Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc: [redacted]
Onderwerp: RE: URGENT: Uitspraak RvS en notitie voor wethouder
Datum: vrijdag 27 november 2020 16:09:06
Prioriteit: Hoog

Hallo [redacted],
Vanmiddag heb ik hier over gesproken met [redacted] en om dit goed af te stemmen hebben we voor maandag om 10.30 een overlegje gepland. Zouden jullie voor die tijd het voorstel willen lezen en je gedachten er over willen laten gaan. Ik heb daarbij de volgende overwegingen:
Voorstel A is om geen aanpassingen te doen in de verordening, maar de ruimte te zoeken in de regels: Als je een muurtje bouwt om twee kamers te maken, waar er eerst eentje was, voordat je een omzettingsvergunning aanvraagt, dan kun je redeneren dat dit vergunningsvrij is. Voor gezinnen sowieso want die hebben helemaal niet de intentie om te gaan verkameren. En: het blijft dan 1 huishouden. Beleggers zouden ook van deze route gebruik kunnen maken. Dan hoeven we niets te regelen. Aan de andere kant is de kans best aanwezig dat een slimme buur hier een rechtszaak van maakt en bij een rechtbank betoogt dat een belegger wel degelijk een intentie tot verkameren had, omdat hij of zij er niet zelf gaat wonen, en dus in feite aan woningvorming doet volgens de wet en daar dus een vergunning voor nodig heeft.
Aan de andere kant heeft dit wel als positief effect dat je ruimte laat in de woningmarkt om extra kamers te creeeren, waar toch al zovelen op zoek zijn naar woonruimte.
De vraag is welke politiek afweging de wethouder hierbij maakt.
Persoonlijk ben ik daarom voor optie B: Een uitzondering opnemen in de HVV en een vrijstelling maken voor woningvorming naar kamers. Voor gezinnen is die niet nodig, die doen sowieso niet aan woningvormen volgens de wet, maar voor beleggers creeer je hiermee de nodige vrijstelling. Hiermee kunnen ze kamers blijven creeren (vergunningsvrij dan) en daarna omzetten (wel met vergunning).
De vraag is of Ivens dit politiek gewenst vindt (inhoudelijk) en omdat hij dan weer met een wijziging van de HVV naar de raad moet. In september wilde hij dat niet vanwege het overgangsrecht zoals jullie weten.
Als we dit niet willen, een gewijzigde verordening indienen, dan moet het via een amendement. Er moet dan wel nagegaan worden wie die zou kunnen indienen en er moet voldoende draagvlak voor zijn/gevonden worden.
Wil je dit voorkomen dan kies je optie B2: we regelen het beleidsmatig en in de HVV volgend jaar. Zou zomaar kunnen dat Ivens dit wil. Nadeel is wel dat we dan opnieuw met casussen zitten waar de hardheidsclausule moeten toepassen. Dat kost het JB weer tijd en geld. Dat mogen we ook wel duidelijk aangeven denk ik, richting Max, [redacted] en Ivens. Een ander gevolg kan zijn dat als we dit onderdeel met een kleine onderbouwing pas volgend jaar opnemen in de HVV dat er dan tijd en ruimte ontstaat uiteraard voor de politiek om er over te discussiëren en misschien willen die dat dan wel helemaal niet. Dat is uiteraard hun recht. Het gevolg is dan een aanscherping van het beleid, waarvan dit eerst niet de intentie was (van ons: we willen de situatie eigenlijk gewoon kunnen laten toestaan/gebeuren) en daardoor mogelijk het creëren van minder kamers die als woonruimte worden toegevoegd aan de woningmarkt.
Voorbeeld: in een grote woning X in Zuidoost zijn nu een huiskamer en drie slaapkamers. Deze wordt omgezet naar acht onzelfstandige kamers en een gemeenschappelijke ruimt. Nu gebeurde dit gewoon. Als je straks niets doet of het expliciet verbiedt, dan scheelt dat vier onzelfstandige woonruimtes in de voorraad.
Kortom, ik denk dat optie B1, gelijk aanpassen, de beste optie is, maar het kan zijn dat Ivens daar anders over denkt. Bij A blijft er eigenlijk ruimte voor illegaal toevoegen door beleggers, waarbij het risico bestaat dat dit alsnog juridisch wordt uitgevochten door een alerte buurman of buurvrouw. B2 is eigenlijk het elegantst, Je geeft dan ook de politiek ruimte om er over na te denken namelijk. Dit heeft echter opnieuw gevolgen voor de uitvoering/JB. Om die reden stel ik toch voor om te proberen Ivens te overtuigen en in te zetten op B1. Daarmee hou je ook de ruimte voor beleggers om meer kamers te creëren in stand.
Ik ben benieuwd hoe jullie er over denken.

Ps. Heb nog met [redacted] besproken of het invoeren van de strengere regels voor woningvormen per januari 2021 wat uitmaakt. Dit hoeft niet het geval te zijn. Een vrijstelling kan zo worden vormgegeven dat overal kamers mogen worden gevormd, ook in zelfstandige woonruimten kleiner dan 100m2 of 200m2.
Tot maandag en fijn weekend,
[redacted]
Met vriendelijke groet,
[redacted]
Beleidsadviseur Wonen

Van: [redacted]@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 27 november 2020 12:41
Aan: [redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted]@amsterdam.nl>
CC: [redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: URGENT: Uitspraak RvS en notitie voor wethouder
Urgentie: Hoog
Besten,
Naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State en een raadsadres met [redacted] en nader overleg met JB gisteren, is er een mogelijk probleem met de verhouding tussen woningvormen en kamerverhuur. De notitie in de bijlage legt dat het beste uit. Het JB moet weten hoe te handelen in lopende zaken en hoe dit in de toekomst gaat. Hoewel het primair een juridische kwestie is, zit er met de keuzes ook wel wat beleidsmatigs in. Dus ik vind het belangrijk om hier met jullie in op te trekken.
Vermoedelijk is hier volgende week overleg over. Dit zou dan de planning:
Vandaag: eventuele reactie op de notitie van jullie
Maandag: JB mogelijkheid geven om te reageren, + akkoord [redacted] en Max.
Dinsdag: Versturen naar team WH
Woensdag of donderdag: Overleg wethouder.
Als het wenselijk is om op basis van de notitie vandaag nog even te MS-teamsen, sta ik daar natuurlijk helemaal voor open.

[redacted] probeert wat in te plannen vandaag, wie van jullie (beleid) wil daar bij zijn?
Vriendelijk groet,
[redacted]
Wetgevingsjurist Wonen
Gemeente Amsterdam
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam
[redacted]@amsterdam.nl
Denk a.u.b. aan het milieu voor u besluit deze mail en/of bijlagen te printen
Maandag t/m vrijdag