voorkomen dat er te veel mensen in één woning worden gehuisvest, wordt er een beperking gesteld aan het aantal bewoners per pand voor meervoudige kamerbewoning. Het aantal bewoners per pand voor meervoudige kamerbewoning wordt bepaald door het gebruiksoppervlak (GBO) van de woning. Uitgangspunt van de bepaling van het maximaal aantal personen per woning is de in Almere meest voorkomende “standaard tussenwoning”. Dit is een rijenwoning bestaande uit 2 lagen, met meestal een zolder of een vliering. Deze woningen hebben gemiddeld een GBO van 106 m². Deze woningen, die meestal beschikken over vier kamers, kunnen bewoond worden door maximaal vier eenpersoons huishoudens. Rekenkundig betekent dit dat per bewoner minimaal 25 m² GBO³ “beschikbaar moet zijn”. Dit komt neer op een minimummaat voor de woning om kamerbewoning toe te staan: in een woning van 75 tot 100 m² GBO kunnen maximaal 3 kamers worden verhuurd; in een woning van minimaal 100 m² GBO kunnen 4 kamers worden verhuurd, elk aan een persoon.

Doordat de kans op overlast sterk toeneemt als er vijf of meer personen wonen, wordt er een maximum van vier bewoners per kamerverhuurpand ingesteld.

In sommige gemeenten wordt ook het parkeren meegewogen in het beleid. Meervoudige kamerbewoning is dan mogelijk indien er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Een veel gehanteerde regel waar van wordt uitgegaan is 0,4 parkeerplaats per kamerbewoning. Vereist voor verkamering is dat er voldoende parkeerplaatsen in de onmiddellijke omgeving aanwezig zijn, waarbij in beginsel wordt uitgegaan van 0,4 parkeerplaatsen per kamerbewoning. Of er daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn of dat er nog extra parkeerplaatsen moeten worden aangelegd kan blijken uit een parkeerbalans.

Kort samengevat komt deze beleidsregel erop neer dat in een standaard rijwoning, naast de hoofdbewoner, nog twee kamers kunnen worden verhuurd, de zogenaamde hospitaalbewoning. Het voornemen is om bestaande bestemmingsplannen hierop aan te passen en dit bij recht toe te staan. Via een afwijking is het mogelijk om drie of meer kamers te verhuren, mits de woning voldoende groot is (minimale oppervlaktemaat van 25m² GBO per kamerbewoner), er geen onevenredige hinder op de omgeving wordt veroorzaakt, de kamerbewoning plaatsvindt in het hoofdgebouw, er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn in de onmiddellijke omgeving en mits ten minste de minimale afstandsnorm van 100 meter tot aan het eerstvolgende kamerverhuurpand wordt gehaald, en dat blijkt het maximum aantal kamerbewoningpanden (3% per wijk) nog niet is bereikt. Bovengenoemde beleidsuitgangspunten hebben betrekking op alle woningen.

Neemt niet weg dat bij kamerverhuur in appartementencomplexen de Vereniging van Eigenaren (VvE) zelf in de meeste gevallen actie ondernemen. Verkamering van corporatiewoningen is over het algemeen niet toegestaan en corporaties treden hier ook vaak actief handhavend tegen op.

³ Dit betekent overigens niet dat elke bewoner een kamer moet hebben van minimaal 25 m² GBO. Het is een rekentool om per woning te bepalen hoeveel kamerbewoners er maximaal mogen wonen. In het huidige Bouwbesluit wordt overigens uitgegaan van minimaal 12 m² per persoon (artikel 7:18).

Almere Centrum Stad

In het gebied Almere Stad Centrum (wijkcode 201) geldt een afstandsmaat van 50 meter in plaats van 100 meter. Het stadscentrum is door zijn aard (aanwezigheid voorzieningen, knooppunt van openbaar vervoer, aanwezigheid hbo-onderwijs-instellingen, etc.) een aantrekkelijk woonmilieu voor kleine huishoudens (studenten, jongeren, etc.). In de Visie op Studentenhuisvesting is daarnaast aangegeven dat het centrum de campus is waar onderwijs en studentenhuisvesting overwegend plaats moet vinden.

Restbepaling

Als restbepaling in dit beleid is opgenomen:

Gevallen die strijdig zijn met deze beleidsnota, worden in het concrete geval beoordeeld.

Deze regeling beoogt te bewerkstellingen dat een wenselijk project of ontwikkeling, die echter wel strijdig is met de uitgangspunten van het beleid, toch voor realisering in aanmerking kan komen omdat hiermee bijvoorbeeld een bijdrage wordt geleverd aan een beleidsdoelstelling van de gemeente.

Een beroep op deze regeling wordt voornamelijk pas gedaan vanaf het moment dat de bestaande bestemmingsplannen op het onderdeel kamerbewoning zijn aangepast. Momenteel zijn in de meeste Almeerse bestemmingsplannen diverse woonvormen waaronder kamerbewoning bij recht toegestaan. Aan vergunningverlening wordt dan niet toegekomen; kamerbewoning is immers al toegestaan. Een vergunning is veelal niet voorgeschreven.

Dit is anders als de geldende bestemmingsplannen op dit onderdeel zijn aangepast. Dan is namelijk het beleidskader in regels vertaald. Indien dan een nieuw project kamerbewoning zich aandient die passend is binnen de beleidsuitgangspunten van het beleid, dan dient daarvoor wel een vergunning te worden aangevraagd, die dan wordt getoetst binnen de kaders van de criteria opgenomen in het bestemmingsplan. Dit is dan een (binnenplanse) omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder ten eerste van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De gevallen die buiten de kaders van voorliggende beleidsnotitie vallen, maar die desondanks toch wenselijk zijn voor de stad (bijvoorbeeld door ingegeven beleidsdoelstellingen), worden, dankzij de vermelde restbepaling, in het concrete geval beoordeeld of het project inpasbaar en realiseerbaar is. Dit gebeurt dan in een aparte (buitenplanse) omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Als voorbeeld hierbij kan gedacht worden aan het realiseren van studentenhuisvesting voor bijvoorbeeld zes personen in het centrum van de stad. Een dergelijk project is passend in de Woonvisie 2.0 omdat hiermee woonruimte wordt gefaciliteerd aan een 'nieuwe' doelgroep zoals studenten (pagina 119). Hierin staat namelijk dat de gemeente Almere een gedifferentieerde stad wordt, die ook aantrekkelijk is voor nieuwe doelgroepen, zoals studenten. Realisatie van studentenhuisvesting in de stad en dan met name in centrumgebieden wil de gemeente dan ook

stimuleren. Als een partij (bijvoorbeeld een woningcorporatie) daarvoor een aanvraag omgevingsvergunning indient, wordt deze dan in die vergunningsprocedure in het concrete geval beoordeeld of het project aanvaardbaar en inpasbaar is. Daarvoor wordt dan een aparte planologische procedure doorlopen (bijvoorbeeld de zogenaamde uitgebreide Wabo (een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan volgens artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder ten derde van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)). Met de opname van deze 'restbepaling' in het kamerbewoningbeleid is dan de beleidsmatige belemmering weggenomen om het project toch te realiseren.

Bijlage 1: Overzicht aantal panden per stadsdeel met aanknopingspunten van vermoedens van drie of meer huishoudens

wijknr	naam wijk	aantal woningen per 1 juli 2017	aantal kamerverhuurpanden volgens BRP*	percentage kamerverhuur
	HAVEN			
101	Centrum Almere Haven	897	16	1,78
102	De Werven	1347	15	1,11
103	De Hoven	1130	16	1,42
104	De Meenten	1030	18	1,75
105	De Grienden	987	8	0,81
106	De Marken	1271	17	1,34
107	De Gouwen	1137	15	1,32
108	De Wierden	1652	14	0,85
109	De Velden	590	1	0,17
110	Overgooi	209	3	1,44
171	De Paal		3	
	STAD			
201	Centrum Almere Stad	2298	64	2,79
202	Filmwijk	4393	66	1,50
203	Danswijk	2122	38	1,79
204	Parkwijk	2154	37	1,72
205	Verzetswijk	1374	16	1,16
206	Waterwijk	3095	53	1,71
207	Tussen de Vaarten-Noord	2167	48	2,22
208	Tussen de Vaarten-Zuid	3705	61	1,65
209	Staatsliedenwijk	1170	26	2,22
210	Kruidenwijk	3297	50	1,52
211	Stedenwijk	4192	118	2,81
212	Muziekwijk Noord	4489	50	1,11
213	Muziekwijk Zuid	2699	49	1,82
214	Literatuurwijk	3441	70	2,03
215	Noorderplassen	2715	42	1,55
271	overig Stad / Randstad		6	
	BUITEN			
301	Centrum Almere Buiten	835	14	1,68
302	Oostvaardersbuurt	1987	54	2,72
303	Seizoenenbuurt	1929	26	1,35
304	Molenbuurt	1628	27	1,66
305	Bouwmeesterbuurt	1848	34	1,84
306	Landgoederenbuurt	1622	27	1,66
307	Faunabuurt	1641	16	0,98
308	Bloemenbuurt	2268	21	0,93
309	Regenboogbuurt	2078	32	1,54
310	Indischebuurt / 3KNS	941	14	1,49
311	Eilandenbuurt	2176	60	2,76
312	Stripheldenbuurt	2435	41	1,68
313	Sieradenbuurt	387	4	1,03

372/3	Buitenvaart / De Vaart		2	
	POORT / HOUT			
405	Duin	494	3	0,61
421	Europakwartier	1937	24	1,24
402	Columbuskwartier	1158	20	1,73
403	Homeruskwartier	2726	44	1,61
502	Vogelhorst	600	6	1,00
503	Nobelhorst	537	1	0,19
599	Overig Hout	145	2	1,38
	ALMERE TOTAAL	82933	1392	1,68
	HAVEN	10250	126	1,23
	STAD	43311	794	1,83
	BUITEN	21775	372	1,71
	POORT / HOUT	7597	100	1,32

* Wij hebben de adressen geselecteerd uit de Basis Registratie Personen (BRP) op basis van de code "alleenstaande". Dit betekent dat gezinnen niet in het overzicht staan. In het onderstaande overzicht staat het aantal panden waar drie of meer alleenstaanden op het adres staan ingeschreven. Overigens hoeft het niet zo te zijn dat in alle gevallen sprake is van kamerverhuur.

Bijlage 2: kaartbijlage wijkindelingen gemeente Almere.

In de onderstaande afbeelding zijn de wijken met bijbehorende wijknummers aangegeven.



BIJLAGE 3: afstandsbepaling kamerverhuurpanden

Om te bepalen wat een voor Almere “werkbaar” afstand is tussen twee kamerverhuurpanden is in Almere in Kaart (digitaal dataprogramma van de gemeente) onderzocht hoeveel adressen zich binnen een straal van x meter van bepaald adres bevinden. Deze analyse is uitgevoerd voor vijf adressen, gebruik makend van drie verschillende afstanden (75, 100 en 125 meter). De adressen bevinden zich in vier gemiddelde Almeerse wijken (verdeling verschillende woningtypes): De Meenten, tussen de Vaarten Zuid, Striphedenbuurt en Columbuskwartier. Daarnaast is de analyse ook uitgevoerd in de Seizoenenbuurt, een wijk met overwegend laagbouwoningen.

In de onderstaande tabel staat de uitkomst van de analyse.

Wijk	Adres	Straal	Aantal woningen binnen straal van ...
De Meenten	Schapenmeent	75 meter	59
		100 meter	102
		125 meter	154
Tussen de Vaarten Zuid	Floris Versterstraat	75 meter	84
		100 meter	132
		125 meter	185
Stripheldenbuurt	Jimmy Brownstraat	75 meter	64
		100 meter	99
		125 meter	150
Columbuskwartier	James Cookeroute	75 meter	91
		100 meter	130
		125 meter	179
Seizoenenbuurt	Augustusstraat	75 meter	83
		100 meter	115
		125 meter	186

Bij de tabel: Als er een cirkel met een straal van 75 meter rond de woning aan de Jimmy Brownstraat wordt getrokken, dan bevinden zich daarbinnen 64 andere woningen.

Binnen een straal van 75 meter bevinden zich tussen de 59 (De Meenten) en 91 (Columbuskwartier) woningen. Omgerekend naar een percentage zou dan tussen 1,1 en 1,7% van de woningen mogen worden verkamerd. Als de straal wordt vergroot naar 100 meter dan ligt het tussen de 0,8 en 1,0% van de woningen. Bij een verruiming naar 125 meter ligt het maximum percentage verkamerde woningen ruim onder de 1%.