Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	11 juni 2024
Portefeuille(s)	Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting
Portefeuillehouder(s):	Dirk de Jager
Behandeld door	Directie Wonen (bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl)
Onderwerp	Update stimuleren hospitaverhuur

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over hoe we hospitaverhuur stimuleren en belemmeringen terugdringen. Een woonplek vinden in Amsterdam is bijzonder moeilijk. Tegelijkertijd zien we dat gedeeltes van woningen in Amsterdam beperkt gebruikt worden en dat mensen bereid zijn een gedeelte van hun woning te delen met andere huishoudens. Door hospitaverhuur toegankelijker te maken is het mogelijk meer woonplekken te creëren binnen de bestaande woningvoorraad.

Naar aanleiding van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) voerde het college een verkenning uit of het mogelijk en haalbaar is om meer woonplekken te creëren met inwoning en hospitaverhuur. In de raadsinformatiebrief van 26 maart 2024 over de voorgenomen wijzigingen woningdeelbeleid per 1 januari 2025 heeft u een update ontvangen over het project stimuleren hospitaverhuur. We informeren u graag over de voorgestelde maatregelen en initiatieven waarmee we hospitaverhuur stimuleren.

Wat is hospitaverhuur?

Inwoning en hospitaverhuur zijn vormen van vergunningsvrij woningdelen waarbij een hoofdbewoner zijn huis deelt met een ander huishouden.[1] De voorzieningen in de woning worden gedeeld, zoals de keuken, het toilet en/of de bad/doucheruimte. Als er voor het woningdelen huur wordt betaald dan is er sprake van een commerciële relatie tussen hoofdbewoner en huurder. Deze inwoning noemen we hospitaverhuur.

Aan hospitaverhuur in Amsterdam zijn voorwaarden verbonden. Dit zijn onder andere, maar niet uitsluitend, dat de verhuurder zelf in de woning verblijft, dat de eigenaar van de woning toestemming heeft gegeven, er sprake is van verhuur aan maximaal 1 huishouden en de woning moet voldoen aan de eisen van brandveiligheid.

We nemen belemmeringen weg om hospitaverhuur toegankelijker te maken

Om meer woonplekken te creëren door middel van hospitaverhuur is het noodzakelijk dat we knelpunten en belemmeringen wegnemen. Uit de verkenning is gebleken dat mensen bereid zijn

[1] De juridische term voor vergunningsvrij woningdelen is inwoning. Hospitaverhuur is een variant van inwoning, waarbij huur wordt gevraagd aan het inwonende huishouden. Inwoning is een breder begrip dan hospitaverhuur en omvat naast inwoning door een onbekend huishouden waarbij huur wordt gevraagd (hospitaverhuur) ook inwoning door bekenden of familieleden, waarbij al of niet huur wordt gevraagd, en inwoning door onbekenden, waarbij geen huur wordt gevraagd.

een deel van hun woning te verhuren, maar dat er onduidelijkheid is over wet- en regelgeving. Stimuleringsmaatregelen vanuit het Rijk zijn doorgaans onbekend. Potentiële hospita's haken af wanneer het niet duidelijk is wat de gevolgen zijn van hospitaverhuur voor uitkeringen, toeslagen en rechtsbescherming.

Binnen drie pijlers nemen we belemmeringen weg en stimuleren we hospitaverhuur:

1. Hospitaverhuur in heel Amsterdam volledig vergunningsvrij;
2. Verbeteren van de informatievoorziening;
3. Verlagen van drempels om via hospitaverhuur een gedeelte van een woning te verhuren.

1. Hospitaverhuur in heel Amsterdam vergunningsvrij

Een voorname belemmering voor uitbreiding van hospitaverhuur is dat in het omgevingsplan het gebruik van een woning in een groot gedeelte van Amsterdam beperkt is tot de huisvesting van één huishouden. Het met meer dan één huishouden wonen is in die gevallen een overtreding van het omgevingsplan en kan leiden tot handhaving. Er kan wel een omgevingsvergunning voor worden aangevraagd, welke doorgaans ook wordt verleend. Deze administratieve handeling geldt echter als een drempel voor geïnteresseerde verhuurders om te starten met hospitaverhuur.

Ook voor een eigenaar-verhuurder is de vergunningsplicht uit het omgevingsplan een last. Het maakt het minder aantrekkelijk om toestemming te geven voor hospitaverhuur en weerhoudt Amsterdamse woningcorporaties ervan om hospitaverhuur (op grotere schaal) toe te staan.

Kortom, het helpt niet om verhuurders over de streep te trekken hospitaverhuur toe te staan of zelfs aan te moedigen. Dit terwijl inwoning en daarmee ook hospitaverhuur op basis van de Huisvestingsverordening vergunningsvrij is en ook wordt gestimuleerd door het college.

Hospitaverhuur vergunningsvrij

Op 11 juni 2024 heeft het college besloten de regels in het omgevingsplan aan te passen. In de basisregeling van het nieuwe omgevingsplan zal worden bepaald dat woningen door meer dan één huishouden bewoond mogen worden zolang wordt voldaan aan de vrijstellingsvoorwaarden voor inwoning die al zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening Amsterdam.

Niet handhaven op vergunningsplicht uit bestemmingsplannen

Sinds 1 januari 2024 zijn de Amsterdamse bestemmingsplannen van rechtswege opgegaan in het tijdelijke omgevingsplan. Vanwege juridische redenen is het niet mogelijk middels een paraplubestemmingsplan deze wijziging per direct door te voeren voor het hele grondgebied van Amsterdam. Het kan daarom nog zo'n twee jaar duren voordat deze wijziging is doorgevoerd in de basisregeling.

De behoefte aan meer woonplekken in de stad is zo hoog, dat het college heeft besloten om in aanloop naar de aanpassing in het omgevingsplan geen prioriteit te geven aan het handhaven op de vergunningplicht uit het omgevingsplan wanneer er sprake is van inwoning en hospitaverhuur. Hiermee wordt een praktische hindernis en administratieve drempel voor hospitaverhuur weggenomen. Daarmee wordt hospitaverhuur ook toegankelijker voor bewoners van (sociale) huurwoningen.

Amsterdamse woningcorporaties hebben aangegeven open te staan voor het stimuleren van hospitaverhuur in hun woningen nu dit geheel vergunningsvrij is. In goede samenwerking tussen de gemeente en de woningcorporaties is daarmee een grote stap gezet in de gezamenlijke ambitie om hospitaverhuur te faciliteren, zoals ook is vastgelegd in Prestatieafspraken 2024-2027 (Afspraak 5.9).

2. Verbeteren van de informatievoorziening

Het college streeft naar eenduidige informatievoorziening. Vanuit het project stimuleren hospitaverhuur worden gemeentelijke instanties actief benaderd over de mogelijkheden van hospitaverhuur. Bij organisaties als het WPI en de Buurtteams komen uiteenlopende vragen binnen van allerlei Amsterdammers. Het is de inzet dat deze klantbegeleiders hun cliënten kunnen informeren over de mogelijkheden van hospitaverhuur in relatie tot vragen over inkomen, schuldhulpverlening en woonsituaties. Op deze manier kan hospitaverhuur worden gestimuleerd om niet alleen meer woonplekken te creëren, maar ook de optie van woningdelen presenteren voor een financiële bijverdienste of in de bestrijding van armoede en eenzaamheid.

Bij hospitaverhuur wordt de kostendelersnorm niet toegepast

De toepassing van de kostendelersnorm bij uitkeringsgerechtigden is een belemmering voor sommigen om hun huis te delen. Landelijke en lokale regelgeving is soms onduidelijk en de informatievoorziening van de financiële gevolgen voor (potentiële) hospita's beperkt of niet volledig. In het geval van hospitaverhuur, wanneer er dus een commerciële relatie bestaat tussen hoofhuurder en huurder, wordt de kostendelersnorm niet toegepast. Ervaring leert dat dit niet bekend is bij alle Amsterdammers voor wie dit relevant kan zijn.

Het college informeert Amsterdammers in een publiekscampagne

Het college verbetert beschikbare informatie en verspreidt deze via verschillende kanalen. In de zomer van 2024 zal de gemeente Amsterdammers actief informeren in een publiekscampagne over hospitaverhuur. Hiermee hopen we de bekendheid van hospitaverhuur te vergroten en bewoners te stimuleren een gedeelte van hun woning te verhuren.

3. Verlagen van drempels om via hospitaverhuur een gedeelte van een woning te verhuren

Bij inwoning, en daarmee ook bij hospitaverhuur, geldt in de huisvestingsverordening nu nog de voorwaarde dat iemand na twee jaar mag komen inwonen. Om inwoning en daarmee hospitaverhuur makkelijker te maken stelt het college voor om de termijn waarna iemand mag komen inwonen te verkorten van twee naar één jaar. Daarnaast is een proef in voorbereiding om potentiële hospita's over de streep te trekken een deel van hun woning te verhuren aan economisch daklozen. In de huidige situatie verliezen sommige bijstandsgerechtigden de kwijtschelding van gemeentelijke belastingen door het in huis nemen van een hospitahuurder. In samenwerking met Onder de Pannen wordt gekeken naar de mogelijkheid deze kwijtschelding te behouden wanneer er onderdak wordt geboden aan een economisch dakloze. De eerste resultaten van de proef worden verwacht in het voorjaar van 2025, waarna wordt beoordeeld of deze stimulans een structurele vorm krijgt.

Het ondersteunen van organisaties die hospitaverhuur begeleiden

In Amsterdam zijn verschillende initiatieven actief die begeleiding kunnen bieden bij hospitaverhuur. In verschillende vormen worden deze initiatieven ondersteund. Het project Onder de Pannen wordt financieel ondersteund in haar missie economisch daklozen te huisvesten. Door goede matching en blijvende begeleiding wordt deze kwetsbare doelgroep via hospitaverhuur gehuisvest bij Amsterdammers die hun steentje bijdragen in de wooncrisis.

Daarnaast worden andere initiatieven zoals Hospi Housing en Samen in 1 Huis in verschillende vormen ondersteund. Deze organisaties kunnen helpen bij het vinden van een verhuurder of huurder, financiële vragen beantwoorden, helpen bij de administratie en gedurende het traject begeleiding bieden. Deze organisaties dragen bij aan het toegankelijker maken van hospitaverhuur.

Samenwerking met het Rijk
De gemeente werkt nauw samen met het Rijk en dringt aan op het creëren van duidelijke landelijke wet- en regelgeving voor toeslagen en belastingen. In mei 2024 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken een overzicht gepubliceerd met regelgeving betreffende hospitaverhuur. Dit helpt verhuurders en huurders, maar ook begeleidende partijen, om de financiële baten en gevolgen van hospitaverhuur inzichtelijk te krijgen.

Daarnaast onderhoudt de gemeente intensief contact met het Rijk over toekomstige wetswijzigingen. Het college zet in op maatregelen die het doen van hospitaverhuur kunnen vergemakkelijken. Onder andere wordt bij het Rijk aangedrongen op het verruimen van de opzeggingsgronden specifiek voor hospitaverhuur. Daarmee wordt het makkelijker voor hospita's om langdurig een woonplek te bieden aan huurders zonder dat zij verantwoordelijk zijn voor de huisvesting van deze persoon wanneer de woonsituatie in de toekomst verandert, bijvoorbeeld bij beëindiging van het huurcontract van de hoofdhuurder en bij verkoop/overdracht van de woning. Laatstgenoemde kan helpen de bestaande terughoudendheid van hypotheekverstrekkers weg te nemen, waarmee het makkelijker wordt voor particuliere eigenaren om een gedeelte van hun woning te verhuren.

Conclusie
Het college is ervan overtuigd dat de genoemde inzet een bijdrage levert aan het creëren van meer woonplekken binnen de bestaande woningvoorraad. Het verbeteren van de financiële positie van Amsterdammers die een gedeelte van hun woning verhuren en het tegengaan van eenzaamheid zijn bijkomende voordelen. We verwachten dat de verruiming van de regels een beperkt effect heeft op de leefbaarheid, omdat er bij hospitaverhuur altijd sprake is van een hoofdbewoner. Samen met maatschappelijke partners monitoren we de uitwerking van de maatregelen. Daarmee werken we aan het normaliseren van hospitaverhuur en het beter benutten van de bestaande woonruimte in Amsterdam.

Met de voorgestelde maatregelen hoopt het college een stap te zetten in de richting dat hospitaverhuur in Amsterdam weer net zo gebruikelijk wordt als het vroeger was.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Dirk de Jager
Tijdelijk wethouder Volkshuisvesting