From: "5.1,2,e "
Sent: Thu, 3 Dec 2020 16:41:18 +0200
To: '5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; '5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; '5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; '5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; '5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Cc: "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Subject: Agenda staf Wonen 7 december 2020
Attachments: Reguliere Agenda.pdf

Dag collega's,

Hierbij de agenda voor de virtuele staf Wonen van a.s. **maandag 7 december a.s. (11.00 – 12.00 uur)**
De staf vindt plaats via MS TEAMS.

De verwachte aanvangstijd staat vermeld op de agenda.
Graag tijdig klaar zitten om deel te nemen aan de staf. Je wordt door mij opgeroepen via MS Teams.
Het kan zijn dat we vooruit- of juist uitlopen op de agenda. Graag hier rekening mee houden.

Alvast dank!

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Bestuurszaken Wonen

Gemeente Amsterdam

M 5.1,2,e
E 5.1,2,e @amsterdam.nl of 5.1,2,e @amsterdam.nl
Werkdagen: 5.1,2,e

Werklocatie:
Directie Wonen, afdeling Advies en Ondersteuning
Jodenbreestraat 25 1011 NH Amsterdam - 1ste etage

www.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam

Staf Wonen

Staf

Verzamelagenda (concept), 07 december 2020

Tijd: 11:00 - 12:00 uur

Locatie: via MS TEAMS

1. **Opening en vaststellen agenda**

2. **Mededeling en rondvraag**

buiten reikwijdte

3. **Concept verslag Staf Wonen**

buiten reikwijdte

4. **Bestuurlijke Termijnagenda Wonen**

buiten reikwijdte

5. **Bespreekpunten**

Bouwen en Wonen (25)

B1	Memo Ivens nav uitspraak RvS 2 december 2020 (ZD2020-014450)	11.15 uur - *i.a.v.* 5.1,2,e / 5.1,2,e
B2	Uitspraak Raad van State en raadsadres over verhouding woningvormen en omzetten (ZD2020-014379)	11.20 uur - *i.a.v.* 5.1,2,e

buiten reikwijdte

B5

B6



6. Sluiting

From: "5.1,2,e "

Sent: Thu, 10 Dec 2020 17:34:02 +0200

To: '5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; '5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; '5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; '5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "

- GL heeft aangekondigd met een amendement te willen komen over minimale norm (bijv 25 m2) bij woningvorming -> 5.1,2,e
- buiten reikwijdte
- Heel misschien nog iets over woningvorming/kamerverhuur? 5.1,2,e

Wethouder heeft actief aanbod gedaan aan raadsleden om mee te helpen bij het schrijven van de amendementen. Goed om daarop voorbereid te zijn. Op dit moment ligt er nog niks concreets, volgt vermoedelijk volgende week pas.
Middellange behandeling in de raad.

Buiten reikwijdte

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Bestuurszaken Wonen
Gemeente Amsterdam

M 5.1,2,e
E 5.1,2,e @amsterdam.nl of 5.1,2,e @amsterdam.nl
Werkdagen: 5.1,2,e

Directie Wonen, afdeling Advies en Ondersteuning
Jodenbreestraat 25 1011 HN Amsterdam – 1ste etage

From: "5.1,2,e "

Sent: Mon, 22 Feb 2021 18:30:58 +0200

To: "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e 5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e 5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e "

Directie Wonen, afdeling Advies en Ondersteuning
Jodenbreestraat 25 1011 HN Amsterdam – 1ste etage

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 22 februari 2021 11:23
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>;

Toelichting:

- Maak duidelijk dat we de beantwoording samen met het stadsdeel doen en daar informatie hebben opgehaald.
- Antwoord 3: is het niet beter te verwijzen naar de monitor verkamering dan tussentijds losse cijfers te verspreiden?
- Antwoord 5: Schrap uit de eerste zin "het college is van mening dat". En verderop "achteraf gezien" ipv achter gezien. En voeg aan de laatste zin toe: "onherroepelijk geworden omzettingsvergunningen blijven in stand".

buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Bestuurszaken Wonen
Gemeente Amsterdam

M 5.1,2,e
E 5.1,2,e @amsterdam.nl of 5.1,2,e @amsterdam.nl
Werkdagen: 5.1,2,e

Directie Wonen, afdeling Advies en Ondersteuning
Jodenbreestraat 25 1011 HN Amsterdam – 1ste etage

Gemeente Amsterdam

Map wethouder Ivens

Map

Besluitenlijst (concept), 18 februari 2021

Bestuursmap donderdag 18 februari 2021 van wethouder L. Ivens.

1. Bespreekpunten

Openbare Ruimte en Groen (24)

B1 buiten reikwijdte

B2

B3

Bouwen en Wonen (25)
Ruimtelijke Ordening (30)
Handhaving en Toezicht (8)

B4 buiten reikwijdte

Map

Bouwen en Wonen (25)

B5 buiten reikwijdte

B6

B7	Beantwoording van schriftelijke vragen inzake verkamering (Mbarki, 7 januari 2021) (ZD2021-002235)	B Akkoord, voorts wordt de verantwoordelijk directeur gemachtigd tot het maken van wijzigingen *Toelichting* Maak duidelijk dat we beantwoording samen met stadsdeel doen en daar informatie hebben opgehaald. Antw 3 Is het niet beter te verwijzen naar monitor verkamering dan tussentijds losse cijfers te verspreiden? antwoord 5: Schrap uit de eerste zin "het college is van mening dat" en verderop "achteraf gezien" ipv achter gezien. En voeg aan laatste zin toe "onherroepelijk geworden omzettingsvergunningen blijven in stand"

B8 buiten reikwijdte

B9

Map

B10 buiten reikwijdte

Algemene Zaken (3)
Economische Zaken (16)

B11 buiten reikwijdte

Reiniging (28)

B12 buiten reikwijdte

Personeel en Organisatie (44)

B13 buiten reikwijdte

2. Geheime punten

From: "5.1.2,e "
Sent: *Mon, 7 Jun 2021 12:08:49 +0200*
To: "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e 5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Subject: *RE: Adviesaanvraag op de wijzigingsvoorstellen Huisvestingsverordening per 1 jan 2022*

Eens met wat 5.1.2,e zegt, dat kan ik nog wat nader uitdiepen. De schrijver lijkt te suggereren dat je oneindig wandjes kan plaatsen, maar dat is niet het geval. Er geldt namelijk wel een omzettingsvergunning; het doel is juist die vergunning leidend te laten zijn. Voor omzetting geldt een maximum van zes kamers. Dus het is niet ongelimiteerd. Maar ook eens dat het goed is via het team van 5.1.2,e de beleidsmatige kant hier van nog wat uit de diepen. Met die nuance dat 5.1.2,e wie dit beleidsmatig deed, is vertrokken. Groet, 5.1.2,e

---

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 7 juni 2021 12:07
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Adviesaanvraag op de wijzigingsvoorstellen Huisvestingsverordening per 1 jan 2022

Ik denk dat het wel goed is om in ogenschouw te nemen dat het vormen (dat is een verbouwing) van kamers wordt vrijgesteld van de vergunning voor woningvorming maar dat de omzettingsvergunning (verhuur van kamers), waarvoor quota gelden, juist wel van toepassing is.
Bedoeling is dat er maar één vergunning leidend is in deze.

Daarnaast zijn dit beleidsvragen vanuit de stadsdelen waarvan het belangrijk is ook 5.1.2,e (=beleidsteam woningvormen/kamerverhuur) te verwittigen.

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 7 juni 2021 11:38
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Adviesaanvraag op de wijzigingsvoorstellen Huisvestingsverordening per 1 jan 2022

Dag 5.1.2,e

Ik kan hier kort op antwoorden, maar eerlijkheid gebiedt te zeggen dat er een politiek bestuurlijk oordeel wordt gegeven over iets juridisch. Er valt wat te zeggen voor de geëtaleerde mening in de mail, er zit een punt in. De wethouder is gewezen op dit argument in een eerder stadium omdat dit door het JB ook werd opgemerkt. Dus wat betreft reflectie; er valt wat voor te zeggen maar het is vooral een politieke mening hoe je hier tegen aankijkt waar wij als wetgevingsjuristen niet direct onze handen aan zullen branden denk ik. Voor de andere kant valt ook wat te zeggen.

Mocht jullie stadsdeel hier ook zo over denken, is het goed dat bij het advies mee te geven. Het college weegt na het reces de inspraakreacties en kan op basis daarvan bepaalde keuzen heroverwegen.

Groet, 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 7 juni 2021 11:34
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Adviesaanvraag op de wijzigingsvoorstellen Huisvestingsverordening per 1 jan 2022

Beste 5.1.2,e en 5.1.2,e

Onderstaande mail had ik naar 5.1,2,e gestuurd, buiten reikwijdte .
Kunnen jullie kijken naar onderstaande mail van een jurist van stadsdeel Zuidoost?
Er is enige spoed bij, omdat ik morgenmiddag (15.00 uur) bespreking heb met de stadsdeelbestuurder en ik hem graag een reactie wil geven op het onderstaande.
Hopelijk gaat dat lukken. Als het niet lukt dan ook alle begrip, want het is wel kort dag allemaal.

Groeten,
5.1,2,e

Van: 5.1,2,e
Verzonden: woensdag 2 juni 2021 9:58
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Adviesaanvraag op de wijzigingsvoorstellen Huisvestingsverordening per 1 jan 2022

Hoi 5.1,2,e

Zou jij even kunnen reflecteren (richting mij) op onderstaand email van de jurist uit Zuidoost? 5.2.1

Groeten,
5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 1 juni 2021 15:27
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Adviesaanvraag op de wijzigingsvoorstellen Huisvestingsverordening per 1 jan 2022

Hoi 5.1,2,e

Ik heb alleen gekeken naar de onderdelen waar ik goed in zit. Omzettingsvergunningen en woningvormen. Dus niet naar standplaatsen/woonwagens/toeristische verhuur.

Wat valt me op:
3. Indien het betreffende complex op of aan de grens van twee of meer gebieden is gelegen geldt de voorrang bedoeld in het eerste lid voor woningzoekenden die die de afgelopen zes jaar ingezetene zijn van één van deze gebieden dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van zijn geweest.
In dit artikel wordt uitgegaan van aangrenzende gebieden. Is de afbakening van het begrip 'gebied' duidelijk?

5.2.1

5.2.1



5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 1 juni 2021 8:43
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Adviesaanvraag op de wijzigingsvoorstellen Huisvestingsverordening per 1 jan 2022
Urgentie: Hoog

Goedemorgen 5.1,2,e en 5.1,2,e

Zien jullie kans om vandaag of morgen naar bijgevoegde stukken te kijken? En een reactie te geven.
Helaas is het allemaal weer zeer kort dag, erg vervelend.
Overigens staan er niet zo veel grote wijzigingen in de HVV. Alleen de lokale voorrang is best een ding, maar daar is 5.1,2,e / Dirk de Jager erg content mee.

Ik hoor graag of het jullie gaat lukken.

Groeten,
5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 27 mei 2021 16:50
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Adviesaanvraag op de wijzigingsvoorstellen Huisvestingsverordening per 1 jan 2022
Urgentie: Hoog

Hoi,

Stukken zijn alvast aan SDC gemaild. Zou jij het preadvies voor de SDC willen (laten) opstellen? Is weer eens kort dag: agendering Staf Dirk dinsdag 6 juni, m.a.w. aanleveren in Andreas donderdag 3 juni. Dan wordt het tijdens SDC 10 juni besproken en SDC 24 juni vastgesteld..

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Stadsdeel Zuidoost

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2,e
5.1.2,e @amsterdam.nl

Anton de Komplein 150, 1102 CW Amsterdam
Amsterdam.nl

Werkdagen: 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 27 mei 2021 15:58
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Adviesaanvraag op de wijzigingsvoorstellen Huisvestingsverordening per 1 jan 2022

Aan het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost,

Hierbij ontvangt u de adviesaanvraag van het college van burgemeester en wethouders op wijzigingsvoorstellen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2022. Het college heeft op 25 mei 2021 besloten parallel aan deze adviesaanvraag het beleid voor de inspraak open te stellen. Inspraak vindt plaats tussen 31 mei tot en met 11 juli 2021.

Graag zien wij uw reactie uiterlijk 9 juli aanstaande tegemoet.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Wonen

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2,e
5.1.2,e @amsterdam.nl

GROENLINKS

Gevraagd advies huisvestingsverordening

Stadsdeel: Nieuw-West
Portefeuille: Wonen
Opgesteld door: Esther Tienstra (GroenLinks)
Gericht aan: Dagelijks Bestuur Amsterdam Nieuw-West
Datum commissievergadering: 01-06-2021
Datum dagelijks bestuur:

Wonen is een recht! Voor iedereen. Ook in Amsterdam.
GroenLinks is dan ook blij met de voorstellen die er liggen om de Amsterdamse woningmarkt betaalbaar en toegankelijk te maken voor iedereen. Denk aan de aangescherpte afspraken rondom toeristische verhuur, maar ook de inzet op realisatie van middenhuur in de stad.

Echter verdienen ook een aantal zaken nog steeds de aandacht. Waar de fractie van GroenLinks Nieuw-West middels onderstaande adviezen de aandacht voor zou willen vragen. Denk aan het verkameren van woningen. Aan de ene kant nodig om voldoende woonruimte te realiseren in de stad, aan de andere kant doet het de gemoederen hoog oplopen. Denk aan het prijsopdrijvend effect dat het met zich meebrengt, de druk op de leefbaarheid en de aantrekkingskracht voor speculanten naar onze stad en met name Nieuw-West.

Hiernaast vindt de fractie van GroenLinks het essentieel dat dat de woningmarkt in Amsterdam en Nieuw-West toegankelijk blijft. Dat kan alleen als we er samen voor zorgen dat woningen niet te duur worden en woonruimte werkelijk wordt gebruikt waarvoor het is bedoeld, namelijk om te wonen. Met deze intentie en idealen dienen wij onderstaande adviezen in.

Adviezen:

Oneigenlijk gebruik woonruimte en verkamering:

1. Bewoners geven aan niet alleen druk te ervaren op de leefbaarheid van hun buurt of straat door verkamerde wooneenheden. Ook van andere vormen van verbruik van woningen (zoals Airbnb of Short Stay) hebben invloed op de leefbaarheid van een buurt of wijk. Door ander verbruik van woningen in de omgevingsvisie te kluisteren in één quota, kunnen woonvormen, maar ook de druk op de leefbaarheid worden verspreid. Met generiek beleid is dit moeilijk. Er is maatwerk per buurt nodig om dit resultaat te behalen. De stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert om de druk die de verschillende vormen van woningonttrekking geven op een buurt of wijk, mee te nemen in de omgevingsvisie om zo woonvormen, maar ook de druk op de leefbaarheid van een buurt of wijk te spreiden over de stad. Dit door ander verbruik van woningen te clusteren in één quota.

2. In de situatie waarin een onttrekkingsvergunning wordt aangevraagd om te splitsen of te verkameren wordt vaak te vroeg begonnen met de voorbereidingen om het splitsen of verkameren mogelijk te maken. Waardoor de vergunningsaanvraag in de praktijk moeilijk is terug te draaien, ook al wordt deze afgewezen. Om deze reden adviseert de stadsdeelcommissie om afspraken vast te leggen in de aanvraag en het vrijgeven van de vergunning over het termijn en de wijze waarop voorbereidingen/verbouwingen om het splitsen/verkameren mogelijk te maken.

3. Er wordt een wijziging voorgesteld voor uitzonderingen vergunning woonvormen. Namelijk om niet onverlet een vergunning te verplichten bij het vormen van een onzelfstandige woonvorm. Al lijkt het een praktische oplossing, in de praktijk kan dit als gevolg hebben dat er alsnog “hokjes” worden gevormd. Ook bestaat er de kans dat op deze wijze een woning dubbel kan worden opgesplitst. Met een gebrek aan handhaving hiervoor maken wij ons dan ook zorgen over de controle hierop. Om deze reden adviseert de stadsdeelcommissie Nieuw-West om deze wijziging te schrappen.

4. In sommige stadsdelen zijn (sociale)huur en koopwoningen evenredig verdeeld over het stadsdeel. In andere stadsdelen, zoals Nieuw-West, zijn er gebieden met een hoge concentratie huurwoningen en gebieden met een hoge concentratie koopwoningen. Het splitsen en verkameren van woningen vindt met name plaats bij koopwoningen. Waardoor je de situatie kan krijgen dat het quota in een gebied nog niet is gehaald, maar de druk op de leefbaarheid enorm is toegenomen omdat het intrekken van woningen zich concentreert in een kleiner gebied dan waarop de quota zijn gebaseerd. Stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert om quota aan te scherpen naar de lokale situatie. Door de gebiedsindelingen te herzien en deze op te knippen in wijken of buurten. De gebieden verschillen in grootte. Ook is de verdeling van koop en huurwoningen per gebied anders, wat invloed heeft op de verdeling van de verkamerde woningen en de druk op de leefbaarheid per wijk of buurt. Door het opknippen van wijken en quota te laten gelden voor kleinere gebieden kan er meer gestuurd worden op de lokale situatie.

5. Als we willen dat de gestelde quota effect hebben, moeten illegale vormen van verkamering worden tegengegaan. De stad kan illegale vormen van verkamering of ander verbruik van woningen tegengaan door meer middelen beschikbaar te maken om te handhaven Ook moeten bewoners op een veilige en anonieme manier aangifte kunnen doen over wantoestanden en illegale vormen van verkamering.
    - De Stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert de Commissie Wonen en Bouwen meer in te zetten op middelen om handhaving op illegale vormen van ander gebruik van woningen mogelijk te maken.
    - De stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert om een meldpunt te starten waar bewoners anoniem en makkelijk wantoestanden en illegale vormen van verkamering kunnen melden.

Toegankelijkheid woningmarkt:

1. Om dit moment zien we dat het opkopen van woningen om het vervolgens te verkameren of splitsen een prijsopdrijvend effect heeft op huizen in de omgeving.

Onwenselijk, want dit prijsopdrijvend effect heeft gevolgen voor de toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt. De stadsdeelcommissie adviseerd om prijsafspraken toe te voeren aan de vergunning om te splitsen of te verkameren. Om op deze manier de huurprijzen te reguleren en de stijging van van woonkosten zoveel mogelijk tegen te gaan.

2. De stadsdeelcommissie adviseert het DB en de gemeenteraad om een woonplicht, waar mogelijk, zo spoedig mogelijk in te voeren. Woonplicht gaat naar onze mening verder dan het verhuurverbod, omdat woonplicht speculatie middels doorverkoop van woningen, voordat deze zijn bewoond, tegengaat. Naar ons inziens in de invoering van woonplicht noodzakelijk om speculatie op de woningmarkt tegen te gaan.

3. De stadsdeelcommissie adviseert het DB en de Gemeenteraad om te kijken naar de mogelijkheden om het huishoudelijk reglement van VvE's te koppelen aan de onttrekkingsvergunning. Deze koppeling kan middels een brief die wordt meegestuurd als bijlage bij de onttrekkingsvergunning. In deze brief wordt de aanvrager van de vergunning erop wordt gewezen dat regels vanuit het huishoudelijk reglement van de betreffende VVE het verkameren en splitsen van een woning kan tegengaan. Nu heb je de situatie dat een VvE middels haar reglementen verkamering of splitsing verbiedt, maar er toch een onttrekkingsvergunning vergeven wordt, waardoor de VvE in conflict komt met een eigenaar. Deze situatie vinden wij onwenselijk

Wooncarrière:

1. Voor woningzoekende binnen een gebied wordt nu voor 25% voorrang geboden op de woningmarkt van het stadsdeel waar de jongeren woonachtig is. De stadsdeelcommissie wil adviseren om dit maatwerk aan te leveren op gebiedsniveau om de kansen van jongeren op de woningmarkt te vergroten en jongeren dichtbij hun maatschappelijk netwerk te houden.

2. Op dit moment investeert de stad in middenhuur. Hier zijn wij enorm blij mee. Echter maken wij ons zorgen over de betaalbaarheid van de middenhuur. Om deze reden wil de stadsdeel, als toevoeging aan de huisvestingsverordening, adviseren om een knip aan te brengen in het aanbod van middenhuur. Om op deze wijze een stabiel aanbod in het laagsegment middenhuur te stabiliseren zodat het maken van een wooncarrière ook werkelijk nodig is.

From: "5.1.2.e"
Sent: Mon, 21 Jun 2021 12:05:28 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Subject: RE: svp tegenlezen reactie op adviezen GL over wijziging Hvv 2022

Dag 5.1.2.e

Uit de B&W-flap:

In Amsterdam wordt kamerverhuur gereguleerd met de omzettingsvergunning waarvoor quota zijn ingevoerd in 2020. Daarnaast bestaat er woningvormen, wat in de Huisvestingswet wordt gedefinieerd als het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. In Amsterdam werd dit geïnterpreteerd als het verbouwen van een zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen. De Raad van State heeft in een recente uitspraak echter geoordeeld dat wanneer in een woning een extra kamer wordt gerealiseerd voor kamerverhuur ook sprake is van woningvormen. Dat betekent dat er overlap tussen beide bestaat. Een handeling is dan zowel kamerverhuur als woningvormen, waarvoor beide een vergunning aangevraagd zou moeten worden. Omdat woningvormen naar kamers nu niet in de Huisvestingsverordening is opgenomen, kan hiervoor echter geen vergunning worden verleend. Hierdoor is het op dit moment niet mogelijk een extra kamer te realiseren in een woning die wordt gebruikt voor kamerverhuur. Bijvoorbeeld door een grote zolder in tweeën te delen.

Voorgesteld wordt een vrijstelling op te nemen voor het woningvormen van kamers bij kamerverhuur. De wijziging herstelt de situatie van voor de uitspraak van de Raad van State. Het realiseren van een extra kamer bij kamerverhuur wordt weer mogelijk, terwijl er slechts één vergunning nodig is: een vergunning voor kamerverhuur. Kamerverhuur blijft daarnaast gereguleerd via het kamerverhuurbeleid, waarin voorwaarden zijn opgenomen over bijvoorbeeld het aantal kamers, aantal bewoners per kamer en de geluidsisolatie. Dit maakt het beleid niet nodeloos complex en beperkt de bureaucratische last voor de burger. De wijziging beoogt het beleid weer zo te maken zoals dat gold tot aan de uitspraak van de Raad van State, maar dan op een juridisch juiste manier.

Volgens mij kan je dit goed gebruiken 5.2.1.

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 21 juni 2021 12:02
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: svp tegenlezen reactie op adviezen GL over wijziging Hvv 2022
Urgentie: Hoog

Hoi 5.1.2.e
Ik heb een spoed verzoekje: zou jij naar onderstaande advies nr. 3 en mijn concept reactie willen kijken? Ik twijfel of en zo ja welke uitleg we moeten geven over de achtergrond van de voorgestelde wijziging, nl uitspraak RVS, aangezien daar in de toelichting bij de wijziging niets over staat, tenminste ik zie het niet.

5.1.2.e vraagt een aantal uit ons team voor vandaag ca 13 uur een reactie te sturen op advies van stadsdeelcsie Nieuw West op voorstellen wijziging huisvestingverordening. Ik doe ook de vragen die bij 5.1.2.e waren neergelegd, want 5.1.2.e is er vandaag niet, alleen was ik dat vergeten en ik zag het niet in 5.1.2.e agenda.

Advies 3. Er wordt een wijziging voorgesteld voor uitzonderingen vergunning woonvormen. Namelijk om niet onverlet een vergunning te verplichten bij het vormen van een onzelfstandige woonvorm. Al lijkt het een praktische oplossing, in de praktijk kan dit als gevolg hebben dat er alsnog "hokjes" worden gevormd. Ook bestaat er de kans dat op deze wijze een woning dubbel kan worden opgesplitst. Met een gebrek aan handhaving hiervoor maken wij ons dan ook zorgen over de controle hierop. Om deze reden adviseert de stadsdeelcommissie Nieuw-West om deze wijziging te schrappen.

Reactie: *Met de huidige regels voor het omzetten van een woning naar onzelfstandige woonruimtes, oftewel kamerverhuur, en het verbouwen van een woonruimte naar meerdere zelfstandige woonruimtes heeft de gemeente reeds instrumenten om misbruik van woningen zoals overbewoning tegen te gaan. Het gebruik van een deel van de woning als onzelfstandige woonruimte is in Amsterdam al vergunningplicht op het moment dat er meer dan twee personen als woonachtig op een adres staan in geschreven. Dan is er een omzettingsvergunning vereist, ook wel vergunning voor kamerverhuur genoemd. Deze omzettingsvergunning maakt een vergunning voor het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere onzelfstandige woonruimtes overbodig. Wel is er een vergunning voor woningvormen vereist als een bestaande woonruimte naar meerdere zelfstandige woonruimtes wordt verbouwd. Daarvoor is een woningvormvergunning verplicht.*
Met de kamerverhuurvergunning en de quota voor kamerverhuur per wijk en per pand, kan de gemeente het gebruik van delen van een woning als onzelfstandige woonruimte reguleren. Daar komt bij dat voor een woning die vanaf 1 januari 2020 reeds gevormd is vanuit een zelfstandige woonruimte een omzetting vergunning wordt geweigerd. Na woningvormen mag de woning dus niet kamergewijs verhuurd worden (tenzij aan maximaal twee personen).
De reden dat in artikel 3.1.5 in de verordening wordt toegevoegd dat er voor het vormen van onzelfstandige woonruimte geen vergunning voor woningvormen nodig is, gemaakt, is dat gebleken is dat de huisvestingsverordening op dit punt niet in overeenstemming was met de huisvestingswet.of onvoldoende duidelijk was.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Gemeente Amsterdam

M: 5.1,2,e
E: 5.1,2,e @amsterdam.nl
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Werkdagen: 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 17 juni 2021 15:23
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Gevraagd advies huisvestingsverordening

Beste collega's

In nieuw west heeft groenlinks een advies geschreven waar ronald mauer op moet reageren. Ik ga een advies maken zodat hij die mevrouw van groen links dinsdag kan uitleggen of het wel of niet kan. Ik ben er zelf ook bij.

Ik zou graag jullie advies ontvangen maar jullie hoeven niet allemaal te reageren op alles. Ik weet wel wat maar deze onderdelen begrijp ik niet. Ik zet een naam erbij. Ik heb overlegd met 5.1,2,e maar het kan zijn dat ik toch niet de juiste naam neerzet:

Oneigenlijk gebruik woonruimte
En verkamering
Advies 2 5.1,2,e ?
Advies 3 5.1,2,e en 5.1,2,e

Toegankelijkheid woningmarkt
Advies 1 er kunnen toch geen prijsafspraken in vergunningen worden opgenomen? Wie?
Advies 2 5.1,2,e
Advies 3 Volgens mij is dit afgesproken maar gebeurt dit ook in de praktijk en is dat in alle stadsdelen zo? Wie?

Dank alvast!

Lukt het voor einde maandagochtend?

Groet 5.1,2,e

Met vriendelijke groeten,

5.1,2,e

Wonen

Gemeente Amsterdam

M 5.1,2,e

5.1,2,e @amsterdam.nl

Aanwezig: 5.1,2,e

From: "5.1,2,e"
Sent: Mon, 21 Jun 2021 14:38:38 +0200
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Subject: RE: reactie op adviezen GL over wijziging Hvv 2022

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 21 juni 2021 14:29
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: reactie op adviezen GL over wijziging Hvv 2022

Hoi 5.1,2,e

Hierbij de nieuwe bij punt. Ik had de tekst deels van 5.1,2,e gekregen, De tekst stond wel in de B en W flap maar niet in de toelichting bij de inspraakprocedure, dus ik dacht dit mooi te kunnen gebruiken. Echter is de toelichting wel naar de stadsdeelcommissies gecommuniceerd, dus er is meer uitleg nodig denk ik. Vandaar mijn toevoegingen in het zwart. Zou je hier ook naar willen kijken en aanvullen waar nodig?

Advies 3. Er wordt een wijziging voorgesteld voor uitzonderingen vergunning woonvormen. Namelijk om niet onverlet een vergunning te verplichten bij het vormen van een onzelfstandige woonvorm. Al lijkt het een praktische oplossing, in de praktijk kan dit als gevolg hebben dat er alsnog "hokjes" worden gevormd. Ook bestaat er de kans dat op deze wijze een woning dubbel kan worden opgesplitst. Met een gebrek aan handhaving hiervoor maken wij ons dan ook zorgen over de controle hierop. Om deze reden adviseert de stadsdeelcommissie Nieuw-West om deze wijziging te schrappen.

Reactie op advies nr. 2 / 3? inzake uitzondering vergunning woningvormen bij onzelfstandige woonruimte:
Zoals ook aangegeven in de toelichting bij het wijzigingsvoorstel wordt in Amsterdam kamerverhuur gereguleerd met de omzettingsvergunning waarvoor quota zijn ingevoerd in 2020. Daarnaast bestaat er woningvormen, wat in de Huisvestingswet wordt gedefinieerd als het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. In Amsterdam werd dit geïnterpreteerd als het verbouwen van een zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen. De Raad van State heeft in een recente uitspraak echter geoordeeld dat wanneer in een woning een extra kamer wordt gerealiseerd voor kamerverhuur ook sprake is van woningvormen. Dat betekent dat er overlap tussen beide bestaat. Een handeling is dan zowel kamerverhuur als woningvormen, waarvoor beide een vergunning aangevraagd zou moeten worden. Omdat woningvormen naar kamers nu niet in de Huisvestingsverordening is opgenomen, kan hiervoor echter geen vergunning worden verleend. Hierdoor is het op dit moment niet mogelijk een extra kamer te realiseren in een woning die wordt gebruikt voor kamerverhuur. Bijvoorbeeld door een grote zolder in tweeën te delen.

Een vrijstelling voor het woningvormen van kamers bij kamerverhuur herstelt de situatie van voor de uitspraak van de Raad van State. Het realiseren van een extra kamer bij kamerverhuur wordt weer mogelijk, terwijl er slechts één vergunning nodig is: een vergunning voor kamerverhuur. Kamerverhuur blijft daarnaast gereguleerd via het kamerverhuurbeleid, waarin voorwaarden zijn opgenomen over bijvoorbeeld het aantal kamers, aantal bewoners per kamer en de geluidsisolatie. Daar komt bij dat voor een woning die vanaf 1 januari 2020 reeds gevormd is vanuit een zelfstandige woonruimte een omzettingsvergunning wordt geweigerd. Na woningvormen mag de woning dus niet meer tevens kamergewijs verhuurd worden (tenzij aan maximaal twee personen). Voorstel: Na woningvormen is het dus niet toegestaan om de zelfstandige woning binnen een termijn van twee jaar om te zetten naar onzelfstandige eenheden.
De voorgestelde wijziging beoogt het beleid weer zo te maken zoals dat gold tot aan de uitspraak van de Raad van State, maar dan op een juridisch juiste manier.
Middels toezicht en handhaving kan voorkomen worden dat er zonder toestemming extra kamers in gebruik gegeven worden.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Gemeente Amsterdam

M: 5.1,2,e

E: 5.1,2,e @amsterdam.nl
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Werkdagen: 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 21 juni 2021 13:00
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: reactie op adviezen GL over wijziging Hvv 2022

Hoi 5.1,2,e

Dat is prima zo. Ik ga nu alle verzamelde informatie uitschrijven. Daar ben ik nog wel even mee bezig, dus als je antwoord bij punt 2 later komt is ook goed.

Groet 5.1,2,e

Met vriendelijke groeten,

5.1,2,e

Wonen

Gemeente Amsterdam

M 5.1,2,e

5.1,2,e @amsterdam.nl

Aanwezig: 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 21 juni 2021 12:25
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: reactie op adviezen GL over wijziging Hvv 2022

Beste 5.1,2,e

Hierbij de reactie op punt 3. Deze reactie komt grotendeels uit de toelichting bij de betreffende wijziging in de B&W-flap opgesteld door onze wetgevingsjuristen. Verder was 5.1,2,e gevraagd te reageren op advies 2. Dat neem ik op me omdat 5.1,2,e vrijdag en vandaag niet beschikbaar is. Voor de nodige ruggespraak heb ik echter wat meer tijd nodig. Ik verwacht in de loop van de middag een reactie op punt 2 te kunnen sturen.

Advies 3. Er wordt een wijziging voorgesteld voor uitzonderingen vergunning woonvormen. Namelijk om niet onverlet een vergunning te verplichten bij het vormen van een onzelfstandige woonvorm. Al lijkt het een praktische oplossing, in de praktijk kan dit als gevolg hebben dat er alsnog "hokjes" worden gevormd. Ook bestaat er de kans dat op deze wijze een woning dubbel kan worden opgesplitst. Met een gebrek aan

From: "5.1,2,e "
Sent: Tue, 22 Jun 2021 15:27:05 +0200
To: "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Subject: RE: spoedvraagje

Dank 5.1,2,e !

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 22 juni 2021 14:44
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: spoedvraagje

Beste 5.1,2,e

Wat 5.1,2,e en mij betreft kan onderstaande reactie verspreid worden. Ik heb bij de laatste zin het woord structureel bijgevoegd. Het is niet zo dat er totaal niet gehandhaafd wordt namelijk.

Groet, 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 22 juni 2021 13:37
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: spoedvraagje
Urgentie: Hoog

Beste collega's

In nieuw west heeft groen links vragen gesteld over de wijzigingen in de huisvestingsverordening maar ook meteen geprobeerd weer verkamering onder de aandacht te krijgen.

Nu wil de portefeuillehouder Ronald Mauer onderstaande in reactie op een vraag van groen Links schriftelijk verspreiden. E tekst is volgens door 5.1,2,e geschreven. Ik heb er nog ene korte conclusie onder gezet. Kan iemand mij adviseren of de tekst verspreid kan worden?

Ronald kan dat vanavond niet zelf gaan uitleggen ter plekke.

Hopelijk kan iemand snel reageren.

3. Er wordt een wijziging voorgesteld voor uitzonderingen vergunning woonvormen. Namelijk om niet onverlet een vergunning te verplichten bij het vormen van een onzelfstandige woonvorm. Al lijkt het een praktische oplossing, in de praktijk kan dit als gevolg hebben dat er alsnog "hokjes" worden gevormd. Ook bestaat er de kans dat op deze wijze een woning dubbel kan worden opgesplitst. Met een gebrek aan handhaving hiervoor maken wij ons dan ook zorgen over de controle hierop. Om deze reden adviseert de stadsdeelcommissie Nieuw-West om deze wijziging te schrappen.

Zoals ook aangegeven in de toelichting bij het wijzigingsvoorstel wordt in Amsterdam kamerverhuur gereguleerd met de omzettingsvergunning waarvoor quota zijn ingevoerd in 2020. Daarnaast bestaat er woningvormen, wat in de Huisvestingswet wordt gedefinieerd als het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. In Amsterdam werd dit geïnterpreteerd als het verbouwen van een zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen. De Raad van State heeft in een recente uitspraak echter geoordeeld dat wanneer in een woning een extra kamer wordt gerealiseerd voor kamerverhuur ook sprake is van woningvormen. Dat betekent dat er overlap tussen beide bestaat. Een handeling is dan zowel kamerverhuur als woningvormen, waarvoor beide een vergunning aangevraagd zou moeten worden. Omdat woningvormen naar kamers nu niet in de Huisvestingsverordening is opgenomen, kan hiervoor echter geen vergunning worden verleend. Hierdoor is het op dit moment niet mogelijk een extra kamer te realiseren in een woning die wordt gebruikt voor kamerverhuur. Bijvoorbeeld door een grote zolder in tweeën te delen. Een vrijstelling voor het woningvormen van kamers bij kamerverhuur herstelt de situatie van voor de uitspraak van de Raad van State. Het realiseren van een extra kamer bij kamerverhuur wordt weer mogelijk, terwijl er slechts één vergunning nodig is: een vergunning voor kamerverhuur. Kamerverhuur blijft daarnaast gereguleerd via het kamerverhuurbeleid, waarin voorwaarden zijn opgenomen over bijvoorbeeld het aantal kamers, de grote van de gemeenschappelijke ruimte, aantal bewoners per kamer en de geluidsisolatie. Daar komt bij dat voor een woning die vanaf 1 januari 2020 reeds gevormd is vanuit een zelfstandige woonruimte een omzettingsvergunning wordt geweigerd. Na woningvormen is het dus niet toegestaan om een zelfstandige woning binnen een termijn van twee jaar om te zetten naar onzelfstandige eenheden, oftewel kamerverhuur. De voorgestelde wijziging beoogt het beleid weer zo te maken zoals dat gold tot aan de uitspraak van de Raad van State, maar dan op een juridisch juiste manier.

Middels toezicht en handhaving kan voorkomen worden dat er zonder toestemming extra kamers in gebruik gegeven worden. Deze aanpassing is nodig om het werkbaar te houden.

Eigenlijk verandert er dus niets aan de situatie die gold voor de uitspraak van de Raad van State. Dat er onvoldoende capaciteit is om structureel te handhaven, was ook al zo.
Met vriendelijke groeten,

5.1,2,e

Wonen

Gemeente Amsterdam

M 5.1,2,e

5.1,2,e @amsterdam.nl

Aanwezig: 5.1,2,e

Gevraagd advies stadsdeelcommissie

wijzigingen HVV juni 2021

Stadsdeel:

Amsterdam-West

Portefeuille:

Opgesteld door (leden commissie):

GroenLinks, Anneke Veenhoff 17-6-2021

Gericht aan:

Datum commissievergadering:

6 juli 2021

Datum dagelijks bestuur:

Over ongevraagde adviezen: de toelichting op de verordening (art. 19) stelt dat de stadsdeelcommissie het DB ongevraagd kan adviseren. Deze adviezen kunnen ook de bevoegdheden van B&W en raad betreffen (toelichting art. 29), de twee organen aan wie de commissie niet direct adviseert. Als het ongevraagd advies de taken en verantwoordelijkheden betreft die B&W niet aan het DB heeft gemandateerd, geleidt het DB het ongevraagd advies via de betreffende wethouder door aan het college van B&W.

Advies stadsdeelcommissie

In aanvulling op het advies van het DB van Stadsdeel West dat wij geheel onderschrijven, hebben wij nog de volgende 3 aanvullende adviezen:

<u>Advies 1:</u> We verzoeken om het toegevoegde artikel 3.1.5 met de voorgestelde vrijstelling betreft woningomzetten/woningvormen te laten vervallen omdat het in gaat tegen het staande en tevens expliciet gewenste beleid van de raad en zal leiden tot meer- in plaats van minder misstanden.

Artikel 3.1.5 Uitzonderingen op de vergunning woningvorming

Onverlet de verplichting van een omzettingsvergunning die nodig is voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten, is voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte geen vergunning voor woningvormen nodig als bedoeld in artikel 3.1.1., derde lid, onderdeel d.

Artikel 3.1.1 Reikwijdte vergunningplicht

1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.
2. Solids genoemd in bijlage 1 behorende bij deze verordening vallen niet onder het werkingsgebied van dit hoofdstuk.
3. Het is verboden om woonruimte als bedoeld in het eerste lid zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte(n) om te zetten of omgezet te houden; of,
d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden (woningvorming).

Advies is niet mee te gaan in schrappen van art. 3.1.5. Dit artikel wordt toegevoegd om te verduidelijken dat voor het vormen (toevoegen) van een extra onzelfstandige woning geen vergunning tot woningvorming nodig is. (Bijv. een grote zolder in tweeën te delen)

Toegevoegd reactie van de jurist:

Zoals ook aangegeven in de toelichting bij het wijzigingsvoorstel wordt in Amsterdam kamerverhuur gereguleerd met de omzettingsvergunning waarvoor quota zijn ingevoerd in 2020. Daarnaast bestaat er woningvormen, wat in de Huisvestingswet wordt gedefinieerd als het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. In Amsterdam werd dit geïnterpreteerd als het verbouwen van een zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen. De Raad van State heeft in een recente uitspraak echter geoordeeld dat wanneer in een woning een extra kamer wordt gerealiseerd voor kamerverhuur ook sprake is van woningvormen. Dat betekent dat er overlap tussen beide bestaat. handeling is dan zowel kamerverhuur als woningvormen, waarvoor beide een vergunning aangevraagd zou moeten worden. Omdat woningvormen naar kamers nu niet in de Huisvestingsverordening is opgenomen, kan hiervoor echter geen vergunning worden verleend. Hierdoor is het op dit moment niet mogelijk een extra kamer te realiseren in een woning die wordt gebruikt voor kamerverhuur. Bijv. door een grote zolder in tweeën te delen.

Een vrijstelling voor het woningvormen van kamers bij kamerverhuur herstelt de situatie van voor de uitspraak van de Raad van State. Het realiseren van een extra kamer bij kamerverhuur wordt weer mogelijk, terwijl er slechts één vergunning nodig is: een vergunning voor kamerverhuur. Kamerverhuur blijft daarnaast gereguleerd via het kamerverhuurbeleid, waarin voorwaarden zijn opgenomen over bijvoorbeeld het aantal kamers, aantal bewoners per kamer en de geluidsisolatie. Daar komt bij dat voor een woning die vanaf 1 januari 2020 reeds gevormd is vanuit een zelfstandige woonruimte een omzettingsvergunning wordt geweigerd. Na woningvormen is het dus niet toegestaan om een zelfstandige woning binnen een termijn van twee jaar om te zetten naar onzelfstandige eenheden, oftewel kamerverhuur. De voorgestelde wijziging beoogt het beleid weer zo te maken zoals dat gold tot aan de uitspraak van de Raad van State, maar dan op een juridisch juiste manier. Middels toezicht en handhaving kan voorkomen worden dat er zonder toestemming extra kamers in gebruik gegeven worden..

Deze aanpassing is nodig om het werkbaar te houden

Toelichting:

In de Huisvestingsverordening HVV en in de vergunningverlening is niet goed rekening gehouden met de systematiek van art 21 van de Huisvestingswet, het praktische en ook

cruciale onderscheid tussen het voor kamergewijze exploitatie *omzetten* van een woning en het daarvoor *verbouwen* van een woning, in de HVV in synoniem aangeduid met *woningvormen* .

Vaak is de HVV-aanvraag een combinatie van deze twee: de woning kamergewijs willen exploiteren en daartoe de woning willen verbouwen met tussenwanden om zo veel mogelijk kamers te realiseren en de huuropbrengst te maximeren.

Op deze systematiek hebben we destijds gewezen in schriftelijke vragen, oa met een casus betreft een aanvraag voor omzetten waarbij ook een tussenwand zou worden geplaatst. Helaas is dat toen niet opgepakt maar beantwoord als niet ter zake. Nu is door een uitspraak van de Raad van State dd. 18-11-2020 bevestigd dat er in de vergunningverlening inderdaad een probleem is. Daardoor zijn vele vergunningen voor omzetten /woningvormen onterecht verleend. Best een ernstig probleem. Enerzijds kunnen al die foute vergunningen mogelijk niet meer ongedaan worden gemaakt. Anderzijds moet er een juridische oplossing gevonden worden om de HVV op dit punt te repareren. Wij constateren dat de nu daartoe voorgestelde wijziging een tegengesteld effect zal hebben aan wat beoogd is door de raad. De raad, evenals de stadsdeelcommissie West, wil immers niet verbouwen toestaan naar kleine hokjes. De voorgestelde wijziging zou daar nu juist wel toe gaan leiden: in plaats van het huidige verbod daarop stelt de wijziging namelijk een *vrijstelling* voor. Anders gezegd: met deze wijziging kun je een vergunning krijgen voor omzetten naar kamers (mits ruimte in pand- en wijk- quotum) en daarbij ter maximering van de huuropbrengst kamertjes creëren middels verbouwen, hoe klein de kamertjes ook zijn.

De voorgestelde vrijstelling luidt:

"Artikel 3.1.5 Uitzonderingen op de vergunning woningvorming

Onverlet de verplichting van een omzettingsvergunning die nodig is voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten, is voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte ***geen vergunning voor woningvormen nodig*** *als bedoeld in artikel 3.1.1., derde lid, onderdeel d."*

De vrijstelling is in strijd met de besluitvorming van de Raad in 2016 of eerder, nl de in de HVV 2016 opgenomen minimale kamergrootte van 12m2. Voorts is dit in de nieuwe HVV 2020 verder aangescherpt met een stop op het verbouwen naar onzelfstandige kamers überhaupt. Slechts het verbouwen naar zelfstandige woonruimtes (studio's/appartementen) is immers mogelijk, met daarbij passend nog de aangescherpte eisen aan de minimale grootte daarvan sinds 2021. De wethouder bevestigt dit beleid dan ook uitdrukkelijk in antwoord op bezorgde vragen in de Raad:

"Bij het verbouwen van onzelfstandige woonruimten **gold inderdaad een eis** van minimaal **twaalf vierkante meter. In de nieuwe HVV is het verbouwen tot onzelfstandige woonruimten volledig uitgesloten en mogen er alleen zelfstandige woonruimten worden verbouwd. Amsterdam wil niet dat een woning eerst bouwkundig kleiner wordt gemaakt, en daarnaast ook nog wordt omgezet.** Dan wordt een woning namelijk twee keer 'opgeknipt'. In die zin is **juist tegemoet gekomen aan de wens om 'ophokking' te voorkomen**. "

Bouwbesluit

Het vaak gehoord argument dat de minimale kamergrootte wel afdoende geregeld zou zijn in het Bouwbesluit klopt volgens ons niet. In de Huisvestingsverordening van 2016 is niet voor niks een minimum opgenomen van 12 vierkante meter, en in de nieuwe verordening aangescherpt tot een verbod op verbouwen naar kamers van welke grootte dan ook. Dat

het Bouwbesluit niet werkt blijkt uit voorbeelden ook afgelopen jaar met kamertjes van slechts 8 vierkante meter (at5 oa). In het Bouwbesluit gaat het slechts om een gemiddelde per persoon over de hele woning dus dat sluit hele kleine hokjes niet uit. Bovendien kan voor zover wij weten en zoals de vergunning-praktijk uitwijst, een HVV-aanvraag helemaal niet getoetst worden aan de eisen van het Bouwbesluit. En biedt dus ook om die reden het Bouwbesluit geen bescherming voor een minimale kamergrootte.

Kortom, we hebben bezwaar tegen dit nieuwe artikel 3.1.5. De vrijstelling is in strijd met het beleid om verbouwen voor kamergewijze exploitatie in de belangen van woningvoorraad en leefbaarheid tegen te gaan.

Reactie:

De verwijzing naar minimale oppervlakte van 12 m2 (stond in HVV 2016) is niet de oppervlakte per kamer maar de gemiddelde oppervlakte van de hele woonruimte per volwassene (= aantal volwassenen x 12 m2, inclusief badkamer, gang en gemeenschappelijke ruimte). Dit is er uitgehaald omdat dit niet iets toevoegt en het Bouwbesluit geen gemeenschappelijke ruimte kent. Dit is vervangen door 1 kamer per volwassene + gemeenschappelijke kamer van minimaal 11m2. In het Bouwbesluit is onder 7.18 artikel over overbewoning opgenomen. Omdat dit een gezondheidsprobleem is, kan de GGD hierop handhaven.

<u>Advies 2:</u> Wij adviseren om het voorgestelde artikel art 3.1.6 lid 1 niet toe te voegen en niet in te voeren.

Artikel 3.1.6 Uitzondering op de voorraadvergunningplichten algemeen

1. Burgemeester en wethouders kunnen in het geval van bijzondere omstandigheden in individuele gevallen bepalen dat er een uitzondering op een voorraadvergunningplicht geldt en kunnen hier voorwaarden of voorschriften aan verbinden.

2. De uitzonderingen op de vergunningplichten, zoals genoemd in deze paragraaf, zijn niet van toepassing op de situatie waarbij door de eigenaar of een derde is gehandeld met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de werking van de regels die bij of krachtens de Huisvestingswet zijn gesteld

Advies is niet mee te gaan in het advies om dit artikel niet in te voeren.

Toelichting:

De Huisvestingsverordening kent zoals gebruikelijk een hardheidsclausule; gebruikelijk en nodig voor die gevallen die exceptioneel zijn en de regels niet uitpakken zoals ze bedoeld zijn zodat je van de regels af kunt wijken voor dat ene specifieke geval. Deze hardheidsclausule vinden we in de huidige verordening in artikel 4.3.2.

De nu voorgestelde toevoeging artikel 3.1.6 aan de verordening is iets heel anders, een soort van blanco volmacht om de hele HVV en de voorwaarden en beperkingen daarvan om welke reden dan ook niet toe te passen. Dit ondergraaft en ontkracht de HVV en zet de deur open naar willekeur. Dat lijkt ons niet in overeenstemming met een goede beleidsuitvoering en rechtsbescherming van zowel omwonenden als van initiatiefnemers. We adviseren daarom dit niet op te nemen.

<u>Advies 3</u> We adviseren de berekening en tevens uitvoering van de pand- en wijk-quota in verband met wijziging A te onderzoeken en aan te passen.

Toelichting: Bij de voorgestelde wijziging A (een verkamerde woning is geen woning meer) missen we dat het berekenen van de pand- en wijk-quota ook moet worden gewijzigd. Immers, de verkamerde woningen zijn geen woning meer zodat ze bij het berekenen van de quota in mindering moeten worden gebracht. De nieuw gevormde appartementjes moeten uiteraard niet extra meetellen want dan komen de quota stelselmatig steeds hoger uit. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Advies is niet mee te gaan in advies de berekening en tevens uitvoering van de pand- en wijkquota aan te passen. Door het omzetten van zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen (verkameren) verandert de woningvoorraad niet. De quota zijn gebaseerd op aantallen zelfstandige woningen. Een zelfstandige woning heeft ook na omzetting nog steeds 1 huisnummer. Een gevormde woning krijgt een nieuw huisnummer. De verkamerde situatie kan d.m.v. intrekken van de vergunning eenvoudig weer gewijzigd worden. In het geval de gevormde woning gewijzigd moet worden moet een vergunning aangevraagd worden.

Na het zomerreces is de derde monitor Verkamering gereed.

Reactie dagelijks bestuur:

Reactie van het dagelijks bestuur op het ongevraagd advies van de stadsdeelcommissie

From: "5.1,2,e"
Sent: Thu, 24 Jun 2021 15:21:33 +0200
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Subject: RE: wijzigingen HVV per 01-01-2022

Dank 5.1,2,e ik neem de wijzigingen over. Met name dat laatste advies van GL, daar zullen ze blij mee zijn. Dan voegen we dat toe als advies van DB West.
Groet
5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 24 juni 2021 15:12
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: wijzigingen HVV per 01-01-2022

Beste 5.1,2,e

Zie mijn opmerkingen in de bijlage.

-Bij de reactie op het advies over r 3.1.5 heb ik nog enkele zinnen toegevoegd. Hopelijk wordt het zo nog duidelijker.
- over 3.1.6 heb ik ruggespraak gehad met de wetgevingsjurist 5.1,2,e zie mij opmerking met voorstel.
- Idem over advies nr. 3. Voorstel van wetgevingsjurist is om positief te adviseren omdat er inderdaad nog naar dit punt gekeken moet worden.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Gemeente Amsterdam

M: 5.1,2,e
E: 5.1,2,e@amsterdam.nl
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Werkdagen: 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 15:10
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Onderwerp: wijzigingen HVV per 01-01-2022

Dag 5.1,2,e en 5.1,2,e
In West heeft Groen Links nav wijzigingen HVV, 3 adviezen voorgesteld waarop het DB in West wil reageren. Een van de adviezen is art 3.1.5 niet toevoegen of iets andere tekst. Over dat artikel zijn in stadsdeelcommissie in Nieuw-West ook opmerkingen gemaakt. Ik heb de reactie van Nieuw West overgenomen en al in de tekst geplakt.
Maar Groen Links adviseert ook andere tekst bij wijzigen tekst hardheidsclausule (advies 2). Hier kom ik niet uit. Kunnen jullie hier iets over zeggen waarom we dat wijzigen?
En klopt het derde advies?

Alvast bedankt,

Groet

5.1,2,e
5.1,2,e Wonen
5.1,2,e

Gemeente Amsterdam

Tel: 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl

W: Langer zelfstandig wonen
W: Programma Ouderenhuisvesting

Werkdagen: 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 23 juni 2021 12:39
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Verkamering en woningsplitsing

Hoi allen,

Zie hieronder mijn antwoord voor het DB en de SDC in rood met de aanvulling van 5.1,2,e in zwart. Zie in de cc van 5.1,2,e bij wie we nog meer op gebied van verkameren terecht kunnen.

Groet, 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 14 juni 2021 12:49
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Verkamering en wonigsplitsing

Hoi 5.1,2,e

Ik heb een paar aanvullingen gedaan in je tekst, zie onder.

Je kan voor kamerverhuur en woningvormen trouwens 5.1,2,e en 5.1,2,e vragen (zie cc).

Groet,

5.1,2,e
Wonen

Gemeente Amsterdam

T 5.1,2,e

From: "5.1,2,e"
Sent: Wed, 14 Jul 2021 18:38:46 +0200
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Cc: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Subject: Inspraakreacties (+ stadsdelen) Woonruimtevoorraad (belangrijk) 25 augustus deadline
Attachments: 1_nota_van_beantwoording_huisvestingsverordening_amsterdam_2020(10).pdf, Inspraak Woninggebruik.docx, Stadsdeel adviezen voorraad.docx, 6. Collegereactie op stadsdeeladviezen wijzigingsvoorstel HVV per 2021.pdf, 5. Nota van beantwoording Wijzigingsverordening Wonen 2021.pdf
Importance: High

Dag Voorraadcollega's,

De inspraak voor de HVV 2022 is afgelopen weekend gesloten. 5.1,2,e heeft dit deze week bij ons aangeleverd, en wij zijn vandaag aan de slag geweest om de inspraakreacties te bundelen. Van mij ontvangen jullie nu het voorraadgedeelte. Nu aan ons de schone taak om hier twee reactiestukken op te maken:

1) Nota van beantwoording inspraakreacties
2) Collegereactie stadsdeeladviezen.

DEADLINE concept-Nota van Beantwoording + reactie stadsdelen: 25 augustus bij 5.1,2,e en mij aanleveren. Dus eerder al intern afgestemd. We moeten er daarna erg snel mee aan de slag, dus belangrijk dat die deadline gehaald wordt. 5.2.1 Wij ontvangen het liefst van 5.1,2,e 1 gebundelde reactie voor de stadsdelen, en een gebundelde reactie op de voorraadinspraak. Daarna kunnen wij het samenvoegen met woonruimteverdeling. Deze datum is afgestemd met het DT/MT en niet vrijblijvend (streng doch goed bedoeld 5.2.1)

Ik heb de reacties letterlijk overgenomen en een reactie wordt afgesloten met een regel aan '----------', om aan te geven dat er een volgende reactie is.

1. Inspraak burgers en organisaties voor de Nota van Beantwoording

Vorige jaren hebben we als directie Wonen erg veel complimenten gekregen over onze Nota van Beantwoording. Hoe we het toen hadden gedaan, is dus een mooie manier om het weer te doen. Dat betekent dat de tendens van de inspraak wordt samengevat per thema, en daarna een reactie volgt van het college. Ter voorbeeld is de Nota van Beantwoording van vorig jaren (2020 + 2021) in de bijlage meegestuurd. Goed om die structuur aan te houden 5.2.1

2. Stadsdelen

Voor de stadsdelen houden we ook altijd een stadsdelenbrief aan. Die van vorig jaar zit in de bijlage voor de structuur.

3. Inhoud.

a. buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

b. **Woningvormen voor kamers *WIE? (urgent)***

Voor woningvormen wilden we de vrijstelling invoeren voor het vormen van onzelfstandige woningen. Hier is erg veel kritiek opgekomen, zowel uit de stadsdelen als uit burgers. Ik denk dat we hier toch te lichtzinnig in zijn geweest. De vrijstellingsmogelijkheid uit de Huisvestingswet biedt wel een mogelijkheid om er voorwaarden aan te verbinden, waar we nu nog geen gebruik van hebben gemaakt. Ik denk dat het belangrijk is om er minimale vierkante meter eis aan te verbinden (guldenmiddenweg). Het risico van ophokken wordt nu te nadrukkelijk benoemd. Maar dit zijn allemaal beleidsmatige keuzes die ik niet kan maken. **Hier moet voor de reactie en wat we gaan doen echt een beleidsadviseur op gaan zitten denk ik.** Wie wordt dat? 5.1,2,e is weg, en 5.1,2,e en 5.1,2,e zijn voorlopig nog uitgevallen begrijp ik?

c. **Woningdelen *WIE? (urgent)***

In combinatie met de reacties bij vormen over kamerverhuur, zijn er ook andere algemene kamerverhuuropmerkingen door burgers gemaakt. Daarnaast is er door stadsdeel Nieuw-West echt een geheel nieuw voorstel gedaan met allerlei dingen. Maar ook andere stadsdelen noemen kamerverhuur nadrukkelijk. **Hier moet denk ik ook beleidsadviseur op gaan zitten, en denk ik dezelfde die ook woningvormen voor kamers (onder b) op zich neemt.** De onderwerpen zijn met elkaar verbonden.

d. buiten reikwijdte

buiten reikwijdte

e. 5.1,2,e ***en*** 5.1,2,e

buiten reikwijdte

4. **Juridische reacties**

5.1,2,e dient altijd een reactie in die strikt juridisch van aard is; die neem ik op me. Daarnaast is in de bijlagen aangegeven in het opmerkingenveld als iets juridisch is dat ik op me kan nemen.

Dan rest mij jullie veel succes te wensen met het schrijven van de antwoorden! Als er tussentijds iets is, horen we het graag. Ik ben zelf tussen **7 en 27 augustus op vakantie, dus voor afstemming graag daarvoor** 5.2.1 **Nogmaals benadrukken we wel graag de deadline van 25 augustus! Wij moeten er daarna namelijk nog mee aan de slag voor het bestuurlijk proces.**

Vriendelijk groet, Namens heel Team Wetgeving,

5.1,2,e

Gemeente Amsterdam
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam
5.1,2,e @amsterdam.nl
Denk a.u.b. aan het milieu voor u besluit deze mail en/of bijlagen te printen

5.1,2,e

Voorraad

1. Verplichtingen platforms toeristische verhuur;

Stadsdeel Oost
Op basis van de Wet toeristische verhuur gaan enkele aanvullende verplichtingen gelden voor de platforms van toeristische verhuur. Het Dagelijks Bestuur kan zich vinden in deze verplichtingen.
De verplichtingen komen het realiseren van doelen van regulering van toeristische verhuur ten goede zoals het tegengaan van oneigenlijk gebruik van woonruimte en het risico op het aantasten van de leefbaarheid in de woonomgeving.

Stadsdeel Zuidoost
Geen advies. DB Zuidoost is positief over deze wijziging.

Stadsdeel Zuid
Geen advies. DB Zuid is positief over deze wijziging.

Stadsdeel West
Geen advies. DB West is positief over deze wijziging.

Stadsdeel Noord
Geen advies.

Stadsdeel Nieuw-West
In Nieuw- West is geen grote concentratie van toeristische verhuur, wel ziet het stadsdeel dat dit negatieve effecten kan hebben op de woongemeenschap of de sociale cohesie in een stad. Het stadsdeel staat positief tegenover de verscherpingen en extra instrumenten die hiervoor beschikbaar zijn. Extra handhaving op de regelgeving zal meer capaciteit kosten, het gaat hier echter vooral om acties gericht op de advertenties en de platforms.

Stadsdeel Centrum
Geen advies.

2. Invoering enkele vrijstellingen (woningvormen voor kamers, anti-kraak en landingsplekken internationale studenten).

Stadsdeel Oost
De door het college voorgestelde vrijstelling van woningvormen bij kamerverhuur herstelt de duidelijkheid van de geldende regelgeving voor burgers en voorkomt onnodige bureaucratische last. Deze duidelijkheid is tevens behulpzaam voor het behandelen van aanvragen door VTH waarvan het mandaat bij de stadsdelen ligt. **Nazending 23 juli.**

Stadsdeel Zuidoost
In artikel 3.1.5 staat het volgende:
Onverlet de verplichting van een omzettingsvergunning die nodig is voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten, is voor het vormen van een

onzelfstandige woonruimte geen vergunning voor woningvormen nodig als bedoeld in artikel 3.1.1., derde lid, onderdeel d.
Het dagelijks bestuur was juist zo blij met de uitspraak dat dit ook woningvorming is. Want dan blijven de appartementen en eengezinswoningen min of meer geschikt om –terug- in gebruik te nemen als gezinswoning, nadat de omzettingsvergunning wordt ingetrokken of opgezegd.... Met dit artikel kan nu niet alleen ieder appartement, maar ook een rijtjeswoning volledig 'verhokt' worden. Tot wel 12 kamers in een rijtjehuis/pand van 80 m2. Of 6 kamers in een middelgroot appartement, waar eerst één gezin met hooguit 2 kinderen zou wonen. Zonder enige restrictie of eis uit de Bouwbesluit waardoor kamers kleiner dan 5 m2 worden toegestaan.
Vastgoedpartijen kunnen nu een rijtjeswoning boven de liberalisatiegrens kopen, en deze verbouwen tot allemaal hokjes van 6 m2. Resultaat is dat de buurt achteruit gaat. De huidige grenzen van extra eisen aan meer dan 6 gaat nu alleen op voor grote panden. En daar is het vaak al arbitrair wat het verschil is in overlastbeleving tussen 6 of 7, 7 of 8 of meer. In de toelichting van de verordening staat niet wanneer je een uitzondering bent. De ervaring in Zuidoost is dat dit een onwenselijke ontwikkeling is. In het Masterplan is het tegengaan van verkamering opgenomen als een doorbraak bij het thema wonen. Het dagelijks bestuur is dan ook geen voorstander van deze wijziging en geeft hierop een negatief advies.

Stadsdeel Zuid
Geen advies. DB Zuid is positief over deze wijziging.

Stadsdeel West
Advies van stadsdeelcommissie West, niet van DB West. Stadsdeelcommissie wil niet dat DB West dit advies overneemt, maar dat apart reactie komt op dit advies.

Vergunningsvrij meer kamers realiseren middels een vrijstelling? Waarom, dit gaat in tegen staand en gewenst beleid en regelgeving:

De wethouder verwoordt het staande en gewenste beleid en regelgeving van de raad betreft het omzetten voor kamerverhuur in antwoord op bezorgde vragen vanuit de raad op 4 februari 2020 als volgt:

"Bij het verbouwen van onzelfstandige woonruimten gold inderdaad een eis van minimaal twaalf vierkante meter. In de nieuwe HVV is het verbouwen tot onzelfstandige woonruimten volledig uitgesloten en mogen er alleen zelfstandige woonruimten worden verbouwd. Amsterdam wil niet dat een woning eerst bouwkundig kleiner wordt gemaakt, en daarnaast ook nog wordt omgezet. Dan wordt een woning namelijk twee keer 'opgeknipt'. In die zin is juist tegemoet gekomen aan de wens om 'ophokking' te voorkomen."

Oftewel: verbouwen en daarmee extra kamers creëren voor de verhuur door opknippen van de al aanwezige kamers, wordt ongewenst geacht en is daartoe in de achtereenvolgende verordeningen uitgesloten. Verbouwen/opknippen doen we in Amsterdam uitsluitend naar zelfstandige woonruimtes zoals studio's/appartementjes die dan ook onder andere een minimale grootte moeten hebben. En dus verbouwen/opknippen naar onzelfstandige kamertjes voor verhuur behoort niet tot de mogelijkheden. Wel is het mogelijk om een woning te verhuren aan meerdere mensen, waarbij de verschillende bestaande vertrekken als kamers verhuurd kunnen worden (mits ruimte in het quotum en wordt voldaan aan overige eisen). Zo heeft de Raad dat in Amsterdam met onze instemming geregeld. De nu voorgestelde vrijstelling artikel 3.1.5 staat daar

lijnrecht tegen over, omdat het nu juist het verbouwen naar onzelfstandige kamer(tjes) opeens helemaal vergunningsvrij wil gaan maken.

ADVIES 1 a: Wij adviseren ofwel deze vrijstelling artikel 3.1.5 te schrappen ofwel te onderbouwen hoe de voorgestelde vrijstelling in bedoeling en effect in overeenstemming kan zijn met het staande en door raad en wethouder gewenste en vastgestelde beleid en regelgeving, zoals is beschreven en bevestigd in bovengenoemd citaat.

Hierbij wijzen we op het feit dat voorgestelde vrijstelling in de praktijk tot gevolg zal hebben dat veelvuldig verbouwd zal worden naar kleine kamertjes van bijvoorbeeld slechts 6 vierkante meter ter winst maximalisatie. De verbodsbepalingen in de Huisvestingsverordening sinds 2016 of eerder zijn er niet voor niks, de andere regelgeving, waaronder het Bouwbesluit, zal kleine kamertjes in de praktijk niet kunnen voorkomen. Enerzijds omdat voldoende handhaving daarop niet realistisch en uitvoerbaar is. Anderzijds en vooral omdat ook aan de voorkant bij de toetsing van een verkamerings-aanvraag helemaal niet aan het Bouwbesluit zal en kan worden getoetst. Ook wat dit betreft gaat de voorgestelde vrijstelling lijnrecht in tegen de breed gedeelde wens van de raad en stadsdeelcommissie West om het verbouwen naar hokjes tegen te gaan. Daarom hebben wij nog een aansluitend advies:

b: Indien niet wordt besloten de voorgestelde vrijstelling te schrappen adviseren we om aanvullend een regeling op te nemen zodat het gestelde beleidsdoel om verbouwingen naar kleine hokjes tegen te gaan toch gehaald zal worden.
ADVIES 2: We adviseren om de berekening en de uitvoering van de pand- en wijk-quota in verband met voorstel A tot wijziging van het woning-begrip te onderzoeken en aan te passen.

Toelichting: Bij de voorgestelde wijziging A (een verkamerde woning is geen woning meer) missen we dat het berekenen van de pand- en wijk-quota ook moet worden gewijzigd. Immers, de verkamerde woningen zijn geen woning meer zodat ze bij het berekenen van de quota in mindering moeten worden gebracht. De nieuw gevormde appartementjes moeten uiteraard niet extra meetellen want dan komen de quota stelselmatig steeds hoger uit. Dat kan niet de bedoeling zijn.

Achtergrond:
In de Huisvestingsverordening HVV en in de vergunningverlening is niet goed rekening gehouden met de systematiek van art 21 van de Huisvestingswet, het praktische en ook cruciale onderscheid tussen het voor kamergewijze exploitatie *omzetten* van een woning en het daarvoor *verbouwen* van een woning, in de HVV in synoniem aangeduid met *woningvormen*.

Vaak is de HVV-aanvraag een combinatie van deze twee: de woning kamergewijs willen exploiteren en daartoe de woning willen verbouwen met tussenwanden om zo veel mogelijk kamers te realiseren en de huuropbrengst te maximeren. Op deze systematiek hebben we destijds gewezen in schriftelijke vragen, oa met een casus betreft een aanvraag voor omzetten waarbij ook een tussenwand zou worden geplaatst. Helaas is dat toen niet opgepakt maar beantwoord als niet ter zake. Nu is door een uitspraak van de Raad van State dd. 18-11-2020 bevestigd dat er in de vergunningverlening inderdaad een probleem is. Daardoor zijn vele vergunningen voor omzetten / woningvormen onterecht verleend. Best een ernstig probleem. Enerzijds kunnen al die foute vergunningen mogelijk niet meer ongedaan worden gemaakt. Anderzijds moet er een juridische oplossing gevonden worden om de HVV op dit punt te repareren. Wij constateren dat de nu daartoe voorgestelde wijziging een tegengesteld effect zal hebben aan wat beoogd is door de raad. De raad, evenals de stadsdeelcommissie West, wil immers niet verbouwen toestaan naar

kleine hokjes. De voorgestelde wijziging zou daar nu juist wel toe gaan leiden: in plaats van het huidige verbod daarop stelt de wijziging namelijk een *vrijstelling* voor. Anders gezegd: met deze vrijstelling kun je een vergunning krijgen voor omzetten naar kamers (mits ruimte in pand- en wijk-quotum) en daarbij ter maximering van de huuropbrengst kamertjes creëren middels verbouwen, hoe klein de kamertjes ook zijn.

De voorgestelde vrijstelling luidt:
"Artikel 3.1.5 Uitzonderingen op de vergunning woningvorming
Onverlet de verplichting van een omzettingsvergunning die nodig is voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten, is voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte ***geen vergunning voor woningvormen nodig*** *als bedoeld in artikel 3.1.1., derde lid, onderdeel d."*

De vrijstelling is in strijd met de besluitvorming van de Raad in 2016 of eerder, nl de in de HVV 2016 opgenomen minimale kamergrootte van 12m2. Voorts is dit in de nieuwe HVV 2020 verder aangescherpt met een stop op het verbouwen naar onzelfstandige kamers überhaupt. Slechts het verbouwen naar zelfstandige woonruimtes (studio's/appartementen) is immers mogelijk, met daarbij passend nog de aangescherpte eisen aan de minimale grootte daarvan sinds 2021.

Bouwbesluit
Het vaak gehoord argument dat de minimale kamergrootte wel afdoende geregeld zou zijn in het Bouwbesluit klopt volgens ons niet. In de Huisvestingsverordening van 2016 of nog eerder is niet voor niks een minimum opgenomen van 12 vierkante meter, en in de nieuwe verordening aangescherpt tot een verbod op verbouwen naar kamers van welke grootte dan ook. Dat het Bouwbesluit niet werkt blijkt uit voorbeelden ook afgelopen jaar met kamertjes van slechts 8 vierkante meter (at5 oa). In het Bouwbesluit gaat het slechts om een gemiddelde per persoon over de hele woning dus dat sluit hele kleine hokjes niet uit. Bovendien kan voor zover wij weten en zoals de vergunning-praktijk uitwijst, een HVV-aanvraag helemaal niet getoetst worden aan de eisen van het Bouwbesluit. En biedt dus ook om die reden het Bouwbesluit geen bescherming voor een minimale kamergrootte.

Kortom, we hebben bezwaar tegen dit nieuwe artikel 3.1.5. De vrijstelling is in strijd met het beleid om verbouwen voor kamergewijze exploitatie in de belangen van woningvoorraad en leefbaarheid tegen te gaan.

<u>Stadsdeel Noord</u>
Geen advies.

<u>Stadsdeel Nieuw-West</u>
Er zal in de vergunningaanvraag en toekenning aandacht moeten zijn voor de rol van VVE's. De voorstellen kunnen leiden tot een beter afgestemde manier van handhaven en een verbeterde inzet op de problematiek, het stadsdeel wil deze verbeteringen meegeven als advies.
De aanpassingen die nu worden voorgesteld met betrekking tot de vrijstellingen zijn vooral technisch van aard, het maakt de vergunningsverplichting makkelijker. Bij kamerverhuur en woningdelen in een woning wordt vooral voorkomen dat een woningeigenaar gelijktijdig meerdere aanvragen moet doen. De woningeigenaar krijgt dan een vergunning voor een bepaald aantal te verhuren eenheden. Als de verhuurder later meer kamers in het pand maakt, wijzigt de situatie en moet de verhuurder opnieuw een vergunning voor woningdelen aanvragen. Het lijkt hierdoor op een verruiming van de mogelijkheden maar de instrumenten

Commented [5.1.2.e]: Is juridisch; pak ik

om te handhaven op verhuurders die zich niet aan de regels voor woningvormen houden blijven in de huidige vorm tact.

Voor de anti-kraak en de landingsplekken komt een vrijstelling op de onttrekkingsvergunning, dit is een juridische aanpassing die nodig is. Dit heeft alleen betrekking op de plekken die zijn aangewezen voor de internationale studenten die aangemeld zijn door het hoger onderwijs. Wij overzien dat dit te weinig consequenties heeft voor het handhaven op de verhuurders waar we niet positief tegenover staan.

Stadsdeel Centrum
Geen advies. DB centrum is positief over deze wijziging.

3. Overige voorraadonderwerpen

Stadsdeel Oost
Uitvoering vergunningenverlening op basis van de Huisvestingsverordening
Ook al heeft deze adviesaanvraag alleen betrekking op wijzigingen in de Huisvestingsverordening een opmerking over de uitvoering van de eerder genoemde taken van het stadsdeel.
VTH is vanuit het mandaat van het stadsdeel verantwoordelijk voor de vergunningverlening, de directie Wonen voor toezicht en handhaving. Vergunningen, toezicht en handhaving zijn een keten van activiteiten. En soms is er op adressen sprake van een samenloop van aanvragen voor vergunningen op basis van deze verordening en aanvragen voor omgevingsvergunningen. Bij de omgevingsvergunningen liggen de taken voor toezicht en handhaving weer bij het stadsdeel.
Een goede samenwerking in de keten van activiteiten door de directie Wonen en VTH is een voorwaarde om tot een effectieve en efficiënte uitvoering te komen. VTH en de directie Wonen werken hierin intensiever samen.
Inzet van toezicht en handhaving op basis van de Huisvestingsverordening is sterk verweven met lokale gebiedsopgaven, maar is het resultaat van de bestuurlijke prioriteitstelling van wethouder Ivens c.q. het college. Indien daar aanleiding toe is agenderen bestuurders van de stadsdelen de inzet van toezicht en handhaving in relevante bestuurlijke overleggen.

Stadsdeel Zuidoost
Quotumvoorwaarden omzettingsvergunning
In de Huisvestingsverordening 2022 is in artikel 3.3.11 een quotum opgenomen per wijk en ook per gebouw/ galerij. Dit houdt in dat er in een bepaalde wijk een maximum aantal woningen omgezet mag worden ten behoeve van kamergewijze verhuur. Omdat er in de stad een grote variatie zit in de omvang van de verschillende wijken, varieert het aantal mogelijke vergunningen per wijk ook sterk. Doordat in Zuidoost wijken relatief veel woningen bevatten, is het gevaar van concentratie van verkamering aanwezig en pleiten wij ervoor om de gebieden te verkleinen. Raadslid De Jong heeft hiertoe eind 2020 een motie ingediend om te onderzoeken of de wijkindeling adequaat is voor het gebruik van quota of dat er maatwerk toegepast moet worden. Vanuit Zuidoost stelt het dagelijks bestuur voor om de quota te hanteren op het niveau van de buurtindelingen (39 in Zuidoost). Dit sluit aan bij de huidige systematiek van de gemeente. Wij verzoeken om op korte termijn de uitkomsten van het onderzoek met ons te delen.

Uitvoerbaarheid/ handhaafbaarheid

Het dagelijks bestuur vraagt aandacht voor de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van de voorgestelde wijzigingen. Deze dienen scherp in de gaten gehouden te worden. De ervaringen o.a. ten aanzien van het quotum kamerverhuur/ de aanvraag van omzettingsvergunningen laat zien dat dit een belangrijk plek dient te krijgen.
VTH is vanuit het mandaat van het stadsdeel verantwoordelijk voor de vergunningverlening, de directie Wonen voor toezicht en handhaving. Vergunningen, toezicht en handhaving zijn een keten van activiteiten. En soms is er op adressen sprake van een samenloop van aanvragen voor vergunningen op basis van deze verordening en aanvragen voor omgevingsvergunningen. Bij de omgevingsvergunningen liggen de taken voor toezicht en handhaving weer bij het stadsdeel.
Een goede samenwerking in de keten van activiteiten door de directie Wonen en VTH is een voorwaarde om tot een effectieve en efficiënte uitvoering te komen. De rollen en verantwoordelijkheden voor de verschillende organisatieonderdelen van de gemeente zijn niet altijd duidelijk. Het dagelijks bestuur wenst helderheid in de vorm van afspraken.

Stadsdeel Zuid
Geen advies.

Stadsdeel West
Behoud van grote woningen voor gezinnen
Afgelopen jaar heeft Stadsdeel West een advies ingediend inhoudende dat wij woningen groter dan 100 m2 zoveel mogelijk willen behouden omdat deze geschikt zijn voor gezinnen. Het advies luidde als volgt: Het behoud van woningen groter dan 100 m2 kan worden bewerkstelligd door het stellen van een quotum per pand/portiek en per wijk (zoals bij voorwaarden woningomzetting). Daardoor kan het aandeel te vormen woningen beperkt blijven en wordt een diverse woningvoorraad in een wijk behouden en beschermd. Wij adviseren om de mogelijkheid hiertoe te onderzoeken en eventueel alsnog toe te voegen aan de nieuwe regels. Op initiatief van de stadsdeelcommissie is hieraan toegevoegd dat indien het advies niet zou worden overgenomen, wij pleiten voor tenminste een pandquotum bij deze woningen. Gelijk aan de vernieuwde regels bij omzetten. De reactie van het college hierop was dat het college laat onderzoeken in hoeverre de invoering van quota voor woningvormen bij een volgende wijziging van de Huisvestingsverordening mogelijk is. Wij adviseren aan de woningvoorraad van grote woningen in de monitor extra aandacht te geven met betrekking tot de effecten van de reeds ingestelde regels en indien daar aanleiding toe bestaat alsnog deze adviezen in te willigen.

Stadsdeel Noord
Geen advies.

Stadsdeel Nieuw-West
Het stadsdeel is negatief over de mogelijkheden om woningdelen en verkamering tegen te gaan. Er zijn voorstellen ter verbetering van het beleid dat ten grondslag ligt aan de huisvestingsverordening. Daarnaast zijn om de leefbaarheid te kunnen verbeteren een aantal meer verregaande acties nodig om ook de organisatie te kunnen verbeteren. Zie voor een verdere toelichting het conceptadvies van het dagelijks bestuur dat unaniem is aangenomen door de stadsdeelcommissie.

Daarnaast voegt het dagelijks bestuur naar aanleiding van de bespreking in de stadsdeelcommissie nog een set adviezen toe over de volgende onderwerpen;

- Oneigenlijk gebruik woonruimte en verkamering
- Toegankelijkheid woningmarkt

- Wooncarrière.

Commented [5.1.2.e]: Advies bij verdeling geplaatst.

Advies voor nieuw beleid woningdelen

Het beleid om middels woningdelen meer groepen, zoals studenten en starters, aan een woning te helpen is plausibel, maar de vraag is of de woningen ook naar die groepen gaan. Het gaat de initiatiefnemers in toenemende mate om geld verdienen, en volstrekt niet om huisvesting. Dat betekent dat huizen tegen veel hogere prijzen (+€ 50.000) dan de 'marktwaarde' worden opgekocht, en dat 'gewone' kopers, gezinnen, het nakijken hebben. Dit leidt mede tot het verdwijnen van gezinnen uit Amsterdam. Mede hierdoor (het geld moet worden terugverdiend) worden de huren opgeschroefd. Daar waar een gezin voor een woning van 80 vierkante meter €1200 euro betaalt, wordt voor 4 kamers in zo'n woning € 3200 euro gevangen. Het is hierom de vraag of de kamers terecht komen bij de groepen waarvoor het beleid bedoeld is. De leefbaarheid in het stadsdeel komt door deze verkamering steeds vaker onder druk te staan, de adviezen hieronder lichten toe hoe je dit zou kunnen aanpakken.

- *Combineren van quotering voor alle vormen van woningdelen of gedeeltelijke verhuur, woningdelen, woningsplitsing, bed and breakfast etc.*

Je ziet dat, nu bij woningdelen de regelgeving door quotering iets strenger wordt, er naar andere vormen van woningdelen, zoals woningsplitsing, wordt geswitcht. Daarom is het wenselijk om een integrale quotering te hebben voor alle vormen van dit soort woninggebruik.

- *Toets bij de vergunningverlening en de bezwaarprocedure ook op andere regelgeving, zoals bestemmingsplan en bouwbesluit.*
- *Probeer bij de vergunningverlening niet alleen op de tekeningen af te gaan, maar ga ter plekke kijken*

Commented [5.1.2.e]: Juridisch; doe ik

Het gedrag loopt tijdens de bouw vaak niet goed, van veel te vroeg beginnen met bouwen, het slopen van eigendommen van bewoners tot intimidatie. Handhaven op dit soort zaken is lastig, omdat het om privaatrechtelijke zaken gaat.
De vergunningverlening gebeurt vrijwel altijd op basis van tekeningen, en niet door een schouw ter plekke. Sommige grondgebonden woningen worden (incl. garage) opgedeeld in 6-13 kamers, dit zorgt per definitie voor 'verdichting', en de kans op overlast tussen woningen, maar ook (door dunne wandjes) binnen de woning is groot.
Door bewoners wordt vaak twijfel uitgesproken of men zich houdt aan de voorwaarden waaronder de vergunning is verleend . Dit geldt vooral voor brandveiligheid en geluidsbelasting, maar ook aantal kamers.
Handhaven op al deze aspecten is vaak de zwakke schakel. Bij melding van overlast is 'op heterdaad constateren' noodzaak, dan pas wordt er geregistreerd, dat is lastig, evenals het punt waar moet worden gemeld (politie, meldpunt zorg en overlast, 14020 e.d.), er is geen coördinatie van registratie.
De toetsing vindt plaats op grond van de Huisvestingsverordening. Maar er vindt, wellicht juridisch terecht, geen toetsing plaats aan andere regelgeving, zoals het bestemmingsplan. Cie B&B: "Het feit dat omzetting en gebruik in strijd is met het bestemmingsplan heeft geen gevolgen voor de omzettingsvergunning, aangezien met het bestemmingsplan strijdig gebruik geen intrekkingsgrond en geen weigeringsgrond is voor de omzettingsvergunning".
In het bouwbesluit 2012 (art. 7.18 1e lid) waarin staat dat een woonfunctie niet mag worden bewoond dan door meer dan één persoon per 12m2 gebruiksopp. Wordt niet getoetst.
Dan is er nog het punt dat volgens de Huisvestingsverordening een omzetting kan worden geweigerd als 'het belang van de behoud of de samenstelling van de woningvoorraad groter is dan het met de onttrekking, omzetting of samen voegen gediende belang', lees het private belang van

de aanvrager van de vergunning. In de praktijk wordt door vergunningverlener en cie. B&B het (private) belang van de omzetting altijd hoger 'gewaardeerd' dan het behoud van woningvoorraad in een gebied.

- *Maximeren aantal kamers per woning, en aantal bewoners per kamer*

Het bestemmingsplan verstaat onder wonen in een woning: 'een gezin of max. 4 personen die niet tot een huishouden behoren', maar de cie. B&B toetst dus niet op het bestemmingsplan.
Cie. B&B: "het beperken van het aantal mensen op grond van de Huisvestingsverordening is niet mogelijk, in die zin dat niet kan worden voorkomen dat een huishouden zich vestigt, woont, in de kamer, ondanks de beperking die per 1 april 2020 in de Huisvestings-verordening is opgenomen dat een kamer niet door meer dan 1 volwassene mag worden bewoond'. Dit betekent dat, ook als we in de Huisvestingsverordening vastleggen 'max. 1 bewoner per kamer' dat er blijkbaar gewoon 'een getrouwd stel, zelfs met kinderen', mag wonen. De kans is dus aanwezig dat er in kamers meer mensen wonen dan waarvoor is vergund.

Commented [5.1.2.e]: Is in 2020 al gebeurd.

- *Standaard opnemen in de vergunningverlening van een alinea over de rol van de VVE's.*

VVE's hebben een bijzondere rol, omdat deze in hun statuten een verbod tot woningdelen kunnen opnemen. Veel VVE's verwijten de gemeente dat ze een vergunning geven, waardoor de initiatiefnemer de indruk heeft dat hij kan beginnen. Maar een initiatiefnemer moet ook toestemming krijgen vanuit de VVE, Publiekrechtelijke toestemming betekent nog geen privaatrechtelijke toestemming.

Commented [5.1.2.e]: Kan niet; is juridisch. Doe ik.

Samenvattend komen we dan op de volgende voorstellen ter verbetering van het beleid dat ten grondslag ligt aan de huisvestingsverordening:

- Combineren van quotering voor alle vormen van woningdelen of gedeeltelijke verhuur, woningdelen, woningsplitsing, bed and breakfast etc.
- Toets bij de vergunningverlening en de bezwaarprocedure ook op andere regelgeving, zoals bestemmingsplan en bouwbesluit.
- Probeer bij de vergunningverlening niet alleen op de tekeningen af te gaan, maar ga ter plekke kijken.
- Maximeren aantal kamers per woning, en aantal bewoners per kamer
- Standaard opnemen in de vergunningverlening van een alinea over de rol van de VVE's.

Om de leefbaarheid te kunnen verbeteren zijn er een aantal meer verregaande acties nodig om ook de organisatie te kunnen verbeteren;

- Zorg voor één aanspreekpunt voor meldingen van overlast, of zorg voor coördinatie
- Weeg bij de bezwaarprocedure ook de door bewoners aangedragen veiligheids- en leefbaarheidsaspecten mee, eventueel als bijzondere omstandigheid
- Handhaaf strikt op basis van de signalen, en maak hier in het handhavingsbeleid, eventueel per gebied, een prioriteit van.

Het stadsdeel ziet de ontwikkelingen van de wet voor de opkoopbescherming bestaande bouw positief tegemoet, dit wetsvoorstel voor de huisvestingswet ligt nu ter besluitvorming in de eerste kamer. Wat er echter nu aan de hand is in het stadsdeel als het gaat om de aanpak van leefbaarheid vraagt om meer prioriteit.
Oneigenlijk gebruik woonruimte en verkamering:

1. Bewoners geven aan niet alleen druk te ervaren op de leefbaarheid van hun buurt of straat door verkamerde wooneenheden. Ook van andere vormen van verbruik van woningen (zoals Airbnb of

Short Stay) hebben invloed op de leefbaarheid van een buurt of wijk. Door ander verbruik van woningen in de omgevingsvisie te kluisteren in
één quota, kunnen woonvormen, maar ook de druk op de leefbaarheid worden verspreid. Met generiek beleid is dit moeilijk. Er is maatwerk per buurt nodig om dit resultaat te behalen. De stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert om de druk die de verschillende vormen van woningonttrekking geven op een buurt of wijk, mee te nemen in de omgevingsvisie om zo woonvormen, maar ook de druk op de leefbaarheid van een buurt of wijk te spreiden over de stad. Dit door ander verbruik van woningen te clusteren in één quota.
Het voorstel is aangenomen met 12 stemmen voor

2. In de situatie waarin een onttrekkingsvergunning wordt aangevraagd om te splitsen of te verkameren wordt vaak te vroeg begonnen met de voorbereidingen om het splitsen of verkameren mogelijk te maken. Waardoor de vergunningsaanvraag in de praktijk moeilijk is terug te draaien, ook al wordt deze afgewezen. Om deze reden
adviseert de stadsdeelcommissie om te onderzoeken waar en in welke vorm afspraken te maken zijn rondom het termijn en de wijze waarop voorbereidingen/verbouwingen om het splitsen/verkameren in verhouding tot de vergunningverstrekking.
Het voorstel voor onderzoek is Unaniem aangenomen.

3. Er wordt een wijziging voorgesteld voor uitzonderingen vergunning woonvormen. Namelijk om niet onverlet een vergunning te verplichten bij het vormen van een onzelfstandige woonvorm. Al lijkt het een praktische oplossing, in de praktijk kan dit als gevolg hebben dat er alsnog "hokjes" worden gevormd. Ook bestaat er de kans dat op deze wijze een woning dubbel kan worden opgesplitst. Met een gebrek aan handhaving hiervoor maken wij ons dan ook zorgen over de controle hierop. Om deze reden adviseert de stadsdeelcommissie Nieuw-West om deze wijziging te schrappen.
Het voorstel is aangenomen met 9 stemmen.

4. In sommige stadsdelen zijn (sociale)huur en koopwoningen evenredig verdeeld over het stadsdeel. In andere stadsdelen, zoals Nieuw-West, zijn er gebieden met een hoge concentratie huurwoningen en gebieden met een hoge concentratie koopwoningen. Het splitsen en verkameren van woningen vindt met name plaats bij koopwoningen. Waardoor je de situatie kan krijgen dat het quota in een gebied nog niet is gehaald, maar de druk op de leefbaarheid enorm is toegenomen omdat het intrekken van woningen zich concentreert in een kleiner gebied dan waarop de quota
zijn gebaseerd. Stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert om quota aan te scherpen naar de lokale situatie. Door de gebiedsindelingen te herzien en deze op te knippen in wijken of buurten. De gebieden verschillen in grootte. Ook is de verdeling van koop en huurwoningen per gebied anders, wat invloed heeft op de verdeling van de verkamerde woningen en de druk op de leefbaarheid per wijk of buurt. Door het opknippen van wijken en quota te laten gelden voor kleinere gebieden kan er meer gestuurd worden op de lokale situatie.
Het voorstel is unaniem aangenomen.

5. Als we willen dat de gestelde quota effect hebben, moeten illegale vormen van verkamering worden tegengegaan. De stad kan illegale vormen van verkamering of ander verbruik van woningen tegengaan door meer middelen beschikbaar te maken om te handhaven Ook moeten bewoners op een veilige en anonieme manier aangifte
kunnen doen over wantoestanden en illegale vormen van verkamering.
o De Stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert de Commissie Wonen en Bouwen meer in te zetten op middelen om handhaving op illegale vormen van ander gebruik van woningen mogelijk te maken.
o De stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert om een veilig en toegankelijk meldpunt te starten waar bewoners wantoestanden en illegale vormen van verkamering kunnen melden.
Het voorstel is unaniem aangenomen.

Toegankelijkheid woningmarkt:

1. Om dit moment zien we dat het opkopen van woningen om het vervolgens te verkameren of splitsen een prijsopdrijvend effect heeft op huizen in de omgeving. Onwenselijk, want dit prijsopdrijvend effect heeft gevolgen voor de toegankelijkheid van de Amsterdamse woningmarkt. De stadsdeelcommissie adviseert om te onderzoeken in hoeverre prijsafspraken mogelijk zijn in combinatie met het verstrekken van de vergunning om te splitsen of te verkameren. Om op deze manier de huurprijzen te reguleren en de stijging van woonkosten zoveel mogelijk tegen te gaan.
Het voorstel voor onderzoek is aangenomen met 11 stemmen.

2. De stadsdeelcommissie adviseert het DB en de gemeenteraad om een woonplicht, waar mogelijk, zo spoedig mogelijk in te voeren. Woonplicht gaat naar onze mening verder dan het verhuurverbod, omdat woonplicht speculatie middels doorverkoop van woningen, voordat deze zijn bewoond, tegengaat. Naar ons inziens in de invoering van woonplicht noodzakelijk om speculatie op de woningmarkt tegen te gaan.
Het voorstel is unaniem aangenomen.

3. De stadsdeelcommissie adviseert het DB en de Gemeenteraad om de mogelijkheden te onderzoeken om het huishoudelijk reglement van VvE's te koppelen aan de onttrekkingsvergunning. Deze koppeling kan middels een brief die wordt meegestuurd als bijlage bij de onttrekkingsvergunning en het vastleggen van afspraken. In deze brief wordt de aanvrager van de vergunning erop wordt gewezen dat regels vanuit het huishoudelijk reglement van de betreffende VVE het verkameren en splitsen van een woning kan tegengaan. Nu heb je de situatie dat een VvE middels haar reglementen verkamering of splitsing verbiedt, maar er toch een onttrekkingsvergunning vergeven wordt, waardoor de VvE in conflict komt met een eigenaar. Deze situatie vinden wij onwenselijk
Het voorstel voor onderzoek is aangenomen met 11 stemmen.

<u>Stadsdeel centrum</u>

Koppeling Huisvestingsverordening en Wabo
Het komt vaak voor dat een plan alleen gerealiseerd kan worden als er én een vergunning op grond van de Huisvestingswet (bijvoorbeeld woningonttrekking, woningvorming, samenvoeging) én een vergunning op grond van de Wabo (bijvoorbeeld bouwen, wijzigen monument, afwijken bestemmingsplan) wordt verleend. De beoordelingskaders van deze vergunningen zijn echter gescheiden, zodat het geregeld voorkomt dat de ene vergunning wel, en de andere niet wordt verleend. Dit wekt verwarring, zowel bij aanvragers als andere belanghebbenden. Die verwarring is op te lossen met een wijziging van de verordening. Tegen dit voorstel zou kunnen worden ingebracht dat dit wordt opgelost met de Omgevingswet. Dat gaat echter nog vele jaren duren.
Advies DB: Wij verzoeken u om in de huisvestingsverordening op te nemen dat een vergunning op basis van deze verordening niet wordt verleend als er strijd is met andere regelgeving zoals het bestemmingsplan of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Concreet betekent dat als er strijd is met andere regels de vergunning op grond van de huisvestingsverordening geweigerd wordt. Tenzij de strijd met andere regels kan worden opgelost, door aanpassing van het plan of verlening van een vergunning. In dat geval wordt vergund op basis van de huisvestingsverordening na, of gelijktijdig met, het oplossen van de strijd met de andere regels.

Commented [5.1.2.e]: Is juridisch; doe ik.

Verbodsgebieden toeristische verhuur
Met ingang van 1 januari 2021 is de Huisvestingswet op grond van het Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte zodanig gewijzigd dat toeristische verhuur onder een apart regime gereguleerd kan worden. Dit maakt het mogelijk, om mits goed onderbouwd, wel verbodsgebieden voor toeristische verhuur aan te wijzen. Advies DB: Stadsdeel Centrum wil benadrukken dat alle toeristische overnachtingen in centrum, bij een opleving van het toerisme, in belangrijke mate debet zijn aan de aantasting van de leefbaarheid in het centrum. Wij pleiten daarom voor verdere inperking van alle vormen van toeristische verhuur in woningen zodra dat juridisch haalbaar is.

Vrijstelling onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning
In het voorstel tot wijziging is ook de vrijstelling onttrekking tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning opgenomen. Deze vrijstelling geldt niet voor sociale huurwoningen. Voor pied-à-terres geldt al sinds 2011 geen officiële meldplicht. Geschat wordt dat ongeveer 1.500 woningen in Amsterdam als tweede woning worden gebruikt waarvan een groot deel in stadsdeel Centrum. Stadsdeel Centrum wil graag een overzicht van het aantal tweede woningen dat mogelijk voor een groot deel van het jaar leeg staat. Als duidelijk wordt om hoeveel woningen het precies gaat kan pas beoordeeld worden of nadere maatregelen t.a.v. tweede woningen wenselijk wordt geacht.
Advies DB: Voor stadsdeel Centrum is het van belang om een beeld te krijgen van het aantal woningen dat gebruikt wordt als tweede woning en of het aantal tweede woningen in aantal toeneemt. Het verzoek is om een uitgebreide studie naar het gebruik van tweede woningen in Amsterdam en in het centrum in het het bijzonder te doen.
Onderdeel van het advies van de stadsdeelcommissie is de vraag aan het dagelijks bestuur hiertoe met een plan van aanpak te komen over welke onderzoeksmethoden er zijn om het aantal tweede woningen in stadsdeel Centrum te bepalen. Het dagelijks bestuur zal dit gaan uitwerken.

From: "5.1,2,e "
Sent: Thu, 19 Aug 2021 14:06:24 +0200
To: "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Subject: NvB Kamerverhuur en woningvormen_versie MV18aug2021.docx
Attachments: NvB Kamerverhuur en woningvormen_versie MV18aug2021.docx

Hoi 5.1,2,e

Ziet er al goed uit!

Ik heb in de bijlage mijn opmerkingen gezet en hier en daar inhoudelijk wat toegevoegd. Je moet maar even kijken.

Het is nog wat rommelig door mijn opmerkingen, maar de inhoud zit er vlgs mij al goed in. De lay out kunnen we op het laatst nog strak trekken.

Groet,

5.1,2,e

Concept Nota van Beantwoording over kamerverhuur en woningvormen

1.1 Woningvormen en kamerverhuur

a. Invoering enkele vrijstellingen (woningvormen voor kamers, anti-kraak en landingsplekken internationale studenten).

Vrijstelling ~~W~~woningvormen voor kamers
Het college heeft voorgesteld een vrijstelling op te nemen voor het vormen van kamers (onzelfstandige woonruimten) bij kamerverhuur (zie onderstaand concept artikel):

Artikel 3.1.5 Uitzonderingen op de vergunning woningvorming
Onverlet de verplichting van een omzettingsvergunning die nodig is voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten, is voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte geen vergunning voor woningvormen nodig als bedoeld in artikel 3.1.1., derde lid, onderdeel d.

Toelichting
In Amsterdam wordt kamerverhuur gereguleerd met de omzettingsvergunning waarvoor o.a. wijk- en pandquota zijn ingevoerd in 2020. Daarnaast bestaat er woningvormen, wat in de Huisvestingswet wordt gedefinieerd als het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. In Amsterdam werd dit geïnterpreteerd als het verbouwen van een zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen. Hiermee was er volgens het college een duidelijk onderscheid tussen enerzijds het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur) en anderzijds het verbouwen van een zelfstandige woonruimte tot meerdere zelfstandige woonruimten. De eerste vorm wordt gereguleerd door het kamerverhuurbeleid, de tweede door het beleid voor woningvormen. Beide vormen waren hiermee mogelijk, maar wel zolang aan de voorwaarden werd voldaan.

De Raad van State heeft in een recente (ff datum toevoegen) uitspraak echter geoordeeld dat, wanneer in een woning een extra kamer wordt gerealiseerd voor kamerverhuur, ook sprake is van woningvormen. Dat betekent dat er overlap tussen beide bestaat. Een handeling is dan zowel kamerverhuur als woningvormen, waarvoor beide een vergunning aangevraagd zou moeten worden. Omdat woningvormen naar kamers nu niet in de Huisvestingsverordening is opgenomen, kan hiervoor echter geen vergunning worden verleend. Hierdoor is het op dit moment niet mogelijk een extra kamer te realiseren in een woning die wordt gebruikt voor kamerverhuur. Bijvoorbeeld door een grote zolder in tweeën te delen.

Het college heeft voorgesteld ~~Voorgesteld wordt~~ een vrijstelling op te nemen voor het woningvormen van kamers bij kamerverhuur. ~~.~~ De wijziging herstelt de situatie van voor de uitspraak van de Raad van State. Het realiseren van een extra kamer bij kamerverhuur wordt weer mogelijk, terwijl er slechts één vergunning nodig is: een vergunning voor kamerverhuur. Kamerverhuur blijft daarnaast gereguleerd via het kamerverhuurbeleid, waarin voorwaarden zijn opgenomen over bijvoorbeeld het aantal kamers, aantal bewoners per kamer en de geluidsisolatie. Dit maakt het beleid niet nodeloos complex en beperkt de bureaucratische last voor de burger. De wijziging beoogt het beleid weer zo te maken zoals dat gold tot aan de uitspraak van de Raad van State, maar dan op een juridisch juiste manier.

~~**Artikel 3.1.5 Uitzonderingen op de vergunning woningvorming**~~

~~Onverlet de verplichting van een omzettingsvergunning die nodig is voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten, is voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte geen vergunning voor woningvormen nodig als bedoeld in artikel 3.1.1., derde lid, onderdeel d.~~

Inspraakreacties

Drie insprekers zijn het niet eens op de voorgestelde uitzondering op de vergunningplicht voor woningvormen voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte.

Een inspreker stelt dat wanneer er geen minimale oppervlakte eis aan een onzelfstandige woonruimte wordt gesteld, de kwaliteit van je woonruimte erop achteruit gaat. Hierdoor worden er kamers verhuurd van minder dan 7 vierkante meter, waar huurders niet lang blijven. Een andere inspreker voorspelt dat dit artikel leidt tot uitwassen in huisjesmelkerij en aantasting van de leefomgeving voor omwonenden. Deze inspreker stelt voor het artikel te schrappen uit het voorstel en de bestaande regeling art. 3.3.15, lid 1-c (ingevoegd: elke nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft ten minste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter;) in stand te houden.

Commented [5.1.2.e]: Moet dit niet weg?

Reactie college

Het college heeft begrip voor de vrees dat er door het vergunningvrij maken van het vormen van onzelfstandige woonruimte te veel en te kleine onzelfstandige woonruimtes, oftewel kamers voor verhuur worden gevormd. H~~Desalniettemin achten h~~et college acht ~~en de gemeenteraad~~ de huidige voorwaarden voor een omzettings(kamerverhuur)vergunning, in combinatie met de kwaliteitseisen voor gebruiksruimtes uit het Bouwbesluit, voldoende om de leefbaarheid voor kamerbewoners en de omgeving te waarborgen. Het kamerverhuurbeleid reguleert immers het aantal woningen dat kan worden verkamerd en stelt voorwaarden aan het gebruik om zo overlast te voorkomen. Zo wordt een kamerverhuurvergunning in principe voor verhuur van maximaal zes kamers verstrekt en mag een kamer door één volwassenen gebruikt worden, tenzij het gaat om een huwelijk of een samenlevingscontract. Ook eist het beleid dat er een gemeenschappelijke ruimte van een minimale omvang aanwezig moet zijn. -Daarnaast ~~Verder~~ biedt het B~~b~~ouwbesluit een kwaliteitswaarborg voor kamers. En bovendien leidt enkel ~~impliceert~~ het vergunningplichtig maken van het vormen van onzelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimte, niet tot~~direct~~ een minimale grootte voor kamers voor de verhuur. Het college ziet geen reden om een vergunningplicht, inclusief een minimale oppervlakte, in te voeren voor het vormen van kamers. Met de eerder genoemde voorwaarden is de leefbaarheid volgens het college voldoende beschermd. Daarnaast zorgt deze wijziging voor de mogelijkheid, binnen de voorwaarden van het beleid, extra woonruimte voor kamerbewoners te realiseren.

Commented [5.1.2.e]: We kunnen hier beter een ander woord gebruiken denk ik. Het is wat tegenstrijdig om enerzijds begrip te hebben, maar vervolgens toch iets anders te doen. Ik denk dat we hier beter kunnen beginnen met:
De ingediende reacties zijn voor het college geen aanleiding geweest om het voorstel over de vrijstelling voor het vormen van kamers aan te passen. En dan vervolgens de toelichting.

Commented [5.1.2.e]: De NvB is een reactie van alleen het college op de inspraak, als onderdeel van de voorbereiding die het college doet voor de besluitvorming door de raad. Na de inspraak legt het college een definitief voorstel voor aan de gemeenteraad om vast te stellen.

(eventueel toevoegen)

Achtergrond oppervlakte eis bij onzelfstandige woonruimte in HVV

In het verleden, toen het vormen van onzelfstandige woonruimte in de huisvestingsverordening vergunningplichtig was gesteld, was er in de huisvestingsverordening een minimale grootte voor het vormen van onzelfstandige woonruimte opgenomen, te weten in artikel 3.3.2 aanhef onder m Huisvestingsverordening (geldig tot 1 januari 2020): 'bij woningvorming tot een onzelfstandige woonruimte deze woonruimte een gebruiksoppervlak heeft niet kleiner dan 12 m2. De gemeenteraad heeft besloten (vergunningverlening voor) woningvormen naar onzelfstandige woonruimten af te schaffen per 1 januari 2020, zodat er geen overlap ontstaat met het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimten. De voorwaarde met betrekking tot de

Commented [5.1.2.e]: Ik zou het kort houden en dit niet toevoegen. Het kan op een later moment wel nuttige achtergrondinfo zijn voor in een annotatie voor de wethouder, mocht er hierover een discussie komen.

Commented [5.1.2.e]: Dit klopt niet helemaal. De vergunningplicht was er al voor de 12m2 eis.

minimale oppervlakte van onzelfstandige woonruimten was daardoor niet meer relevant. Destijds heeft het college er niet voor gekozen om anderszins een eis aan de oppervlakte van een ~~te vormen~~ om te zetten (toch?)onzelfstandige woonruimte (kamer) te stellen. Een overweging daarbij was dat een kleine slaapkamer in combinatie met een gezamenlijke ruimte voor bepaalde groepen woningzoekenden, zoals studenten, een adequate woonruimte is.

Ter overweging:
De voorwaarden voor een omzettingsvergunning kunnen niet voorkomen dat er in een kleine woning meerdere kleine kamers worden gevormd en verhuurd. In het bouwbesluit 2012 in artikel 4.7 is voor bestaande bouw opgenomen dat in ten minste een verblijfsgebied een verblijfsruimte ligt met een vloeroppervlakte van ten minste 7,5 m² en een breedte van ten minste 2,4 m. Dat zou dan ook van toepassing zijn op kamers voor de verhuur. Dat weet ik echter niet zeker, want voor nieuwbouw is een eis van het bouwbesluit dat er een gemeenschappelijke gebruiksruimte is van tenminste 11 vierkante meter en 3 meter breed. Dat staat dan weer anders bij bestaande bouw. Deze eis is ook een voorwaarde bij een omzettingsvergunning voor kamerverhuur. Dat was vermoedelijk nodig omdat de regel in het bouwbesluit enkel over nieuwbouw gaat, waar bij kamerverhuur meestal geen sprake van is.
De vraag is of we de bepalingen in het bouwbesluit nog steeds voldoende vinden om te zorgen dat de kamers niet te klein worden of dat we dat ook in de HVV willen opnemen, net als met de gemeenschappelijke ruimte.
We zouden de minimale vierkante meter eis kunnen terugbrengen voor kamers, als voorwaarden bij vrijstelling. Hoewel ook via de omzettingsvergunning een minimale grootte voorwaardelijk kan worden gesteld, is dat niet wenselijk omdat het dan onmogelijk wordt om reeds bestaande kamers die kleiner zijn dan de eis, te verhuren, waar de eigenaar dan in principe niets aan kan veranderen. Bij het creëren van kamers kan de eigenaar nog wel rekening houden met de afmetingen.

Tot slot: *Deze wijziging heeft het college bij de algemene inspraakprocedure niet nader toegelicht omdat deze wijziging gezien werd als het herstel van een bestaande eerder gevormd beleid, nadat dit beleid na een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak een rechterlijke uitspraak niet meer toepas bruikbaar was. Bij nader inzien was een toelichting bij deze wijziging wel op zijn plaats geweest.*

~~Daarnaast stelt h~~Het college heeft voorgesteld ~~voor~~ een algemene bevoegdheid tot het maken van uitzonderingen op te nemen in de HVV (zie ~~in~~ onderstaand concept artikel)

Artikel 3.1.6 Uitzondering op de voorraadvergunningplichten algemeen
1. Burgemeester en wethouders kunnen in het geval van bijzondere omstandigheden in individuele gevallen bepalen dat er een uitzondering op een voorraadvergunningplicht geldt en kunnen hier voorwaarden of voorschriften aan verbinden.
2. De uitzonderingen op de vergunningplichten, zoals genoemd in deze paragraaf, zijn niet van toepassing op de situatie waarbij door de eigenaar of een derde is gehandeld met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de werking van de regels die bij of krachtens de Huisvestingswet zijn gesteld.

Inspraakreactie uitzondering vergunningplicht algemeen
Een inspreker stelt dat dit artikel een onaanvaardbaar ruime volmacht biedt aan de vergunningverleners, wat uitnodigt tot ongewenste beslissingen en willekeur en verzoekt dit artikel te schrappen

Reactie college

Commented [5.1.2.e]: (zie passage uit Nota van beantwoording over grootte van onzelfstandige woonruimte bij wijziging per 1 januari 2020 in bijlage).

Commented [5.1.2.e]: Zou ik ook weghalen en in je werkdocument zetten.

Commented [5.1.2.e]: Had je al contact gehad met 5.1.2.e ? Zoals het er nu staat ben ik benieuwd of dit voor elke bestaande slaapkamer geldt, of enkel betekent dat er in een woning minimiaal 1 ruimte moet zijn met deze afmetingen (wat dus ook een woonkamer kan zijn). Daarnaast vraag ik me af, of je bij het vormen van een kamer te maken krijgt met het Bouwbesluit nieuwbouw (lijkt me logisch, want je maakt een nieuwe kamer) of bouwbesluit bestaand.

Commented [5.1.2.e]: Klopt.

Commented [5.1.2.e]: 5.1.2.e hoe zie jij dat?

Commented [5.1.2.e]: 5.1.2.e van bouwtoezicht eerder al een reactie op gegeven. Ruggespraak met 5.1.2.e 5.1.2.e . Basiskwaliteit waar ook bestaande bouw aan moet voldoen vlgs bouwbesluit. Als het te klein is kan de gemeente hiertegen optreden. Maar de gemeenteraad vindt dat met de regel van een een gemeenschappelijke woonruimte en een persoon per kamer de overbewoning voldoende wordt tegengegaan en minimale eisen zitten in bouwbesluit. Ook dit onderdeel wordt bij de evaluatie opgenomen.

Commented [5.1.2.e]: Laten we hier de reactie van 5.1.2.e even afwachten. Stel dat er bij het vormen van extra slaapkamers eisen zijn die leiden tot een redelijke slaapkamer (bijv minimaal 7,5m2. Dan vind ik dat er geen reden is om extra eisen hierover op te nemen.

Of er in het algemeen een eis moet komen voor een minimale oppervlakte bij kamerverhuur is naar mijn idee iets voor het nieuwe college n.a.v. de evaluatie.

Commented [5.1.2.e]: Dit is een punt over de procedure van inspraak niet over het onderwerp kamerverhuur. 5.1.2.e willen jullie de reactie hierop formuleren.

Commented [5.1.2.e]: Ging de inspraakreactie over de procedure specifiek over de vrijstelling, of was dit een algemene opmerking? Als het een algemene opmerking was, moeten we hem apart benomen en een aparte reactie geven (kan JZ doen). Als het enkel om de vrijstelling ging, kunnen we hen daarbij opnemen. Ik vind het sowieso een goed idee om deze cursieve tekst op te nemen als laatste alinea bij de collegereactie op de vrijstelling.

Commented [5.1.2.e]: Als dit om een algemene vrijstelling gaat, moet dit wijzigingsvoorstel op een andere plaats worden opgenomen in de NvB en niet onder de titel 'Kamerverhuur en woningvormen'

1.1.1 art. 3.1.6 uitzondering op vergunningplicht

In de bestaande verordening is deze bevoegdheid reeds opgenomen in artikel 3.1.2 lid 6 en 7 van de huisvestingsverordening. Volgens het college is het nodig om naast de bestaande hardheidsclausule een uitzondering te kunnen maken op de vergunningplicht ten behoeve van het behoud van de woningvoorraad voor bijzondere situaties als dat nodig is voor het maatschappelijk belang of persoonlijke omstandigheden van belanghebbenden. Het college beoordeelt per geval of een uitzondering te rechtvaardigen is en past deze bevoegdheid terughoudend toe.

Commented [5.1.2,e]: Dit is ook een algemeen juridisch onderwerp en niet specifiek over kamerverhuur of woningvormen.@ 5.1.2,e formuleren jullie de reactie?

b. Inspraakreacties kamerverhuur algemeen

Hoewel het college geen wijzigingen in het beleid voor kamerverhuur heeft voorgesteld, zijn er meerdere inspraakreacties ontvangen over het kamerverhuurbeleid. Het college heeft met interesse kennis genomen van deze reacties. De reacties zijn voor de volledigheid opgenomen, maar worden in de nota van beantwoording niet inhoudelijk behandeld. Het college heeft met de gemeenteraad afgesproken dat het huidige beleid voor kamerverhuur twee jaar na de invoering (1 april 2020) zal worden geëvalueerd. De inspraakreacties over kamerverhuur zullen meegenomen worden in de evaluatie. De evaluatie kan voor het nieuwe college aanleiding zijn om het beleid op onderdelen aan te passen. -

Pandquotum

Tweemaal roept een inspreker, waaronder Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam, het college op om bij het berekenen van de pandquota en wijkquota reeds verkamerde woningen niet als woning mee te tellen. Dit omdat een verkamerde woning volgens de in spreker niet voldoet aan de (bij onderdeel A) voorgestelde definitie van een woning in de Huisvestingsverordening, te weten een zelfstandige woonruimte. Tevens adviseert een inspreker om in artikel 3.3.11 van de Huisvestingsverordening, dat toeziet op het berekenen van het pandquotum onder meer om het begrip pand uit te schrijven naar trappenhuis en galerij.

Gebiedsindeling

In twee inspreekreacties, waaronder van Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam wordt voorgesteld om de gebiedsindeling voor de wijkquota meer op de lokale situatie af te stemmen, waar de gemeenteraad eind 2020 ook een motie voor heeft aangenomen.

~~*Behoud woningkwaliteit*~~

~~Verder stelt Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam voor om in de Huisvestingsverordening te bepalen dat voor nieuw te vormen woningen de bestaande kwaliteitseisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit gelden.~~

~~*Erfpacht en verhuur*~~

~~Volgens Stichting Betaalbare woonstad Amsterdam zou het mooi zijn als eigen bewoning door de eigenaar zou leiden tot een lagere erfpacht dan in de gevallen waarbij het pand slechts als beleggingsobject wordt ingezet.~~

Commented [5.1.2,e]: Als dit de volledige reactie was, zou ik een apart kopje "Overig' maken. Dit heeft nl niets met het beleid uit de HVV te maken. Hiervan kunnen we ook zeggen dat de reactie geen betrekking heeft op voorliggende wijzigingen en ook niet op beleid dat in de HVV is opgenomen. Het college neemt het dan enkel voor kennisgeving aan.

Informatieverstrekking in-spraakprocedure

Twee insprekers, waaronder Betaalbare woonstad Amsterdam, merken op dat de voorgestelde vrijstelling voor woningvormen van onzelfstandige woonruimte in de Huisvestingsverordening niet duidelijk in de informatie over de wijziging van de Huisvestingsverordening naar voren is gebracht. Deze wijziging stond weliswaar in het wijzigingsvoorstel met alle voorstellen per artikel, maar werd niet in het begeleidend schrijven toegelicht.

Commented [5.1.2,e]: Deze reactie zou ik toevoegen aan de reacties onder het wijzigingsvoorstel voor woningvormen en kamers (zie ook eerdere opmerking). Dan kunnen we daarop reageren door de alinea met excuses zoals die eerder in de tekst staat.

Reactie college

Het college heeft met interesse kennisgenomen met de algemene adviezen en kritiek op het beleid voor woningvormen en kamerverhuur. Dit beleid heeft de afgelopen jaren een grote ontwikkeling doorgemaakt. De belangrijkste verandering in het kamerverhuurbeleid is de invoering van de wijk- en pandquota per 1 april 2020. De regels voor woningvormen zijn per 1 januari 2021 aangescherpt., waardoor woningvormen kortgezegd niet is toegestaan bij appartementen tot 100 m2 en eengezinswoningen tot 200 m2 en de te vormen woningen een minimale oppervlakte moeten hebben. In de gemeenteraad is afgesproken om de regels voor kamerverhuur en woningvormen na twee jaar te evalueren. Tot die tijd is het uitgangspunt het beleid op hoofdpunten ongewijzigd te laten. Ten eerste kan dan bij de evaluatie beter gezien worden welke gevolgen de ingeslagen weg heeft op de woningvoorraad en de leefbaarheid in de stad. Daarnaast is het voor stakeholders als verhuurders en huurders en omwonenden van belang dat de regels niet steeds veranderen, zodat men weet waar men aan toe is. Ook om de uitvoering van het beleid door de gemeente zo goed mogelijk te laten verlopen is enige continuïteit in beleid cruciaal.

Te zijner tijd zullen de onderwerpen waar insprekers hier aandacht voor vragen onderdeel zijn van de evaluaties. Dat geldt ook voor de indeling van wijkquota over de stad waar de raad tevens een motie over heeft aangenomen.

Commented [5.1.2,e]: Ik zou volstaan met een algemene tekst, voorafgaand aan deze reacties (zie voorstel hierboven). Dan maak je in het begin gelijk duidelijk dat we hier niet op in gaan en waarom.

c. Inspraak woningvormen algemeen (of verplaatsen naar b, zodat het direct na het eerste punt over de vrijstelling woningvormen komt)

Behoud woningkwaliteit

~~Verder stelt~~ Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam stelt voor om in de Huisvestingsverordening te bepalen dat voor nieuw te vormen woningen de bestaande kwaliteitseisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit gelden.

Reactie college~~Voor enkele punten ziet het college aanleiding nu te reageren~~.

Behoud woningkwaliteit

Commented [5.1.2,e]: 5.1.2,e klopt dit? Graag aanvullen en rond maken.

De eisen van woningkwaliteit zijn buiten grotendeels buiten de Huisvestingsverordening geregeld. Het is niet toegestaan en ook niet wenselijk de geldende kwaliteitseisen aan woningen tevens in de Huisvestingsverordening op te nemen voor gevormde zelfstandige woonruimte.

Commented [5.1.2,e]: Ik zou hier nu niet inhoudelijk op in gaan en alleen aangeven, maar aangeven dat het college het voor kennisgeving aan neemt en zal meenemen op het moment dat het beleid voor woningvormen wordt aangepast. Ik vind dit ook net een iets te ingewikkeld thema om hier op in te gaan, zeker als dit onderwerp, behalve de reparatie met de vrijstelling, niet wordt behandeld. We kunnen bijvoorbeeld wel kwaliteitseisen opnemen zolang ze een relatie hebben met de leefbaarheid, zie geluidseisen en de eisen voor de gemeenschappelijke ruimte bij kamerverhuur en woningvormen.

d. Overige inspraakreacties

Erfpacht en verhuur

Erfpacht en verhuur

Volgens Stichting Betaalbare woonstad Amsterdam zou het mooi zijn als eigen bewoning door de eigenaar zou leiden tot een lagere erfpacht dan in de gevallen waarbij het pand slechts als beleggingsobject wordt ingezet.

Commented [5.1.2,e]: Onderstaande passage is voorgelegd aan 5.1.2,e van erfpacht voor een check...

Reactie college

Een voorstel om het gebruik van een woning voor verhuur door te laten werken in de hoogte van de erfpachtcanon valt binnen (of juist buiten?) het bereik van het erfpachtbeleid van de gemeente Amsterdam. In het huidige erfpachtbeleid is er geen verband tussen de hoogte van de erfpachtcanon en het gebruik van de woning voor verhuur van kamers of andere vorm van verhuur als woonruimte. Bij aanvang van een erfpachtcontract wordt de erfpachtcanon vastgesteld mede op basis van de functie van het betreffende object. Bij een woning wordt de erfpachtcanon voor

langere tijd vastgelegd en in veel gevallen in een keer voor periode van 50 jaar aan de gemeente voldaan, oftewel afgekocht. Een woning kan afwisselend wel en niet verhuurd zijn. Los van de vraag of de gemeente het wenselijk vindt om woningverhuur te linken aan de erfpachtcanon, is het niet mogelijk om bestaande contracten hiervoor steeds tussentijds aan te passen.

From: "5.1.2,e"
Sent: Tue, 24 Aug 2021 11:52:15 +0200
To: "5.1.2,e" <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Cc: "5.1.2,e" <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Subject: RE: vraag over bron bij advies sd West op wijziging Hvv

Hoi 5.1.2,e
Dit citaat komt uit antwoord op vragen van 5.1.2,e die zijn beantwoord op 4 februari.
Dit is de bron:
https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/8338075/2/178_20_Beantwoording%20schriftelijke%20vragen%20Van%20Soest%2012%20m2%20eis%20uit%20de%20Huisvestingsverordening%202020%20verdwenen

5.1.2,e heeft de letterlijke tekst uit de stadsdeelcommissie geciteerd. 5.2.1 . Groen Links heeft altijd veel vragen bij het beleid over woningomzettting en woningvorming. En Stadsdeel wil graag hun antwoorden/opmerkingen beantwoorden. Groen Links daarom nog schriftelijke vragen ingediend bij het stadsdeel en die zijn uitgebreid beantwoord. Ik stuur je de antwoorden in aparte mail door.
Is hiermee je vraag beantwoord?
Groet

5.1.2.e
5.1.2.e Wonen
5.1.2.e

Gemeente Amsterdam

Tel: 5.1.2,e
5.1.2,e @amsterdam.nl

W: Langer zelfstandig wonen
W: Programma Ouderenhuisvesting

Werkdagen: 5.1.2.e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 13:32
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: vraag over bron bij advies sd West op wijziging Hvv

Hoi 5.1.2,e
Ja, zo staat het in het advies van stadsdeelcommissie West.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
5.1.2.e
Gemeente Amsterdam

M: 5.1.2,e

E: 5.1.2.e @amsterdam.nl
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Werkdagen: 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 13:29
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: vraag over bron bij advies sd West op wijziging Hvv

Hoi 5.1.2.e
Staat de tekst zo in het advies dat West gegeven heeft? Ik niet de opsteller van de definitieve tekst geweest. In West hebben ze een strategisch adviseur. En de stadsdeelcommissie (Groen Links) is heel actief wat betreft al het beleid woningomzetting en woningvorming,
Groet
5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 23 augustus 2021 13:09
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>
Onderwerp: vraag over bron bij advies sd West op wijziging Hvv

Beste 5.1.2.e

In de procedure voor het wijzigen van de HVV per 1 januari 2022 heeft Stadsdeelcommissie van West onder meer het onderstaande in gebracht. Voor de volledigheid wil ik meer over de context van de aangehaalde passage weten. Ik heb geen brief oid van 4 februari 2020 kunnen vinden van de wethouder. Weet jij wat de bron is van onderstaande passage en/of zou je dat willen nagaan?

> De wethouder verwoordt het staande en gewenste beleid en regelgeving van de raad betreft het omzetten voor kamerverhuur in antwoord op bezorgde vragen vanuit de raad op 4 februari 2020 als volgt:
>
> *"Bij het verbouwen van onzelfstandige woonruimten gold inderdaad een eis van minimaal twaalf vierkante meter. In de nieuwe HVV is het verbouwen tot onzelfstandige woonruimten volledig uitgesloten en mogen er alleen zelfstandige woonruimten worden verbouwd. Amsterdam wil niet dat een woning eerst bouwkundig kleiner wordt gemaakt, en daarnaast ook nog wordt omgezet. Dan wordt een woning namelijk twee keer 'opgeknipt'. In die zin is juist tegemoet gekomen aan de wens om 'ophokking' te voorkomen."*

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Gemeente Amsterdam

M: 5.1.2.e
E: 5.1.2.e @amsterdam.nl
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Werkdagen: 5.1.2.e

From: "5.1,2,e"
Sent: Thu, 9 Sep 2021 12:38:22 +0200
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Cc: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Subject: RE: Woningvormen voor kamers

Ha 5.1,2,e

Ik kan de onderbouwing goed volgen en ik denk inderdaad dat het goed is deze toelichting toe te voegen. Wij meenden dat dit best vragen zou kunnen oproepen, ik vond dat er wat weinig aandacht werd besteed aan de inspraak van stadsdelen en het mogelijk tot discussie zou kunnen leiden. Dit is voor mij goed te volgen. Dank je wel

Groet
5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 9 september 2021 12:20
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Woningvormen voor kamers

Hoi 5.1,2,e

Ik heb de reactie van het college op de stadsdeeladviezen als volgt aangepast:

Reactie college
De adviezen van de stadsdelen zijn voor het college geen aanleiding geweest om het voorstel over de vrijstelling voor het vormen van kamers aan te passen. Het was en is de insteek van het college om het vormen van onzelfstandige woonruimte toe te staan, wat na de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 november 2020[1] niet meer mogelijk was. De wijziging beoogt het beleid weer zo te maken als voor de betreffende uitspraak. De vrijstelling voorkomt dat er naast de omzettingsvergunning een tweede vergunning voor woningvormen aangevraagd moet worden vanwege het realiseren van (een) extra kamer(s). Het college beoogt voor kamerverhuur en woningvormen een apart vergunningensysteem te hanteren. Daarnaast zorgt deze wijziging voor de mogelijkheid, binnen de voorwaarden van het beleid, extra woonruimte voor kamerbewoners te realiseren. Het college ziet geen reden om een vergunningplicht in te voeren voor het vormen van kamers noch een minimale oppervlakte eis voor kamers in te stellen. De huidige voorwaarden voor een omzettingsvergunning, in combinatie met de kwaliteitseisen voor gebruiksruimtes uit het Bouwbesluit, acht het college voldoende om de leefbaarheid voor kamerbewoners en de omgeving te waarborgen. Het kamerverhuurbeleid reguleert door middel van de pand- en wijkquota immers het aantal woningen dat kan worden verkamerd en stelt voorwaarden aan het gebruik om zo overlast te voorkomen. Zo wordt een kamerverhuurvergunning in principe voor verhuur van maximaal zes kamers verstrekt en mag een kamer door één volwassenen gebruikt worden, tenzij het gaat om een huwelijk of personen met een geregistreerd partnerschap. Ook eist het beleid dat er een gemeenschappelijke ruimte van een minimale omvang aanwezig is. Verder volgt uit het Bouwbesluit dat een kamer minimaal vijf vierkante meter moet zijn. Een kamerbewoner heeft dan in ieder geval de beschikking over een kamer van deze grootte en de gemeenschappelijke ruimte. Dat is in de ogen van het college voldoende voor een leefbare situatie voor kamerbewoners. Enkele jaren geleden is dan ook besloten de minimale oppervlakte eis voor een kamer in de Huisvestingsverordening te laten vallen. Er is geen noodzaak hierop terug te komen, te meer omdat het invoeren van een minimale oppervlakte eis voor kamers zou betekenen dat een deel van de bestaande verhuurde kamers worden daar dan niet aan voldoen. Hierdoor zouden er minder woningen geschikt voor kamerverhuur.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e
Gemeente Amsterdam

M: 5.1,2,e
E: 5.1,2,e @amsterdam.nl
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Werkdagen: 5.1.2.e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 8 september 2021 13:54
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Woningvormen voor kamers

Dag 5.1,2,e en 5.1,2,e

Zojuist bespraken we de stukken voor met 5.1,2,e voor aanlevering bij screening omdat het daarna de bestuurlijke molen ingaat. We kijken even naar de politieke gevoeligheden bij voor het gevolg en de voorbereiding. En vanuit 5.1,2,e is meegegeven nog iets nader in te zoomen op woningvormen voor kamers n.a.v. alle reacties. Zouden jullie wellicht nog éénmaal iets scherper kunnen verwoorden wat de reden is om niet mee te gaan in een minimum voor kamers? Hoewel leefbaarheid beschermd wordt door de quota is het natuurlijk vanuit het belang van de huurder, los van de leefbaarheid, wellicht fijn om een minimumoppervlakte te hebben om op te leven. We zochten daar nog naar een iets schepere onderbouwing om mee te geven aan de wethouder, omdat het vermoedelijk komt bovendrijven tijdens commissie- en raadsbehandelingen omdat er wel veel op is ingesproken.

We horen het graag 5.2.1

Groet, 5.1,2,e

---

[1] ECLI:NL:RVS:2020:2778, zie https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@123291/201909131-1-a3/

From: "5.1,2,e "
Sent: Tue, 28 Sep 2021 11:22:43 +0200
To: "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Cc: "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Subject: FW: Bespreken stukken HVV 2022

Dag 5.1,2,e

Gisteren was de staf. 5.1,2,e buiten reikwijdte . Daarnaast stond de HVV 2022 op de agenda. 5.2.1 . Groot-Wassink heeft aan mij gevraagd nog kort op papier te zetten wat er materieel gebeurt als we dat terugdraaien. (dan moet er een aparte vergunning voor worden gemaakt). Ik ga dat opschrijven maar vind het wel belangrijk dat we daar gezamenlijk in optrekken. Via 5.1,2,e heb ik ook al contact gezocht met 5.1,2,e van het JB die nog wat extra argumentatie had. Ik probeer dat vandaag nog toe te sturen aan jullie in concept. 5.1,2,e gaf wel aan dat Ivens dit zo besloten had al eerder en dat dit in de coalitie was afgestemd (het hele kamerverhuurbeleid) 5.2.1 . Met de mail hebben wellicht een laatste kans om daar een pleidooi voor te houden. Hoewel hij meer vroeg om een materiele uitwerking.

Daarnaast hebben 5.1,2,e en 5.1,2,e algemene punten meegegeven om aan te passen (hieronder); die zijn prima voor ons uit te werken. Het gele ziet op wat ik hierboven heb genoemd. Daarnaast (zie groen) is er gevraagd naar de uitvoering van een motie bij kamerverhuur, waar ik minder weet van heb. Zou jij een terugkoppeling aan ons kunnen geven daarover die wij kunnen meenemen naar 5.1,2,e en 5.1,2,e ?

Groet, 5.1,2,e

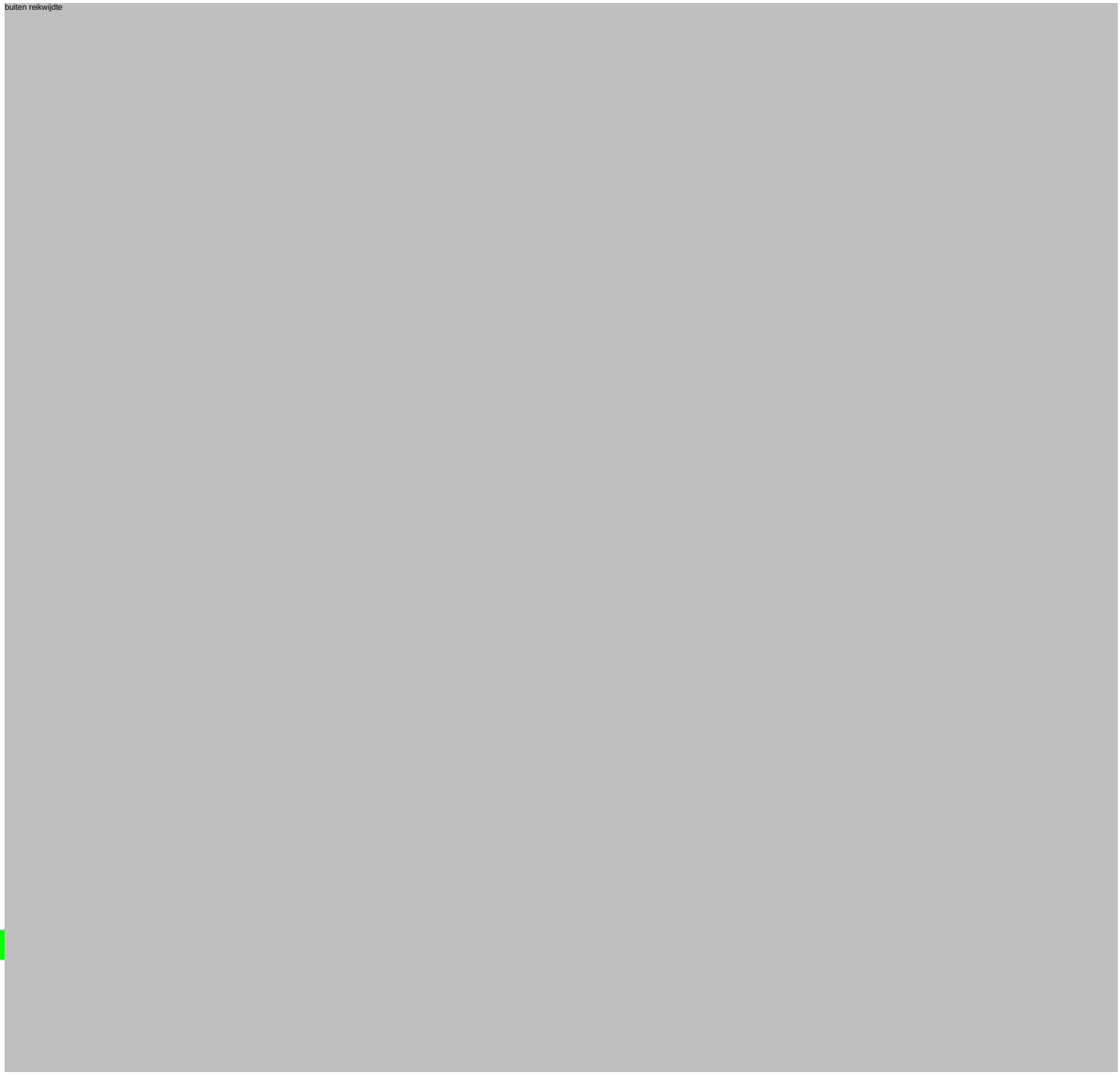
Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 27 september 2021 13:19
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Bespreken stukken HVV 2022

Hi 5.1,2,e ea
Hierbij mail ik jullie alvast onze opmerkingen. Hopelijk kunnen jullie daarmee uit de voeten. Laat maar weten als er toch nog behoefte is aan overleg.
Groeten,
5.1,2,e en 5.1,2,e

HVV

Nota van beantwoording

- buiten reikwijdte
- buiten reikwijdte



Reactie op stadsdeeladviezen

- p2: er is veel discussie over de regels over verkamering/woningvorming. Hierover uitkomst coalitieoverleg afwachten.

- p4: reactie op advies 2e woning: geef aan dat college de wens begrijpt, maar dat de raad een motie hierover heeft weggestemd (flentge)

- p6 graag check door wonen: is het voorstel (B12) vanuit RO dat in B&W 28 sept as zit geen oplossing voor het door de stadsdelen aangedragen knelpunt omgevingsvergunning en huisvestingsverordening?

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 27 september 2021 13:03

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Bespreken stukken HVV 2022

Hoi 5.1,2,e en 5.1,2,e

Wanneer komt het jullie uit jullie opmerkingen bij onze stukken te bespreken?
Als ik in onze agenda's kijk kunnen wij grofweg vanmiddag goed of morgenochtend en woe tm do hebben we nog veel ruimte.
Voor het doen van de aanpassingen samen met de beleidscollega's is voor ons natuurlijk des te eerder des te beter.

Groet,

Team wetgeving Wonen

From: "5.1,2,e"
Sent: Tue, 28 Sep 2021 14:09:52 +0200
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Cc: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Subject: Conceptmail GW n.a.v. staf
Attachments: 3. Wijzigingsverordening HVV 2022 met toelichting.docx, Staf Wonen Voordracht.pdf, Conceptmail voor GW woningvormen n.a.v. staf.docx

Dag 5.1,2,e en 5.1,2,e

Zoals jullie beide verteld was GW erg kritisch over de vrijstelling voor het vormen van kamers. 5.1,2,e en ik probeerden uit te leggen waar het vandaan kwam maar GW leek veel te voelen voor extra drempels gezien het antikamerverhuur gevoel in de stad. Hij vroeg aan ons juristen even uit een te zetten wat er gebeurt wanneer de vrijstelling vervalt. Ik heb toch nog wat geprobeerd iets van redengeving mee te geven waarom de vrijstelling wel een goed idee. Het mag geen lange notitie worden, maar echt een mailtje (vroeg hij om) dus eventuele aanpassingen graag niet in veel extra tekst helaas.

@5.1,2,e; kan jij even tegenlezen nu 5.1,2,e heeft?

@5.1,2,e; jij vroeg ook wat er naar de wethouder was gegaan. Ik stuur de stafvoordracht en de conceptreactie aan de stadsdelen mee waarin gerept wordt over deze materie.

Dit gaat allemaal vrij snel al naar het college, dus vandaag of morgen antwoord zou heel fijn zijn 5.2.1

Groet, 5.1,2,e

Nummer VN2021-026065
Directie Wonen

Gemeente Amsterdam

Staf Wonen **Staf**

Voordracht voor de Staf Wonen van 27 september 2021

Portefeuille: Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt: Bo

Onderwerp

Nota van beantwoording naar aanleiding van inspraak over wijzigingen in de Huisvestingsverordening per 2022 en aanbieding van de wijzigingen aan het college

Gevraagde beslispunten

1. Kennis te nemen van de wijzigingen in de Huisvestingsverordening per 2022 die in mei 2021 door het college zijn vrijgegeven voor inspraak en daarop gegeven inspraakreacties en te beslissen over de daarop te geven reactie en eventuele aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad op de volgende onderwerpen :

a. Verplichtingen platforms toeristische verhuur;

b. Regeling voor beheercoöperaties ('woongemeenschappen');

c. Stadsdeelvoorrangsregeling voor bepaalde nieuwbouw/transformatiecomplexen;

d. Politie toevoegen aan de voorrangsregeling voor beroepsgroepen;

e. Aanpassingen toewijzingsregels woonwagens en rolstoelwoningen

f. Invoering enkele vrijstellingen op vergunningplichten wat betreft woonruimtevoorraad (woningvormen van kamers, anti-kraak en landingsplekken internationale studenten).

g. Overige onderwerpen die in inspraak naar voren zijn gekomen.

2. Te beslissen over het gebiedsniveau waaruit zittende bewoners voorrang kunnen krijgen op bepaalde nieuwbouw- of transformatiecomplexen naar aanleiding van de adviezen van de stadsdelen.

3. In te stemmen met de collegebrief met reactie op de adviezen van de stadsdelen.

4. Kennis te nemen van de stand van zaken invoering opkoopbescherming.

5. In te stemmen met de B&W-voordracht ter:
- Vaststelling van de Nota van beantwoording
- Vaststelling collegebrief met reactie op de adviezen van de stadsdelen
- Instemming definitieve voorstel wijzigingsverordening + actualisering van het beleidskader Huisvestingsverordening aan de gemeenteraad;
- Instemming met de commissie- en raadsvoordracht
- Vaststelling van wijzigingen in de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening.

6. In te stemmen met de raadsvoordracht.

7. In te stemmen met het mandateren van bevoegdheden aan de directeur Wonen ter uitvoering van de nieuwe verplichtingen voor platforms van toeristische verhuur en het algemener formuleren van bevoegdheden in het Bevoegdhedenbesluit.

Onderbouwing beslispunten

Leeswijzer

De stafvoordracht die voor u ligt is uitgebreider dan de collegevoordracht waar uw akkoord voor wordt gevraagd. Dit heeft te maken met het feit dat het college bij het instemmen met het vrijgeven voor inspraak van de voorstellen in mei 2021 uitgebreid is geïnformeerd. We hebben er voor gekozen u in deze stafvoordracht integraal te informeren over de voorstellen en een zelfstandig leesbaar verhaal te bieden.

Daarnaast zijn de punten opgenomen in een handige bespreekvolgorde. Zo zijn punten 1 en 2 naar inschatting bespreekpunten waarna kan worden vastgesteld of de besluitvormingsstukken waar in punten 3, 5 en 6 uw akkoord wordt gevraagd al goed zijn opgesteld of op punten nog aangepast moeten worden.

Algemeen over de Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om met een huisvestingsverordening te sturen op de verdeling van schaarse huurwoningen en op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad door middel van vergunningplichten voor onttrekking van woonruimte, omzetting naar onzelfstandige bewoning (kamerverhuur), samenvoeging van woonruimten, vorming van nieuwe woonruimten of toeristische verhuur. Op grond van de Huisvestingswet heeft een huisvestingsverordening een maximale geldigheid van vier jaar. Iedere vier jaar moet een schaarsteonderzoek worden gedaan en afhankelijk daarvan kan een nieuwe huisvestingsverordening worden vastgesteld. De gemeenteraad heeft eind 2019 de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (HVV 2020) vastgesteld. We blijven daarom in beginsel tot aan 2024 werken met de titel HVV 2020.

Wel kan de HVV 2020 tot aan 2024 tussentijds met wijzigingsverordeningen worden aangepast. Directie Wonen heeft de in mei 2021 met het college afgestemde wensen per 2022 aldus vertaald in een wijzigingsverordening (onderliggend).

Van 31 mei tot en met 11 juli 2021 zijn de voorstellen van het college in de HVV per 2022 vrijgegeven voor inspraak en zijn de stadsdelen gevraagd om advies.

Het college wordt nu op 12 oktober 2021 gevraagd de Nota van beantwoording, de reactie op de stadsdeeladviezen, het definitieve voorstel aan de gemeenteraad en samenhangende wijzigingen in de Nadere regels bij de HVV vast te stellen.

De raad wordt in november 2021 gevraagd de wijzigingsverordening vast te stellen en wijzigingen in het beleidskader Huisvestingsverordening 2020 ter actualisering. Dit beleidskader wordt geactualiseerd met nieuwe cijfers en het nieuwe beleid per 2022 ingevolge deze wijzigingsverordening.

Ad 1. Kennis te nemen van de wijzigingen in de Huisvestingsverordening per 2022 die in mei 2021 door het college zijn vrijgegeven voor inspraak en daarop gegeven inspraakreacties en te beslissen over de daarop te geven reactie en eventuele aanpassing van het voorstel aan de gemeenteraad op de volgende onderwerpen:

a. Verplichtingen platforms toeristische verhuur;

De Wet toeristische verhuur die vorig jaar is aangenomen door het parlement geeft nieuwe mogelijkheden, zoals de registratieplicht voor toeristische verhuur die Amsterdam dit jaar heeft ingevoerd. Tijdens de behandeling van het Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte in de Tweede Kamer zijn amendementen aangenomen en heeft de regering ook in een laat stadium zelf nog dingen aangepast. Dit was te laat om nog mee te nemen met de HVV 2021. Bovendien trad een deel van deze bepalingen ook pas in werking wanneer zij groen licht kregen van de Europese Commissie (EC). Het Rijk heeft deze bepalingen inmiddels bij de EC genotificeerd en er is groen licht op gekomen. Dat betekent dat deze in werking treden per 1 juli 2021. Twee verplichtingen voor platforms gelden direct op basis van de Huisvestingswet zelf maar worden volledigheidshalve in de verordening opgenomen en twee verplichtingen dienen gemeenten echt zelfstandig in te voeren middels een huisvestingsverordening (zie onderscheid hieronder).

Regel staat in de Huisvestingswet en geldt direct voor heel Nederland, maar ter verduidelijking wordt regel opgenomen in de Huisvestingsverordening i.c.m. het vastleggen van de boete:

- Een verbod om advertenties zonder registratienummer te publiceren voor platforms + boete van €8.700 bij overtreding
- Een verplichting om aanbieders te informeren over de geldende wet- en regelgeving voor het legaal aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur + boete van €8.700 bij overtreding .

Regel wordt van kracht na implementatie in de Huisvestingsverordening per 2022:

- Verhuurverbod van een jaar bij recidive + de aanwijzing dat platforms die advertenties moeten verwijderen (geen boete mogelijk);
- Mogelijkheid om platforms te verbieden om advertenties t.a.v. een huis dat over het nachtencriterium heen is, te tonen op hun website + boete van €8.700 bij overtreding.

Gegeven inspraakreacties:

De meeste burgers zijn positief over de maatregelen in algemene zin tegen toeristische verhuur in Amsterdam en roepen zelfs op tot verdere verstrenging. Amsterdam Gastvrij (AGV), de belangenorganisatie achter verhuurders in Amsterdam, stelt een aantal technische vragen. Tot slot heeft Airbnb een reactie ingediend waarbij ze kritisch zijn op de regels voor toeristische verhuur van woningen in Amsterdam in het algemeen. Airbnb stelt dat er onvoldoende onderbouwing is voor het beleid waardoor het niet proportioneel is en ze stellen dat er na de registratieplicht niet direct ruimte is voor een meldplicht en vergunningplicht. Ook geeft Airbnb aan te willen samenwerken met de gemeente Amsterdam om toeristische verhuur van woningen in goede banen te leiden. De stadsdelen hebben zich in algemene zin positief uitgelaten over de nieuwe maatregelen ten aanzien van de platformen.

Reactie + Voorstel HVV:

De burgers zijn bedankt voor hun inspraak en aangegeven is dat het verder beperken van toeristische verhuur vanwege Europeesrechtelijke beperkingen op dit moment niet mogelijk is. De vragen van AGV zijn beantwoord en richting Airbnb is aangegeven waarom het beleid wel proportioneel is en dat een registratieplicht wel degelijk gecombineerd kan worden met een meld- en vergunningplicht. Voorgesteld wordt het inspraakvoorstel op dit onderdeel niet te wijzigen.

b. Regeling voor woongemeenschappen in sociale huurwoningen van woningcorporaties;

In het eindrapport van de uitwerking van het Actieplan Wooncoöperaties *'Aan de slag met wooncoöperaties!'* zoals in het college vastgesteld op 12 mei 2020 zijn wijzigingsvoorstellen in de Huisvestingsverordening aangekondigd om de toewijzing van woningen in wooncoöperaties te regelen. Voor particuliere wooncoöperaties is hier bij wijziging van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2021 in voorzien. Voor wooncoöperaties gevormd met sociale huurwoningen van woningcorporaties worden nu voorstellen gedaan (in het vervolg 'woongemeenschap' genoemd). De woningcorporatie blijft in dat geval eigenaar en verhuurder. Belangrijk onderdeel van een dergelijke woongemeenschap is dat nieuwe bewoners kunnen worden gekozen middels coöptatie. Er zijn veel bestaande woongemeenschappen in Amsterdam met privaatrechtelijke afspraken omtrent coöptatie met hun woningcorporatie. Voor ingebruikname van deze sociale huurwoningen bevat de Huisvestingsverordening uitgebreide toewijzingsregels en om coöptatie voor woongemeenschappen ook publiekrechtelijk te regelen moet in de Huisvestingsverordening ruimte worden gecreëerd. In afstemming met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (hierna: BZK) wat betreft de mogelijkheden binnen de Huisvestingswet en met woningcorporaties over uitvoerbaarheid en bestaande situaties is het volgende voorstel gevormd:

Woongemeenschappen worden uitgezonderd van de huisvestingsvergunningplicht en dus van de woonruimteverdelingsregels in de Huisvestingsverordening. Op deze manier kunnen woongemeenschappen coöptatie zelf blijven inrichten. De woningen blijven evenwel deel uitmaken van de sociale woningvoorraad. De hiervoor geldende inkomenseisen uit hoofde van de Woningwet blijven onverminderd van toepassing. De woongemeenschappen in Amsterdam zijn inmiddels door de woningcorporaties bij de gemeente aangemeld voor de uitzondering. Deze woongemeenschappen worden middels onderliggende wijzigingsverordening in een bijlage bij de verordening opgenomen en uitgezonderd van de huisvestingsvergunningplicht.

Gegeven inspraakreacties:

In totaal zijn er negentien inspraakreacties binnengekomen over het voorstel voor de coöptatieruimte van woongemeenschappen. Op één na zijn alle reacties positief over het voornemen om woongemeenschappen uit te sluiten van de huisvestingsvergunningsplicht, om daarmee het coöptatierecht in overeenstemming te brengen met de Huisvestingsverordening. In drie positieve reacties worden kanttekeningen gemaakt bij elementen van het wijzigingsvoorstel. De kanttekeningen en negatieve inspraakreactie zien op de voorgestelde werkwijze waarbij woningcorporaties de woongemeenschappen bij de gemeente moeten aanmelden voor het publiekrechtelijk regelen van de coöptatie en daarmee te afhankelijk zijn van hun woningcorporatie.

Reactie + Voorstel HVV:

In de Nota van beantwoording wordt aangegeven dat het college verheugd is door het grote aantal positieve inspraakreacties. Mede door afstemming met de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) en de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH), op basis van advies van BZK, is een manier gevonden om voor alle verschijningsvormen van woongemeenschappen met sociale huurwoningen het recht op coöptatie duurzaam te waarborgen. De kanttekeningen over de rol van woningcorporaties hebben niet geleid tot aanpassingen in het voorstel. De gemeente is afhankelijk van de wil en kunde van woningcorporaties om woongemeenschappen in hun bezit toe te staan en te ondersteunen. In de Nota van beantwoording is aangegeven dat het college erop toeziet dat (bestaande) woongemeenschappen goed worden geïnformeerd. Tijdens de inspraakperiode is op 30 juni 2021 door !WOON bijvoorbeeld een informatieavond georganiseerd voor woongemeenschappen waar ambtenaren van de directie Wonen vragen over het voorstel hebben beantwoord. !Woon heeft ook een team samengesteld die woongemeenschappen begeleiden.

c. Stadsdeelvoorrangsregeling voor bepaalde nieuwbouw/transformatiecomplexen;

Op verzoek van enkele stadsdelen, zoals stadsdeel Zuidoost, wordt voorgesteld het per 2022 mogelijk te maken in de Huisvestingsverordening complexen aan te wijzen waarop zittende bewoners uit het stadsdeel voorrang krijgen bij eerste verhuur (nieuwbouw- of transformatiecomplexen). Dit wordt als volgt voorgesteld:

- Na afstemming met de eigenaar kunnen complexen in een bijlage van de Huisvestingsverordening aangewezen worden als complex waarvoor geldt dat voor 25% van de woningen in het complex bij eerste oplevering zittende bewoners uit het stadsdeel voorrang hebben. Desgewenst kunnen, na overleg met de eigenaar, complexen door stadsdeelbestuurders worden voorgedragen voor deze regeling.
- De bewoners die stadsdeelvoorrang krijgen, zijn bewoners die de afgelopen tien jaar minstens zes jaar onafgebroken in het stadsdeel waarin het complex staat, wonen of hebben gewoond. Dit is de definitie van lokale maatschappelijke binding op basis van de Huisvestingswet. Woningcorporaties zijn voornemens met de app Qii te gaan werken.

- De voorrang geldt alleen bij eerste verhuring (bij nieuwbouwcomplexen, maar mogelijk bijvoorbeeld ook bij transformatieprojecten). Na het jaar van eerste verhuring wordt het complex uit de bijlage bij de verordening verwijderd.
- De voorrang kan gelden voor complexen van marktpartijen en op den duur ook voor complexen van woningcorporaties met sociale huurwoningen.

Voor komend jaar heeft alleen stadsdeel Zuidoost een complex aangemeld voor deze stadsdeelvoorrangsregeling (Paasheuvelweg 17). Dat komt omdat overeenstemming met de eigenaar en oplevering van een complex een proces van langere adem is. Dit is echter een aanloopeffect en de verwachting is dat voor 2023 meer complexen zullen worden aangemeld. De stadsdelen zijn in ieder geval goed op de hoogte en bereiden complexen voor de regeling voor per 2023. Het aantal complexen dat elk jaar wordt aangedragen dient wel gemonitord te worden zodat er niet meer dan 25% van het aantal huisvestingsvergunningen met lokale binding wordt toegewezen (grens aan lokale voorrang vanuit de Huisvestingswet).

Gegeven inspraakreacties:

De reacties zijn positief, maar sprekers hebben ook aanpassingsvoorstellen. Een aantal individuen en de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) zou de regeling graag uitbreiden. De AFWC verzoekt dringend om de voorrang in alle gevallen te beperken tot de inwoners van één stadsdeel, omdat de kans op de gewenste band tussen zittende en nieuwe bewoners nauwelijks aanwezig lijkt als het voorrangsgebied zo groot is. Tot slot geeft de AFWC aan dat de definitie van lokale binding uit de Huisvestingswet ('in de afgelopen tien jaar zes jaar onafgebroken gewoond in het stadsdeel') niet geautomatiseerd kan worden getoetst.

Reactie + Voorstel HVV:

Het college begrijpt de wens van mensen die al langere tijd in Amsterdam wonen om bij zo veel mogelijk toewijzingen voorrang te krijgen op woningen in het eigen stadsdeel. In de Huisvestingswet staat echter opgenomen dat er niet onbeperkt voorrang aan de eigen bewoners mag worden gegeven: er mag voor 25% van de huisvestingsvergunningen die worden verleend 'lokale' voorrang worden gegeven. Door alleen voorrang aan stadsdeelbewoners te geven bij een deel van de woningen bij de eerste oplevering van het complex, is duidelijk bij hoeveel woningen er voorrang wordt gegeven. Zo houden we in de gaten dat het percentage van 25% niet wordt overschreden. In het inspraakvoorstel was opgenomen dat indien een complex op de grens van twee stadsdelen staat inwoners van beide stadsdelen in aanmerking komen voor de stadsdeelvoorrang. Naar aanleiding van de zienswijze van de AFWC wordt voorgesteld deze bepaling achterwege te laten omdat het naar inschatting een hypothetische situatie is en mocht het zich voordoen de gemeente een maatwerkoplossing voorstaat waarbij één stadsdeel wordt uitgekozen als voorrangsgebied.

Wat betreft de uitvoering van het lokale bindingscriterium organiseert de directie Wonen binnenkort een directeurenoverleg met de AFWC. De directie Wonen ziet wel mogelijkheden voor een geautomatiseerde toetsing en er is nog tijd om dit verder te verkennen want in 2022 wordt deze regeling nog niet op complexen van woningcorporaties toegepast. U wordt van de resultaten op de hoogte gebracht. Zonder medewerking van de AFWC om de toetsing te automatiseren is de regeling voor corporatiecomplexen niet uitvoerbaar.

d. Politie toevoegen aan de voorrangsregeling voor beroepsgroepen en doelmatigheidsaanpassingen;

Met de Huisvestingsverordening 2020 is een voorrangregeling voor werknemers in het onderwijs en in de zorg ingevoerd in Amsterdam. Deze beroepsgroepen krijgen voorrang op bepaalde woningen (zowel in het particuliere segment als in corporatiebezit). Op basis van onderzoek naar de tekorten bij de politie en de relatie tot huisvesting is in de collegevergadering van 5 april 2021 in het college besloten per 2022 politie aan de voorrangsregeling voor beroepsgroepen toe te voegen.

Daarnaast wordt de regeling in algemene zin voorgesteld aan te passen om de toewijzing van woningen op grond van deze voorrangsregeling doelmatiger te laten verlopen. De werkwijze met de kandidatenlijsten wordt aangepast, er komt een maximum aantal woningweigeringen te gelden en de rangschikking tussen het soort woonprobleem wordt losgelaten. Tot 2022 gold dat binnen de beroepsgroepen als eerst personen die een aflopend huurcontract hadden, dan personen die verder dan 20 kilometer van hun werklocatie woonden en dan personen zonder eigen woning (nog bij ouders wonend of op kamers) in aanmerking kwamen, maar deze volgordebepaling was in de uitvoeringspraktijk niet goed te realiseren vanwege de specifieke passendheid die nodig is en het vele aantal weigeringen van kandidaten. Tot slot wordt voorgesteld per 2022 doorstromers uit de sociale sector toe te voegen als voorrangscategorie voor het middeldure woningaanbod. De gemeente zag onder de huidige categorieën spoedzoekers weinig animo voor middeldure woningen terwijl er wel aanbod is voor de beroepsgroepen in dit segment en op basis van onderzoek wel bekend is dat er werknemers zijn die op zoek zijn naar een middeldure huurwoning.

Gegeven inspraakreacties:

Er zijn in totaal negen inspraakreacties binnengekomen over het voorstel voor de wijzigingen ten aanzien van de voorrangsregeling maatschappelijke beroepen. Vijf van de negen reacties zijn positief op het voorstel voor de wijzigingen van de regeling voorrang voor beroepsgroepen. Negatieve reacties gaan met name over het feit dat zonder krapte op de woningmarkt deze regeling niet nodig was. Deze insprekers zien de regeling als een soort symptoombestrijding. Er zijn geen reacties op de voorgestelde wijzigingen om de uitvoering van de regeling doelmatiger te maken.

Reactie + Voorstel HVV:

De inspraakreacties geven voor het college geen aanleiding om het voorstel aan te passen. Het college leest voornamelijk instemming uit de reacties.

e. Aanpassingen toewijzingsregels woonwagens en rolstoelwoningen;

Wat betreft de toewijzingsregels voor woonwagenstandplaatsen worden aanpassingen in de toewijzing voorgesteld die zijn voortgekomen uit het woonbehoeftenonderzoek en uit overleg met de bewonerscommissie voor woonwagens welke ook als input dienden voor het nieuwe Beleidskader Woonwagens en standplaatsen dat binnenkort aan de raad zal worden aangeboden. De aanpassingen zien met name op het verbeteren van de positie van spijtoptanten en starters. Voor starters wordt voorgesteld dat ze hun plek op de Amsterdamse wachtlijst behouden indien ze tijdelijk in een andere gemeente wonen en studeren, en ook indien ze een aangeboden standplaats met een huurwoonwagen accepteren op een andere locatie dan waar ze met hun ouders/verzorgers hebben gewoond. Hiermee voorkomen we dat starters niet naar een standplaats met huurwagen gaan maar blijven wachten op een plek op hun eigen woonwagenlocatie. Wel verliest men de status van starter nadat men een aanbieding voor een standplaats op de eigen woonwagenlocatie heeft gehad. Voor spijtoptant als categorie op de wachtlijst wordt voorgesteld de termijn van drie jaar uit de regel te halen, zodat de aan Amsterdam gebonden voormalige woonwagenbewoners hun status als spijtoptant behouden.

Daarmee behouden spijtoptanten een hogere positie op de wachtlijst ten opzichte van de woningzoekenden zonder binding met Amsterdam en/of zonder woonwagenverleden.

Om tot een betere verdeling te komen van rolstoelwoningen wordt voorgesteld om de toewijzingsvolgorde aan te passen wat betreft grotere rolstoelwoningen. Het voorstel is om gezinnen met één of twee kinderen voorrang te geven op rolstoelwoningen met drie kamers en op rolstoelwoningen met vier kamers voorrang te geven aan gezinnen met drie of meer kinderen. Momenteel krijgen grotere gezinnen voorrang op rolstoelwoningen met vijf kamers, maar omdat er daar erg weinig van zijn moet deze groep vaak lang wachten op een woning. In afwijking van de in het voorstel opgenomen algemene inwerkingtreding op 1 januari 2022 wordt de wijziging rolstoelwoningen per 1 juli 2022 voorgesteld in werking te treden in verband met aanpassingen die in WoningNet nodig zijn.

Gegeven inspraakreacties

Op de wijzigingen wat betreft de toewijzing van standplaatsen voor woonwagens hebben een individu en de FAH gereageerd. Het individu geeft aan niet te begrijpen waarom en er voor woonwagenstandplaatsen anders regels gelden en de FAH kan instemmen met de voorstellen. Woonwagen- belangen Amsterdam (WWBA) heeft tijdens deze inspraak geen zienswijze ingediend. Waarschijnlijk omdat zij al nauw betrokken waren bij de totstandkoming van dit voorstel en het op hun instemming kan rekenen.

Er zijn drie inspraakreacties binnengekomen over het voorstel wijzigingen toewijzing rolstoelwoningen. Één van een individu, één van de FAH en één van de AFWC. De individuele inspreker levert kritiek op de beschikbaarheid van rolstoelwoningen en het toewijzen van kleine rolstoelwoningen aan grote gezinnen. De AFWC geeft aan op voorhand niet te kunnen zeggen snel de wijzigingen geïmplementeerd kunnen worden. De FAH geeft aan achter de voorstellen te staan.

Reactie + Voorstel HVV:

In de Nota van beantwoording legt het college uit dat door de schaarste aan grote rolstoelwoningen het een noodzaak is om huishoudens kleiner te laten wonen. Het college geeft aan dat in de samenwerkingsafspraken afspraken zijn gemaakt over het vergroten van de beschikbaarheid van rolstoelwoningen. Wat betreft implementatie van de wijzigingen wijst het college op de toezegging van corporaties bij minder van de AFWC dat de invoering van de wijzigingen in WoningNet haalbaar is per 1 juli 2022. De inwerkingtredingsdatum voorziet voor dit onderdeel reeds in deze datum. Het college ziet in de inspraakreacties geen aanleiding om een wijziging aan te brengen in het voorstel.

f. Invoering enkele vrijstellingen op vergunningplichten wat betreft woonruimtevoorraad (woningvorming van kamers, anti-kraak en landingsplekken internationale studenten).

Woningvorming van kamers

In Amsterdam wordt kamerverhuur gereguleerd met de omzettingsvergunning waarvoor quota zijn ingevoerd in 2020. Daarnaast bestaat er woningvormen, wat in de Huisvestingswet wordt gedefinieerd als het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. In Amsterdam werd dit geïnterpreteerd als het verbouwen van een zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen. De Raad van State heeft in een recente uitspraak echter geoordeeld dat wanneer in een woning een extra kamer wordt gerealiseerd voor kamerverhuur ook sprake is van woningvormen. Dat betekent dat er overlap tussen beide bestaat. Een handeling is dan zowel kamerverhuur als woningvormen, waarvoor beide een vergunning aangevraagd zou moeten worden. Omdat woningvormen naar kamers nu niet in de Huisvestingsverordening is opgenomen, kan hiervoor echter geen vergunning worden verleend. Hierdoor is het op dit moment niet mogelijk een extra kamer

te realiseren in een woning die wordt gebruikt voor kamerverhuur. Bijvoorbeeld door een grote zolder in tweeën te delen.

Voorgesteld wordt een vrijstelling op te nemen voor het woningvormen van kamers bij kamerverhuur. De wijziging herstelt de situatie van voor de uitspraak van de Raad van State. Het realiseren van een extra kamer bij kamerverhuur wordt weer mogelijk, terwijl er slechts één vergunning nodig is: een vergunning voor kamerverhuur. Kamerverhuur blijft daarnaast gereguleerd via het kamerverhuurbeleid, waarin voorwaarden zijn opgenomen over bijvoorbeeld het aantal kamers, aantal bewoners per kamer en de geluidsisolatie. Dit maakt het beleid niet nodeloos complex en beperkt de bureaucratische last voor de burger. De wijziging beoogt het beleid weer zo te maken zoals dat gold tot aan de uitspraak van de Raad van State, maar dan op een juridisch juiste manier.

Gegeven inspraakreacties:

In de inspraakreacties is men kritisch op de vrijstelling voor het vormen van kamers omdat men bang is dat er nog meer kamers worden gecreëerd in woningen die vrij klein zijn. Zowel de stadsdelen geven dit aan als enkele burgers.

Reactie + voorstel HVV

In de reactie is benadrukt dat het echt bedoeld is om beide regimes (kamerverhuur en woningvormen) goed van elkaar te scheiden en om de situatie te herstellen zoals deze was voor de uitspraak van de Raad van State. Binnen het kamerverhuurbeleid worden al stevige restricties opgelegd in het kader van leefbaarheid met geluidseisen, quota en minimale grootte van de gemeenschappelijke ruimte en een maximum aantal kamers van zes. Het voorstel is om het voorstel zo te houden.

g. Overige inspraakreacties;

Naast de reacties op de voorstellen van het college zijn de stadsdelen en burgers ook op een aantal overige onderwerpen ingegaan. Zo is kamerverhuurbeleid nog steeds in het oog springend waarbij door een aantal burgers en stadsdelen voor verstrenging wordt opgeroepen. Het kamerverhuurbeleid loopt vanaf 1 april 2020 en destijds is reeds toegezegd dit na twee jaar, op 1 april 2022, te gaan evalueren. De inspraakreacties worden daarom betrokken bij die evaluatie. Het college zal apart worden geïnformeerd over de evaluatie van het kamerverhuurbeleid. De stadsdelen zullen uiteraard ook nauw betrokken worden bij deze evaluatie.

Voor het overige is zowel door de stadsdelen als door een enkele burger een oproep gedaan voor snelle invoering van de opkoopbescherming (zie hieronder onder punt 4) en zijn er door de stadsdelen opmerkingen gemaakt over de uitvoering met betrekking tot vergunningverlening van voorraadvergunningen omdat die taak en bevoegdheid bij de stadsdelen liggen. Deze opmerkingen zijn meer van technische aard. Tot slot is er een oproep gedaan door het stadsdeel centrum om het tweede-woningen-beleid te herzien en beter bij te houden hoeveel tweede woningen er zijn in de stad.

Anti-kraak en landingsplekken internationale studenten

Daarnaast wordt voorgesteld een juridische verbetering aan te brengen ten aanzien van anti-kraak en landingsplekken voor internationale studenten van instellingen voor hoger onderwijs. Juridisch gezien is alleen sprake van wonen wanneer de hoofdfunctie wonen is en bewoners voornemens zijn minimaal zes maanden in de woning te wonen. Bij anti-kraaksituaties en de huisvesting van internationale studenten door hoger onderwijsinstellingen kan juridisch sprake van onttrekking omdat er korter wordt gewoond maar er worden in de praktijk geen onttrekkingsvergunningen voor aangevraagd. Hierdoor ontstaan formeel illegale situaties. Voor deze twee vormen van onttrekking wordt daarom voorgesteld een vrijstelling op de onttrekkingsvergunningplicht op te nemen in de

verordening. In het geval van anti-kraak moet het gaan om in gebruik geven om niet als bedoeld in artikel 1777 van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek en de landingsplekken voor internationale studenten moeten door instellingen voor hoger onderwijs worden verhuurd als landingsplek en voor kort verblijf. Met de invoering van de Wet toeristische verhuur is er de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen op de vergunningplicht voor vormen van onttrekken. Het is daarom mogelijk voor deze situaties een vrijstelling op de vergunningplicht te geven. Dit betreft een beleidsneutrale juridische oplossing.

Ad 2. Te beslissen over het gebiedsniveau waaruit zittende bewoners voorrang kunnen krijgen op bepaalde nieuwbouw- of transformatiecomplexen naar aanleiding van de adviezen van de stadsdelen.

De stadsdeelvoorrang voor bepaalde nieuwbouwcomplexen is vooral ontwikkeld omdat stadsdelen Zuidoost en Noord de wens hadden om een dergelijke voorrang mogelijk te maken. Tijdens het Bestuurlijk Overleg Stadsdelen (BOS) van 8 maart 2021 werd al duidelijk dat de stadsdelen verschillende wensen hadden over het gebiedsniveau waarvoor de voorrang moest gaan gelden. Waar stadsdeel Zuidoost, dat al experimenteerde met de voorrang, pleitte voor een voorrang voor alle bewoners van het stadsdeel, pleitten andere stadsdelen tijdens het BOS voor een ander gebiedsniveau, zoals dat van de 22+1gebieden, wijken of buurten.

In de inspraakreactie van de stadsdelen werd bevestigd dat een aantal stadsdelen wil dat de regeling geldt voor bewoners van het gebied volgens de 22+1 gebiedsindeling, de wijk of de buurt waarin een complex staat. Stadsdelen Noord, West, Zuid en Nieuw-West hebben bij de inspraak aangegeven dat ze graag willen dat de regeling op een lager schaalniveau geldt. Als argument voeren zij aan dat op deze manier beter voor de wijk of voor de buurt kan worden gebouwd.

Er is een aantal argumenten om de voorrang op stadsdeelniveau te laten gelden:

- Omdat een grotere groep mensen in aanmerking komt voor voorrang, is er ook een grotere kans dat daadwerkelijk 25% van de woningen met voorrang wordt vergeven (er worden minder schotten geplaatst wie in aanmerking komt of niet, de grens van een wijk of buurt kan erg arbitrair zijn als het over de nabijheid van een complex gaat).
- In de uitvoering is een groter gebiedsniveau makkelijker toe te passen: het is simpeler om te werken met 7 stadsdelen als voorrangsgebieden, dan met 22+1 gebieden, 99 wijken of zelfs met 481 buurten als voorrangsgebieden want dat betekent meer 'schotten' in de uitvoering.
- Het stadsdeelniveau is voor bewoners herkenbaar.
- Het stadsdeelniveau komt overeen met de wens van stadsdeel Zuidoost, de grootste voorstander van de regeling. Bovendien sluit stadsdeelniveau aan op het masterplan Zuidoost.
- Communicatie over de voorrangsregeling kan op een kleiner gebiedsniveau gericht worden, bijvoorbeeld aan bewoners in de directe buurt van het betreffende complex.

Er zijn ook argumenten om de voorrang te laten gelden op een lager schaalniveau:

- Bewoners ervaren wellicht meer binding met hun wijk of buurt dan met hun stadsdeel.
- Het idee om te 'bouwen voor de buurt' strookt beter met het geven van voorrang aan mensen uit de wijk of de buurt.

In de Staf van 10 mei 2021 is besloten om de lokale voorrang voor nieuwbouwcomplexen op stadsdeelniveau toe te passen met als grootste argument de uitvoerbaarheid van de regeling. Ook toen was al bekend dat sommige stadsdelen de regeling graag van

toepassing zouden willen zien op bewoners vanuit een kleiner gebied rondom het betreffende complex. Ook nu adviseren wij om de adviezen van de stadsdelen niet over te nemen en de regeling op stadsdeelniveau te laten gelden. Op die manier is de regeling het meest uitvoerbaar en uitlegbaar.

Ad 3. In te stemmen met de collegebrief met reactie op de adviezen van de stadsdelen.

Conform de Verordening op het lokaal bestuur heeft het college de dagelijks besturen (DB's) van de stadsdelen op 27 mei 2021 advies gevraagd op het wijzigingsvoorstel. In bijgaande brief worden de DB's geïnformeerd over de wijzigingen die het college voorstelt naar aanleiding van de inspraakperiode en de stadsdeeladviezen. In deze conceptbrief is uitgegaan van instemming met bovenstaande ambtelijke advisering. De adviezen van de stadsdelen zijn tevens bijgevoegd.

Ad 4. Kennis te nemen van de stand van zaken invoering opkoopbescherming.

De opkoopbescherming is een nieuwe mogelijkheid om goedkope en middeldure koopwoningen aan te wijzen die alleen gekocht mogen worden door kopers die er zelf gaan wonen (in feite een zekere zelfbewoningsplicht). Tot op heden wordt de zelfbewoningsplicht louter gehanteerd bij nieuwbouwwoningen (waar dit middels de erfpacht kan worden afgedwongen bij bouwers) en bij corporatiewoningen wanneer deze worden verkocht. Al langer bestaat de roep om in de bestaande bouw een regel in te voeren die *buy-to-let* tegen gaat omdat investeerders een grotere rol spelen in Amsterdam dan voorheen en de prijzen blijven stijgen. Onlangs is ingestemd met de opkoopbescherming door beide kamers, wat het in 2022 mogelijk maakt voor gemeenten om bepaalde wijken woningen tot een bepaalde prijs aan te wijzen waarvoor de opkoopbescherming geldt. De woningen in deze wijk in dat prijssegment mogen dan bij verkoop louter worden verkocht aan eigenaar-bewoners, en dus niet aan investeerders of anderen die de woning willen verhuren. Door het college is aangegeven deze regel zo snel mogelijk te willen invoeren. Op dit moment vindt er afstemming plaats binnen de G5 om samen te kijken hoe dit het beste kan worden ingevoerd. Daarnaast wordt er door OIS onderzoek gedaan om te bezien welke wijken voor welke prijs het meest geschikt zijn om aan te wijzen. Deze onderbouwing is nodig om uiteindelijk de maatregelen te kunnen rechtvaardigen. Het blijft immers wel een sterke beperking van het eigendomsrecht. U wordt apart geïnformeerd over dit dossier.

Ad 5 en 6. In te stemmen met de B&W, commissie- en raadsvoordracht.

Zie bijgevoegde voordrachten.

Ad 7. In te stemmen met het mandateren van bevoegdheden aan de directeur Wonen ter uitvoering van de nieuwe verplichtingen voor platforms van toeristische verhuur en het algemener formuleren van bevoegdheden in het Bevoegdhedenbesluit.

Het college krijgt naar aanleiding van de nieuwe verplichtingen voor platforms toeristische verhuur nieuwe bevoegdheden toegekend. Deze bevoegdheden zien op een verbod kunnen opleggen tot het in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur aan een aanbieder en een aanwijzing kunnen geven aan een platform om een advertentie te blokkeren. Om formeel te kunnen regelen dat de directie Wonen deze bevoegdheden kan uitvoeren is het nodig om het Bevoegdhedenbesluit Ambtelijke Organisatie aan te passen. Het college mandateert middels de wijziging van het Bevoegdhedenbesluit de bevoegdheden dan aan de directeur Wonen. Verder stellen wij voor om de bevoegdheden die voorvloeien uit de Huisvestingsverordening algemener te formuleren zodat bij toekomstige nieuwe bevoegdheden het Bevoegdhedenbesluit niet opnieuw aangepast hoeft te worden. De wijziging van het Bevoegdhedenbesluit wordt door Directie Juridische

Zaken, na instemming van de wethouder Wonen, in een apart traject voorgelegd aan het college.

Volgende processtappen

12 okt 2021 B&W

3 nov 2021 Raadscommissie Wonen en Bouwen

10 nov 2021 Gemeenteraad

Advies / afstemming

Nota van beantwoording is een reactie op de inspraak

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2021-100550	1. Nvb Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam 2022.docx (msw12)
AD2021-100562	10. Zienswijzen organisaties Hvv 2022.docx (msw12)
AD2021-100554	2. Wijzigingsverordening HVV 2022 met toelichting.docx (msw12)
AD2021-100555	3. Collegereactie op stadsdeeladviezen wijzigingsvoorstel HVV per 2022.docx (msw12)
AD2021-100556	4. BW voordracht wijziging Huisvestingsverordening 2022.docx (msw12)
AD2021-100557	5. Bekendmaking tweede wijzigingsbesluit nadere regels HVV.docx (msw12)
AD2021-100558	6. Commissie WB voordracht wijziging Huisvestingsverordening 2022.docx (msw12)
AD2021-100559	7. Raadsvoordracht wijziging Huisvestingsverordening 2022.docx (msw12)
AD2021-100560	8. Tweede actualiseringsbesluit Beleidskader Huisvestingsverordening 2020.docx (msw12)
AD2021-100561	9. Adviezen stadsdelen wijzigingen Hvv2022.docx (msw12)
AD2021-100376	Staf Wonen Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Directie Wonen: 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl / 5.1,2,e Wirken, 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl / 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl

Uitslag

Geachte Rutger Groot-Wassink,

Afgelopen stafvergadering vroeg u aan de Directie Wonen om kort per e-mail uiteen te zetten wat er materieel gebeurt wanneer de vrijstelling voor het vormen van kamers vervalt. Bij deze het antwoord.

Hoe werkt het stelsel?
Volgens de Huisvestingswet is omzetten: een woning van een zelfstandige woonruimte (één huishouden zoals een gezin/stel/alleenstaande) omzetten (veranderen naar) meerdere onzelfstandige woonruimten (kamers) doordat er meer huishoudens (denk aan studenten) gaan wonen. Daarnaast bestaat er apart woningvormen: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. De wetgever heeft niet bepaald dat woningvormen voor alleen zelfstandige woonruimten geldt. Daarom heeft de rechter bepaald dat ook wanneer er een muurtje in een woning wordt geplaatst om een extra kamer te maken, dat er ook sprake kan zijn van woningvormen. Dat betekent dat er situaties denkbaar zijn dat omzetting en woningvormen juridisch kunnen samenvallen. Omzetting gaat om het **feitelijk gebruik** in een woning, en woningvorming is **bouwkundig.** Enkele voorbeelden maken de verhouding van de twee vormen tot elkaar helder:

1. *In woning X met drie slaapkamers woont een gezin. Het gezin verlaat de woning, en er komen drie studenten wonen = **alleen omzetting** want geen bouwkundig ingrepen maar door gebruik omzetting.*
2. *In een pand Y met vier etages worden twee appartementen gecreëerd (beide twee etages) met allebei een voordeur waar allebei een gezin gaat wonen = **alleen woningvorming** want wel bouwkundige ingrepen (woning gevormd) maar geen omzetting, want beide door één huishouden bewoond.*
3. *In een woning Z met twee grote slaapkamers worden in deze twee slaapkamers muurtjes geplaatst om vier slaapkamers te creëren waar daarna studenten gaan wonen = **omzetting + woningvorming** want zowel bouwkundige ingreep (woning gevormd) alsmede door gebruik omzetting.*

Hoe pakt dit uit in Amsterdam?
In Amsterdam gelden er strenge voorwaarden voor woningvormen. Dit beleid is gemaakt voor zelfstandige woonruimten. Zo geldt dat er alleen mag worden gevormd als de woning waaruit wordt gevormd honderd vierkante meter of groter is, en elke gevormde woning moet zelfstandige woonruimte zijn en gemiddeld veertig vierkante meter groot zijn. Kortgezegd: deze vergunning valt niet voor het vormen van kamers te krijgen omdat die nooit aan die eisen kunnen voldoen. Dat betekent dat op dit moment het vormen van kamers verboden is in Amsterdam. Immers: volgens de landelijke wet is er een vergunning voor nodig, maar die vergunning kan je in Amsterdam niet krijgen. Oftewel: een verbod. Daarom werd voorgesteld een vrijstelling te verlenen. Immers: kamerverhuur wordt al stevig gereguleerd middels de omzettingsvergunning waar wijk- en pandquota gelden, geluidseisen alsmede voorwaarden over het maximaal aantal kamers (6). Hier bovenop een extra drempel opwerpen door een gerechtelijke uitspraak, is vermoedelijk niet de bedoeling geweest van het in de coalitie vastgestelde kamerverhuurbeleid.

Wat gebeurt er als je de vrijstelling terugdraait?
Bij het terugdraaien van de vrijstelling, zijn er twee opties.

1. Je draait alleen de vrijstelling terug, en er geldt dan dus een verbod zoals nu het geval is (zoals hierboven toegelicht)

2. Je maakt een aparte vergunning voor het vormen van kamers, een ‘kamervormingsvergunning’ die je koppelt aan bepaalde regels zoals een minimaal aantal vierkante meters, quota, etc. (ingewikkeld om in deze korte tijd vorm te geven).

Vriendelijke groet,

Team wetgeving Wonen

From: "5.1.2.e"
Sent: Wed, 29 Sep 2021 17:14:29 +0200
To: "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Cc: "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>; "5.1.2.e" <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Subject: RE: Mail voor Groot-Wassink n.a.v. woningvormen

Hallo 5.1.2.e

Ik heb net met 5.1.2.e hier ook over gesproken en ik begrijp dat jullie samen contact hebben gehad over de inhoud. Ik hoef het persoonlijk daarom niet nog een keer apart te zien.

Met vriendelijke groeten,

5.1.2.e
Wonen

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2.e
5.1.2.e@amsterdam.nl

Agendabeheer
5.1.2.e
5.1.2.e@amsterdam.nl
5.1.2.e

Jodenbreestraat 25, 1011 NH Amsterdam
Amsterdam.nl

Werkdagen: 5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 29 september 2021 16:35
Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>
CC: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>
Onderwerp: Mail voor Groot-Wassink n.a.v. woningvormen
Urgentie: Hoog

5.1.2.e en 5.1.2.e

N.a.v. de staf van maandag jongstleden zijn we in de pen gekropen om woningvormen bij kamers uit te werken. Deze notitie is afgestemd met 5.1.2.e en 5.1.2.e vanuit beleid maar passeert op dit moment ook nog het Juridisch Bureau omdat zij veel van deze zaken doen en nog relevante informatie willen meegeven. Van hen krijg ik net te horen dat ze dat pas net na vijven kunnen sturen. 5.1.2.e heeft laten weten dat Groot-Wassink morgen de coalitie spreekt over dit punt waardoor zij graag vandaag einde dag dit

ontvangt. De vraag is daarom of jullie de mail nog willen goedkeuren of dat jullie vertrouwen op de inhoud en wij dit als wetgevers aan Groot-Wassink kunnen meegeven.

Indien jullie dit nog willen goedkeuren, moet er nog wat tijd vrij worden gehouden einde middag / begin avond. Ik hoor graag van jullie welke werkwijze jullie wensen te volgen.

Groet, 5.1,2,e

Woningvormen voor kamers

Directie Wonen september 2021

Afgelopen stafvergadering vroeg u aan de Directie Wonen om uitéén te zetten wat er materieel gebeurt wanneer de vrijstelling voor het vormen van kamers vervalt. Hieronder wordt dat uiteengezet.

Hoe werkt het stelsel?

Volgens de Huisvestingswet is omzetten: een woning van een zelfstandige woonruimte (één huishouden zoals een gezin/stel/alleenstaande) omzetten (veranderen) naar) meerdere onzelfstandige woonruimten (kamers) doordat er meer huishoudens (denk aan studenten of expats) gaan wonen. Daarnaast bestaat er apart woningvormen: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. De wetgever heeft niet bepaald dat woningvormen alleen voor zelfstandige woonruimten geldt. De rechter heeft onlangs bepaald dat er bij het plaatsen van een muurtje ook sprake kan zijn van woningvormen. Dat betekent dat er situaties denkbaar zijn dat omzetting en woningvormen juridisch kunnen samenvallen. Omzetting gaat om het **feitelijk gebruik** in een woning, en woningvorming is **bouwkundig.** Enkele voorbeelden maken de verhouding van de twee vormen tot elkaar helder:

1. *In woning X met drie slaapkamers woont een gezin. Het gezin verlaat de woning, en er komen drie studenten wonen. De drie slaapkamers worden nu drie onzelfstandige woonruimten = **alleen omzetting** want geen bouwkundig ingrepen maar door gebruik omzetting.*
2. *In een woning Y met vier etages worden twee appartementen gecreëerd (beide twee etages) met allebei een voordeur waar allebei een gezin gaat wonen = **alleen woningvorming** want wel bouwkundige ingrepen (woning gevormd) maar geen omzetting, want beide door één huishouden bewoond.*
3. *In een woning Z met twee grote slaapkamers worden in deze twee slaapkamers muurtjes geplaatst om vier slaapkamers te creëren waar daarna studenten gaan wonen = **omzetting + woningvorming** want zowel bouwkundige ingreep (woning gevormd) alsmede door gebruik omzetting.*

Hoe pakt dit uit in Amsterdam?

In Amsterdam gelden er strenge voorwaarden voor woningvormen. Dit beleid is gemaakt voor zelfstandige woonruimten, waar kamerverhuur voor onzelfstandig is gemaakt. Er wordt alleen een vergunning verleend als de woning waaruit wordt gevormd honderd vierkante meter of groter is. Daarnaast moet elke gevormde woning gemiddeld veertig vierkante meter groot zijn. Kortgezegd: op grond van de huidige verordening kan deze vergunning niet worden verleend voor het vormen van (onzelfstandige) kamers. Dat betekent dat op dit moment het vormen van kamers verboden is in Amsterdam. Immers: volgens de landelijke wet is hier een vergunning voor nodig, maar die vergunning kan je in Amsterdam niet krijgen. Dit is nooit de bedoeling geweest van de raad, maar is pas eind 2020 duidelijk geworden als gevolg van een uitspraak van de rechter.

Dat er naast de omzettingsvergunning ook een woningvormingsvergunning nodig is, is in de meeste gevallen dan ook niet gecommuniceerd naar vergunning-aanvragers. Omdat het hier om een ander verbod gaat is het ontbreken van woningvormingsvergunning ook geen weigeringsgrond voor de omzetting. Als gevolg daarvan zijn op grote schaal omzettingsvergunningen verleend waarvan al gebruik wordt gemaakt. In een groot aantal gevallen zijn daarbij extra wandjes geplaatst en is er ook een woningvormingsvergunning nodig (die dus niet kan worden verleend). Dit betekent onzekerheid voor vergunninghouders en zittende

huurders. Dit heeft mogelijk ook tot gevolg dat er in toenemende mate handhavingsverzoeken zullen worden ingediend (er ontbreekt immers een benodigde vergunning voor het vormen). Gezien de beginselplicht tot handhaven is er weinig ruimte om zo'n handhavingsverzoek af te wijzen: de extra gevormde woonruimtes moeten worden opgeheven.

Daarom werd voorgesteld een vrijstelling te verlenen. Immers: kamerverhuur wordt al stevig gereguleerd middels de omzettingsvergunning waar wijk- en pandquota gelden, geluidseisen alsmede voorwaarden over het maximaal aantal kamers (6). Bedoeld was altijd al woningvorming naar onzelfstandig uit te zonderen van de vergunningplicht. Nu toch een extra drempel opwerpen is door een gerechtelijke uitspraak, is niet de bedoeling geweest van het in de coalitie vastgestelde kamerverhuurbeleid. Met de vrijstelling kan het oude beleid van de raad worden hersteld. De leefbaarheid wordt door het kamerverhuurbeleid en Bouwbesluit 2012 (minimale oppervlakte kamers) al gereguleerd. Op deze manier is er een duidelijk onderscheid tussen kamerverhuur en woningvormen, wordt recht gedaan aan de oorspronkelijke bedoeling van de raad en zijn er geen gevolgen voor zittende huurders. Daarnaast biedt dit de mogelijkheid voor extra kamers (zie berichtgeving over grote tekort woonruimten jongeren en studenten). Tot slot is politiek afgesproken dat dit gehele beleid twee jaar na invoering (april 2022) zal worden geëvalueerd waar op basis daarvan zal worden besloten over eventuele wijzigingen. Wijzigingen, zoals extra vergunningen of voorwaarden, zijn nu dan ook wat prematuur, en kan beter pas na deze evaluatie in 2022.

Wat gebeurt er als je de vrijstelling terugdraait?
Bij het terugdraaien van de vrijstelling, zijn er drie opties.

1. Je draait alleen de vrijstelling terug, en er geldt dan dus een verbod zoals nu het geval is (zoals hierboven toegelicht). Dit betekent een wijziging van het oorspronkelijke kamerverhuurbeleid, terwijl het college met de raad heeft afgesproken het beleid niet meer te wijzigen voor de evaluatie van het beleid (per 1 april 2022). Deze optie heeft als gevolg dat reeds verleende omzettingsvergunningen niet in gebruik kunnen worden genomen en heeft dus ook consequenties voor verhuurders en huurders.
2. Je maakt een vrijstelling onder voorwaarden, waarbij wel een vrijstelling geldt, maar alsnog aan bepaalde voorwaarden moet worden voldaan (bepaalde oppervlakten bijvoorbeeld). Zorgt nog steeds in veel gevallen voor nadelige gevolgen voor zittende huurders zoals ook bij optie 1 het geval is.
3. Je maakt een aparte vergunning voor het vormen van kamers, een 'kamervormingsvergunning' die je koppelt aan bepaalde regels (ter legalisering). Het ligt hierbij voor de hand om deze regels op te stellen in lijn met het huidige beleid voor woningvorming, waarbij regels zijn gesteld over de minimale eisen, zoals daglichttoetreding en oppervlakte (dus een koppeling met de kwaliteitseisen uit het Bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw). Ook hier zijn er gevolgen voor zittende huurders.

Het ambtelijke advies blijft om de vrijstelling zonder voorwaarden in te voeren en voor geen van bovengenoemde drie opties te kiezen.

From: "5.1,2,e"
Sent: Mon, 4 Oct 2021 14:44:40 +0200
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>;

- Dank voor de heldere notitie, op basis van de notitie is Groot Wassink akkoord met de door wonen voorgestelde lijn. Hij gaat dit dus niet vanavond inbrengen in het coalitieoverleg.
- Wel vraagt hij om de teksten over woningvormen op p2 in de brief van het college als reactie op de adviezen van de stadsdelen aan te passen: We gaan daar erg in het defensief om uit te leggen waarom de regelwijziging zo goed is. Graag sterk inkorten, maak het minder verdedigend, en benadruk meer dat het een technische aanpassing is nav uitspraak van de rechter. Sluit daarbij zoveel mogelijk aan bij de teksten zoals die in de raadsvoordracht staan, die wel helder is op dat punt. Hou het bij iets van deze strekking: 'de gemeenteraad heeft beleid vastgesteld over verkamering, het college komt nu met een technische aanpassing om een ontstane hiaat in de regels na een gerechtelijke uitspraak weer te herstellen, om de regels in weer aan te laten sluiten bij zoals het beleid bij de laatste herziening bedoeld is'
- buiten reikwijdte
- 

buiten reikwijdte

Met hartelijke groet,

5.1,2,e

Bestuurszaken Wonen

Gemeente Amsterdam

M 5.1,2,e
E 5.1,2,e @amsterdam.nl of 5.1,2,e @amsterdam.nl
Werkdagen: 5.1,2,e

Werklocatie:
Directie Wonen, Team Bedrijfsvoering
Jodenbreestraat 25 1011 NH Amsterdam - 1ste etage

www.amsterdam.nl

From: *"5.1.2,e"*
Sent: *Mon, 4 Oct 2021 17:13:40 +0200*
To: *"5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>; "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>*
Cc: *"5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>; "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>*
Subject: *RE: Uitkomst klein team Groot Wassink ma 4 okt 2021*
Attachments: *2. Collegereactie op stadsdeeladviezen wijzigingsvoorstel HVV per 2022.docx*

Fijn 5.1.2,e!

Ik heb de collegereactie wat betreft woningvorming van kamers op de adviezen van de stadsdelen ook aangepast op verzoek van het klein team (minder uitgebreid, minder defensief, meer zoals in de raadsvoordracht).

Zie voorstel in de bijlage.

Zou(den) je (jullie) ook kunnen kijken of dit zo akkoord is?

Groet,
5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 4 oktober 2021 16:43
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Uitkomst klein team Groot Wassink ma 4 okt 2021

Hoi 5.1.2,e ik zie het nu en kijk er naar.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Gemeente Amsterdam

M: 5.1.2,e
E: 5.1.2,e@amsterdam.nl
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Werkdagen: 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 4 oktober 2021 16:40
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Uitkomst klein team Groot Wassink ma 4 okt 2021
Urgentie: Hoog

Hoi 5.1.2,e en 5.1.2,e

Hebben jullie de terugkoppeling uit het klein team over woningvormen gezien?
Super fijn dat de wethouder het advies om het vormen van kamers vrij te stellen van de woningvormingsplicht toch volgt.

Wel heeft hij nog een vraag waar hij graag morgenochtend een antwoord op wil ontvangen. Zie hieronder.

From: "5.1,2,e"
Sent: Tue, 5 Oct 2021 08:56:35 +0200
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Subject: Vraag van wethouder in memo beantwoorden
Attachments: FW vraag over Eisen verblijfsfruimte bestaande bouw (ivm kamerverhuur), Notitie voor wethouder over woningvormen n.a.v. staf.docx
Importance: High

Hoi 5.1,2,e

Zou je deze ochtend zo spoedig mogelijk onderstaande input kunnen verwerken in een memo aan de wethouder om zijn verhelderende vraag te beantwoorden?
Je kunt ook de uitleg van vorige week in bijgaand memo nog gebruiken (vraag van 5.1,2,e om uitleg voorstel), maar het moet niet een hele herhaling van zetten worden.

Ik ga even met 5.1,2,e in conclaaf.

We moeten het voor 12uur via bestuurszaken naar de wethouder sturen. Ik hoop dat je tijd kunt maken.

Groet,

5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 5 oktober 2021 8:50
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Uitkomst klein team Groot Wassink ma 4 okt 2021

Hoi 5.1,2,e

Wat goed dat het gelukt is om de wethouder te overtuigen van het oorspronkelijke voorstel!

De wethouder stelt twee vragen, ik zou voor de duidelijkheid beide vragen apart benoemen en beantwoorden. Eventueel met een algemene toelichting als achtergrond als dat nodig is. Ik vind het nu in onze tekst wat zoeken naar het antwoord op de vragen van de wethouder.

Ik heb in deonderstaande mail in rood nog wat dingen toegevoegd, kijk maar even of je er nog iets mee kan.

Groet,

5.1,2,e
Wonen

Gemeente Amsterdam

T 5.1,2,e

Werkdagen 5.1,2,e

Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam
Jodenbreestraat 25, 1001 NH Amsterdam

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 4 oktober 2021 17:35
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Uitkomst klein team Groot Wassink ma 4 okt 2021

Hoi 5.1,2,e

Hieronder in rood enkele aanvullingen en suggesties. @5.1,2,e wil jij nog input geven op het concept antwoord voor morgen?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
5.1.2.e
Gemeente Amsterdam

M: 5.1,2,e
E: 5.1,2,e @amsterdam.nl
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Werkdagen: 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 4 oktober 2021 16:40
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Uitkomst klein team Groot Wassink ma 4 okt 2021
Urgentie: Hoog

Hoi 5.1,2,e en 5.1,2,e

Hebben jullie de terugkoppeling uit het klein team over woningvormen gezien?
Super fijn dat de wethouder het advies om het vormen van kamers vrij te stellen van de woningvormingsplicht toch volgt.

Wel heeft hij nog een vraag waar hij graag morgenochtend een antwoord op wil ontvangen. Zie hieronder.

5.1,2,e en ik hebben een concept-antwoord geschreven (zie helemaal onder). Zouden jullie dit willen bekijken en indien gewenst wijzigen/aanvullen?
Daarnaast kunnen wij zelf de minimale eis van zes vierkante meter in het bouwbesluit niet goed terugvinden. Waaruit volgt die eis?

Groet,

5.1,2,e en 5.1,2,e

Woningvormen HVV -> 5.1,2,e / 5.1,2,e / 5.1,2,e -> **Graag het antwoord op de verhelderende vraag uiterlijk dinsdag 5 oktober 12.00 uur mailen naar bestuurszaken Wonen tbv de wethouder**

buiten reikwijdte

Antwoord op de vraag via de bestuursmap van 30 september 2021 over vorming van kamers

Directie Wonen 5 oktober 2021

Aanleiding

U heeft via de bestuursmap van donderdag 30 september j.l. enkele verhelderende vragen gesteld over de voorgestelde vrijstelling voor het vormen van kamers in de Huisvestingsverordening per 2022.

Verschil omzetten en woningvormen

Omzetten/kamerverhuur: een woning van een zelfstandige woonruimte (één huishouden zoals een gezin/stel/alleenstaande) omzetten (veranderen) naar) meerdere onzelfstandige woonruimten (kamers) doordat er meer huishoudens (denk aan studenten of expats) gaan wonen. Het gaat om het feitelijk gebruik in een woning.

Woningvormen: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. De rechter heeft onlangs bepaald dat er bij het plaatsen van een muurtje ook sprake kan zijn van woningvormen. Er is dus sprake van woningvormen als een woning wordt gevormd tot twee woningen en ook als binnen een woning een kamer wordt gevormd tot twee kamers. Woningvormen is bouwkundig van aard.

Hoe was het voor de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 geregeld?

Tot aan 2020 golden er beleidsregels van het college voor kamerverhuur en woningvormen. Deze stelsels liepen toen nog meer door elkaar heen. Er gold toen inderdaad een eis dat bij het vormen van onzelfstandige woonruimten (kamers) er minimaal twaalf vierkante meter moest worden gerealiseerd. Woningvormen werd eigenlijk nooit gezien als instrument voor kamers en is daarvoor nooit toegepast, maar het klopt dat het in de vorige Huisvestingsverordening en de beleidsregels heeft gestaan.

Hoe is het nu geregeld in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020?

Na de evaluatie van Rigo van het kamerverhuurbeleid van Amsterdam is er nieuw kamerverhuurbeleid vastgesteld. Op veel onderdelen is het kamerverhuurbeleid toen verstrengd; zoals de wijk- en pandquota, de individuele huurcontracten, het maximaal aantal kamers etc. Bij het maken van dit nieuwe beleid is ook gesproken over de twaalf vierkante meter eis. Toenmalig wethouder Ivens overwoog dat deze eis onrealistisch was. Deze eis werd nooit gehandhaafd en veel Amsterdamse kamers waren kleiner dan de geëiste twaalf vierkante meter en daarmee eigenlijk illegaal. Bovendien werd overwogen dat studenten ook op een kleinere kamer uitstekend kunnen wonen. Dit hing vooral samen met het feit dat het landelijk geldende Bouwbesluit 2012 al een minimum eist van vijf vierkante meter, en het niet nodig werd bevonden om hier vanuit Amsterdam nog strengere eisen bovenop te stellen.

In 2020 zijn de twee stelsels, woningvormen en kamerverhuur, uit elkaar gehaald. De bedoeling was dat de woningvormingsvergunning alleen hoefde te worden aangevraagd bij het vormen van zelfstandige woonruimten en niet bij het vormen van onzelfstandige woonruimten. Als gevolg van een uitspraak van de rechter is echter jurisprudentie ontstaan dat volgens de landelijke wet een woningvormingsvergunning ook nodig is voor het vormen van onzelfstandige woonruimte, tenzij het vormen van kamers wordt vrijgesteld van de woningvormingsvergunning. Dit is nooit de bedoeling geweest van het college en de raad. Op dit moment is het vormen van kamers dus

verboden in Amsterdam, omdat volgens de landelijke wet hier een vergunning voor nodig is, maar die vergunning kan je in Amsterdam niet krijgen en tegelijkertijd geldt er ook geen vrijstelling.

Wat is het voorstel dat nu voorligt?
Het voorstel dat nu voorligt grijpt terug naar de oorspronkelijke bedoeling van de raad in 2020: kamerverhuur alleen reguleren met een omzettingsvergunning en een woningvormingsvergunning alleen eisen bij het vormen van zelfstandige woonruimten. Met de vrijstelling voor het vormen van onzelfstandige woonruimte is er weer een duidelijk onderscheid tussen kamerverhuur en woningvormen. Politiek is afgesproken dat het gehele kamerverhuurbeleid twee jaar na invoering (april 2022) zal worden geëvalueerd en op basis daarvan zal worden besloten over eventuele wijzigingen.

Antwoord op de verhelderende vragen

- 5.1,2,e ***benadert momenteel verschillende raadsleden over de concept-HVV wijziging en de vrijstelling voor woningvorming bij verkamering. Een raadslid benadert*** 5.1,2,e ***hier nu over en het lijkt me goed als dit even opgehelderd is voor dit punt in college wordt besproken.***
  5. In november 2019 verloor de gemeente een rechtszaak van een Amsterdamse bewonersorganisatie1. Die was aangespannen omdat de gemeente een omzettingsvergunning verleend had terwijl niet voldaan werd aan de minimale oppervlakte. De rechtbank heeft de bewoners toen in het gelijk gesteld op grond van de oude verordening. Heeft deze uitspraak een rol gespeeld in het niet opnemen van de minimumeis in de nieuwe HVV?
  Antwoord: Nee. In de zaak die wordt aangehaald in de vraag ging het om woningvorming. Woningvorming is het bouwkundig verbouwen van woonruimten. Bij het verbouwen van onzelfstandige woonruimten gold inderdaad een eis van minimaal twaalf vierkante meter. In de nieuwe HVV is het verbouwen tot onzelfstandige woonruimten volledig uitgesloten en mogen er alleen zelfstandige woonruimten worden verbouwd. Amsterdam wil niet dat een woning eerst bouwkundig kleiner wordt gemaakt, en daarnaast ook nog wordt omgezet. Dan wordt een woning namelijk twee keer 'opgeknipt'. In die zin is juist tegemoet gekomen aan de wens om 'ophokking' te voorkomen.

Deze uitspraak heeft niet een directe rol gespeeld bij het niet opnemen van de minimumeis in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

- ***Verhelderende vraag voor nu: hoe verhoudt dit antwoord zich tot de discussie die nu bij de HVV loopt over de vrijstelling voor woningvorming bij verkamering? Zijn onze uitlatingen hierover consequent? En betekent bovengenoemde dat vorming van zelfstandige woonruimtes alleen via een omzettingsvergunning gaat (waarom staat er dan 'volledig uitgesloten')? Of gaat bovengenoemd antwoord over iets anders? Kunnen jullie hier wat toelichting opgeven?***

Vorming van zelfstandige woonruimtes gaat alleen via de woningvormingsvergunning en wordt niet geregeld via de omzettingsvergunning. Andersom is door een uitspraak van de rechter de situatie ontstaan dat het vormen van onzelfstandige woonruimtes/kamers geregeld moet worden via de omzettingsvergunning en de woningvormingsvergunning. Op grond van de huidige HVV kan hier op dit moment echter geen vormingsvergunning voor worden gekregen, omdat de bedoeling was dat een verbouwing voor onzelfstandige kamers juist alleen via de

omzettingsvergunning gereguleerd wordt. De zin 'In de nieuwe HVV is het verbouwen tot onzelfstandige woonruimten volledig uitgesloten en mogen er alleen zelfstandige woonruimten worden verbouwd.' lijkt te refereren naar deze ontstane situatie.

De zin daarop 'Amsterdam wil niet dat een woning eerst bouwkundig kleiner wordt gemaakt, en daarnaast ook nog wordt omgezet.' is juist en blijft juist. Een omzettingsvergunning voor kamergewijze verhuur kan niet worden verkregen indien het een woning betreft die vanaf 1 januari 2020 is gevormd uit een grotere woonruimte. Dit staat in de voorwaarden voor een omzettingsvergunning.

From: "5.1,2,e"
Sent: Fri, 5 Nov 2021 12:18:13 +0200
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Subject: FW: Informatie n.a.v. woningvormen van kamers

Onderstaand signaal van 5.1,2,e is ook belangrijk voor weging van het amendement van GL.

Want de rechter zit op het spoor van wat GL wil: bij een vergunningaanvraag van een nieuwe situatie toetsing van omzetting en woningvorming kamers samen nemen. Moeten dan wel twee vergunningen worden afgegeven?

Ik zit alleen met oude situaties:

1. Omzettingsvergunning is aanwezig met inbegrip van kamer die via vormen wordt gerealiseerd: nog een aparte woningvormingsvergunning afgeven?
2. Omzettingsvergunning is aanwezig maar voor minder kamers: twee nieuwe vergunningen?

5.1,2,e wil jij een update vragen aan 5.1,2,e wbt onderstaande? Of zal ik het doen?

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 7 oktober 2021 11:28
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Informatie n.a.v. woningvormen van kamers

Hi 5.1,2,e e.a.

Goed om te horen.

Een van de collega's van het JB heeft onlangs een zitting gehad bij de Rechtbank. Het lijkt er op dat de rechtbank op de lijn zit dat een aanvraag voor een omzetting waarbij tevens wandjes zijn geplaatst, ook opgevat moet worden als een aanvraag voor een woningvormingsvergunning en dat op die aanvraag ook moet meteen worden beslist (de rechtbank leidt dat af uit de uitspraak van de Raad van State van november vorig jaar). Onder de huidige verordening zou dat dus betekenen dat die aanvraag geweigerd moet worden.
Ik hoop dat de uitspraak op zodanig korte termijn volgt dat jullie de eventuele gevolgen van die uitspraak nog mee kunnen nemen in de bestuurlijke besluitvorming.

Groet
5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 7 oktober 2021 10:47
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Informatie n.a.v. woningvormen van kamers

Ja klopt.
Het voorstel om het vormen van onzelfstandige woonruimten uit te zonderen van de woningvormingsvergunningplicht is door naar het college.

Het blijft spannend want raadsleden worden hier ook over benaderd maar het is in ieder geval nu nog het bestuurlijk voorstel.

Planning is verder als volgt:

- 12 oktober College Nota van beantwoording en wijzigingsvoorstellen vaststellen.
- 3 november Cie advies wijzigingsvoorstellen
- 10 november Raadsbehandeling wijzigingsvoorstellen

Groet,
5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 7 oktober 2021 10:35
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Informatie n.a.v. woningvormen van kamers

Hoi 5.1,2,e

Begin deze week mailde 5.1,2,e dat de wethouder het advies om het vormen van kamers vrij te stellen van de woningvormingsplicht toch volgt. Wel had hij nog enkele vragen nav vragen van een inspreker.

Voor zover ik weet blijft de vrijstelling in het voorstel gehandhaafd, klopt dat 5.1,2,e ?

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Gemeente Amsterdam

M: 5.1,2,e
E: 5.1,2,e @amsterdam.nl
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam

Werkdagen: 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 7 oktober 2021 10:27
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Informatie n.a.v. woningvormen van kamers

Hi collega's,
Kunnen jullie mij informeren wat nu de stand van zaken is?

Dank!

Groet
5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 29 september 2021 18:13
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e

<5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>

Onderwerp: Informatie n.a.v. woningvormen van kamers

Geachte 5.1,2,e

Op de afgelopen stafvergadering van maandag 27 september is gesproken over de eerder door het college voorgestelde vrijstelling voor het vormen van kamers. Naar aanleiding van de inspraak van burgers en stadsdelen gaf u aan deze vrijstelling te willen heroverwegen en er eventueel van af te zien. U vroeg om een uiteenzetting wat er materieel zou gebeuren bij het terugdraaien van de vrijstelling. Daar zijn een aantal opties voor, en het heeft voor bestaande situaties ook consequenties. Derhalve is ook nog afstemming gezocht met het Juridisch Bureau waar lopende zaken spelen. U gaf aan dat het in een kort mailtje kon en niet in een uitgebreide notitie. De inhoud noopte toch tot enige uiteenzetting, maar met twee kantjes is gepoogd het bondig te houden. U treft het aan in de bijlage.

Als er extra overleg nodig is, weten 5.1,2,e en 5.1,2,e ons te vinden. Hopende u voldoende te hebben geïnformeerd.

Vriendelijk groet, mede namens mijn collega's van de Directie Wonen,

5.1,2,e

Gemeente Amsterdam
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam
5.1,2,e @amsterdam.nl
Denk a.u.b. aan het milieu voor u besluit deze mail en/of bijlagen te printen
5.1,2,e

From: "5.1,2,e"
Sent: *Fri, 5 Nov 2021 12:57:26 +0200*
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Cc: "5.1,2,e" <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Subject: *RE: amendement gl hvv/woningvorming*

Stel je hebt een rijbewijs voor een auto maar je wilt een vrachtwagen gaan besturen, eis stellen dat je als je een rijbewijs hebt nog wel even op extra cursus moet voor zwaar voertuig helpt wel.

Of als je nog geen rijbewijs had en een vrachtwagen wilt gaan besturen eisen dat je meteen op rijbewijstoets + vrachtwagencursus gaat: is wel goed.

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 11:54
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: amendement gl hvv/woningvorming

Ter voorbeeld. Stel je voor de RDW voorstelt dat je een tweede rijbewijs moet hebben voordat je de weg op mag. De eis die ze stellen is: 'je moet een eerste rijbewijs hebben'. Argument: 'stok achter de deur om rijden zonder rijbewijs te voorkomen'.

Kan niet 5.2.1

Van: 5.1,2,e
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 11:52
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: amendement gl hvv/woningvorming

Dat zal ik aanpassen. Maar ik blijf echt van mening dat de eis 'je moet de vorige vergunning hebben' geen materiele eis in het recht met inhoudelijke betekenis.

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 11:49
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: amendement gl hvv/woningvorming

We moeten het exacte voorstel van GL nog krijgen maar op basis van onderstaande uit de mail van 5.1,2,e maak ik op dat ze wel willen toetsen of de omzettingsvergunning voor genoeg kamers (na vorming) aanwezig is:

"GL wil de tekst over vrijstelling/woningvorming zo wijzigen dat de vrijstelling alleen geldt als er een omzettingsvergunning is verleend (waarbij uiteraard de omzettingsvergunning er moet zijn voor het uiteindelijk aantal te verhuren kamers)."

Ik snap je standpunt wat betreft vergunning op vergunning 5.1,2,e maar we moeten wel het hele verhaal belichten in ons advies, het kan namelijk wel een 'stok achter de deur werking' hebben.
Ik ben het ook met je eens dat dit niet opweegt tegen de uitvoeringslasten maar dat is dan de hele analyse en die ontbreekt nog. Ik vind het advies nu te kort door de bocht en te weinig recht doen aan het idee van GroenLinks.

Hieronder mijn reactie nog in rood.

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 11:24
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: amendement gl hvv/woningvorming

Hoi 5.1,2,e

Ik ben het met onderstaande passages in het advies niet eens. Zie reactie.
Als je op kantoor bent zo even bespreken?

- De extra vergunning zonder eisen levert geen voordelen op voor de gemeente, burger of buren. In feite moet er extra document (vergunning) worden afgegeven terwijl de handeling (het omzetten) op zichzelf al vergunningplichtig is. Louter een extra document eisen heeft geen waarde zolang het geen inhoud heeft. Dit zou mogelijk anders zijn als het politieke doel een minimum aantal vierkante meters is of iets dergelijks. Een vergunning is een middel, geen doel op zichzelf. Nu **wordt** puur het opvragen van een vergunning gevraagd zonder eisen, voor een handeling waar al een vergunning voor nodig is.

➔ Wat GL vraagt is niet louter een extra papiertje. Er zit een extra eis aan vast, namelijk dat iemand een omzettingsvergunning moet hebben voor het juiste aantal kamers.
Het is daarmee een extra stok achter de deur voor meer legale omzettingssituaties.

Maar die handeling is al vergunningplichtig. Het hebben van een omzettingsvergunning voor het juiste aantal kamers, wat je zelf noemt, is dus al de vergunningplicht. De eis van de woningvormingsvergunning, is dat je dan de vorige vergunning moet hebben. Met dat argument kan je een ketenvergunningsysteem bouwen van 50 vergunningen. Waar elke nieuwe vergunning als eis stelt, dat je de vorige vergunning moet hebben. Dan heb je, om jou te citeren 'vijftig stokken achter de deur'. Er wordt materieel niets mee wet gegeven. Oprecht sta ik achter dit argument nog steeds.

-
Maar je moet voor neutrale advisering wel noemen dat het als stok achter kan werken. Dat het geen enkel effect heeft kun je niet zeggen. Daarmee ondermijn je het idee van GL volledig en ook onterecht.

- Voor 5.1,2,e is de voorgunning daarnaast buitengewoon makkelijk te omzeilen. 5.1,2,e kan eerst rustig een omzettingsvergunning aanvragen. Hiermee voldoet hij aan het criterium 'er is een omzettingsvergunning verleend' waarmee hij de vrijstelling activeert en toch geen vormingsvergunning nodig is.

➔ Er moet een omzettingsvergunning zijn voor het juiste aantal kamers. Als 5.1,2,e eerst een omzettingsvergunnign aanvraagt voor 3 en later een kamer bijvormt voldoet hij niet aan de eis zoals GL het voorstelt.

GL heeft 'voor het juiste aantal kamers' niet gesteld. Maar zelfs dan is het te omzeilen door gewoon direct aan te vragen voor vier op basis van getekend muurtje, we gaan immers niet langs. En dat is ook de praktijk dat men direct omzet voor wat men wil, en daarna gaat verbouwen. Dat is ook logisch gezien het feit dat je niet wil gaan bouwen voordat je weet of het kan van het quotum. Ook dit argument blijft staan, maar zal hem iets anders verwoorden.

-
Dat in de praktijk (nu, kan namelijk altijd nog komen) niet gehandhaafd wordt kunnen we ook niet hanteren. Ook theoretisch moet het kloppen en daarop adviseren wij.

Groet,
5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 10:37
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: amendement gl hvv/woningvorming

Dag 5.1,2,e en 5.1,2,e

Ik heb de analyse van het amendement gemaakt. 5.1,2,e
5.1,2,e. Kan één van jullie, of bedien, even tegenlezen? @ 5.1,2,e; leuk om mee te lezen i.h.k.v. politieke proces. Voel je ook zeker vrij om tegen te lezen, mocht je iets zien.

5.2.1 ; 5.1,2,e er mee de bres op kan richting de partijen.

Groet, 5.1,2,e

From: "5.1,2,e"
Sent: *Fri, 5 Nov 2021 16:19:20 +0200*
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e *@amsterdam.nl>*
Cc: "5.1,2,e" <5.1,2,e *@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e *@amsterdam.nl>*
Subject: *RE: Nieuwe versie*
Attachments: *Analyse en advies amendement GroenLinks 'vormen kamers' LS.docx*

Thnx. Ik vind het ook goed zo.
Bijgaand nog een paar kleine dingen.

Grt. 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 15:15
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Nieuwe versie

Hoi 5.1,2,e

Ik vind dat je advies goed. Ik heb in de tekst nog kleine wijzigingen aangebracht.

Groet,
5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 5 november 2021 14:46
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: Nieuwe versie

Dag dames,

Nieuwe versie:

- buiten reikwijdte
-
-
-

Kunnen jullie bevestigen of in *tracks* schieten. Dan gaat ie daarna gelijktijdig langs 5.1,2,e en 5.1,2,e

Groet, 5.1,2,e

Analyse en advies voorstel voor amendement GroenLinks voor vormen van kamers in het kader van het wijzigingsvoorstel 2022 van de Huisvestingsverordening

Door: 5.1.2,e *5 november 2021*

1. Aanleiding

Volgens de Huisvestingswet is omzetten: een woning van een zelfstandige woonruimte (één huishouden zoals een gezin/stel/alleenstaande) omzetten (veranderen) naar) meerdere onzelfstandige woonruimten (kamers) doordat er meer huishoudens (denk aan studenten of expats) gaan wonen. Daarnaast bestaat er apart woningvormen: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. De wetgever heeft niet bepaald dat woningvormen alleen voor zelfstandige woonruimten geldt. De rechter heeft onlangs bepaald dat er bij het plaatsen van een muurtje ook sprake kan zijn van woningvormen. Dat betekent dat er situaties denkbaar zijn dat omzetting en woningvormen juridisch kunnen samenvallen. Omzetting gaat om het **feitelijk gebruik** in een woning, en woningvorming is **bouwkundig.**

In Amsterdam gelden er strenge voorwaarden voor woningvormen. Dit beleid is gemaakt voor zelfstandige woonruimten, waar kamerverhuur voor onzelfstandig is gemaakt. Er wordt alleen een vergunning verleend als de woning waaruit wordt gevormd honderd vierkante meter of groter is. Daarnaast moet elke gevormde woning gemiddeld veertig vierkante meter groot zijn. Kortgezegd: op grond van de huidige verordening kan deze vergunning niet worden verleend voor het vormen van (onzelfstandige) kamers. Dat betekent dat op dit moment het vormen van kamers verboden is in Amsterdam. Immers: volgens de landelijke wet is hier een vergunning voor nodig, maar die vergunning kan je in Amsterdam niet krijgen. Dit is nooit de bedoeling geweest van de raad, maar is pas eind 2020 duidelijk geworden als gevolg van een uitspraak van de rechter.

2. Voorstel college

Het college heeft vanwege voorgaande voorgesteld een vrijstelling te verlenen. Immers: kamerverhuur wordt al stevig gereguleerd middels de omzettingsvergunning waar wijk- en pandquota gelden, geluidseisen alsmede voorwaarden over het maximaal aantal kamers (6). Bedoeld was altijd al woningvorming naar onzelfstandig uit te zonderen van de vergunningplicht. Nu toch een extra drempel opwerpen is door een gerechtelijke uitspraak, is niet de bedoeling geweest van het in de coalitie vastgestelde kamerverhuurbeleid. Met de vrijstelling kan het oude beleid van de raad worden hersteld. De leefbaarheid wordt door het kamerverhuurbeleid en Bouwbesluit 2012 (minimale oppervlakte kamers) al gereguleerd. Op deze manier is er een duidelijk onderscheid tussen kamerverhuur en woningvormen, wordt recht gedaan aan de oorspronkelijke bedoeling van de raad en zijn er geen gevolgen voor zittende huurders. ~~Daarnaast biedt dit de mogelijkheid voor extra kamers (zie berichtgeving over grote tekort woonruimten jongeren en studenten).~~ Tot slot is politiek afgesproken dat dit gehele beleid twee jaar na invoering (april 2022) zal worden geëvalueerd waar op basis daarvan zal worden besloten over eventuele wijzigingen. Wijzigingen, zoals extra vergunningen of voorwaarden, zijn nu dan ook wat prematuur, en kan beter pas na deze evaluatie in 2022.

Commented [5.1.2,e]: Deze zin loopt niet helemaal lekker

Commented [5.1.2,e]: Dit duidt een beetje op een politiek argument. Zou daar van wegblijven.

3. Voorstel van amendement GroenLinks

GroenLinks heeft in commissievragen, haar inbreng tijdens de commissievergadering en nu met overleg over een amendement de wens om in bepaalde situaties geen vrijstelling te verlenen voor het vormen van kamers. Haar voorstel komt op het volgende neer:

GL wil de tekst van de vrijstelling zo wijzigen dat de vrijstelling alleen geldt als er een omzettingsvergunning is verleend (waarbij uiteraard de omzettingsvergunning er moet zijn voor het uiteindelijk aantal te verhuren kamers). Voor situaties waar geen omzettingsvergunning wordt verleend, wil GL dat woningvorming vergunningplichtig blijft, dan wel verboden wordt.

4. Analyse en gevolgen van dit amendement

Het amendement ten opzichte van het voorstel van het college laten zich het beste vergelijken aan de hand van een casus.

Verhuurder 5.1.2.e *heeft een pand dat hij wenst te verhuren aan vier studenten. Hij wil de grootste slaapkamer opknippen in twee slaapkamers, waardoor de woning geschikt wordt voor vier bewoners.*

Voorstel college:

- Dit wordt gedomineerd door de omzettingsvergunning voor kamerverhuur. Deze vergunning is hier voor nodig.
- Er moet worden voldaan aan de geluidseisen, de wijk- en pandquota, schriftelijk contract, de max. van zes kamers en gemeenschappelijke ruimte van 12m2.
- Wanneer 5.1.2.e eerst een omzettingsvergunning voor drie heeft, zal hij de omzettingsvergunning moeten aanpassen of opnieuw moeten laten verlenen wanneer hij naar vier kamers gaat. De uitbreiding is sowieso een vergunningplichtige handeling.

Voorstel GL:

- In het voorstel van GroenLinks moet 5.1.2.e naast de omzettingsvergunning ook een woningvormingsvergunning aanvragen.
- Op dit moment is er geen vormingsvergunning voor kamers (want die bestaat alleen voor zelfstandige woningen). Een amendement zal dan ook een nieuwe vergunning moeten introduceren. ~~Anders geldt *de facto* een verbod. Er geldt anders een vergunningplicht terwijl er geen vergunning voor te verkrijgen is (=verbod).~~
- De extra vergunning zonder materiele eisen levert weinig voordelen op voor de gemeente, burger of buren. In feite moet er extra document (vergunning) worden afgegeven terwijl de handeling (het omzetten) op zichzelf al vergunningplichtig is. Louter een extra document eisen heeft beperkte waarde zolang er geen materiele eisen aan verbonden zijn. De vergunning verwijst eigenlijk alleen naar de verplichting van het hebben van een andere vergunning. Dit zou mogelijk anders zijn als het politieke doel een minimum aantal vierkante meters is of iets dergelijks (materieel vereiste). Een vergunning is een middel om bepaalde materiele eisen te verwezenlijken, geen doel op zichzelf. Op deze manier zou louter het hebben van een vergunning gevraagd worden, voor een handeling waar al een vergunning voor nodig is.
- Het enige voordeel zit wellicht in het formeelrechtelijke aspect waarbij er een extra eis is voor extra document dat benodigd is waarmee de burger oplettender zou zijn. Echter is de kamerverhuurvergunning veel bekender en dus al werkend voor dit doel, dus is de dubbele eis toch overbodig te noemen.
- Voor 5.1.2.e is de ver~~voor~~gunningplicht voor het woningvormen daarnaast relatief makkelijk te omzeilen. 5.1.2.e kan eerst een omzettingsvergunning aanvragen voor het aantal kamers

Commented [5.1.2.e]: Overvloedig

dat hij uiteindelijk wenst om te zetten. Hiermee voldoet hij aan het criterium 'er is een omzettingsvergunning verleend voor het juiste aantal kamers ' waarmee hij de vrijstelling activeert en toch geen vormingsvergunning nodig is.

- Een extra vergunning eisen leidt op zichzelf niet tot intensievere handhaving. De omzettingsvergunning biedt reeds een goede basis om te handhaven wanneer de gemeente langskomt of buren opletten. Alleen zou eventueel een extra boete kunnen worden opgelegd. Feit is wel dat het in meer kamers omzetten dan is vergund nu ook al beboet wordt met € 8.380 per teveel wonende volwassene. Amsterdam is door de rechter al op de vingers getikt voor te hoge boetes, dus zondermeer dit dubbel kunnen beboeten is ook geen zekerheid.
- Voor betere handhaving moet vooral capaciteit beschikbaar zijn. In die zin is een extra vergunning eisen zelfs nadelig. Het verlenen van vergunningen kost veel tijd en geld. Zoals gezegd is deze handeling vanuit de omzettingsvergunning al vergunningplichtig. Uitvoerders moeten nu twee documenten afgeven in plaats van één. Dat leidt zowel voor burger als overheid tot dubbele lasten zonder direct voordeel omdat de vergunning verder geen materieel te toetsen eisen lijkt te stellen.

Concluderend krijgt dit amendement een negatief advies en wordt geadviseerd om het voorstel van het college te volgen.

From: "5.1,2,e"
Sent: *Mon, 8 Nov 2021 10:54:54 +0200*
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Cc: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Subject: *RE: amendement gl hvv/woningvorming*

Ik ben akkoord

Met vriendelijke groeten,

5.1,2,e
Wonen

Gemeente Amsterdam

M 5.1,2,e
5.1,2,e@amsterdam.nl

Agendabeheer
5.1,2,e
5.1,2,e@amsterdam.nl
020-2514016

Jodenbreestraat 25, 1011 NH Amsterdam
Amsterdam.nl

Werkdagen: 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 8 november 2021 9:51
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: amendement gl hvv/woningvorming

Beste 5.1,2,e

Hierbij mijn reactie in de bijlage.
1. Suggestie om vindplaats van kamerverhuurbeleid coalitie te vermelden, indien dit advies ook naar GL gaat, want GL en insprekers stellen dat het college woningvormen naar onzelfstandige woonruimte niet mogelijk wilde maken.
2. Verder een zin toegevoegd, zoals net besproken.
3. En een kleine tekstsuggestie.

Met vriendelijke groet,

From: "5.1,2,e "
Sent: Mon, 8 Nov 2021 11:56:09 +0200
To: "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Cc: "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>; "5.1,2,e " <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Subject: RE: amendement gl hvv/woningvorming
Attachments: Analyse en advies amendement GroenLinks 'vormen kamers''.docx
Importance: High

Dag bestuurszaken,

Zouden jullie voor **12.00** uur het bijgevoegde document in de bijlage met deze tekst namens mij willen aanleveren. De notitie is intern afgestemd met wetgeving, beleid en heeft akkoord van zowel 5.1,2,e als 5.1,2,e

Namens 5.1,2,e in de bijlage de gevraagde notitie over het amendement van GroenLinks ter begeleiding van het coalitieoverleg van vanavond. Verzoek met klem is om snel te laten weten wanneer dit amendement, ondanks het zeer negatieve advies, toch kans van slagen lijkt te hebben na het coalitieoverleg vanavond. Wetgevingstechnisch klopt het amendement nu namelijk nog niet. GroenLinks stelt namelijk voor om in een bepaalde situaties een vormingsvergunning te eisen voor kamers. De huidige vormingsvergunning bestaat echter alleen voor zelfstandige woningen inclusief vierkante meter-eisen die voor kamers niet haalbaar zijn. Wanneer GroenLinks dit wil, moet er dus een geheel nieuw artikel in de Huisvestingsverordening worden gecreëerd dat de 'kamervormings'-vergunning introduceert. In de huidige vorm is een vergunningplicht gecreëerd zonder dat de vergunning zelf is gecreëerd. Er wordt dan iets geëist dat niet bestaat (en daarmee een verbod inhoudt).

Vriendelijk groet,

5.1,2,e

Gemeente Amsterdam
Jodenbreestraat 25
1011 NH Amsterdam
5.1,2,e @amsterdam.nl
Denk a.u.b. aan het milieu voor u besluit deze mail en/of bijlagen te printen
5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: zaterdag 6 november 2021 9:30
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: amendement gl hvv/woningvorming

Dank! Bij deze wat GL nu gefabriceerd heeft.

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 4 november 2021 16:17

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: amendement gl hvv/woningvorming

Dag 5.1,2,e

We gaan dit voorbereiden. Ik zal het voor 12:00 aanleveren via bestuurszaken.

5.2.1

Groet, 5.1,2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: donderdag 4 november 2021 16:12
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: amendement gl hvv/woningvorming

Beste collega's,
Naar aanleiding van de bespreking in de commissie gisteren heeft GL mij laten weten volgende week met een amendement op de huisvestingsverordening te willen komen over de woningvorming. De letterlijke tekst gaan ze nog maken en zal nog wel onze kant op komen, maar de bedoeling is het volgende: GL wil de tekst over vrijstelling/woningvorming zo wijzigen dat de vrijstelling alleen geldt als er een omzettingsvergunning is verleend (waarbij uiteraard de omzettingsvergunning er moet zijn voor het uiteindelijk aantal te verhuren kamers). Voor situaties waar geen omzettingsvergunning wordt verleend, wil GL dat woningvorming vergunningplichtig blijft, dan wel verboden wordt (dit laatste heb ik nog even nagevraagd).

Maandagavond heeft 5.1,2,e coalitieoverleg waarin gesproken wordt over dit voorstel. Ik zou jullie willen vragen of het mogelijk is om voor maandag 12.00 een preadvies te maken op dit voorstel. Daarbij lijkt het me goed om even in te gaan op:

-kan het technisch/juridisch gezien?
-is het (on)gewenst?
-wat gaat er mis als dit voorstel wordt aangenomen?
-zijn er gevolgen voor financiën of capaciteit?

Ik hoop dat het lukt daar even naar te kijken. Ik laat nog van me horen of GL een verbod of een vergunning beoogt in de niet-omzettingssituaties, maar laten we tot die tijd even met beide scenario's rekening houden. Alvast bedankt!

Groet
5.1,2,e

From: "5.1.2,e "
Sent: Mon, 8 Nov 2021 16:02:18 +0200
To: "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Cc: "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Subject: RE: Amendement gl hvv/woningvorming

Dag 5.1.2,e

- Je kan inderdaad ook stellen dat het vormen van kamers verboden is zonder dat de juiste omzettingsvergunning is verleend. Dat is dan inderdaad logischer dan zeggen dat je er vergunning voor nodig hebt die niet bestaat. Maar de omzettingsvergunning overziet dit dus ook al, omdat je voor uitbreiding dus ook een aangepaste vergunning nodig hebt omdat de omzettingsvergunning per kamer gaat, waar ook een boete voor bestaat. Maar in theorie zou zo'n verbod kunnen ja.
- Er gaat niet zozeer iets mis met de extra eis. Maar bij het beoordelen van dit voorstel is primair gekeken naar de wenselijkheid en mogelijke toegevoegde waarde. Ik zou toch stellen dat je bij amendementen een beoordeling maakt op 'voegt het iets toe?' i.p.v. 'gaat er iets mis?'. 5.2.1 5.2.1 . 5.2.1
- Maar je hebt een punt: als je puur zegt dat het verboden is zonder de juiste vergunning, gaat er weinig mis. Maar dat is nu dus ook al verboden op straffe van een boete van 8.300 euro per te veel omgezette kamer. Het is dan vrij letterlijk het herhalen van een verbod en niet veel meer. Je markeert dan een reeds bestaande praktijk met een herhalende regel. Die herhaling moet je dan als voordeel uitleggen.
- Als het politiek scheelt in coalitieverband om dit dan toe te laten, is er misschien niet te veel tegen in te brengen. 5.2.1 5.2.1

Groet, 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: maandag 8 november 2021 12:02
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Amendement gl hvv/woningvorming

Dank voor de reactie! Ik maak uit de reactie op dat het idee om alleen een vrijstelling te geven als er een juiste omzettingsvergunning is, dubbelwerk is. Het punt van GL is volgens mij juist dat ze dat wel prima vinden

Volgens mij is het voor het overzicht wel handig om reactie te hebben op deze vragen:

-Het al dan niet invoeren van een nieuwe vergunningsmogelijkheid: moet dat of kunnen we ook een verbod invoeren voor die situaties waarin een kamer wordt toegevoegd waarvoor nog geen omzettingsvergunning is verleend?
-Wat gaat er nou echt mis als de vrijstelling voor woningvorming alleen geldt als er een passende omzettingsvergunning is? Ik lees bezwaren dat het niets toevoegt zonder extra handhaving, of dubbelop is. Maar gaat er ook echt iets mis? GL vind het namelijk prima als het dubbelop is, dus dat feit op zich is niet voldoende om dit amendement afgewezen te krijgen.

Heb deze vragen en enkele opmerkingen in de kantlijn in gevoegd, hopelijk lukt het om er even naar te kijken.

Groet
5.1.2,e

Analyse en advies voorstel voor amendement GroenLinks voor vormen van kamers in het kader van het wijzigingsvoorstel 2022 van de Huisvestingsverordening

Door: 5.1,2,e *8 november 2021*

1. Aanleiding

Volgens de Huisvestingswet is omzetten: een woning van een zelfstandige woonruimte (één huishouden zoals een gezin/stel/alleenstaande) omzetten (veranderen) naar) meerdere onzelfstandige woonruimten (kamers) doordat er meer huishoudens (denk aan studenten of expats) gaan wonen. Daarnaast bestaat woningvormen: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. De wetgever heeft niet bepaald dat woningvormen alleen voor zelfstandige woonruimten geldt. De rechter heeft onlangs bepaald dat er bij het plaatsen van een muurtje ook sprake kan zijn van woningvormen. Dat betekent dat er situaties denkbaar zijn dat omzetting en woningvormen juridisch kunnen samenvallen. Omzetting gaat om het **feitelijk gebruik** in een woning, en woningvorming is **bouwkundig.**

In Amsterdam gelden er strenge voorwaarden voor woningvormen. Dit beleid is gemaakt voor zelfstandige woonruimten, waar kamerverhuur voor onzelfstandig is gemaakt. Er wordt alleen een vergunning verleend als de woning waaruit wordt gevormd honderd vierkante meter of groter is. Daarnaast moet elke gevormde woning gemiddeld veertig vierkante meter groot zijn. Kortgezegd: op grond van de huidige verordening kan deze vergunning niet worden verleend voor het vormen van (onzelfstandige) kamers. Dat betekent dat op dit moment het vormen van kamers verboden is in Amsterdam. Immers: volgens de landelijke wet is hier een vergunning voor nodig, maar die vergunning kan je in Amsterdam niet krijgen. Dit is nooit de bedoeling geweest van de raad, maar is pas eind 2020 duidelijk geworden als gevolg van een uitspraak van de rechter.

2. Voorstel college

Het college heeft vanwege voorgaande voorgesteld een vrijstelling te verlenen. Immers: kamerverhuur wordt al stevig gereguleerd middels de omzettingsvergunning waar wijk- en pandquota gelden, geluidseisen alsmede voorwaarden over het maximaal aantal kamers (6). Bedoeld was altijd al woningvorming naar onzelfstandig uit te zonderen van de vergunningplicht. Nu een extra drempel opwerpen door een gerechtelijke uitspraak, is niet de bedoeling geweest van het in de coalitie vastgestelde kamerverhuurbeleid. Met de vrijstelling kan het oude beleid van de raad worden hersteld. De leefbaarheid wordt door het kamerverhuurbeleid en Bouwbesluit 2012 (minimale oppervlakte kamers) al gereguleerd. Op deze manier is er een duidelijk onderscheid tussen kamerverhuur en woningvormen, wordt recht gedaan aan de oorspronkelijke bedoeling van de raad en zijn er geen gevolgen voor zittende huurders. Tot slot is politiek afgesproken dat dit gehele beleid twee jaar na invoering (april 2022) zal worden geëvalueerd waar op basis daarvan zal worden besloten over eventuele wijzigingen. Wijzigingen, zoals extra vergunningen of voorwaarden, zijn nu dan ook wat prematuur, en kan beter pas na deze evaluatie in 2022.

3. Voorstel van amendement GroenLinks

GroenLinks heeft in commissievragen, haar inbreng tijdens de commissievergadering en nu met overleg over een amendement de wens om in bepaalde situaties geen vrijstelling te verlenen voor het vormen van kamers. Haar voorstel komt op het volgende neer:
GL wil de tekst van de vrijstelling zo wijzigen dat de vrijstelling alleen geldt als er een omzettingsvergunning is verleend (waarbij uiteraard de omzettingsvergunning er moet zijn voor het uiteindelijk aantal te verhuren kamers). Voor situaties waar geen omzettingsvergunning wordt verleend, wil GL dat woningvorming vergunningplichtig blijft, dan wel verboden wordt.

4. Analyse en gevolgen van dit amendement

Het amendement ten opzichte van het voorstel van het college laten zich het beste vergelijken aan de hand van een casus.

Verhuurder 5.1,2,e *heeft een pand dat hij wenst te verhuren aan vier studenten. Hij wil de grootste slaapkamer opknippen in twee slaapkamers, waardoor de woning geschikt wordt voor vier bewoners.*

Voorstel college:

- Dit wordt gedomineerd door de omzettingsvergunning voor kamerverhuur. Deze vergunning is hier voor nodig.
- Er moet worden voldaan aan de geluidseisen, de wijk- en pandquota, schriftelijk contract, de max. van zes kamers en gemeenschappelijke ruimte van 11 m2.
- Wanneer 5.1,2,e eerst een omzettingsvergunning voor drie heeft, zal hij de omzettingsvergunning moeten aanpassen of opnieuw moeten laten verlenen wanneer hij naar vier kamers gaat. De uitbreiding is sowieso een vergunningplichtige handeling.

Voorstel GL:

- In het voorstel van GroenLinks moet 5.1,2,e wanneer hij nog niet over een omzettingsvergunning voor het correcte aantal kamers beschikt, ook een woningvormingsvergunning aanvragen.
- Op dit moment is er geen vormingsvergunning voor kamers (want die bestaat alleen voor zelfstandige woningen). Een amendement zal dan ook een nieuwe vergunning moeten introduceren. Anders geldt *de facto* een verbod. Er geldt anders een vergunningplicht terwijl er geen vergunning voor te verkrijgen is (=verbod).
- De extra vergunning zonder materiele eisen levert weinig voordelen op voor de gemeente, burger of buren. In feite moet er een extra document (vergunning) worden afgegeven terwijl de handeling (het omzetten) op zichzelf al vergunningplichtig is. Louter een extra document eisen heeft beperkte waarde zolang er geen materiele eisen aan verbonden zijn. De vergunning verwijst eigenlijk alleen naar de verplichting van het hebben van een andere vergunning. Dit zou mogelijk anders zijn als het politieke doel een minimum aantal vierkante meters is of iets dergelijks (materieel vereiste). Een vergunning is een middel om bepaalde materiele eisen te verwezenlijken, geen doel op zichzelf. Op deze manier zou louter het hebben van een vergunning gevraagd worden, voor een handeling waar al een vergunning voor nodig is.
- Het enige voordeel zit wellicht in het formeelrechtelijke aspect waarbij er een extra eis is voor extra document dat benodigd is waarmee de burger oplettender zou zijn. Echter is de kamerverhuurvergunning veel bekender en dus al werkend voor dit doel, dus is de dubbele eis toch overbodig te noemen.

- Voor 5.1,2,e is de vergunningplicht voor het woningvormen daarnaast relatief makkelijk te omzeilen. 5.1,2,e kan eerst een omzettingsvergunning aanvragen voor het aantal kamers dat hij uiteindelijk wenst om te zetten. Hiermee voldoet hij aan het criterium 'er is een omzettingsvergunning verleend voor het juiste aantal kamers ' waarmee hij de vrijstelling activeert en toch geen vormingsvergunning nodig is.
- Een extra vergunning eisen leidt op zichzelf niet tot effectievere handhaving. De omzettingsvergunning biedt reeds een goede basis om te handhaven wanneer de gemeente langskomt of buren opletten. Alleen zou eventueel een extra boete kunnen worden opgelegd. Feit is wel dat het in meer kamers omzetten dan is vergund nu ook al beboet wordt met € 8.380 per teveel wonende volwassene. Amsterdam is door de rechter al op de vingers getikt voor te hoge boetes, dus zondermeer dit dubbel kunnen beboeten is ook geen zekerheid.
- Voor betere handhaving moet vooral capaciteit beschikbaar zijn. In die zin is een extra vergunning eisen zelfs nadelig. Het verlenen van vergunningen kost veel tijd en geld. Zoals gezegd is deze handeling vanuit de omzettingsvergunning al vergunningplichtig. Uitvoerders moeten nu twee documenten afgeven in plaats van één. Dat leidt zowel voor burger als overheid tot dubbele lasten zonder direct voordeel omdat de vergunning verder geen materieel te toetsen eisen lijkt te stellen.

Concluderend wordt geadviseerd om het amendement te ontraden en het voorstel van het college te volgen.

From: "5.1.2,e "
Sent: Tue, 9 Nov 2021 18:41:02 +0200
To: "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Cc: "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Subject: RE: amendement gl
Attachments: Amendement Huisvestingsverordening 5.1.2,e 'vormen kamers'.docx

Dag Bestuurszaken,

Op verzoek van 5.1.2,e heb ik het amendement opgesteld en gepreadviseerd. 5.1.2,e en 5.1.2,e hebben ook meegekeken. De inhoud was al voorbesproken met beleid en DT. Betrof een wetgevingstechnische klus. 5.1.2,e belde me dat hij het graag vanavond nog heeft. Zouden jullie dit kunnen mailen aan 5.1.2,e en 5.1.2,e ? Anders app ik 5.1.2,e even of het morgen kan of mail ik het zelf. Dank en groet.

Groet, 5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: dinsdag 9 november 2021 12:19
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: amendement gl

Beste collega's,
Heb even contact gehad met de indiener: het is niet de bedoeling om een nieuwe vergunning voor woningvorming onzelfstandige ruimtes in te voeren. Maar om de vrijstelling alleen van toepassing te laten verklaren op situaties waar een juiste omzettingsvergunning is verleend voor de eindsituatie. Heb daarover twee verzoeken:
-mag ik jullie vragen een voorstel te maken voor een amendementsbesluit dat dit technisch gezien juist regelt?
-is het mogelijk daar dan ook een preadvies bij op te stellen dat 5.1.2,e dan kan voorlezen? Volgens mij is de strekking daarvan: wij zien er niet echt toegevoegde waarde in, want de omzettingvergunning is leidend en we kunnen geen situaties bedenken waarbij je wonignvorming doet en je niet óók een passende omzettingsvergunning nodig hebt; de verordening wordt er iets ingewikkelder door; maar er zijn verder geen grote bezwaren.

Het lijkt me het fijnst om eerst het amendementsvoorstel met GL te kunnen delen zodat zij daar zelf ook nog even naar kunnen kijken. Het preadvies kan evt wat later komen, wel graag voor het overleg van morgen 12.00 met de wethouder. Alvast bedankt!
Groet
5.1.2,e

From: "5.1.2,e "
Sent: Wed, 10 Nov 2021 12:11:22 +0200
To: "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Cc: "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; '5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>; "5.1.2,e " <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Subject: RE: amendement gl

Dag 5.1.2,e

De Huisvestingswet heeft een systematiek waarbij je met vergunningen werkt en met regels wanneer je deze kan krijgen. Het is niet een wet die harde verboden goed mogelijk maakt. Voor de hele verordening geldt eigenlijk dat je de situatie die je wel toestaat opneemt, en dat daarmee situaties die daar niet aan voldoen niet vergunbaar zijn (en de facto dus verboden zijn). Denk aan:

- De onttrekkingsvergunning is alleen mogelijk voor maatschappelijke gewenste functies, dus geldt een verbod op onttrekken voor hennep, restaurants en kledingwinkels (zonder dat dat verbod expliciet is geformuleerd in de HVV)
- De vergunning voor kamerverhuur is alleen mogelijk tot een maximum van zes kamers, waardoor de facto een verbod geldt voor daarboven.

Zo werkt het in casu eigenlijk ook.

- Er geldt een vergunning voor woningvormen die alleen voor zelfstandig mogelijk is. Voor kamerverhuur voor vormen van kamers kan geen woningvormingsvergunning worden verkregen
- Wanneer je een juiste omzettingsvergunning hebt, geldt er echter een vrijstelling.
- Wanneer je deze omzettingsvergunning niet hebt, geldt de vrijstelling niet, en geldt dus een vergunning die niet te krijgen is voor de situatie (de facto een verbod dat vergelijkbaar is met de gevallen hierboven).

Groet, Team Wetgeving

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 10 november 2021 10:22
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: amendement gl

Beste collega's,
Dank voor de aanpassingen. Één vraag hierover. In het amendement staat nu: "Voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte is geen vergunning vereist, indien etc etc". Daarmee zeg je toch impliciet dat in andere gevallen wél een vergunning is vereist? Gaan we nu niet per ongeluk toch een nieuwe vergunning op moeten tuigen voor kamervorming in ándere situaties dan de in het amendement genoemde? (ik dacht dat dit juist het bezwaar was bij de versie van GL zelf).
Groet
5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>
Verzonden: woensdag 10 november 2021 9:35
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

CC: 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>; 5.1,2,e <5.1,2,e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: amendement gl

Goedemorgen 5.1,2,e

Namens 5.1,2,e hierbij het Amendementvoorstel en preadvies voor "vormen Kamers"

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e
Bestuurszaken Wonen

Gemeente Amsterdam

M 5.1,2,e
E 5.1,2,e @amsterdam.nl of 5.1,2,e @amsterdam.nl
Werkdagen: 5.1,2,e

Werklocatie:
Directie Wonen, Team Bedrijfsvoering
Jodenbreestraat 25 1011 NH Amsterdam - 1ste etage

www.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam

Beleid Kamerverhuur en Woningvormen 2021

Aan VTH Wonen
Van 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl
5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl
Betreft Actualiteiten beleid woningvormen en kamerverhuur 2021/2022
Datum september 2021

Kamerverhuur

Wijzigingen Huisvestingsverordening (HVV)
per 1 januari 2021:
Voorraad algemeen:

1. Een aantal vrijstellingen van vergunningen in artikel 21 Huisvestingswet waaronder inwoning en kamerverhuur tot en met twee personen is hersteld. (artikel 3.1.2 HVV). In lid 6 is de bevoegdheid om onder voorwaarden vrijstelling te verlenen van de vergunningplicht in bijzondere situaties.
2. Aan artikel 3.3.2 is een lid toegevoegd, luidende:
   3. Burgemeester en wethouders kunnen verleende voorraadvergunningen wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging nodig maken.

Wijzigingen Hvv 2022
In november/december 2021 wordt de gewijzigde Huisvestingsverordening 2020 ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad. Er zijn geen voorstellen opgenomen voor beleidswijzigingen op het gebied van kamerverhuur, wel voor woningvormen. Desondanks zijn in de inspraakprocedure kritiekpunten en verbetervoorstellen over kamerverhuur van onder ander stadsdelen ontvangen. Het onderwerp leidt vrijwel altijd wel tot vragen of discussie, onder andere ook door geregelde inbreng van bewoners en bewonersgroepen, die bijvoorbeeld vinden dat in een buurt te veel wordt verkamerd.

- **Monitor Kamerverhuur**

- Bij het invoeren van de wijk- en pandquota per 1 april 2020 is afgesproken dat het college 4x een halfjaarrapportage levert aan de gemeenteraad, waarin inzicht wordt gegeven in het aantal verleende vergunningen en de ruimte binnen de wijkquota. In het najaar van 2021 wordt de derde monitor (periode ~~juli~~oktober 2020 tot ~~en met~~ april 2021~~december 2020~~) aangeleverd

- **Projecten:**
  Wildemanbuurt in stadsdeel Nieuw West, toelichting volgt
  Handhavingsproject in Zuidoost, toelichting volgt

- **Evaluatie 2022**

Met de gemeenteraad is afgesproken dat het huidige kamerverhuur-beleid na twee jaar, dus na 1 april 2022, wordt geëvalueerd. Uitgangpunt is het beleid tot die tijd te laten zoals het is, vanwege de vele wijzigingen die de laatste jaren op dit beleidsthema zijn doorgevoerd. De ~~vele~~ beleidswijzigingen hebben bij huurders, verhuurders en bewonersondersteuners en ook~~, maar zeker ook~~ bij de eigen organisatie (Vergunningverlening, Juristen van Bezwaar en Beroep, Website) geleid tot veel vragen ~~voor onduidelijkheid gezorgd~~ en ~~tot~~ een ~~grote~~ extra werklast ~~geleid~~.

Commented [5.12.e]: Ik zou dit wat neutraler formuleren. Ik doe vast een suggestie.

Woningvormen

Wijzigingen Hvv

2021:

3. Aanvullende voorwaarden voor woningvormen:(artikel 3.3.15 HVV)

.- Woningen kunnen alleen worden gevormd in kleinere woningen als zij minimaal honderd vierkante meter groot zijn (netto). De gevormde woningen moeten gemiddeld minimaal veertig vierkante meter groot zijn.

- Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen met minimaal twee etages) geldt dat zij gemiddeld minimaal tweehonderd vierkante meter groot moeten zijn en de nieuw ontstane woningen minimaal honderd.
- Als een woning ooit uit een woning 'gevormd' is, mogen daar niet opnieuw meerdere woningen uit gevormd worden.
- Ook gelden voor het vormen van woningen kwaliteits- en geluidseisen.
- In stadsdelen waar het aandeel kleine woningen groter is dan gemiddeld in de stad blijft gelden dat alle gevormde woningen groter moeten zijn dan veertig vierkante meter. Dit waren en zijn de stadsdelen Oost, Centrum en Zuidoost

Commented [5.12.e]: Is meer een vraag van mij omdat ik het niet meer weet: Klopt dit? :-)

2022:

Voorgestelde wijziging: Vrijstelling woningvormen voor kamers

Het college heeft voorgesteld (per 1 januari 2022) een vrijstelling op te nemen voor het vormen van kamers (onzelfstandige woonruimten) bij kamerverhuur (zie onderstaand concept artikel):

Artikel 3.1.5 Uitzonderingen op de vergunning woningvorming

Onverlet de verplichting van een omzettingsvergunning die nodig is voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten, is voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte geen vergunning voor woningvormen nodig als bedoeld in artikel 3.1.1., derde lid, onderdeel d.

Toelichting

In Amsterdam werd woningvormen in de Hvv geïnterpreteerd als het verbouwen van een zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen. Hiermee was er volgens het college een duidelijk onderscheid tussen enerzijds het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur) en anderzijds het verbouwen van een zelfstandige

woonruimte tot meerdere zelfstandige woonruimten.
De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een uitspraak van 19 november 2020 echter geoordeeld dat, wanneer in een woning een extra kamer wordt gerealiseerd voor kamerverhuur, ook sprake is van woningvormen. Dat betekent dat er overlap tussen beide bestaat. Een handeling is dan zowel kamerverhuur als woningvormen, waarvoor beide een vergunning aangevraagd zou moeten worden. Omdat woningvormen naar kamers nu niet in de Huisvestingsverordening is opgenomen, kan hiervoor echter geen vergunning worden verleend. Hierdoor is het op dit moment niet mogelijk een extra kamer te realiseren in een woning die wordt gebruikt voor kamerverhuur. Bijvoorbeeld door een grote zolder in tweeën te delen.

Het college heeft voorgesteld een vrijstelling op te nemen voor het woningvormen van kamers bij kamerverhuur. De wijziging beoogt het beleid weer zo te maken zoals dat gold tot aan de uitspraak van de Raad van State, maar dan op een juridisch juiste manier. Kamerverhuur blijft daarnaast gereguleerd via het kamerverhuurbeleid

Collegereactie stadsdeeladviezen woninggebruik_wijziging HVV 1 jan 2022

1. Vrijstelling voor tweede woning

Stadsdeel Centrum geeft aan dat het pas kan beoordelen of de voorgestelde vrijstelling voor de tweede woning wenselijk is, op het moment dat bekend is hoeveel tweede woningen er zijn in het stadsdeel. Omdat niet bekend is hoeveel tweede woningen er zijn in het stadsdeel, wil Centrum hier onderzoek naar doen.

Reactie college
Over exacte informatie ten aanzien van het aantal tweede woningen in Amsterdam beschikt het college inderdaad niet. Het college schat dat ongeveer 1.500 Amsterdamse woningen worden gebruikt als tweede woning (pied-à-terre). Ook over het aantal tweede woningen in stadsdeel Centrum zijn geen exacte gegevens. Het college heeft op basis van deze cijfers vooralsnog geen redenen gezien het beleid voor tweede woningen te wijzigen.

Het college begrijpt de wens om meer inzicht te krijgen in het aantal tweede woningen. Tegelijkertijd is het college van mening dat dit onderzoek relevant is voor de gehele stad. Het college gaat daarom graag met het stadsdeel in gesprek om te kijken of het mogelijk is het aantal tweede woningen nauwkeuriger in beeld te brengen.

2. Vrijstelling voor het vormen van onzelfstandige woonruimten bij omzetten (kamerverhuur)

Het dagelijks bestuur (DB) van Stadsdeel Oost kan zich vinden in de door het college voorgestelde vrijstelling van woningvormen bij kamerverhuur en ook stadsdeel Centrum kan zich vinden deze wijziging. Stadsdeel Noord heeft geen reactie ingediend op dit onderdeel.

De stadsdelen Zuidoost en West zijn het niet eens met de voorgestelde vrijstelling. Stadsdeel Zuidoost brengt in dat het door deze wijziging niet alleen ieder appartement, maar ook een rijtjeswoning volledig 'verhokt' kan worden, waar eerst één gezin met hooguit 2 kinderen zou wonen. Dit zonder enige restrictie of eis uit de Bouwbesluit waardoor kamers kleiner dan 5 m2 worden toegestaan. Resultaat is dat de buurt achteruit gaat. In het Masterplan is het tegengaan van verkamering opgenomen als een doorbraak bij het thema wonen. Het dagelijks bestuur van Zuidoost is dan ook geen voorstander van deze wijziging en geeft hierop een negatief advies. Stadsdeelcommissie West brengt in dat het vrijstellen van het vormen van onzelfstandige woonruimte in gaat tegen het huidige beleid van de gemeente en tevens onwenselijk is. Zo wijst de commissie er op dat voormalig wethouder Ivens op 4 februari 2020 aan de raad heeft laten weten dat in de nieuwe Huisvestingsverordening het verbouwen tot onzelfstandige woonruimten volledig is uitgesloten. Alleen verbouwen tot zelfstandige woonruimtes en de verhuur van reeds bestaande onzelfstandige woonruimtes is vergunbaar in Amsterdam. Deze lijn heeft de gemeenteraad met instemming van de stadsdeelcommissie geregeld.
De stadsdeelcommissie van West adviseert het artikel ofwel te schrappen ofwel te onderbouwen hoe de vrijstelling in overeenstemming kan zijn met beleid dat er niet verbouwd mag worden naar onzelfstandige woonruimtes en indien tot vrijstelling wordt besloten om een regeling op te nemen zodat het gestelde beleidsdoel om verbouwingen naar kleine hokjes tegen te gaan toch gehaald zal worden. Stadsdeel Nieuw-West vraagt aandacht voor de mogelijkheden tot verbetering van de handhaving die de voorstellen volgens het stadsdeel bieden.

Reactie college

De adviezen van de stadsdelen zijn voor het college geen aanleiding geweest om het voorstel over de vrijstelling voor het vormen van kamers aan te passen. Het was en is de insteek van het college om het vormen van onzelfstandige woonruimte toe te staan, wat na de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 november 2020[1] niet meer mogelijk was. De wijziging beoogt het beleid weer zo te maken als voor de betreffende uitspraak. De vrijstelling voorkomt dat er naast de omzettingsvergunning een tweede vergunning voor woningvormen aangevraagd moet worden vanwege het realiseren van (een) extra kamer(s). Het college beoogt voor kamerverhuur en woningvormen een apart vergunningensysteem te hanteren. Daarnaast zorgt deze wijziging voor de mogelijkheid, binnen de voorwaarden van het beleid, extra woonruimte voor kamerbewoners te realiseren. Het college ziet geen reden om een vergunningplicht in te voeren voor het vormen van kamers noch een minimale oppervlakte eis voor kamers in te stellen. De huidige voorwaarden voor een omzettingsvergunning, in combinatie met de kwaliteitseisen voor gebruiksruimtes uit het Bouwbesluit, acht het college voldoende om de leefbaarheid voor kamerbewoners en de omgeving te waarborgen. Het kamerverhuurbeleid reguleert door middel van de pand- en wijkquota immers het aantal woningen dat kan worden verkamerd en stelt voorwaarden aan het gebruik om zo overlast te voorkomen. Zo wordt een kamerverhuurvergunning in principe voor verhuur van maximaal zes kamers verstrekt en mag een kamer door één volwassenen gebruikt worden, tenzij het gaat om een huwelijk of personen met een geregistreerd partnerschap. Ook eist het beleid dat er een gemeenschappelijke ruimte van een minimale omvang aanwezig is. Verder volgt uit het Bouwbesluit dat een kamer minimaal vijf vierkante meter moet zijn. Een kamerbewoner heeft dan in ieder geval de beschikking over een kamer van deze grootte en de gemeenschappelijke ruimte. Dat is in de ogen van het college voldoende voor een leefbare situatie voor kamerbewoners. Enkele jaren geleden is dan ook besloten de minimale oppervlakte eis voor een kamer in de Huisvestingsverordening te laten vallen. Er is geen noodzaak hierop terug te komen, te meer omdat het invoeren van een minimale oppervlakte eis voor kamers zou betekenen dat een deel van de bestaande verhuurde kamers worden daar dan niet aan voldoen. Hierdoor zijn er minder woningen geschikt voor kamerverhuur.

3. Invoeren verplichtingen voor verhuurplatforms

De stadsdelen Centrum en Noord hebben niet gereageerd op het voorstel om verplichtingen voor platformen in de Huisvestingsverordening op te nemen. De DB's van de overige stadsdelen zijn positief over deze wijziging. Het college constateert dat dit voorstel op stadsbrede bestuurlijke instemming kan rekenen.

4. Overige onderwerpen voorraadvergunningen

Naast de reacties op de voorgestelde wijzigingen van het college voor de Huisvestingsverordening hebben stadsdelen opmerkingen en adviezen gegeven over het beleid voor voorraadvergunning en de uitvoering in het algemeen. Het college heeft met interesse kennisgenomen van deze inbreng. Het college richt zich in deze reactie echter voornamelijk op de punten die zijn ingebracht op de wijzigingsvoorstellen. Hieronder noemt het college de ingebrachte punten en gaat daar waar mogelijk op in.

2.1 Kamerverhuur

Doordat in Stadsdeel Zuidoost wijken relatief veel woningen bevatten, is het gevaar van concentratie van verkamering aanwezig en pleit het stadsdeel ervoor om voor de quota de buurtindeling in plaats van de wijkindeling te hanteren. Ook stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert om quota aan te scherpen naar de lokale situatie.

---

[1] ECLI:NL:RVS:2020:2778, zie https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@123291/201909131-1-a3/

Stadsdeel West adviseert om de berekening en de uitvoering van de pand- en wijk-quota in verband met voorstel A tot wijziging van het woning (zelfstandige woonruimte) begrip te onderzoeken en aan te passen.
Stadsdeel Nieuw West stelt voor de quotering voor alle vormen van woningdelen of gedeeltelijke verhuur, woningdelen, woningsplitsing, bed and breakfast etc te combineren.
Stadsdeel Nieuw-West roept op om het aantal kamers per woning en het aantal bewoners per kamer te maximeren, omdat de huidige regels van maximaal zes kamers en een persoon per kamer, met uitzondering van gehuwden en mensen met samenlevingscontract, niet kunnen voorkomen dat er meer mensen wonen dan vergund.

Reactie college
Met de gemeenteraad heeft het college afgesproken dat het huidige beleid voor kamerverhuur twee jaar na de invoering (1 april 2020) zal worden geëvalueerd en dat er tot die in principe geen wijzigingen meer worden doorgevoerd. De inspraakreacties over kamerverhuur zullen meegenomen worden in de evaluatie. De evaluatie kan voor het nieuwe college aanleiding zijn om het beleid op onderdelen aan te passen.

2.2 Woningvormen
Stadsdeel West adviseert om onderzoek te doen naar het instellen van een quotum voor woningvormen van woningen groter dan 100 m2 quotum en een dergelijke regeling alsnog toe te voegen aan de huidige regels. Dit heeft stadsdeel West ook bij de inspraakprocedure voor de aanpassing van Huisvestingsverordening per januari 2021 geadviseerd. Daar voegt het stadsdeel, mede op advies van de stadsdeelcommissie aan toe dat indien het advies niet zou worden overgenomen, het stadsdeel pleit voor tenminste een pandquotum bij deze woningen. Destijds was de reactie van het college hierop dat het college laat onderzoeken in hoeverre de invoering van quota voor woningvormen bij een volgende wijziging van de Huisvestingsverordening mogelijk is. Stadsdeel West adviseert verder om aan de woningvoorraad van grote woningen in de monitor extra aandacht te geven met betrekking tot de effecten van de reeds ingestelde regels en indien daar aanleiding toe bestaat alsnog deze adviezen in te willigen.

Reactie college
De regels voor het woningvormen zijn per 1 januari 2021 aangescherpt. Zo mag woningvormen bij niet-grondgebonden woningen alleen bij woningen van minimaal 100 vierkante meter groot en moeten de gevormde woningen minimaal 40 vierkante meter groot zijn. Woningen op de begane grond met minimaal twee verdiepingen moeten minimaal 200 vierkante meter groot zijn en de gevormde woningen minstens 100 vierkante meter. Kortgezegd is woningvormen niet toegestaan bij appartementen tot 100 m2 en eengezinswoningen tot 200 m2. Een eerste evaluatie van het beleid voor woningvormen na ongeveer twee jaar zal moeten uitwijzen hoe deze regels uitpakken. Dan zal worden bezien of de uitkomsten van de evaluatie aanleiding geven het beleid te heroverwegen. Ondertussen houden we het aantal vergunningen voor woningvormen in de gaten. Dat aantal is in 2021 afgenomen ten opzichte van 2019 en 2020. Het lijkt er dus op dat de reeds genomen maatregel effect heeft.

2.3 Uitvoering

2.3.1 Vergunningen, Toezicht en Handhaving
De stadsdelen Oost en Zuidoost merken op dat een goede samenwerking door de verschillende afdeling binnen de gemeente die verantwoordelijk zijn voor vergunningverlening, toezicht en

handhaving, te weten de directie Wonen en Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) bij de stadsdelen een voorwaarde is om tot een effectieve en efficiënte uitvoering te komen. Het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuidoost wenst helderheid over de rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende organisatieonderdelen van de gemeente in de vorm van afspraken. Inzet van toezicht en handhaving op basis van de Huisvestingsverordening is sterk verweven met lokale gebiedsopgaven, maar is het resultaat van de bestuurlijke prioriteitstelling van de wethouder Wonen, oftewel het college.
In het algemeen voegt stadsdeel Nieuw-West toe dat de voorstellen kunnen leiden tot een beter afgestemde manier van handhaven en een verbeterde inzet op de problematiek, het stadsdeel wil deze verbeteringen meegeven als advies

Reactie college
Om het beleid goed tot zijn recht te laten komen is voldoende afstemming en samenwerking tussen onder meer beleid en uitvoering inderdaad essentieel. Bij de invoering van de quota van B&B en kamerverhuur is er intensief samengewerkt en de samenwerking is nog steeds in ontwikkeling. VTH en de afdelingen Beleid en Handhaving van de directie Wonen hebben geregeld overleg over de verschillende overleg. Hierin worden signalen en knelpunten gedeeld en opgepakt. In Masterplannen voor de aanpak van bepaalde gebieden leggen de stadsdelen de accenten en zet Wonen handhaving op woninggebruik in op basis van de signalen van de verschillende ketenpartners.

2.3.2 Vergunningenproces
Stadsdeel West adviseert bij de vergunningverlening en de bezwaarprocedure ook te toetsen op andere regelgeving, zoals bestemmingsplan en het Bouwbesluit
Stadsdeel Nieuw West vraagt om te proberen om bij de vergunningverlening niet alleen op de tekeningen af te gaan, maar ook ter plekke te kijken, ook nadat een vergunning is verleend om te controleren of deze wordt nageleefd. De stadsdeelcommissie van Nieuw-West vraagt om te onderzoeken waar en in welke vorm afspraken te maken zijn rondom het termijn en de wijze waarop voorbereidingen/verbouwingen om het splitsen/verkameren in verhouding tot de vergunningverstrekking.

2.4 Leefbaarheid
Stadsdeel Nieuw-West stelt voor om leefbaarheid te verbeteren door:
- Te voorzien in één aanspreekpunt voor meldingen van overlast of voor coördinatie,
- bij de bezwaarprocedure ook de door bewoners aangedragen veiligheids- en leefbaarheidsaspecten mee te wegen, eventueel als bijzondere omstandigheid, en
- strikt te handhaven op strikt op basis van de signalen, en maak hier in het handhavingsbeleid, eventueel per gebied, een prioriteit van.

De stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert om een veilig en toegankelijk meldpunt te starten waar bewoners wantoestanden en illegale vormen van verkamering kunnen melden.
De Stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert de Commissie Wonen en Bouwen meer in te zetten op middelen om handhaving op illegale vormen van ander gebruik van woningen mogelijk te maken.

Reactie college
De gemeente Amsterdam heeft een meldpunt waar mensen vermoedens van woonfraude, waaronder kamerverhuur zonder vergunning, kunnen melden. Het meldpunt is te vinden via de volgende link: https://meldingen.amsterdam.nl/incident/beschrijf. Voor meer informatie over het

meldpunt klik hier. Indien inwoners overlast ervaren van omwonenden kunnen ze dit melden bij het Meldpunt Zorg en Woonoverlast, zie hier voor informatie over dit meldpunt.

2.5 Rol VVE
Stadsdeel Nieuw-West brengt in dat er aandacht moet zijn van de rol van VVE's.
De stadsdeelcommissie van Nieuw-West adviseert het DB en de Gemeenteraad om de mogelijkheden te onderzoeken om het huishoudelijk reglement van VvE's te koppelen aan de onttrekkingsvergunning, door de aanvrager er bij het verlenen van de onttrekkingsvergunning op te wijzen dat regels vanuit het huishoudelijk reglement van de betreffende VVE het verkameren en splitsen van een woning kunnen tegengaan

2.6 Woonplicht
De stadsdeelcommissie van stadsdeel Nieuw-West adviseert het DB en de gemeenteraad om een woonplicht, waar mogelijk, zo spoedig mogelijk in te voeren.

Reactie college
Voor nieuwbouwwoningen geldt reeds een zelfbewoningplicht via het erfpachtcontract. Vanaf januari 2022 mogen gemeente verhuur van middeldure koopwoningen in gebieden van de gemeente verbieden. Het college is bezig met de voorbereidingen voor van de invoering van deze opkoopbescherming.

2.7 Afspraken huurprijs
Daarnaast stelt de stadsdeelcommissie van Stadsdeel Nieuw-West voor om te onderzoeken in hoeverre prijsafspraken mogelijk zijn in combinatie met het verstrekken van de vergunning om te splitsen of te verkameren. Om op deze manier de huurprijzen te reguleren en de stijging van woonkosten zoveel mogelijk tegen te gaan.

Reactie college
De gemeente mag geen regels stellen over de hoogte van huren. Huurprijzen worden geregeld in het woningwaarderingsstelsel in het huurrecht. In de Huisvestingsverordening heeft de gemeente wel vastgelegd dat kamerhuurders een individueel huurcontract moeten krijgen. Een huurder kan over de hoogte van een kamerprijs naar de huurcommissie stappen.

Concept Nota van Beantwoording over kamerverhuur en woningvormen (een algemene uitzondering)

Woningvormen en kamerverhuur

a. Invoering enkele vrijstellingen (woningvormen voor kamers, anti-kraak en landingsplekken internationale studenten).

Vrijstelling woningvormen voor kamers
Het college heeft voorgesteld een vrijstelling op te nemen voor het vormen van kamers (onzelfstandige woonruimten) bij kamerverhuur (zie onderstaand concept artikel):

Artikel 3.1.5 Uitzonderingen op de vergunning woningvorming
Onverlet de verplichting van een omzettingsvergunning die nodig is voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten, is voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte geen vergunning voor woningvormen nodig als bedoeld in artikel 3.1.1., derde lid, onderdeel d.

Toelichting
In Amsterdam wordt kamerverhuur gereguleerd met de omzettingsvergunning waarvoor o.a. wijk- en pandquota zijn ingevoerd in 2020. Daarnaast bestaat er woningvormen, wat in de Huisvestingswet wordt gedefinieerd als het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. In Amsterdam werd dit geïnterpreteerd als het verbouwen van een zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen. Hiermee was er volgens het college een duidelijk onderscheid tussen enerzijds het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur) en anderzijds het verbouwen van een zelfstandige woonruimte tot meerdere zelfstandige woonruimten. De eerste vorm wordt gereguleerd door het kamerverhuurbeleid, de tweede door het beleid voor woningvormen. Beide vormen waren hiermee mogelijk, maar wel zolang aan de voorwaarden werd voldaan.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in een uitspraak van 19 november 2020 echter geoordeeld dat, wanneer in een woning een extra kamer wordt gerealiseerd voor kamerverhuur, ook sprake is van woningvormen. Dat betekent dat er overlap tussen beide bestaat. Een handeling is dan zowel kamerverhuur als woningvormen, waarvoor beide een vergunning aangevraagd zou moeten worden. Omdat woningvormen naar kamers nu niet in de Huisvestingsverordening is opgenomen, kan hiervoor echter geen vergunning worden verleend. Hierdoor is het op dit moment niet mogelijk een extra kamer te realiseren in een woning die wordt gebruikt voor kamerverhuur. Bijvoorbeeld door een grote zolder in tweeën te delen.

Het college heeft voorgesteld een vrijstelling op te nemen voor het woningvormen van kamers bij kamerverhuur. De wijziging herstelt de situatie van voor de uitspraak van de Raad van State. Het realiseren van een extra kamer bij kamerverhuur wordt weer mogelijk, terwijl er slechts één vergunning nodig is: een vergunning voor kamerverhuur. Kamerverhuur blijft daarnaast gereguleerd via het kamerverhuurbeleid, waarin voorwaarden zijn opgenomen over bijvoorbeeld het aantal kamers, aantal bewoners per kamer en de geluidsisolatie. Dit maakt het beleid niet nodeloos complex en beperkt de bureaucratische last voor de burger. De wijziging beoogt het beleid weer zo te maken zoals dat gold tot aan de uitspraak van de Raad van State, maar dan op een juridisch juiste manier.

Inspraakreacties
Drie insprekers zijn het niet eens op de voorgestelde uitzondering op de vergunningplicht voor woningvormen voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte.
Een inspreker stelt dat wanneer er geen minimale oppervlakte eis aan een onzelfstandige woonruimte wordt gesteld, de kwaliteit van je woonruimte erop achteruit gaat. Hierdoor worden er kamers verhuurd van minder dan 7 vierkante meter, waar huurders niet lang blijven. Een andere inspreker voorspelt dat dit artikel leidt tot uitwassen in huisjesmelkerij en aantasting van de leefomgeving voor omwonenden. Deze inspreker stelt voor het artikel te schrappen uit het voorstel en de bestaande regeling art. 3.3.15, lid 1-c (elke nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft ten minste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter) in stand te houden.
Twee insprekers, waaronder Betaalbare woonstad Amsterdam, merken op dat de voorgestelde vrijstelling voor woningvormen van onzelfstandige woonruimte in de Huisvestingsverordening niet duidelijk in de informatie over de wijziging van de Huisvestingsverordening naar voren is gebracht. Deze wijziging stond weliswaar in het wijzigingsvoorstel met alle voorstellen per artikel, maar werd niet in het begeleidend schrijven toegelicht.

Reactie college

De ingediende reacties zijn voor het college geen aanleiding geweest om het voorstel over de vrijstelling voor het vormen van kamers aan te passen. Het college acht de huidige voorwaarden voor een omzettings(kamerverhuur)vergunning, in combinatie met de kwaliteitseisen voor gebruiksruimtes uit het Bouwbesluit, voldoende om de leefbaarheid voor kamerbewoners en de omgeving te waarborgen. Het kamerverhuurbeleid reguleert immers het aantal woningen dat kan worden verkamerd en stelt voorwaarden aan het gebruik om zo overlast te voorkomen. Zo wordt een kamerverhuurvergunning in principe voor verhuur van maximaal zes kamers verstrekt en mag een kamer door één volwassenen gebruikt worden, tenzij het gaat om een huwelijk of personen met een samenlevingscontract. Ook eist het beleid dat er een gemeenschappelijke ruimte van een minimale omvang aanwezig moet zijn. En bovendien leidt enkel het vergunningplichtig maken van het vormen van onzelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimte, niet tot een minimale grootte voor kamers voor de verhuur. Het college ziet geen reden om een vergunningplicht, inclusief een minimale oppervlakte, in te voeren voor het vormen van kamers. Met de eerdergenoemde voorwaarden is de leefbaarheid volgens het college voldoende beschermd. Daarnaast zorgt deze wijziging voor de mogelijkheid, binnen de voorwaarden van het beleid, extra woonruimte voor kamerbewoners te realiseren.

Tot slot: Deze wijziging heeft het college bij de algemene inspraakprocedure niet nader toegelicht omdat deze wijziging gezien werd als het herstel van een bestaande eerder gevormd beleid, nadat dit beleid na een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak een rechterlijke uitspraak niet meer toepasbaar was. Bij nader inzien was een toelichting bij deze wijziging wel op zijn plaats geweest.

b. Inspraakreacties kamerverhuur algemeen

Hoewel het college geen wijzigingen in het beleid voor kamerverhuur heeft voorgesteld, zijn er meerdere inspraakreacties ontvangen over het kamerverhuurbeleid. Het college heeft met interesse kennisgenomen van deze reacties. De reacties zijn voor de volledigheid opgenomen, maar worden in de nota van beantwoording niet inhoudelijk behandeld. Het college heeft met de gemeenteraad afgesproken dat het huidige beleid voor kamerverhuur twee jaar na de invoering (1

april 2020) zal worden geëvalueerd. De inspraakreacties over kamerverhuur zullen meegenomen worden in de evaluatie. De evaluatie kan voor het nieuwe college aanleiding zijn om het beleid op onderdelen aan te passen.

Pandquotum
Tweemaal roept een inspreker, waaronder Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam, het college op om bij het berekenen van de pandquota en wijkquota reeds verkamerde woningen niet als woning mee te tellen. Dit omdat een verkamerde woning volgens de in spreker niet voldoet aan de (bij onderdeel A) voorgestelde definitie van een woning in de Huisvestingsverordening, te weten een zelfstandige woonruimte. Tevens adviseert een inspreker om in artikel 3.3.11 van de Huisvestingsverordening, dat toeziet op het berekenen van het pandquotum onder meer om het begrip pand uit te schrijven naar trappenhuis en galerij.

Gebiedsindeling
In twee inspreekreacties, waaronder van Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam wordt voorgesteld om de gebiedsindeling voor de wijkquota meer op de lokale situatie af te stemmen, waar de gemeenteraad eind 2020 ook een motie voor heeft aangenomen.

c. Inspraak woningvormen algemeen (of verplaatsen naar b, zodat het direct na het eerste punt over de vrijstelling woningvormen komt)

Behoud woningkwaliteit
Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam stelt voor om in de Huisvestingsverordening te bepalen dat voor nieuw te vormen woningen de bestaande kwaliteitseisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit gelden.

Reactie college
Het college neemt de reactie over woningkwaliteit voor kennisgeving aan en zal deze meenemen in de overwegingen op het moment dat het beleid voor woningvormen wordt aangepast.

d. Overige inspraakreacties

Erfpacht en verhuur
Volgens Stichting Betaalbare woonstad Amsterdam zou het mooi zijn als eigen bewoning door de eigenaar zou leiden tot een lagere erfpacht dan in de gevallen waarbij het pand slechts als beleggingsobject wordt ingezet.

Reactie college
Het college heeft met belangstelling kennisgenomen van dit voorstel. Het verband tussen het gebruik van een woning en de hoogte van de te betalen erfpacht valt onder het erfpachtbeleid van de gemeente Amsterdam en niet onder het beleid dat ten grondslag ligt aan de Huisvestingsverordening, waar deze inspraakprocedure over gaat. In dit verband wijst het college op schriftelijke vragen over de relatie tussen erfpacht en woninggebruik die een raadslid onlangs aan het college heeft gesteld. Het college is bezig met de beantwoording van de vragen. Deze zijn te vinden via de volgende link
https://amsterdam.raadsinformatie.nl/modules/4/Schriftelijke%20vragen/677008
Te zijner tijd zal de reactie van het college op de betreffende website te vinden zijn.

Het college heeft voorgesteld een algemene bevoegdheid tot het maken van uitzonderingen op te nemen in de HVV (zie onderstaand concept artikel)

Artikel 3.1.6 Uitzondering op de voorraadvergunningplichten algemeen

1. Burgemeester en wethouders kunnen in het geval van bijzondere omstandigheden in individuele gevallen bepalen dat er een uitzondering op een voorraadvergunningplicht geldt en kunnen hier voorwaarden of voorschriften aan verbinden.

2. De uitzonderingen op de vergunningplichten, zoals genoemd in deze paragraaf, zijn niet van toepassing op de situatie waarbij door de eigenaar of een derde is gehandeld met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de werking van de regels die bij of krachtens de Huisvestingswet zijn gesteld.

Inspraakreactie uitzondering vergunningplicht algemeen

Een inspreker stelt dat dit artikel een onaanvaardbaar ruime volmacht biedt aan de vergunningverleners, wat uitnodigt tot ongewenste beslissingen en willekeur en verzoekt dit artikel te schrappen

Reactie college

1.1.1 art. 3.1.6 uitzondering op vergunningplicht

In de bestaande verordening is deze bevoegdheid reeds opgenomen in artikel 3.1.2 lid 6 en 7 van de huisvestingsverordening. Volgens het college is het nodig om naast de bestaande hardheidsclausule een uitzondering te kunnen maken op de vergunningplicht ten behoeve van het behoud van de woningvoorraad voor bijzondere situaties als dat nodig is voor het maatschappelijk belang of persoonlijke omstandigheden van belanghebbenden. Het college beoordeelt per geval of een uitzondering te rechtvaardigen is en past deze bevoegdheid terughoudend toe.

Commented [5.1.2.e]: Als dit om een algemene vrijstelling gaat, moet dit wijzigingsvoorstel op een andere plaats worden opgenomen in de NvB en niet onder de titel 'Kamerverhuur en woningvormen'

Commented [5.1.2.e]: Dit is ook een algemeen juridisch onderwerp en niet specifiek over kamerverhuur of woningvormen.@ 5.1.2.e formuleren jullie de reactie?

Conceptreactie college op stadsdeeladviezen naar aanleiding van voorgestelde wijziging van de huisvestingsverordening over het onderwerp voorraadvergunningen.

1 Invoering enkele vrijstellingen (woningvormen voor kamers, anti-kraak en landingsplekken internationale studenten).

1.1 Vrijstelling woningvormen onzelfstandige woonruimte
Het Dagelijks Bestuur (DB) van Stadsdeel Oost kan zich vinden in de door het college voorgestelde vrijstelling van woningvormen bij kamerverhuur. Stadsdeel Noord heeft geen advies en ook Stadsdeel Centrum kan zich vinden deze wijziging.

De stadsdelen Zuidoost en West zijn het niet eens met de voorgestelde vrijstelling.
Stadsdeel Zuidoost brengt in dat het door deze wijziging niet alleen ieder appartement, maar ook een rijtjeswoning volledig 'verhokt' kan worden, waar eerst één gezin met hooguit 2 kinderen zou wonen. Dit zonder enige restrictie of eis uit de Bouwbesluit waardoor kamers kleiner dan 5 m2 worden toegestaan. Resultaat is dat de buurt achteruit gaat. In het Masterplan is het tegengaan van verkamering opgenomen als een doorbraak bij het thema wonen. Het dagelijks bestuur van Zuidoost is dan ook geen voorstander van deze wijziging en geeft hierop een negatief advies.
Stadsdeelcommissie West brengt in dat het vrijstellen van het vormen van onzelfstandige woonruimte in gaat tegen het huidige beleid van de gemeente en tevens onwenselijk is. Zo wijst de commissie er op dat voormalig wethouder Ivens op 4 februari 2020[1] aan de raad heeft laten weten dat in de nieuwe Huisvestingsverordening het verbouwen tot onzelfstandige woonruimten volledig is uitgesloten. Alleen verbouwen tot zelfstandige woonruimtes en de verhuur van reeds bestaande onzelfstandige woonruimtes is vergunbaar in Amsterdam. Deze lijn heeft de gemeenteraad met instemming van de stadsdeelcommissie geregeld.
De stadsdeelcommissie van West adviseert het artikel ofwel te schrappen ofwel te onderbouwen hoe de vrijstelling in overeenstemming kan zijn met beleid dat er niet verbouwd mag worden naar onzelfstandige woonruimtes en indien tot vrijstelling wordt besloten om een regeling op te nemen zodat het gestelde beleidsdoel om verbouwingen naar kleine hokjes tegen te gaan toch gehaald zal worden. Stadsdeel Nieuw-West vraagt aandacht voor de mogelijkheden tot verbetering van de handhaving die de voorstellen volgens het stadsdeel bieden.

1.2 Vrijstelling antikraak en landingsplekken
De vrijstelling voor de anti-kraak en de landingsplekken is een juridische aanpassing, die alleen betrekking heeft op de plekken die zijn aangewezen voor de internationale studenten die aangemeld zijn door het hoger onderwijs. Stadsdeel Nieuw-West overziet dat dit te weinig consequenties heeft voor het handhaven op de verhuurders waar we niet positief tegenover staan.

Commented [5.1.2.e]: Wie maakt hier een reactie op?

Commented [5.1.2.e]: Nemen we apart wel even op, ik ga er van uit dat 5.1.2.e dat doet.
Moet weg uit woningvormen deel

Reactie college
De adviezen van de stadsdelen zijn voor het college geen aanleiding geweest om het voorstel over de vrijstelling voor het vormen van kamers aan te passen. Het was en is de insteek van het college om het vormen van onzelfstandige woonruimte toe te staan, wat na de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 november 2020[2] niet meer mogelijk was. De

[1] Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Van Soest inzake 12 m2 eis uit de Huisvestingsverordening 2020 verdwenen van 4 februari 2020, te vinden https://amsterdam.raadsinformatie.nl/modules/4/Schriftelijke%20vragen/556646

wijziging beoogt het beleid weer zo te maken als voor de betreffende uitspraak. De vrijstelling voorkomt dat er naast de omzettingsvergunning een tweede vergunning voor woningvormen aangevraagd moet worden vanwege het realiseren van (een) extra kamer(s). Het college beoogt voor kamerverhuur en woningvormen een apart vergunningensysteem te hanteren. Overigens is volgens het huidige beleid niet toegestaan een zelfstandige woonruimte die gevormd is uit een andere zelfstandige woonruimte te gebruiken voor kamerverhuur. Het college ziet geen reden om een vergunningplicht in te voeren voor het vormen van kamers of een minimale oppervlakte eis voor kamers in te stellen. De huidige voorwaarden voor een omzettings(kamerverhuur)vergunning, in combinatie met de kwaliteitseisen voor gebruiksruimtes uit het Bouwbesluit, acht het college voldoende om de leefbaarheid voor kamerbewoners en de omgeving te waarborgen. Het kamerverhuurbeleid reguleert door middel van de pand- en wijkquota immers het aantal woningen dat kan worden verkamerd en stelt voorwaarden aan het gebruik om zo overlast te voorkomen. Zo wordt een kamerverhuurvergunning in principe voor verhuur van maximaal zes kamers verstrekt en mag een kamer door één volwassenen gebruikt worden, tenzij het gaat om een huwelijk of personen met een samenlevingscontract. Ook eist het beleid dat er een gemeenschappelijke ruimte van een minimale omvang aanwezig is. Bovendien leidt enkel het vergunningplichtig maken van het vormen van onzelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimte, niet tot een minimale grootte voor kamers voor de verhuur. Daarnaast zorgt deze wijziging voor de mogelijkheid, binnen de voorwaarden van het beleid, extra woonruimte voor kamerbewoners te realiseren.

2 Overige onderwerpen voorraadvergunningen

Naast de reacties op de voorgestelde wijzigingen van het college voor de Huisvestingsverordening hebben stadsdelen opmerkingen en adviezen gegeven over het beleid voor voorraadvergunning en de uitvoering in het algemeen. Het college heeft met interesse kennisgenomen van deze inbreng. Het college richt zich in deze reactie echter voornamelijk op de punten die zijn ingebracht op de wijzigingsvoorstellen. Hieronder noemt het college de ingebrachte punten en gaat daar waar mogelijk op in.

2.1 Kamerverhuur

Doordat in Stadsdeel Zuidoost wijken relatief veel woningen bevatten, is het gevaar van concentratie van verkamering aanwezig en pleit het stadsdeel ervoor om voor de quota de buurtindeling in plaats van de wijkindeling te hanteren. Ook stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert om quota aan te scherpen naar de lokale situatie.
Stadsdeel West adviseert om de berekening en de uitvoering van de pand- en wijk-quota in verband met voorstel A tot wijziging van het woning (zelfstandige woonruimte) begrip te onderzoeken en aan te passen.
Stadsdeel Nieuw West stelt voor de quotering voor alle vormen van woningdelen of gedeeltelijke verhuur, woningdelen, woningsplitsing, bed and breakfast etc te combineren.
Stadsdeel Nieuw-West roept op om het aantal kamers per woning en het aantal bewoners per kamer te maximeren, omdat de huidige regels van maximaal zes kamers en een persoon per kamer, met uitzondering van gehuwden en mensen met samenlevingscontract, niet kunnen voorkomen dat er meer mensen wonen dan vergund.

Reactie college

Met de gemeenteraad heeft het college afgesproken dat het huidige beleid voor kamerverhuur twee jaar na de invoering (1 april 2020) zal worden geëvalueerd en dat er tot die in principe geen

[2] ECLI:NL:RVS:2020:2778, zie https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@123291/201909131-1-a3/

wijzigingen meer worden doorgevoerd. De inspraakreacties over kamerverhuur zullen meegenomen worden in de evaluatie. De evaluatie kan voor het nieuwe college aanleiding zijn om het beleid op onderdelen aan te passen.

2.2 Woningvormen

Stadsdeel West adviseert om onderzoek te doen naar het instellen van een quotum voor woningvormen van woningen groter dan 100 m2 quotum en een dergelijke regeling alsnog toe te voegen aan de huidige regels. Dit heeft stadsdeel West ook bij de inspraakprocedure voor de aanpassing van Huisvestingsverordening per januari 2021 geadviseerd. Daar voegt het stadsdeel, mede op advies van de stadsdeelcommissie aan toe dat indien het advies niet zou worden overgenomen, het stadsdeel pleit voor tenminste een pandquotum bij deze woningen. Destijds was de reactie van het college hierop dat het college laat onderzoeken in hoeverre de invoering van quota voor woningvormen bij een volgende wijziging van de Huisvestingsverordening mogelijk is. Stadsdeel West adviseert verder om aan de woningvoorraad van grote woningen in de monitor extra aandacht te geven met betrekking tot de effecten van de reeds ingestelde regels en indien daar aanleiding toe bestaat alsnog deze adviezen in te willigen.

Reactie college
De regels voor het woningvormen zijn per 1 januari 2021 aangescherpt. Zo mag woningvormen bij niet-grondgebonden woningen alleen bij woningen van minimaal 100 vierkante meter groot en moeten de gevormde woningen minimaal 40 vierkante meter groot zijn. Woningen op de begane grond met minimaal twee verdiepingen moeten minimaal 200 vierkante meter groot zijn en de gevormde woningen minstens 100 vierkante meter. Kortgezegd is woningvormen niet toegestaan bij appartementen tot 100 m2 en eengezinswoningen tot 200 m2. Een eerste evaluatie van het beleid voor woningvormen na ongeveer twee jaar zal moeten uitwijzen hoe deze regels uitpakken. Dan zal worden bezien of de uitkomsten van de evaluatie aanleiding geven het beleid te heroverwegen. Ondertussen houden we het aantal vergunningen voor woningvormen in de gaten. Dat aantal is in 2021 afgenomen ten opzichte van 2019 en 2020. Het lijkt er dus op dat de reeds genomen maatregel effect heeft.

2.3 Uitvoering

2.3.1 Vergunningen, Toezicht en Handhaving
De stadsdelen Oost en Zuidoost merken op dat een goede samenwerking door de verschillende afdeling binnen de gemeente die verantwoordelijk zijn voor vergunningverlening, toezicht en handhaving, te weten de directie Wonen en Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) bij de stadsdelen een voorwaarde is om tot een effectieve en efficiënte uitvoering te komen. Het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuidoost wenst helderheid over de rollen en verantwoordelijkheden van de verschillende organisatieonderdelen van de gemeente in de vorm van afspraken. Inzet van toezicht en handhaving op basis van de Huisvestingsverordening is sterk verweven met lokale gebiedsopgaven, maar is het resultaat van de bestuurlijke prioriteitstelling van de wethouder Wonen, oftewel het college.
In het algemeen voegt stadsdeel Nieuw-West toe dat de voorstellen kunnen leiden tot een beter afgestemde manier van handhaven en een verbeterde inzet op de problematiek, het stadsdeel wil deze verbeteringen meegeven als advies

Reactie college

Om het beleid goed tot zijn recht te laten komen is voldoende afstemming en samenwerking tussen onder meer beleid en uitvoering inderdaad essentieel. Bij de invoering van de quota van B&B en kamerverhuur is er intensief samengewerkt en de samenwerking is nog steeds in ontwikkeling. VTH en de afdelingen Beleid en Handhaving van de directie Wonen hebben geregeld overleg over de verschillende overleg. Hierin worden signalen en knelpunten gedeeld en opgepakt. In Masterplannen voor de aanpak van bepaalde gebieden leggen de stadsdelen de accenten en zet Wonen handhaving op woninggebruik in op basis van de signalen van de verschillende ketenpartners.

2.3.2 Vergunningenproces

Stadsdeel West adviseert bij de vergunningverlening en de bezwaarprocedure ook te toetsen op andere regelgeving, zoals bestemmingsplan en het Bouwbesluit

Stadsdeel Nieuw West vraagt om te proberen om bij de vergunningverlening niet alleen op de tekeningen af te gaan, maar ook ter plekke te kijken, ook nadat een vergunning is verleend om te controleren of deze wordt nageleefd. De stadsdeelcommissie van Nieuw-West vraagt om te onderzoeken waar en in welke vorm afspraken te maken zijn rondom het termijn en de wijze waarop voorbereidingen/verbouwingen om het splitsen/verkameren in verhouding tot de vergunningverstrekking.

Commented [5.1.2.e]: Opmerking 5.1.2.e op 14 juli: Juridisch, doe ik

Commented [5.1.2.e]: Dit is een wettelijke termijn vlgs mij, maar hier zal 5.1.2.e op reageren neem ik aan

2.4 Leefbaarheid

Stadsdeel Nieuw-West stelt voor om leefbaarheid te verbeteren door:

- Te voorzien in één aanspreekpunt voor meldingen van overlast of voor coördinatie,
- bij de bezwaarprocedure ook de door bewoners aangedragen veiligheids- en leefbaarheidsaspecten mee te wegen, eventueel als bijzondere omstandigheid, en
- strikt te handhaven op strikt op basis van de signalen, en maak hier in het handhavingsbeleid, eventueel per gebied, een prioriteit van.

De stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert om een veilig en toegankelijk meldpunt te starten waar bewoners wantoestanden en illegale vormen van verkamering kunnen melden.
De Stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert de Commissie Wonen en Bouwen meer in te zetten op middelen om handhaving op illegale vormen van ander gebruik van woningen mogelijk te maken.

Reactie college

De gemeente Amsterdam heeft een meldpunt waar mensen vermoedens van woonfraude, waaronder kamerverhuur zonder vergunning, kunnen melden. Het meldpunt is te vinden via de volgende link: https://meldingen.amsterdam.nl/incident/beschrijf. Voor meer informatie over het meldpunt klik hier. Indien inwoners overlast ervaren van omwonenden kunnen ze dit melden bij het Meldpunt Zorg en Woonoverlast, zie hier voor informatie over dit meldpunt.

2.5 Rol VVE

Stadsdeel Nieuw-West brengt in dat er aandacht moet zijn van de rol van VVE's.

Commented [5.1.2.e]: Is juridisch; pak ik

De stadsdeelcommissie van Nieuw-West adviseert het DB en de Gemeenteraad om de mogelijkheden te onderzoeken om het huishoudelijk reglement van VvE's te koppelen aan de onttrekkingsvergunning, door de aanvrager er bij het verlenen van de onttrekkingsvergunning op te wijzen dat regels vanuit het huishoudelijk reglement van de betreffende VVE het verkameren en splitsen van een woning kunnen tegengaan

2.6 Woonplicht

De stadsdeelcommissie van stadsdeel Nieuw-West adviseert het DB en de gemeenteraad om een woonplicht, waar mogelijk, zo spoedig mogelijk in te voeren.

Reactie college
Voor nieuwbouwwoningen geldt reeds een zelfbewoningplicht via het erfpachtcontract. Vanaf januari 2022 mogen gemeente verhuur van middeldure koopwoningen in gebieden van de gemeente verbieden. Het college is bezig met de voorbereidingen voor van de invoering van deze opkoopbescherming.

2.7 Afspraken huurprijs
Daarnaast stelt de stadsdeelcommissie van Stadsdeel Nieuw-West voor om te onderzoeken in hoeverre prijsafspraken mogelijk zijn in combinatie met het verstrekken van de vergunning om te splitsen of te verkameren. Om op deze manier de huurprijzen te reguleren en de stijging van woonkosten zoveel mogelijk tegen te gaan.

Reactie college
De gemeente mag geen regels stellen over de hoogte van huren. Huurprijzen worden geregeld in het woningwaarderingsstelsel in het huurrecht. In de Huisvestingsverordening heeft de gemeente wel vastgelegd dat kamerhuurders een individueel huurcontract moeten krijgen. Een huurder kan over de hoogte van een kamerprijs naar de huurcommissie stappen.

Conceptreactie college op stadsdeeladviezen naar aanleiding van voorgestelde wijziging van de huisvestingsverordening over het onderwerp voorraadvergunningen.

1 Woningvormen

1.1 Vrijstelling woningvormen onzelfstandige woonruimte

Het Dagelijks Bestuur (DB) van Stadsdeel Oost kan zich vinden in de door het college voorgestelde vrijstelling van woningvormen bij kamerverhuur. Stadsdeel Noord heeft geen advies en ook Stadsdeel Centrum kan zich vinden deze wijziging. Nieuw-West heeft geen reactie gegeven op dit voorstel.

De stadsdelen Zuidoost en West zijn het niet eens met de voorgestelde vrijstelling.
Stadsdeel Zuidoost brengt in dat het door deze wijziging ~~niet nu~~ niet alleen ieder appartement, maar ook een rijtjeswoning volledig 'verhokt' kan worden, waar eerst één gezin met hooguit 2 kinderen zou wonen. Dit zonder enige restrictie of eis uit de Bouwbesluit waardoor kamers kleiner dan 5 m2 worden toegestaan. Resultaat is dat de buurt achteruit gaat. In het Masterplan is het tegengaan van verkamering opgenomen als een doorbraak bij het thema wonen. Het dagelijks bestuur van Zuidoost is dan ook geen voorstander van deze wijziging en geeft hierop een negatief advies.
Stadsdeelcommissie West brengt in dat het vrijstellen van het vormen van onzelfstandige woonruimte in gaat tegen het huidige beleid van de gemeente en tevens onwenselijk is. Zo wijst de commissie er op dat voormalig wethouder Ivens op 4 februari 2020 aan de raad heeft laten weten dat in de nieuwe Huisvestingsverordening het verbouwen tot onzelfstandige woonruimten volledig is uitgesloten. Alleen verbouwen tot zelfstandige woonruimtes en de verhuur van reeds bestaande onzelfstandige woonruimtes is vergunbaar in Amsterdam. Deze lijn heeft de gemeenteraad met instemming van de stadsdeelcommissie geregeld.
De stadsdeelcommissie van West adviseert het artikel ofwel te schrappen ofwel te onderbouwen hoe de vrijstelling in overeenstemming kan zijn met beleid dat er niet verbouwd mag worden naar onzelfstandige woonruimtes en indien tot vrijstelling wordt besloten om een regeling op te nemen zodat het gestelde beleidsdoel om verbouwingen naar kleine hokjes tegen te gaan toch gehaald zal worden. Stadsdeel Nieuw-West vraagt aandacht voor de mogelijkheden tot verbetering van de handhaving die de voorstellen volgens het stadsdeel bieden.

De vrijstelling voor de anti-kraak en de landingsplekken is een juridische aanpassing, die alleen betrekking heeft op de plekken die zijn aangewezen voor de internationale studenten die aangemeld zijn door het hoger onderwijs. Stadsdeel Nieuw-West overziet dat dit te weinig consequenties heeft voor het handhaven op de verhuurders waar we niet positief tegenover staan.

Reactie college

De adviezen van de stadsdelen zijn voor het college geen aanleiding geweest om het voorstel over de vrijstelling voor het vormen van kamers aan te passen. Het college acht de huidige voorwaarden voor een omzettings(kamerverhuur)vergunning, in combinatie met de kwaliteitseisen voor gebruiksruimtes uit het Bouwbesluit, voldoende om de leefbaarheid voor kamerbewoners en de omgeving te waarborgen. Het kamerverhuurbeleid reguleert door middel van de pand- en wijkquota immers het aantal woningen dat kan worden verkamerd en stelt voorwaarden aan het gebruik om zo overlast te voorkomen. Zo wordt een kamerverhuurvergunning in principe voor verhuur van maximaal zes kamers verstrekt en mag een

Commented [5.1.2,e]: Apart kopje toevoegen voor kamerverhuur

Commented [5.1.2,e]: Benadrukken verschil tussen kamerverhuur en woningvormen

Commented [5.1.2e]: verbouwen tot meerdere kamers was toch al toegestaan, alleen de verhuur van onzelfstandige woonruimte aan meer dan twee hh is verboden tenzij vergund en beperkt via de quota.?

Commented [5.1.2,e]: Als het lukt er bij zetten waarin dat was (5.1.2,e ?). Het klopt al;s verwezen wordt naar de RvS uitspraak, maar dit is daarnaast nooit beleid geweest.

Commented [5.1.2e]: Wie maakt hier een reactie op?

Commented [5.1.2,e]: Nemen we apart wel even op, ik ga er van uit dat 5.1.2,e dat doet.

Commented [5.1.2,e]: Had je hier al iets op gehoord?

kamer door één volwassenen gebruikt worden, tenzij het gaat om een huwelijk of personen met een samenlevingscontract. Ook eist het beleid dat er een gemeenschappelijke ruimte van een minimale omvang aanwezig moet zijn. ~~BEn b~~ovendien leidt enkel het vergunningplichtig maken van het vormen van onzelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimte, niet tot een minimale grootte voor kamers voor de verhuur. Het college ziet geen reden om een vergunningplicht, inclusief een minimale oppervlakte, in te voeren voor het vormen van kamers. Met de eerdergenoemde voorwaarden voor kamerverhuur is de leefbaarheid volgens het college voldoende beschermd. Daarnaast zorgt deze wijziging voor de mogelijkheid, binnen de voorwaarden van het beleid, extra woonruimte voor kamerbewoners te realiseren.
Het was en is de insteek van het college om het vormen van onzelfstandige woonruimte toe te staan, wat na de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (datum?) niet meer mogelijk was. De wijziging beoogt het beleid weer zo te maken als voor de betreffende uitspraak en voorkomt dat er naast de omzettingsvergunning een tweede vergunning voor woningvormen aangevraagd moet worden vanwege het realiseren van (een) extra kamer(s).
Overigens is volgens het huidige beleid niet toegestaan een zelfstandige woonruimte die gevormd is uit een andere zelfstandige woonruimte te gebruiken voor kamerverhuur.

Commented [5.1.2,e]: Zullen we deze alinea niet direct na de eerste zin zetten?

Overige onderwerpen voorraadvergunningen

Naast de reacties op de voorgestelde wijzigingen van het college voor de Huisvestingsverordening hebben stadsdelen opmerkingen en adviezen gegeven over het beleid voor voorraadvergunning in het algemeen, met name over het beleid voor kamerverhuur. Het college heeft met interesse kennisgenomen van de inbreng van de stadsdelen met betrekking tot het beleid voor kamerverhuur en woningvormen. Met de gemeenteraad heeft het college afgesproken dat het huidige beleid voor kamerverhuur twee jaar na de invoering (1 april 2020) zal worden geëvalueerd en dat er tot die tijd geen wijzigingen meer worden doorgevoerd. De inspraakreacties over kamerverhuur zullen meegenomen worden in de evaluatie. De evaluatie kan voor het nieuwe college aanleiding zijn om het beleid op onderdelen aan te passen. Hetzelfde gaat op voor het beleid voor woningvormen omdat de regels hiervoor net in 2020 zijn aangescherpt. Ook daar moet het effect nog van blijken. In principe worden er tot na de evaluatie van het woningvormenbeleid geen grote wijzigingen voorgesteld door het college. Het college heeft daarnaast de gegeven adviezen over de uitvoering van het beleid met belangstelling gelezen. De ingebrachte punten zijn voor de volledigheid opgenomen. De andere ingebrachte onderwerpen worden hieronder weergeven waarop het college hieronder deels in zal gaan.

Commented [5.1.2,e]: Kan dit zo gesteld worden 5.1.2,e of heeft de pauze in beleid enkel betrekking op kamerverhuur?

Commented [5.1.2,e]: 5.1.2,e In principe is het voorstel om de punten voor beleid kamerverhuur, woningvormen en de uitvoeringszaken alleen op te noemen,maar niet op in te gaan. Op de overige punten heb ik enkele reacties hieronder gezet. Volstaat dat? Anders hoor ik graag op welke punten het college wel in zou moeten gaan. Mogelijk dat de stadsdelen zich zonder reactie van het college niet serieus genomen voelen.

2 Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving

2.1 Uitvoering

- De stadsdelen Oost en Zuidoost merken op dat een goede samenwerking door de verschillende afdeling binnen de gemeente die verantwoordelijk zijn voor vergunningverlening, toezicht en handhaving, te weten de directie Wonen en Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) bij de stadsdelen een voorwaarde is om tot een effectieve en efficiënte uitvoering te komen. VTH en de directie Wonen werken hierin intensiever samen. De rollen en verantwoordelijkheden voor de verschillende organisatieonderdelen van de gemeente zijn niet altijd duidelijk. Het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuidoost wenst helderheid in de vorm van afspraken.
  Inzet van toezicht en handhaving op basis van de Huisvestingsverordening is sterk verweven met lokale gebiedsopgaven, maar is het resultaat van de bestuurlijke prioriteitstelling van de wethouder Wonen, oftewel het college. Indien daar aanleiding toe

Commented [5.1.2,e]: Als het lukt zou ik het nog wat inkorten

Commented [5.1.2,e]: Behalve dit punt, zie ik geen concreet voorstel, is het eerder een beschrijving van de situatie. Ik zit me nog een beetje af te vragen hoe we hier op kunnen reageren.

is agenderen bestuurders van de stadsdelen de inzet van toezicht en handhaving in relevante bestuurlijke overleggen.

- In het algemeen voegt stadsdeel Nieuw-West toe dat de voorstellen kunnen leiden tot een beter afgestemde manier van handhaven en een verbeterde inzet op de problematiek, het stadsdeel wil deze verbeteringen meegeven als advies

Reactie college

Om het beleid goed tot zijn recht te laten komen is voldoende afstemming en samenwerking tussen onder meer beleid en uitvoering inderdaad essentieel. zijn er geregeld ketenoverleggen tussen de afdelingen die verantwoordelijk zijn voor het beleid en uitvoering van de voorraadvergunningen. Bij de invoering van de quota van B&B en kamerverhuur is er intensief samengewerkt en de samenwerking is nog steeds in ontwikkeling. De verschillende afdelingen die samen voor het beleid en een goede uitvoering van de regels zorgen hebben delen in ketenoverleggen signalen en knelpunten. Daarnaast worden in de Masterplannen voor bijvoorbeeld de Stadsdelen Zuidoost en Nieuw-West gezamenlijk doelen en aandachtspunten voor de woningvoorraad opgenomen.

2.2 Vergunningenproces

Stadsdeel West adviseert bij de vergunningverlening en de bezwaarprocedure ook te toetsen op andere regelgeving, zoals bestemmingsplan en het Bouwbesluit

Stadsdeel Nieuw West vraagt om te proberen om bij de vergunningverlening niet alleen op de tekeningen af te gaan, maar ook ter plekke te kijken, ook nadat een vergunning is verleend om te controleren of deze wordt nageleefd. De stadsdeelcommissie van Nieuw-West vraagt om te onderzoeken waar en in welke vorm afspraken te maken zijn rondom het termijn en de wijze waarop voorbereidingen/verbouwingen om het splitsen/verkameren in verhouding tot de vergunningverstrekking.

2.3 Leefbaarheid

- Stadsdeel Nieuw-West stelt voor om leefbaarheid te verbeteren door:

Te voorzien in één aanspreekpunt voor meldingen van overlast of voor coördinatie ,
bij de bezwaarprocedure ook de door bewoners aangedragen veiligheids- en leefbaarheidsaspecten mee te wegen, eventueel als bijzondere omstandigheid
strikt te handhaven op strikt op basis van de signalen, en maak hier in het handhavingsbeleid, eventueel per gebied, een prioriteit van.

- De stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert om een veilig en toegankelijk meldpunt te starten waar bewoners wantoestanden en illegale vormen van verkamering kunnen melden.
- De Stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert de Commissie Wonen en Bouwen meer in te zetten op middelen om handhaving op illegale vormen van ander gebruik van woningen mogelijk te maken.

Reactie college

De gemeente Amsterdam heeft een meldpunt waar mensen vermoedens van woonfraude, waaronder kamerverhuur zonder vergunnign, kunnen melden. Het meldpunt is te vinden via de volgende link: https://meldingen.amsterdam.nl/incident/beschrijf. Voor meer informatie over het meldpunt klik hier.

3 Quota voor woningvormen

- Stadsdeel West adviseert om onderzoek te doen het instellen van een quotum voor woningvormen van woningen groter dan 100 m2 quotum en een dergelijke regeling alsnog toe

Commented [5.1.2,e]: In het algemeen noemen dat er ketenoverleggen met VTH zijn. en dat samenwerking bij het invoeren van b en b en kamerverhuur quota intensief is samengewerkt en dat dit verbeterd is. Het is nog steeds in ontwikkeling en een aandachtspunt op beleid en uitvoering goed op elkaar af te stemmen.

Commented [5.1.2,e]: Kan dit zo gesteld worden, maarten?

Commented [5.1.2,e]: Dit zou ik iets anders opschrijven, de Masterplannen zijn nl gemaakt door de stadsdelen. We kunnen wel aangeven, als voorbeeld van werken op basis van signalen stadsdelen, dat de handhaving Wonen met prioriteit wordt ingezet voor de AMsterplannen. Daarnaast kunnen we aangeven dat de wethouder de samenwerking belangrijk vindt en dit graag een keer bespreekt tijdens het BOS?

Commented [5.1.2,e]: Opmerking 5.1.2,e op 14 juli: Juridisch, doe ik

Commented [5.1.2,e]: Dit is een wettelijke termijn vlgs mij, maar hier zal 5.1.2,e op reageren neem ik aan

te voegen aan de huidige regels. Dit heeft stadsdeel West ook bij de inspraakprocedure voor de aanpassing van Huisvestingsverordening per januari 2021 geadviseerd. Daar voegt het stadsdeel, mede op advies van de stadsdeelcommissie aan toe dat indien het advies niet zou worden overgenomen, het stadsdeel pleit voor tenminste een pandquotum bij deze woningen.

- Destijds was de reactie van het college hierop dat het college laat onderzoeken in hoeverre de invoering van quota voor woningvormen bij een volgende wijziging van de Huisvestingsverordening mogelijk is. Stadsdeel West adviseert verder om aan de woningvoorraad van grote woningen in de monitor extra aandacht te geven met betrekking tot de effecten van de reeds ingestelde regels en indien daar aanleiding toe bestaat alsnog deze adviezen in te willigen.
- Stadsdeel Zuidoost brengt in dat er in de stad een grote variatie zit in de omvang van de verschillende wijken, waardoor het aantal mogelijke vergunningen per wijk ook sterk varieert Doordat in Zuidoost wijken relatief veel woningen bevatten, is het gevaar van concentratie van verkamering aanwezig en pleit het stadsdeel ervoor om voor de quota de buurtindeling in plaats van de wijkindeling te hanteren. Ook stadsdeelcommissie Nieuw-West adviseert om quota aan te scherpen naar de lokale situatie.
- Stadsdeel West adviseert om de berekening en de uitvoering van de pand- en wijk-quota in verband met voorstel A tot wijziging van het woning-(zelfstandige woonruimte) begrip te onderzoeken en aan te passen.
- Stadsdeel Nieuw West stelt voor de quotering voor alle vormen van woningdelen of gedeeltelijke verhuur, woningdelen, woningsplitsing, bed and breakfast etc te combineren.
- Stadsdeel Nieuw-West voert aan dat het voorschrift uit de Huisvestingsverordening dat er maar een volwassenen in een gehuurde kamer mag verblijven niet kan voorkomen dat er alsnog meer mensen in een woning verblijven dan vergund, aangezien er wel gehuwde en mensen met een samenlevingscontract samen in een kamer mogen wonen. Het bestemmingsplan verstaat onder wonen in een woning: 'een gezin of max. 4 personen die niet tot een huishouden behoren', maar de cie. B&B toetst dus niet op het bestemmingsplan, aldus het stadsdeel. Stadsdeel Nieuw-West roept op om het aantal kamers per woning en het aantal bewoners per kamer te maximeren.

4 Rol VVE

- Stadsdeel Nieuw-West brengt in dat er aandacht moet zijn van de rol van VVE's.
- De stadsdeelcommissie van Nieuw-West adviseert het DB en de Gemeenteraad om de mogelijkheden te onderzoeken om het huishoudelijk reglement van VvE's te koppelen aan de onttrekkingsvergunning, door de aanvrager er bij het verlenen van de onttekkingsvergunning op te wijzen dat regels vanuit het huishoudelijk reglement van de betreffende VVE het verkameren en splitsen van een woning kunnen tegengaan

5 Woonplicht

De stadsdeelcommissie van stadsdeel Nieuw-West adviseert het DB en de gemeenteraad om een woonplicht, waar mogelijk, zo spoedig mogelijk in te voeren.

6 Afspraken huurprijs

Daarnaast stelt de stadsdeelcommissie van Stadsdeel Nieuw-West voor om te onderzoeken in hoeverre prijsafspraken mogelijk zijn in combinatie met het verstrekken van de vergunning om te splitsen of te verkameren. Om op deze manier de huurprijzen te reguleren en de stijging van woonkosten zoveel mogelijk tegen te gaan.

Commented [5.1.2,e]: Ik zou deze onder kamerverhuur zetten.

Commented [5.1.2,e]: kamerverhuur

Commented [5.1.2,e]: Wat is deze commissie?

Commented [5.1.2,e]: kamerverhuur

Commented [5.1.2,e]: Is juridisch; pak ik

Commented [5.1.2,e]: Verwijzen naar reactie op opkoopbescherming?

Commented [5.1.2,e]: Ja verwijzen naar opkoopbescherming is prima. Er zijn nog geen schriftelijke vragen weg toch? Anders konden we daar naar verwijzen.

Commented [5.1.2,e]: Kunnen we heel kort zijn, niet mogelijk. Kunnen wel wijzen op individueel contract en de 'mogelijkheden' die dat biedt voor de huurder.

Werkdocument [5.1.2.e] ***voor NvB kamerverhuur en woningvormen***

Voorgestelde wijziging en toelichting zoals aan de stadsdelen verstuurd(niet bij algemene inspraakprocedure)

Inhoud

1.1 Woningvormen kamers / kamerverhuur.....1
1.1.1 art. 3.1.6 uitzondering op vergunningplicht.....4

2 Bijlage I:Interne notities:.....9

3 Bijlage: Passage uit Nota van beantwoording bij wijziging HVV per 1 januari 2020 mbt minimale grootte kamer.....10

4 Bijlage: passage uit Nota van beantwoording bij wjziging per januari 2021 over zelfstandig of onzelfstandige woonruimte bij woningvorming.....11

5 Bijlage Link naar toelichting bouwbesluit.....12

1.1 Woningvormen kamers / kamerverhuur

a. Invoering enkele vrijstellingen (woningvormen voor kamers, anti-kraak en landingsplekken internationale studenten).

Woningvormen voor kamers

Deze wijziging heeft het college bij de algemene inspraakprocedure niet nader toegelicht omdat deze wijziging gezien werd als het herstel van een bestaande eerder gevormd beleid, nadat dit beleid na een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak een rechterlijke uitspraak niet meer toepas bruikbaar was. Bij nader inzien was een toelichting bij deze wijziging wel op zijn plaats geweest .

In Amsterdam wordt kamerverhuur gereguleerd met de omzettingsvergunning waarvoor quota zijn ingevoerd in 2020. Daarnaast bestaat er woningvormen, wat in de Huisvestingswet wordt gedefinieerd als het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. In Amsterdam werd dit geïnterpreteerd als het verbouwen van een zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen. De Raad van State heeft in een recente uitspraak echter geoordeeld dat wanneer in een woning een extra kamer wordt gerealiseerd voor kamerverhuur ook sprake is van woningvormen. Dat betekent dat er overlap tussen beide bestaat. Een handeling is dan zowel kamerverhuur als woningvormen, waarvoor beide een vergunning aangevraagd zou moeten worden. Omdat woningvormen naar kamers nu niet in de Huisvestingsverordening is

opgenomen, kan hiervoor echter geen vergunning worden verleend. Hierdoor is het op dit moment niet mogelijk een extra kamer te realiseren in een woning die wordt gebruikt voor kamerverhuur. Bijvoorbeeld door een grote zolder in tweeën te delen.

Voorgesteld wordt een vrijstelling op te nemen voor het woningvormen van kamers bij kamerverhuur. De wijziging herstelt de situatie van voor de uitspraak van de Raad van State. Het realiseren van een extra kamer bij kamerverhuur wordt weer mogelijk, terwijl er slechts één vergunning nodig is: een vergunning voor kamerverhuur. Kamerverhuur blijft daarnaast gereguleerd via het kamerverhuurbeleid, waarin voorwaarden zijn opgenomen over bijvoorbeeld het aantal kamers, aantal bewoners per kamer en de geluidsisolatie. Dit maakt het beleid niet nodeloos complex en beperkt de bureaucratische last voor de burger. De wijziging beoogt het beleid weer zo te maken zoals dat gold tot aan de uitspraak van de Raad van State, maar dan op een juridisch juiste manier.

Artikel 3.1.5 Uitzonderingen op de vergunning woningvorming
Onverlet de verplichting van een omzettingsvergunning die nodig is voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten, is voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte geen vergunning voor woningvormen nodig als bedoeld in artikel 3.1.1., derde lid, onderdeel d.

Inspraakreacties
Meerdere insprekers zijn het niet eens op de voorgestelde uitzondering op de vergunningplicht voor woningvormen voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte.
Een inspreker stelt dat er geen minimale oppervlakte eis aan een onzelfstandige woonruimte wordt gesteld, de kwaliteit van je woonruimte erop achteruit gaat. Hierdoor worden er kamers verhuurd van minder dan 7 vierkante meter, waar huurder niet lang blijven. Een andere inspreker voorspelt dat dit artikel leidt tot uitwassen in huisjesmelkerij en aantasting van de leefomgeving voor omwonenden. Deze inspreker stelt voor het artikel te schrappen uit het voorstel en de bestaande regeling art. 3.3.15, lid 1-c (ingevoegd: elke nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft ten minste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter,) in stand te houden.

Commented [512e]: Drie insprekers

Commented [512e]: Deze blijft ook instand, maar gaat dus alleen op voor zelfstandige woonruimte

1. Kritiek op vrijstelling vormen kamers

Eerlijke verdeling? In de woning naast mij heeft woningvorming geleid tot kamertjes van 6 en 7 vierkante meter voor pak m beet 650 euro. Stel je voor: de gemiddelde kamergrootte is 9 M2, de raamloze gemeenschappelijke ruimte is net groot genoeg om met je zes woningdelers samen te eten, je huis is 1 grote binnenmuur en je moet studeren op je bed. Ja, er is woningnood, maar mensen willen ook een fijne woning waar ze rust vinden en kwaliteit van leven. Buren willen ook woningdelers die langer blijven hangen dan vier maanden, je wilt niet constant weer opnieuw nieuwe mensen. Als je geen minimale oppervlakte eis aan een onzelfstandige woonruimte stelt gaat de kwaliteit van je woonruimte erop achteruit. Je moet de teugels strak houden bij huisjesmelkers, hoe hardleers kun je zijn? Een starter of Young professional wil geen 6 vierkante meter, al zegt ie in al zijn wanhoop van wel. Het is pappen en nathouden en je poogt het ene probleem op te lossen maar creeert een nieuw probleem. En wie profiteert uiteindelijk??

Vreemd dat de belangrijkste en meest verwerpelijke wijzigingen onder 'Overig' zijn weggestopt. Artikel 3.1.5. maakt vorming van onzelfstandige woonruimten weer mogelijk, terwijl die onlangs op goede gronden geheel was verboden. Het Bouwbesluit biedt in dit geval geen enkele bescherming. Stop verkamering! Dit nieuwe artikel leidt tot uitwassen in huisjesmelkerij en aantasting van de leefomgeving voor omwonenden. Schrap dus dit artikel uit het voorstel en houdt de bestaande regeling art. 3.3.15, lid 1-c (ingevoegd: elke nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft ten minste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter;) in stand!

Artikel 3.1.6. biedt een onaanvaardbaar ruime volmacht aan de vergunningverleners, wat uitnodigt tot ongewenste beslissingen en willekeur. In dit domein is van alles te verwachten, want de belangen van vastgoedexploitanten zijn groot. Blanco volmachten passen absoluut niet in de huisvestingsverordening en in onze rechtsstaat. Ten sterkste verzoek ik u dit artikel te schrappen!

Commented [5.1.2.e]: Deze blijft toch ook? Ja en verder niet veranderen.

Commented [GI4]: Algemeen juridisch punt, voor 5.1,2,e en 5.1.2.e

Reactie college

Het college heeft begrip voor de vrees dat er door het vergunningvrij maken van het vormen van onzelfstandige woonruimte te veel en te kleine onzelfstandige woonruimtes, oftewel kamers voor verhuur worden gevormd. Desalniettemin acht het college de huidige voorwaarden voor een omzettings(kamerverhuur)vergunning in combinatie met de kwaliteitseisen voor gebruiksruimtes uit het bouwbesluit voldoende om de leefbaarheid voor kamerbewoners en de omgeving te waarborgen. Vergunningplichtig maken van het vormen van onzelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimte hoeft ten eerste niet direct tot gevolg te hebben dat er een minimale grootte voor kamers voor de verhuur geldt. Daar komt bij dat er voor omzettingsvergunningen een maximum van zes is gesteld aan het aantal te verhuren ruimtes en de grootte van het huishouden per ruimte, te weten maximaal een volwassenen, tenzij gehuwd of een samenlevingscontract. Verder biedt het bouwbesluit ook een kwaliteitswaarborg voor kamers.

Ter overweging:
De voorwaarden voor een omzettingsvergunning kunnen niet voorkomen dat er in een kleine woning meerdere kleine kamers worden gevormd en verhuurd. In het bouwbesluit 2012 in artikel 4.7 is voor bestaande bouw opgenomen dat in ten minste een verblijfsgebied een verblijfsruimte ligt met een vloeroppervlakte van ten minste 7,5 m² en een breedte van ten minste 2,4 m. Dat zou dan ook van toepassing zijn op kamers voor de verhuur. Dat weet ik echter niet zeker, want voor nieuwbouw is een eis van het bouwbesluit dat er een gemeenschappelijke gebruiksruimte is van tenminste 11 vierkante meter en 3 meter breed. Dat staat dan weer anders bij bestaande bouw. Deze eis is ook een voorwaarde bij een omzettingsvergunning voor kamerverhuur. Dat was vermoedelijk nodig omdat de regel in het bouwbesluit enkel over nieuwbouw gaat, waar bij kamerverhuur meestal geen sprake van is.
De vraag is of we de bepalingen in het bouwbesluit voldoende vinden om te zorgen dat de kamers niet te klein worden of dat we dat ook in de HVV willen opnemen, net als met de gemeenschappelijke ruimte.
We zouden de minimale vierkante meter eis kunnen terugbrengen voor kamers, als voorwaarden bij vrijstelling. Hoewel ook via de omzettingsvergunning een minimale grootte voorwaardelijk kan worden gesteld, is dat niet wenselijk omdat het dan onmogelijk wordt om reeds bestaande kamers die kleiner zijn dan de eis, te verhuren, waar de eigenaar dan in principe niets aan kan veranderen. Bij het creëren van kamers kan de eigenaar nog wel rekening houden met de afmetingen.

Achtergrond minimale grootte verblijfsruimte in HVV:

Commented [GI5]: 5.1,2,e hoe zie jij dat?

Commented [GI6R6]: 5.1,2,e van bouwtoezicht eerder al een reactie op gegeven. Ruggespraak met 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e Basiskwaliteit waar ook bestaande bouw aan moet voldoen vlgs bouwbesluit. Als het te klein is kan de gemeente hiertegen optreden. Maar de gemeenteraad vindt dat met de regel van een een gemeenschappelijke woonruimte en een persoon per kamer de overbewoning voldoende wordt tegengegaan en minimale eisen zitten in bouwbesluit. Ook dit onderdeel wordt bij de evaluatie opgenomen.

In het verleden, toen het vormen van onzelfstandige woonruimte in de huisvestingsverordening vergunningplichtig was gesteld, was er in de huisvestingsverordening een minimale grootte voor het vormen van onzelfstandige woonruimte opgenomen, te weten in artikel 3.3.2 aanhef onder m Huisvestingsverordening (geldig tot januari 2020): 'bij woningvorming tot een onzelfstandige woonruimte deze woonruimte een gebruiksoppervlak heeft niet kleiner dan 12 m2. De gemeenteraad heeft besloten (vergunningverlening voor) woningvormen naar onzelfstandige woonruimten af te schaffen per 1 januari 2020, zodat er geen overlap ontstaat met het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimten. De voorwaarde met betrekking tot de minimale oppervlakte van onzelfstandige woonruimten was daardoor niet meer relevant. Destijds heeft het college er niet voor gekozen om anderszins een eis aan de oppervlakte van een te vormen onzelfstandige woonruimte (kamer) te stellen. Een overweging daarbij was dat een kleine slaapkamer in combinatie met een gezamenlijke ruimte voor bepaalde groepen woningzoekenden, zoals studenden, een adequate woonruimte is.

Commented [5.1.2e]: (zie passage uit Nota van beantwoording over grootte van onzelfstandige woonruimte bij wijziging per 1 januari 2020 in bijlage).

,

Daarnaast is onder meer voorgesteld een algemene bevoegdheid tot het maken van uitzonderingen op te nemen in de HVV in onderstaand artikel

Artikel 3.1.6 Uitzondering op de voorraadvergunningplichten algemeen

1. Burgemeester en wethouders kunnen in het geval van bijzondere omstandigheden in individuele gevallen bepalen dat er een uitzondering op een voorraadvergunningplicht geldt en kunnen hier voorwaarden of voorschriften aan verbinden.
2. De uitzonderingen op de vergunningplichten, zoals genoemd in deze paragraaf, zijn niet van toepassing op de situatie waarbij door de eigenaar of een derde is gehandeld met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de werking van de regels die bij of krachtens de Huisvestingswet zijn gesteld.

Inspraakreactie uitzondering vergunningplicht algemeen

Een inspreker stelt dat dit artikel een onaanvaardbaar ruime volmacht biedt aan de vergunningverleners, wat uitnodigt tot ongewenste beslissingen en willekeur en verzoekt dit artikel te schrappen

Reactie college

1.1.1 art. 3.1.6 uitzondering op vergunningplicht

In de bestaande verordening is deze bevoegdheid reeds opgenomen in artikel 3.1.2 lid 6 en 7 van de huisvestingsverordening. Volgens het college is het nodig om naast de bestaande hardheidsclausule een uitzondering te kunnen maken op de vergunningplicht ten behoeve van het behoud van de woningvoorraad voor bijzondere situaties als dat nodig is voor het maatschappelijk belang of persoonlijke omstandigheden van belanghebbenden. Het college beoordeelt per geval of een uitzondering te rechtvaardigen is en past deze bevoegdheid terughoudend toe.

Commented [5.1.2e]: Dit is ook een algemeen juridisch onderwerp en niet specifiek over kamerverhuur of woningvormen.@ 5.1.2,e formuleren jullie de reactie?

Samenvatting inspraak reacties kamerverhuur los van voorgestelde wijzigingen

Hoewel er door het college geen wijzigingen in het beleid voor kamerverhuur hebben voorgesteld, zijn er meerdere inspraakreacties ontvangen over het kamerverhuurbeleid.
Pandquotum: 2
Tweemaal roept een inspreker, waaronder Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam het college op om bij het berekenen van de pandquota en wijkquota reeds verkamerde woningen niet als woning mee te tellen, omdat een verkamerde woning geen woning volgens de in spreker niet

voldoet aan de voorgestelde definitie van een woning in de Huisvestingsverordening, te weten een zelfstandige woonruimte.
Gebiedsindeling: 2
In twee inspreekreacties (NB stichting betaalbare woonstad Amsterdam) wordt voorgesteld om de gebiedsindeling voor de wijkquota meer op de lokale situatie af te stemmen, waar de gemeenteraad eind 2020 ook een motie voor heeft ingediend.
Kwaliteit behoud woningen: 1
Verder is voorgesteld (door Stichting Betaalbare woonstad Amsterdam) om in de Huisvestingsverordening te bepalen dat voor nieuw te vormen woningen de bestaande kwaliteitseisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit gelden.
Erfpachtwijziging direct doorvoeren:1
Volgens een inspreker (betaalbare woonstad Amsterdam) zou het mooi zijn als eigen bewoning door de eigenaar zou leiden tot een lagere erfpacht dan in de gevallen waarbij het pand slechts als beleggingsobject wordt ingezet.
Tot slot adviseert een inspreker in artikel 3.3.11 van de verordening dat toeziet op het berekenen van het pandquotum onder meer het begrip pand uit te schrijven naar trappenhuis en gallerij.

Daarnaast merken twee insprekers (waaronder Betaalbare woonstad Amsterdam) op dat de voorgestelde vrijstelling voor woningvormen van onzelfstandige woonruimte in de huisvestingsverordening niet duidelijk in de informatie over de wijziging van de Huisvestingsverordening naar voren is gebracht. Deze wijziging stond weliswaar in het wijzigingsvoorstel met alle voorstellen per artikel, maar werd niet in het begeleidend schrijven toegelicht.

Reactie college

Beleid wordt na twee jaar, dat is in april 2022 geevalueerd. Tot die tijd worden geen grote wijzigingen in het kamerverhuurbeleid aangebracht.
Pandquotum: 2
Tweemaal roept een inspreker, waaronder Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam het college op om bij het berekenen van de pandquota en wijkquota reeds verkamerde woningen niet als woning mee te tellen, omdat een verkamerde woning geen woning volgens de in spreker niet voldoet aan de voorgestelde definitie van een woning in de Huisvestingsverordening, te weten een zelfstandige woonruimte.
Gebiedsindeling: 2
In twee inspreekreacties (NB stichting betaalbare woonstad Amsterdam) wordt voorgesteld om de gebiedsindeling voor de wijkquota meer op de lokale situatie af te stemmen, waar de gemeenteraad eind 2020 ook een motie voor heeft ingediend.
Kwaliteit behoud woningen: 1
Verder is voorgesteld (door Stichting Betaalbare woonstad Amsterdam) om in de Huisvestingsverordening te bepalen dat voor nieuw te vormen woningen de bestaande kwaliteitseisen voor nieuwbouw uit het Bouwbesluit gelden.
Erfpachtwijziging direct doorvoeren:1
Volgens een inspreker (betaalbare woonstad Amsterdam) zou het mooi zijn als eigen bewoning door de eigenaar zou leiden tot een lagere erfpacht dan in de gevallen waarbij het pand slechts als beleggingsobject wordt ingezet.
Tot slot adviseert een inspreker in artikel 3.3.11 van de verordening dat toeziet op het berekenen van het pandquotum onder meer het begrip pand uit te schrijven naar trappenhuis en gallerij.

Daarnaast merken twee insprekers (waaronder Betaalbare woonstad Amsterdam) op dat de voorgestelde vrijstelling voor woningvormen van onzelfstandige woonruimte in de huisvestingsverordening niet duidelijk in de informatie over de wijziging van de Huisvestingsverordening naar voren is gebracht. Deze wijziging stond weliswaar in het wijzigingsvoorstel met alle voorstellen per artikel, maar werd niet in het begeleidend schrijven toegelicht.

5.1,2,e **waarschijnlijk**

1. De inspraak is niet goed georganiseerd: Het cruciale wijzingsvoorstel om het verbod op het verbouwen van woningen voor kamergewijze exploitatie af te schaffen is niet gepresenteerd; B&W heeft het voorstel verstopt in het wijzigingsvoorstel met 12 pagina's alleen voor juristen toegankelijke kleine lettertjes zodat de HVV2022 op in ieder geval dit cruciale punt de facto aan de inspraak is onttrokken. Bovendien wil de Gemeenteraad ingaande 1-12022 komen tot wijziging van de gebiedsindeling van de wijkquotums maar het voorstel daartoe ontbreekt in de inspraak. DAARMEE ZIJN DE BEWONERS OP CRUCIALE PUNTEN DE FACTO BUITEN GESLOTEN, DE INSPRAAK VOOR ZOVER DIE WORDT INGEDIEND GEEFT IN AANTAL INSPREKERS EN STREKKING VAN HUN INSPREKEN BIJ VOORBAAT GEEN BEELD VAN WAT DE BEWONERS OP DE VERHULDE PUNTEN VINDEN.

2. Verbod op verbouwen voor kamergewijze exploitatie mag niet worden afgeschaft: Het in 2016 of nóg eerder ingevoerde verbod om woningen voor kamer-exploitatie te verbouwen tot kamers van minder dan 12m2 is ingaande 1-1-2020 op goede gronden aangescherpt tot een verbod op verbouwen voor de verhuur van nieuwe kamers van welke grootte dan ook. Dit verbod is neergelegd in de voorwaarde dat onzelfstandige woonruimten niet mogen worden gevormd, alleen zelfstandige woonruimten (HVV art 3.3.15 lid 1-c). Ronduit stuitende situaties deden zich reeds voor, zoals een woning aan de Pieter Calandlaan waar (in strijd met het verbod) 10 hokken van 2 x 4 m zijn gevormd. Desondanks wil B&W het verbod weer intrekken (voorstel L, art 3.1.5), met als voorgewend argument de "bureaucratische last" voor huisjesmelkers te beperken. In de advies-aanvraag aan de stadsdelen wil B&W doen voorkomen dat een afschaffing van het verbod zou dienen tot herstel; dat is ronduit onwaar, de afschaffing zou leiden tot terugdraaien van weloverwogen ingevoerde maatregelen, minstens al in 2016, verder aangescherpt ingaande 1-1-2020. Er is geen reden terug te komen op de minimum kamergrootte van 12m2, ingaande 1-1-2020 verder aangescherpt tot het verbod op verbouwen voor verhuur van kamers van welke grootte dan ook. Mede door de hand te lichten met deze regelgeving sinds 2016 of nog eerder is de stad al genoeg naar de filistijnen geholpen door zogenaamde investeerders vrij spel te geven, uitverkoop van de woningvoorraad en de leefbaarheid. Kortom, er is geen enkele reden om het verbouwen naar onzelfstandige kamer(tjes) vergunningsvrij te maken. In het advies van SDC-West, waarin de situatie uitgebreid is uitgewerkt en toegelicht, staat niet voor niks dat het Bouwbesluit de verhokking en afbraak van woningvoorraad en leefbaarheid niet voorkomt; alleen de bestaande regels in de HVV kunnen daarvoor zorgen. OM AL DEZE REDENEN DRING IK ER OP AAN INVOERING VAN DEZE VRIJSTELLING ARTIKEL 3.1.5 TE SCHRAPPEN.

3(kamerverhuur algemeen) Berekeningswijze van de pandquota en de wijkquota moet worden gecorrigeerd: Gelukkig, na eerder inspreken is B&W teruggekeerd van eerdere dwaling en heeft nu alsnog onderkend dat een verkamerde woning geen woning meer is: wijzigingsvoorstel A. Echter,

Commented [5.1,2,e]: Overeenkomsten met de inspreekreactie hierna.

Commented [5.1,2,e]: Dit gaat waarschijnlijk om motie GL 1662 van eind 2020.

Commented [5.1,2,e]: @5.1,2,e dit is algemene kritiek op de inspraakprocedure, wil jij de reactie hierop verzorgen?

Commented [5.1,2,e]: Is dat zo? Vormen van onzelfstandige woonruimte was voor de uitspraak van de RvS volgens de gemeente toch juist vergunningvrij?
Hier verder geen reactie op geven, alleen op huidige wijziging.
Toelichting van 5.1,2,e Vroeger was er wel een minimale eis van 12 m2, maar in de praktijk gaf dat problemen om dat er in de praktijk vaak net niet aan voldaan werd, terwijl de leefbaarheid in een situatie niet in het geding kwam. Maar niet uitleggen.

Commented [5.1,2,e]: Is dat een voorstel in deze wijziging Hvv?

in de berekening van de pand- en de wijkquota telt B&W de verkamerde woningen nog steeds mee zodat de pand- en wijkquota nog steeds stelselmatig te hoog worden berekend. En dat terwijl B&W een woning die is opgeknipt in 2 of meer appartementen in veelvoud meetelt, zodat door opknippen het pandquotum en het wijkquotum voor verkamering steeds hoger wordt. Dit perverse effect kan de bedoeling niet zijn. KORTOM, PAS DE BEREKENING VAN DE WIJKQUOTA EN DE PANDQUOTA INGAANDE 1-1-2022 AAN OP BASIS HET CORRECTE AANTAL WONINGEN.
4. (kamerverhuur algemeen) Gebiedsindeling van de wijkquota moet worden herzien: De wijkquota zijn ingaande 1-4-2020 eindelijk ingevoerd maar ze waren te laat, te hoog en te weinig specifiek, zonder rekening te houden met lokale situatie, bijvoorbeeld qua woningvoorraad, appartement-vergunningen en B&B-vergunningen. Dat heeft de Raad na inspreken door bewoners al herhaald eerder besproken, mede op advies van de stadsdeelcommissie NieuwWest vroeg de Raad bij motie om een andere gebiedsindeling bij de toepassing van de wijkquota. B&W heeft de HVV 2022 op dit punt niet herzien, zodat de quota pervers blijven werken met forse overschrijdingen van het 5%-maximum in tal van buurten waar de verkamering, B&B en opknippen in appartementen zich concentreren. ZOALS DE RAAD HEEFT ONDERKEND IS DE HERZIENING VAN DE WIJKINDELING URGENT, VOER DEZE IN PER 1-1-2022. hv 11-7-2021

Commented [5.1.2,e]: Is dit wenselijk en uitvoerbaar

Commented [5.1.2,e]: We gaan nu niet wijzigen, pas na twee jaar evalueren. Het beleid heeft rust nodig. Is eerder in een brief oid aan de raad zo gecommuniceerd. Even kijken waar het staat en anders opnieuw formuleren. Zowel voor de gebruikers als voor de handhavers en bezwaarprocedures .rechters hebben ook meerdere keren gezegd dat het niet de bedoeling is een Hvv zo snel te wijzigen, want dat is voor verhuurders niet bij te houden. Het quota beleid is goed voorbereid en is voorlopig het uitgangspunt.

Commented [5.1.2,e]: Ligt er een motie voor andere wijkquota en zo ja stavaza? Anders lijkt me dat iets dat ook na de evaluatie overwogen kan worden.

Commented [5.1.2,e]: Wijkindeling ook na de evaluatie.

Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam (ik lees nog steeds 5.1.2,e)
Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam verzet zich tegen de uitverkoop van de stad aan huisjesmelkers en andere investeerders, een proces dat de leefbaarheid bedreigt, de woningvoorraad afbreekt en middeninkomens en gezinnen de stad uit jaagt. Bewoners uit alle delen van de stad, waaronder wijzelf, vragen al een aantal jaar aandacht voor deze zorgwekkende trend. Een deel van bestuurlijk en politiek Amsterdam lijkt zich langzaam bewust te worden van de schade van het gevoerde beleid en de urgentie die de inwoners van Amsterdam voelen, getuige bijvoorbeeld de adviezen van de stadsdeelcommissies en de DB's van Nieuw-West en West over de wijzigingsvoorstellen van B&W voor de HVV2022.*
Uit de wijzigingsvoorstellen van B&W blijkt die bewustwording nog niet voldoende, in tegendeel, huisjesmelkers krijgen zelfs nog meer speelruimte. Hieronder staan de punten die wij in deze inspraakronde graag inbrengen.

1. Verbod op verbouwen voor kamergewijze exploitatie mag niet worden afgeschaft (voorstel L, art 3.1.5)
Het verbod sinds 2016 of nóg eerder om woningen voor kamerexploitatie te verbouwen tot kamers van minder dan 12m2 is ingaande 1-1-2020 op goede gronden aangescherpt tot een verbod op verbouwen voor de verhuur van nieuwe kamers van welke grootte dan ook. Dit verbod is neergelegd in de voorwaarde dat onzelfstandige woonruimten niet mogen worden gevormd, alleen zelfstandige woonruimten (HVV art 3.3.15 lid 1-c). Ronduit stuitende situaties deden zich reeds voor, zoals een woning aan de Pieter Calandlaan waar (in strijd met het verbod) 10 hokken van 2 x 4 m zijn gevormd. Desondanks wil B&W het verbod weer intrekken (voorstel L, art 3.1.5), met als argument de "bureaucratische last" voor huisjesmelkers te beperken. Dat is de omgekeerde wereld: het probleem is niet de bureaucratische last voor huisjesmelkers; het probleem is de huisjesmelkerij zelf, die de leefbaarheid van buurten en betaalbaarheid van woningen onder grote druk zet. In de adviesaanvraag aan de stadsdelen wil B&W doen voorkomen dat een afschaffing van het verbod zou dienen tot herstel; dat is ronduit onwaar, de afschaffing zou leiden tot terugdraaien van weloverwogen ingevoerde maatregelen, minstens al in 2016, verder aangescherpt ingaande 1-1-2020. B&W geeft het enigszins lachwekkende voorbeeld dat het voorgestelde artikel het mogelijk maakt "een grote zolder in tweeën te delen", terwijl het in de

Commented [5.1.2,e]: Zelfde als vorige inspreker punt 1

werkelijkheid huisjesmelkers de ruimte geeft ter maximering van de winst een huis vol te bouwen met hokken. Er is geen reden terug te komen op de minimum kamergrootte van 12m2, ingaande 1-1-2020 verder aangescherpt tot het verbod op verbouwen voor verhuur van kamers van welke grootte dan ook dan ook.
Mede door de hand te lichten met deze regelgeving sinds 2016 of nog eerder is de stad al genoeg naar de gallemiezen geholpen door zogenaamde investeerders. Laat B&W nu eens denken aan de inwoners van Amsterdam. Kortom, er is geen enkele reden om het verbouwen naar onzelfstandige kamertjes vergunningsvrij te maken.
In het advies van de stadsdeelcommissie West*, waarin de implicaties van het voorgestelde artikel uitgebreid staan uitgewerkt en toegelicht, staat terecht opgemerkt dat het Bouwbesluit de verhokking en afbraak van woningvoorraad en leefbaarheid niet voorkomt; alleen strenge regels in de HVV kunnen daarvoor zorgen. Om al deze redenen dringen wij er dan ook op aan deze vrijstelling niet in te voeren en het voorgestelde artikel 3.1.5 te schrappen.

2.(kamerverhuur algemeen)Gebiedsindeling van de wijkquota moet worden herzien

De wijkquota zijn ingaande 1-4-2020 eindelijk ingevoerd maar ze waren te laat, te hoog en te weinig specifiek, zonder rekening te houden met lokale situatie, bijvoorbeeld qua woningvoorraad, appartementvergunningen en B&B-vergunningen. Dat heeft de Raad na inspreken door bewoners al eerder besproken, mede op advies van de stadsdeelcommissie Nieuw-West vroeg de Raad bij motie om een onderzoek naar een andere gebiedsindeling bij de toepassing van de wijkquota.
https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/9568963/1/1662_20_Motie%20De%20Jong%20HVV%20onderzoek%20naar%20wijkindeling B&W heeft de HVV 2022 op dit punt niet herzien, zodat de quota falend blijven werken met forse overschrijdingen van het 5%-maximum in tal van buurten waar de verkamering, B&B en opknippen in appartementen zich concentreren. Herziening van de wijkindeling is urgent en ontbreekt ten onrechte in de wijzigingsvoorstellen voor de HVV2022.

2. **(kamerverhuur algemeen) Berekeningswijze van de pand- en de wijkquota moet worden gecorrigeerd**

Na eerder inspreken is B&W teruggekeerd van eerdere dwaling en is nu onderkend dat een verkamerde woning geen woning meer is (voorstel A). Echter, in de berekening van de pand- en de wijkquota telt B&W de verkamerde woningen nog steeds mee zodat de pand- en wijkquota nog steeds stelselmatig te hoog worden berekend. En dat terwijl B&W een woning die is opgeknipt in 2 of meer appartementen in veelvoud meetelt, zodat door opknippen het pandquotum en het wijkquotum voor verkamering steeds hoger wordt. Dit kan de bedoeling niet zijn. Kortom, pas de berekening van de pand- en wijkquota ingaande 1-1-2022 aan op basis van het correcte aantal woningen.

4. Kwaliteitsbehoud Woningen

Het kwaliteitsniveau van nieuw gevormde woningen dient hetzelfde te blijven als het niveau dat geldt voor het bestaande pand (woning) waaruit die woningen ontstaan. Advies is dan ook een bepaling op te nemen in de HVV-vergunning (voor woningvorming en onttrekking woningvoorraad) waarin expliciet wordt opgenomen dat de gevormde woningen ieder afzonderlijk moeten voldoen aan het bestaande kwaliteitsniveau (uit het Bouwbesluit) van het pand (de woning) waaruit de woningen worden gevormd.
Toelichting: Voor de omzetting naar meerdere zelfstandige woningen zijn 2 vergunningen nodig: een Omgevingsvergunning ('kwaliteit bouw') en Woningvormingsvergunning HVV ('woon- en leefklimaat'). Idem voor Verkamering (Onzelfstandige woningen, 'Onttrekkingsvergunning HVV'). De Omgevingsvergunning leunt zwaar op het Bouwbesluit. Bij de afgifte van deze vergunning betoogt de gemeente dat de gecreëerde woningen niet of maar zeer beperkt aan de verbouweisen uit het bouwbesluit hoeven te voldoen. Concreet stelt de gemeente dat de bepalingen m.b.t.

Commented [5.1.2,e]: Deze motie is in dec 2020 aangenomen, staat niet in de termijn agenda. Uitzoeken wat er mee is gebeurd...

Commented [5.1.2,e]: De woningen die al verkamerd zijn niet meetelen bij berekenen woonquota, destijds ook geantwoord. Al verkamerde woning had al vergunning moeten hebben en die gaan dan weer van quota.

Commented [5.1.2,e]: Is dat zo? Waar is dat te vinden? Ik stel voor dit bij de evaluatie van het kamerverhuurbeleid mee te nemen

Commented [5.1.2,e]: Ook bij gebruik voor kamerverhuur en vormen naar zelfstandige woonruimtes blijven de regels voor woonruimtes vanuit het bouwbesluit toch van toepassing? Ook als er geen vergunning voor nodig is? Dan komt het wel op handhaving neer.

Commented [5.1.2,e]:

Commented [GI24]: 5.1.2,e dit is een juridisch punt, dat je niet de regels van het bouwbesluit ook in de Hvv op, willen jullie hierop reageren.

buitenruimte (toegang tot tuin/balkon), berging, en aanwezigheid / minimale oppervlakte van de badruimte niet van toepassing zijn. De afzonderlijk gevormde woningen hoeven niet te voldoen aan het 'rechtens verkregen niveau' uit het Bouwbesluit dat tot doel heeft de kwaliteit van de woning te behouden. Volgens een – door ons betwiste redenering – zou het 'rechtens verkregen niveau' de huidige functionele- en kwaliteitskenmerken van de etage zijn waarop de betreffende zelfstandige woning is gesitueerd vóór de verbouwing. Dus: op de tweede verdieping is geen buitenruimte/badkamer, dus die hoeft er niet te komen. Voor de betreffende etage blijft dan in het Bouwbesluit het niveau 'Bestaande bouw' over en daarin zijn geen minimumeisen gesteld t.a.v. buitenruimte / badkamer / ventilatie / etc. Kortom, de HVV moet in deze leemte voorzien. Maar laten we de argumentatie van de gemeente hierin voor nu even volgen. Mogelijk is dit inderdaad een juridisch gaatje in de Omgevingswet/Bouwbesluit, zodat het toegestaan zou zijn actief de kwaliteit van woningen terug te brengen tot 'Bestaande bouw' en daarmee het kwaliteitsniveau van het Bouwbesluit 1992 (hier van toepassing) te omzeilen. Als die redenering van de gemeente m.b.t. het Bouwbesluit klopt, dan betekent dat de kwaliteit van deze nieuwe gevormde woningen voor altijd wordt teruggebracht tot een ongewenst laag niveau. Dit heeft directe gevolgen voor het woon- en leefklimaat in de straat: we gaan dan terug naar de jaren 1920 waarin woningen niet langer badkamers, buitenruimte etc. hoeven te hebben.

5. Erfpachtwijziging direct doorvoeren (bij woningvorming en verkamering, m.n. zonder eigen bewoning).

Voorbeeld nemen aan de gemeente Utrecht, die bij bijvoorbeeld splitsing direct ook de Erfpachtwijziging (en -afrekening) betrekt en daarvoor direct de bijhorende rekening presenteert. Het zou mooi zijn als eigen bewoning door de eigenaar zou leiden tot een lagere erfpacht dan in gevallen waarbij het pand louter als beleggingsobject wordt ingezet. Op die manier zou de belastingvrije winst (waardevermeerdering) die nu door beleggers wordt geïnd ten goede aan de gemeenschap kunnen komen.

6. Geen overgangsrecht voor vergunningsverlening.

Gezien het misbruik dat telkens wordt gemaakt van elke wijziging in de HVV, waarbij vlak vóór de wijzigingsdatum nog een hausse aan aanvragen worden gedaan, dient er geen overgangsrecht voor vergunningsaanvragen te worden opgenomen. Dit schept meer helderheid voor alle betrokkenen: vergunningaanvragers, behandelaars, raadsleden en omwonenden. Beleid kan direct worden doorgevoerd zonder jarenlange nasleep van aanvragen die volgens gemeente nog onder oude rechten vallen. En op die wijze wordt voorkomen dat woningen vóór het afgeven van de vergunning of vóór het onherroepelijk worden van de vergunning in gebruik worden genomen en er een voldongen feit (bewoning) wordt gecreëerd. Mocht dit tot grote uitvoeringsproblemen leiden, dan kan gekozen worden om vergunningsaanvragen gedaan vóór 1 augustus 2021 nog conform de oude toetsingsnormen te behandelen.

7. Organisatie van de inspraak

Cruciale wijzigingsvoorstellen zoals het afschaffen van het verbod op het verbouwen van woningen voor kamergewijze exploitatie zijn niet als zodanig gepresenteerd. B&W heeft ze verstopt in het wijzigingsvoorstel met 12 pagina's alleen voor juristen toegankelijke kleine lettertjes zodat de HVV2022 op cruciale punten de facto aan de inspraak is onttrokken. Daarmee zijn we niet eens, bewoners zijn de facto buitengesloten, de inspraak voor zover die wordt ingediend geeft in het aantal insprekers geen beeld van wat de bewoners op de verhulde punten vinden. * Het genoemde advies van de stadsdeelcommissie West ("6 Advies GL wijzigingen HVV 2022 met reactie DB 5-7-21") is te vinden op: https://west.notubiz.nl/vergadering/784731/Stadsdeelcommissie%20West%2007-07-2021. Dit advies onderschrijven wij. Het advies van de stadsdeelcommissie en DB Nieuw-West en de bijbehorende Notitie Woningdelen zijn te vinden op: https://nieuw-west.notubiz.nl/vergadering/798532/Stadsdeelcommissie%2022-06-2021.

Commented [5.1.2,e]: Deze verordening ziet niet toe op het erfpachtbeleid. Het college neemt dit voorstel voor kennisgeving aan.

Commented [5.1.2,e]: Dit aan 5.1.2,e mailen en vragen of dit aan de orde is, wil je reageren? Dus nog wel met 5.1.2,e checken.

Commented [5.1.2,e]: Gaat over wijzigingen in het algemeen, ik stel voor dat de wetgevingsjuristen hierop reageren.

Commented [5.1.2,e]:

Commented [5.1.2,e]: Excuses net als bij eerdere inspraak reactie

Commented [GI30R30]: 5.1.2,e wil jij hierop reageren?

We zijn het lang niet altijd eens met het DB, zeker niet met het in het betoog van DB Nieuw-West d.d. 22-6-2021 ingenomen standpunt over het afschaffen van het verbod op verbouwen voor kamergewijze exploitatie (onder de kop 'f. Invoering enkele vrijstellingen'). Maar net als het DB vinden wij het teleurstellend "dat er dit jaar nog geen wijzigingen met betrekking tot de regels rond kamerverhuur worden voorgesteld." Over de situatie in Nieuw-West stelt het DB terecht: "In onze reactie op de voorgestelde wijzigingen in de Huisvestingsverordening 2022 willen we nogmaals benadrukken dat de leefbaarheid in ons stadsdeel door kamerverhuur en woningdelen zwaar onder druk staat. (...) Het dagelijks bestuur is niet tevreden over de mogelijkheden die er op dit moment zijn om te kunnen handhaven en de leefbaarheid in het stadsdeel te kunnen verbeteren. Nieuw-West zou graag verregaande aanpassingen zien in het huidige beleid rond verkamering en wil op tijd betrokken worden bij het ontwikkelen van nieuw beleid.
In deze reactie geven wij daarom ook meteen ons advies met betrekking tot nieuw beleid." Wij vragen de gemeente om de zorg van DB en stadsdeelcommissie serieus te nemen en het advies ter harte te nemen. Tegelijkertijd kunnen er ook nu al stappen in de goede richting worden gezet. Zie onze inspraak hierboven.

Jullie voorstel N tot wijziging van HVV art 3.3.11 lid 2-a is een stap in de goede richting, daarom heb ik er niet op ingesproken. Maar over de pand-quotums is in de praktijk meer onduidelijk, graag ambtshalve de redactie-verbeteringen hieronder.
Toelichting geef ik desgewenst graag.

Commented [5.1.2.e]: Bij algemeen stukje over kamerbeleid en dat we dat meenemen bij evaluatie.

mtvrgr

https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR637053/3

1. de in art 3.3.11 lid 2-a voorgestelde toevoeging *per verdieping* is onbepaald,
   zo geformuleerd kan het gaan om alle woningen op een verdieping van een heel bouwblok of flatgebouw;
   oplossing: . . . . . *het totaal aantal adressen* ***per verdieping van het trappenhuis of de galerij*** .

2. aansluitend op de formulering van lid 2-b moet in lid 2-a *bij minimaal vier* worden vervangen
   door *bij vier of meer* ;

3. lid 2-b is nu geformuleerd: . . . .*25 procent van het totaal aantal adressen* ***per pand*** ;
   echter, volgens het huidige art 1-w heeft *pand* een heel specifieke betekenis die niet klopt met
   de strekking van lid 2-b;
   , oplossing: . . . . . *25 procent van het totaal aantal adressen* ***van het trappenhuis of de galerij*** .

4. dit zelfde wijzigen in lid 2-c: *bij minder dan vier adressen per* ***trappenhuis of galerij*** . . . . . .

5. en in de aanhef van lid 2: *. . . . .het aantal adressen **per trappenhuis, galerij** of rij aaneengesloten eengezinswoningen,*

Voorstel 5.1,2,e
Wij hebben in de pandquota voor de verduidelijking extra opgenomen 'per verdieping' (je ziet dat 5.1,2,e het hieronder ook zwart heeft gemaakt). Verbeek wil echter dat pand wat vaker wordt uitgeschreven naar trappenhuis of galerij. Bij nader inzien is dat toch meer een beleidsmatige keuze omdat we specifiek voor pand hebben gekozen omdat dat mooi is uitgewerkt (pand heeft een vaste definitie waar city data ook mee werkt). Hele lange galerijflats zijn formeel ook meerdere panden. 5.1,2,e heeft dat destijds welbewust zo gekozen. Bij het uitschrijven naar wat 5.1,2,e wil maken we het strenger omdat in sommige situaties het dan nauwer wordt berekend denk ik. Dus mijn voorstel zou toch zijn om het gewoon te houden bij wat het was. Maar wellicht dat jullie dat toch nog even voor mij willen bevestigen.

eventueel toevoegen)

2 Bijlage :Achtergrond oppervlakte eis bij onzelfstandige woonruimte in HVV

In het verleden, toen het vormen van onzelfstandige woonruimte in de huisvestingsverordening vergunningplichtig was gesteld, was er in de huisvestingsverordening een minimale grootte voor het vormen van onzelfstandige woonruimte opgenomen, te weten in artikel 3.3.2 aanhef onder m Huisvestingsverordening (geldig tot 1 januari 2020): 'bij woningvorming tot een onzelfstandige woonruimte deze woonruimte een gebruiksoppervlak heeft niet kleiner dan 12 m2. De gemeenteraad heeft besloten (vergunningverlening voor) woningvormen naar onzelfstandige woonruimten af te schaffen per 1 januari 2020, zodat er geen overlap ontstaat met het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimten. De voorwaarde met betrekking tot de minimale oppervlakte van onzelfstandige woonruimten was daardoor niet meer relevant. Destijds heeft het college er niet voor gekozen om anderszins een eis aan de oppervlakte van een om te zetten (toch?)onzelfstandige woonruimte (kamer) te stellen. Een overweging daarbij was dat een kleine slaapkamer in combinatie met een gezamenlijke ruimte voor bepaalde groepen woningzoekenden, zoals studenten, een adequate woonruimte is.

Ter overweging:
De voorwaarden voor een omzettingsvergunning kunnen niet voorkomen dat er in een kleine woning meerdere kleine kamers worden gevormd en verhuurd. In het bouwbesluit 2012 in artikel 4.7 is voor bestaande bouw opgenomen dat in ten minste een verblijfsgebied een verblijfsruimte ligt met een vloeroppervlakte van ten minste 7,5 m² en een breedte van ten minste 2,4 m. Dat zou dan ook van toepassing zijn op kamers voor de verhuur. Dat weet ik echter niet zeker, want voor nieuwbouw is een eis van het bouwbesluit dat er een gemeenschappelijke gebruiksruimte is van tenminste 11 vierkante meter en 3 meter breed. Dat staat dan weer anders bij bestaande bouw. Deze eis is ook een voorwaarde bij een omzettingsvergunning voor kamerverhuur. Dat was vermoedelijk nodig omdat de regel in het bouwbesluit enkel over nieuwbouw gaat, waar bij kamerverhuur meestal geen sprake van is.
De vraag is of we de bepalingen in het bouwbesluit nog steeds voldoende vinden om te zorgen dat de kamers niet te klein worden of dat we dat ook in de HVV willen opnemen, net als met de gemeenschappelijke ruimte.

Commented [5.1,2,e]: Juridisch; pak ik.

Commented [5.1,2,e]: Daar is 5.1,2,e op teruggekomen, hij vraag beleid te reageren met opmerking zie in de tekst

Commented [5.1,2,e]: Ik zou het kort houden en dit niet toevoegen. Het kan op een later moment wel nuttige achtergrondinfo zijn voor in een annotatie voor de wethouder, mocht er hierover een discussie komen.

Commented [5.1,2,e]: Dit klopt niet helemaal. De vergunningplicht was er al voor de 12m2 eis.

Commented [5.1,2,e]: (zie passage uit Nota van beantwoording over grootte van onzelfstandige woonruimte bij wijziging per 1 januari 2020 in bijlage).

Commented [5.1,2,e]: Zou ik ook weghalen en in je werkdocument zetten.

Commented [5.1,2,e]: Had je al contact gehad met 5.1,2,e ? Zoals het er nu staat ben ik benieuwd of dit voor elke bestaande slaapkamer geldt, of enkel betekent dat er in een woning minimiaal 1 ruimte moet zijn met deze afmetingen (wat dus ook een woonkamer kan zijn). Daarnaast vraag ik me af, of je bij het vormen van een kamer te maken krijgt met het Bouwbesluit nieuwbouw (lijkt me logisch, want je maakt een nieuwe kamer) of bouwbesluit bestaand.

Commented [5.1,2,e]: Klopt.

Commented [5.1,2,e]: 5.1,2,e hoe zie jij dat?

Commented [5.1,2,e]: 5.1,2,e van bouwtoezicht eerder al een reactie op gegeven. Ruggespraak met 5.1,2,e 5.1,2,e . Basiskwaliteit waar ook bestaande bouw aan moet voldoen vlgs bouwbesluit. Als het te klein is kan de gemeente hiertegen optreden. Maar de gemeenteraad vindt dat met de regel van een een gemeenschappelijke woonruimte en een persoon per kamer de overbewoning voldoende wordt tegengegaan en minimale eisen zitten in bouwbesluit. Ook dit onderdeel wordt bij de evaluatie opgenomen.

We zouden de minimale vierkante meter eis kunnen terugbrengen voor kamers, als voorwaarden bij vrijstelling. Hoewel ook via de omzettingsvergunning een minimale grootte voorwaardelijk kan worden gesteld, is dat niet wenselijk omdat het dan onmogelijk wordt om reeds bestaande kamers die kleiner zijn dan de eis, te verhuren, waar de eigenaar dan in principe niets aan kan veranderen. Bij het creëren van kamers kan de eigenaar nog wel rekening houden met de afmetingen

3 Bijlage I:Interne notities:

a. Woningvormen voor kamers 5.1.2,e *(vanaf 9 aug)*

Voor woningvormen wilden we de vrijstelling invoeren voor het vormen van onzelfstandige woningen. Hier is erg veel kritiek opgekomen, zowel uit de stadsdelen als uit burgers. Ik denk dat we hier toch te lichtzinnig in zijn geweest. De vrijstellingsmogelijkheid uit de Huisvestingswet biedt wel een mogelijkheid om er voorwaarden aan te verbinden, waar we nu nog geen gebruik van hebben gemaakt. Ik denk dat het belangrijk is om er minimale vierkante meter eis aan te verbinden (guldenmiddenweg). Het risico van ophokken wordt nu te nadrukkelijk benoemd. Maar dit zijn allemaal beleidsmatige keuzes die ik niet kan maken. **Hier moet voor de reactie en wat we gaan doen echt een beleidsadviseur op gaan zitten denk ik.**

b. Woningdelen 5.1.2,e *(vanaf 9 aug)*

In combinatie met de reacties bij vormen over kamerverhuur, zijn er ook andere algemene kamerverhuuropmerkingen door burgers gemaakt.
Daarnaast is er door stadsdeel Nieuw-West echt een geheel nieuw voorstel gedaan met allerlei dingen. Maar ook andere stadsdelen noemen kamerverhuur nadrukkelijk. **Hier moet denk ik ook beleidsadviseur op gaan zitten, en denk ik dezelfde die ook woningvormen voor kamers (onder b) op zich neemt.** De onderwerpen zijn met elkaar verbonden.

PM
5.1.2,e over pandquotum
Aparte reactie op voorstellen van stadsdeel NW in de lijn dat we nu geen nieuw beleid maken, want het wordt eerst geevalueerd.

Aantekeningen nav gesprek 5.1.2,e
Geen regels voor groootte kamerverhuur, want soms al kleine kamer en die zou dan niet verhuurd kunnen worden. Theoretisch kunnen we niet voorkomen dat er te kleine kamertjes worden gemaakt vanuit bestaande onzelfstandige woonruimtes. Het gaat om de wijziging van een onzelfstandige ruimte naar meerder onzelfstandige ruimtes, dus de bron is dan al onzelfstandig. Daar is niets voor geregeld, naast de kamerverhuurvergunning.
Een keuze voorleggen, bv met twee keuzes. Uitleggen waarom deze wijziging niet voor inspraak was voorgelegd, omdat het eigenlijk al staand beleid was.

In west en nieuw west al quota bereikt. Woningdelen met 5.1.2,e bespreken. Heel nieuw voorstel van Nieuw west. Beantwoording in lijn met nota van beantwoording van vorig jaar maken.

aantek Hvv van gesprek 5.1.2,e

Kamervorming niet gezien als woningvormen en dus ook niet verboden. Eerder teksten daarover waren niet duidelijk en eenduidig van de gemeente.

Op het moment dat je omzet nar twee kamers en je maakt van drie vier kamers dan moet je wel je omzettingsvergunning aanpassen, maar je hoeft geen vergunning voor woning.

Eis van minimaal 12 m2 gestopt omdat het te veel gedonder opleverde, daarom ivens artikel laten vervallen,losgelaten als er maar een redelijke woonkamer inzet. Voorwaarden omzettingsvergunning altijd aan blijven voldoen en daarnaast aan bouwbesluit, ook minimale oppervlake gebruik

Zelfstandige woonruimte

Ook voor onzelfstandige woningen als een Hat eenheid wel een eigen huisnummer, maar dat kan niet meer met de nieuwe BAG. Onzelfstandige woningen hadden opeens geen eigen huisnummer meer. Tegenwoording alleen huisnummer . een kamer is geen onzelfstandige woning, wel een onzelfstandige woonruimte.

Die 12 m2 is alleen voor woningen en niet voor onzelfstandige woonruimtes, anders zou er nergens een kamer van minimaal 12m2 gemaakt kunnen worden, gaat om verschil woonruimte en woning. Woning kreeg vroeger een huisnummer.

Met het nieuwe eerste lid van artikel 4.2, ingevoerd bij Stb. 2015, 249, is de minimale vloeroppervlakte per soort woonfunctie uit de gewijzigde tabel 4.1 afleesbaar. Uit de tabel volgt dat voor de woonfunctie voor studenten voortaan met 15 m² aan niet gemeenschappelijk verblijfsgebied in plaats van 18 m² kan worden volstaan. Voor de woonwagen en de andere woonfunctie blijft de minimale oppervlakte 18 m². Met deze uitzondering voor studenten is het eenvoudiger geworden om studentenhuisvesting te realiseren.

https://www.bouwbesluitonline.nl/docs/wet/bb2012_nvt/artikelsgewijs/hfd4/afd4-1

4 Bijlage: Passage uit Nota van beantwoording bij wijziging HVV per 1 januari 2020 mbt minimale grootte kamer

4.5 Woningvormen
Woningvormen is het verbouwen van een woonruimte tot meerdere woonruimten. De wijzigingen op dit onderwerp zijn beperkt tot een aantal kleine wijzigingen, vooral bedoeld om het beleid in overeenstemming te brengen met andere beleidsonderwerpen. Voorgesteld wordt woningvormen te beperken tot het vormen van zelfstandige woonruimten, zodat een duidelijk onderscheid ontstaat tussen kamerverhuur (creëren onzelfstandige woonruimten) en woningvormen. Daarnaast wordt voorgesteld dezelfde geluidseisen in te voeren als bij kamerverhuur. Over het onderwerp woningvormen zijn enkele reacties ingediend, door de HNA en Vastgoed Belang en enkele bewoners die in hun omgeving te maken hebben met woningvormen.

inspraakreacties
HNA constateert dat de bepaling, dat bij woningvorming van een onzelfstandige woonruimte deze een minimale oppervlakte heeft van 12 m2, is vervallen en vraagt deze weer op te nemen in de nieuwe huisvestingsverordening.

Vastgoed Belang constateert dat woningvormen van woningen kleiner dan 40 m2 in sommige stadsdelen niet is toegestaan. Gezien de grote vraag naar woningen met een middensegment huur, pleit Vastgoed Belang er voor om onder voorwaarden een uitzondering op dit generieke verbod mogelijk te maken.
Een aantal bewoners die in hun omgeving te maken hebben met woningvormen vragen voor het woningvormen quota of een stop in te voeren. Zij geven aan dat woningvormen voor overlast zorgt en de leefbaarheid aantast.

Reactie college
Het college heeft voorgesteld woningvormen naar onzelfstandige woonruimten af te schaffen, zodat er geen overlap ontstaat met het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimten. De voorwaarde met betrekking tot de minimale oppervlakte van onzelfstandige woonruimten is daardoor niet meer relevant. Na het vaststellen van de Huisvestingsverordening zal het college onderzoeken of er een aanleiding is het beleid voor woningvormen aan te passen, waarbij wordt gekeken naar het effect op de woningvoorraad en de leefbaarheid van het huidige beleid. Het college gaat hiervoor in gesprek met verschillende belanghebbenden op dit onderwerp. Een eventuele wijziging van het beleid wordt meegenomen bij een volgende wijziging van de Huisvestingsverordening

5 Bijlage: passage uit Nota van beantwoording bij wjziging per januari 2021 over zelfstandig of onzelfstandige woonruimte bij woningvorming

Reactie college

3.4.14 Splitsingsregels ook laten gelden bij het woningvormen
In de volksmond wordt het verbouwen van een zelfstandige woonruimte in meerdere (kleinere) zelfstandige woonruimten vaak "splitsen" genoemd. Daarnaast circuleert ook de term "bouwkundig splitsen", wat in de regel verwijst naar de bouwkundige activiteiten die gepaard gaan met het verbouwen van een woonruimte in meerdere woonruimten. Tot slot hebben de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening tevens de term "woningvormen" (soms ook woningvorming) geïntroduceerd. In Amsterdam is het woningvormen beperkt tot zelfstandige woonruimten. Het woningvormen ziet toe op de verandering in de woonruimtevoorraad. Er is echter een wezenlijk onderscheid te maken tussen de drie hierboven genoemde termen.

- *Er wordt gesproken van splitsen als een woning kadastraal gesplitst wordt in meerdere appartementsrechten. Dit is nodig om de nieuwe zelfstandige woonruimten individueel te kunnen verkopen.*
- *Het bouwkundig splitsen ziet daarnaast toe op de bouw activiteiten die gepaard gaan bij het splitsen (en of woningvormen) die hiervoor nodig zijn. In veel gevallen is een omgevingsvergunning activiteit bouwen nodig voor het bouwkundig splitsen van een woonruimte.*
- *Woningvormen ziet toe op de verandering in de woonruimtevoorraad, die verandert immers doordat één (grote) woonruimte verdwijnt ten behoeve van meerdere (kleinere) zelfstandige woonruimten.*

In de praktijk zijn splitsen van woonruimte en het woningvormen van woonruimte twee activiteiten die nauw met elkaar verbonden kunnen zijn. Het blijven echter twee aparte handelingen. Het één op één overnemen van de eisen is daarom niet mogelijk.
Tevens speelt mee dat de regels voor het splitsen niet voor alle woonruimten gelden, maar grofweg alleen voor woningen gebouwd voor 1940. Indien een splitsingsvergunning is vereist, dan moeten verbeteringen doorgevoerd. Hieraan gekoppeld zijn ook eisen met betrekking tot het Bouwbesluit 2012, bijvoorbeeld verbetering van de fundering en het beter waarborgen van de brandveiligheid.

Bij het woningvormen krijgt de vergunninghouder toestemming om van een zelfstandige woonruimte meerdere zelfstandige woonruimten, die kadastraal nog wel als één object worden aangemerkt, te maken. De regels die gelden voor het woningvormen hebben betrekking op de binnenkant van de woonruimte

die gevormd wordt. Deze regels zijn opgenomen in het belang van behoud (van de samenstelling) van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid. Een deel van de kwaliteits- en geluidseisen die gelden voor het vormen van woonruimten komen overeen met de regels van het splitsen. Indien een eigenaar de gevormde woonruimten apart van elkaar wil verkopen, dan zijn ook de regels voor splitsen van toepassing en heeft hij eventueel ook een splitsingsvergunning nodig.

3.4.15 Zelfstandig of onzelfstandig?
Een individuele inspreker geeft aan dat in paragraaf 2.4 van de beleidstoelichting staat dat woningvormen het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere zelfstandige woonruimten met elk een eigen huisnummer betreft. Zijns inziens is dat onvolledig en daarom onjuist: de inspreker is van mening dat woningvormen in art 3.1.1, derde lid, onderdeel d van de Huisvestingsverordening is gedefinieerd als synoniem voor het bepaalde in artikel 21, onderdeel d van de Huisvestingswet en dat artikel heeft betrekking op verbouwen naar / vormen van zowel *zelfstandige* als *onzelfstandige* woonruimten.

Reactie college

In Amsterdam is het louter toegestaan om te vormen naar zelfstandige woonruimten. Dat was bedoeld aan te geven in de beleidstoelichting. Maar de inspreker heeft gelijk dat de wettelijke definitie uitgebreider is. Die ziet inderdaad in theorie ook op onzelfstandige woonruimten. Het college zal de toelichting hierop aan passen. De reden dat Amsterdam woningvormen louter van en naar zelfstandige woningen mogelijk maakt is om een duidelijk onderscheid te hebben tussen omzetting en woningvorming.

Commented [5.1.2.e]: In deze uitlegt ontbreekt dat de gemeente kamervorming dus wel toestaan, maar dat als omzetten ziet....

6 Bijlage Link naar toelichting bouwbesluit

Artikelen over gebruiksruimtes
https://www.bouwbesluitonline.nl/docs/wet/bb2012/hfd4/afd4-1/par4-1-2

Nieuwbouw

Artikel 4.3. Afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte
ST
Toon leden van toepassing en grenswaarden voor artikel 4.3

1. Een verblijfsgebied heeft ten minste de in tabel 4.1 aangegeven vloeroppervlakte.
2. Een verblijfsgebied heeft ten minste de in tabel 4.1 aangegeven breedte.
3. Een verblijfsruimte heeft een breedte van ten minste 1,8 m.
4. In ten minste een verblijfsgebied ligt een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 11 m² bij een breedte van ten minste 3 m.
5. In afwijking van het eerste en tweede lid heeft een verblijfsgebied in een toegankelijkheidssector een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 14 m² bij een breedte van ten minste 3,2 m.
6. Een verblijfsgebied en een verblijfsruimte hebben ten minste de in tabel 4.1 aangegeven hoogte boven de vloer.

gebruiksfunctie			leden van toepassing						grenswaarden		
			afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte						afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte		
		Artikel	4.3						4.3		
		Lid	1	2	3	4	5	6	1	2	6
									[m²]	[m]	[m]
1		Woonfunctie									
	a	woonwagen	1	2	3	4	–	6	5	1,8	2,2
	b	voor studenten	1	2	3	4	–	6	5	1,8	2,6
	c	andere woonfunctie	1	2	3	4	–	6	5	1,8	2,6
2		Bijeenkomstfunctie	1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
3		Celfunctie	1	2	–	–	–	6	4	1,8	2,5
4		Gezondheidszorgfunctie	1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
5		Industriefunctie	–	–	–	–	–	–	-	–	–
6		Kantoorfunctie	1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
7		Logiesfunctie									
	a	in een logiesgebouw	1	2	–	–	5	6	4	1,5	2,6
	b	andere logiesfunctie	1	2	–	–	5	6	4	1,5	2,1
8		Onderwijsfunctie	1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
9		Sportfunctie	1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
10		Winkelfunctie	1	2	–	–	–	6	5	1,8	2,6
11		Overige gebruiksfunctie	–	–	-	–	–	–	–	–	–
12		Bouwwerk geen gebouw zijnde	–	–	–	–	-	–	–	–	–

Toelichting:
https://www.bouwbesluitonline.nl/docs/wet/bb2012_nvt/artikelsgewijs/hfd4/afd4-1/par4-1-1/art4-3

artikel 4.3 Afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte

In dit artikel worden eisen gesteld aan de afmetingen van verblijfsgebieden en verblijfsruimten. Uit het ***eerste lid*** (oppervlakte), het ***tweede lid*** (breedte) en het ***zesde lid*** (hoogte) blijkt dat een verblijfsgebied moet voldoen aan het in tabel 4.1 bij grenswaarden aangegeven niveau van eisen. Alleen dan kan de vloeroppervlakte worden meegeteld ten behoeve van het in artikel 4.2, tweede lid, voorgeschreven percentage verblijfsgebied van een gebruiksfunctie. Voor zover een verblijfsgebied slechts voor een deel voldoet aan de in het tweede en derde lid genoemde eisen, kan alleen dat gedeelte worden meegeteld als verblijfsgebied. Verder is men binnen de randvoorwaarden van het derde lid vrij om de verblijfsgebieden van de woonfunctie al dan niet nader in te delen.

Het ***derdelid*** bepaalt dat alle verblijfsruimten van een woonfunctie een breedte van 1,8 moeten hebben, zodat er naast een eenpersoonsbed nog voldoende ruimte voor een deur resteert. Voor zover een ruimte smaller is dan 1,8 m mag deze ruimte niet worden meegeteld als verblijfsruimte. In het ***vierde lid*** wordt voor de woonfunctie een nadere eis gegeven. Iedere woonfunctie moet ten minste één verblijfsgebied hebben met een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 11 m² en een breedte van ten minste 3 m. In een dergelijke ruimte kunnen een eettafel en vier stoelen worden geplaatst. Het daarbij geldende hoogtevoorschrift volgt uit het *zesde* lid.

Commented [5.1.2.e]: Dit zou de minimale grootte van een kamer voor verhuur zijn, maar dat is niet zo opgenomen in de HVV.

Commented [5.1.2.e]: Dit komt overeen met de voorwaarde van een gemeenschappelijke ruimte bij vergunning voor kamerverhuur artikel 3.1.13 lid 1 sub a HVV van min 11 vierkante meter en minimaal 3 meter breed.

In het ***vijfde lid*** wordt een afwijkende eis gesteld aan een verblijfsgebied in een toegankelijkheidssector van een logiesfunctie. Dit voorschrift zal daarom vooral een rol spelen bij een hotel of een grote logiesaccommodatie zoals een kampeerboerderij (zie ook afdeling 4.4). In ieder in een toegankelijkheidssector gelegen verblijfsgebied moet ten minste één verblijfsruimte liggen met zodanige afmetingen dat deze voldoende bruikbaar is als slaapkamer voor een rolstoelgebruiker. Extra verblijfsruimten in een dergelijk verblijfsgebied behoeven niet aan deze bijzondere afmetingseisen te voldoen.
Het hoogtevoorschrift van het ***zesde lid*** geldt zowel voor een verblijfsgebied als voor een voor een verblijfsruimte.

Bestaande bouw:

Artikel 4.5. Aansturingsartikel

T

1.
Een bestaand bouwwerk heeft een verblijfsgebied waarin de voor de gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten in een of meer verblijfsruimten kunnen plaatsvinden.

2.
Voor zover voor een gebruiksfunctie in tabel 4.5 voorschriften zijn aangewezen, wordt voor die gebruiksfunctie aan de in het eerste lid gestelde eis voldaan door toepassing van die voorschriften.

3.
Het eerste lid is niet van toepassing op de gebruiksfuncties waarvoor in tabel 4.5 geen voorschrift is aangewezen.

- Toon aansturingstabel (Tabel 4.5)

Artikel 4.6. Aanwezigheid

ST

- Toon leden van toepassing en grenswaarden voor artikel 4.6

Een woonfunctie heeft een vloeroppervlakte van ten minste 10 m² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied.

Commented [5.1.2.6]: Een kamer voor verhuur zou dus minimaal 10 m2 moeten zijn, naast de gemeenschappelijke ruimte.

Artikel 4.7. Afmetingen verblijfsgebied en verblijfsruimte

ST

- Toon leden van toepassing en grenswaarden voor artikel 4.7

1.
Een verblijfsgebied en een verblijfsruimte hebben boven de vloer een hoogte van ten minste 2,1 m.

2.
In ten minste een verblijfsgebied ligt een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 7,5 m² en een breedte van ten minste 2,4 m.

Commented [5.1.2.6]: Of is dit artikel voor kamers voor verhuur in bestaande bouw

https://www.bouwbesluitonline.nl/docs/wet/bb2012_nvt/artikelsgewijs/hfd4/afd4-1

Toelichting bij 4.1.2. Bestaande bouw

Artikel 4.5

Zie de toelichting op de artikelen van paragraaf 4.1.1. Nieuwbouw. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat ook voor bestaande bouw de eisen voortaan zoveel mogelijk op niveau van verblijfsgebied zijn gesteld. Hiermee is, evenals bij nieuwbouw, de vrijheid om een bestaand gebouw naar eigen voorkeur in te delen verruimd.

Artikel 4.6
Zie de toelichting op de artikelen van paragraaf 4.1.1. Nieuwbouw. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat ook voor bestaande bouw de eisen voortaan zoveel mogelijk op niveau van verblijfsgebied zijn gesteld. Hiermee is, evenals bij nieuwbouw, de vrijheid om een bestaand gebouw naar eigen voorkeur in te delen verruimd.

Artikel 4.7
Zie de toelichting op de artikelen van paragraaf 4.1.1. Nieuwbouw. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat ook voor bestaande bouw de eisen voortaan zoveel mogelijk op niveau van verblijfsgebied zijn gesteld. Hiermee is, evenals bij nieuwbouw, de vrijheid om een bestaand gebouw naar eigen voorkeur in te delen verruimd.

Woningvorming voor kamers

Directie Wonen oktober 2021

Aanleiding

U heeft via de bestuursmap van donderdag 30 september enkele verhelderende vragen gesteld over de vrijstelling voor het vormen van kamers dat nu voorligt in het college en ons verzocht dit toe te lichten.

Verschil omzetten en woningvormen

Omzetten/kamerverhuur: een woning van een zelfstandige woonruimte (één huishouden zoals een gezin/stel/alleenstaande) omzetten (veranderen) naar) meerdere onzelfstandige woonruimten (kamers) doordat er meer huishoudens (denk aan studenten of expats) gaan wonen. Het gaat om het feitelijk gebruik in een woning.

Woningvormen: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. De rechter heeft onlangs bepaald dat er bij het plaatsen van een muurtje ook sprake kan zijn van woningvormen. Er is dus sprake van woningvormen als een woning wordt gevormd tot twee woningen en ook als binnen een woning een kamer wordt gevormd tot twee kamers. Woningvormen is bouwkundig van aard.

Hoe was het voor de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 geregeld?

Tot aan 2020 golden er beleidsregels van het college voor kamerverhuur en woningvormen. Deze stelsels liepen toen nog meer door elkaar heen. Er gold toen inderdaad een eis dat bij het vormen van onzelfstandige woonruimten (kamers) er minimaal twaalf vierkante meter moest worden gerealiseerd. Woningvormen werd eigenlijk nooit gezien als instrument voor kamers en is daarvoor nooit toegepast, maar het klopt dat het in de vorige Huisvestingsverordening en de beleidsregels heeft gestaan.

Hoe is het nu geregeld in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020?

Na de evaluatie van Rigo van het kamerverhuurbeleid van Amsterdam is er nieuw kamerverhuurbeleid vastgesteld. Op veel onderdelen is het kamerverhuurbeleid toen verstrengd; zoals de wijk- en pandquota, de individuele huurcontracten, het maximaal aantal kamers etc. Bij het maken van dit nieuwe beleid is ook gesproken over de twaalf vierkante meter eis. Toenmalig wethouder Ivens overwoog dat deze eis onrealistisch was. Deze eis werd nooit gehandhaafd en veel Amsterdamse kamers waren kleiner dan de geëiste twaalf vierkante meter en daarmee eigenlijk illegaal. Bovendien werd overwogen dat studenten ook op een kleinere kamer uitstekend kunnen wonen. Dit hing vooral samen met het feit dat het landelijk geldende Bouwbesluit 2012 al een minimum eist van vijf vierkante meter, en het niet nodig werd bevonden om hier vanuit Amsterdam nog strengere eisen bovenop te stellen.

In 2020 zijn de twee stelsels, woningvormen en kamerverhuur, uit elkaar gehaald. De bedoeling was dat de woningvormingsvergunning alleen hoefde te worden aangevraagd bij het vormen van zelfstandige woonruimten en niet bij het vormen van onzelfstandige woonruimten. Als gevolg van een uitspraak van de rechter is duidelijk geworden dat volgens de landelijke wet een woningvormingsvergunning ook nodig is voor het vormen van onzelfstandige woonruimte, tenzij het vormen van kamers wordt vrijgesteld van de woningvormingsvergunning. Dit is nooit de bedoeling geweest van de raad. Op dit moment is het vormen van kamers dus verboden in Amsterdam, omdat volgens de landelijke wet hier een vergunning voor nodig is, maar die vergunning kan je in Amsterdam niet krijgen en tegelijkertijd geldt er ook geen vrijstelling.

Wat is het voorstel dat nu voorligt?
Het voorstel dat nu voorligt grijpt terug naar de oorspronkelijke bedoeling van de raad in 2020: kamerverhuur alleen reguleren met een omzettingsvergunning en een woningvormingsvergunning alleen eisen bij het vormen van zelfstandige woonruimten. Met de vrijstelling voor het vormen van onzelfstandige woonruimte is er weer een duidelijk onderscheid tussen kamerverhuur en woningvormen. Politiek is afgesproken dat het gehele kamerverhuurbeleid twee jaar na invoering (april 2022) zal worden geëvalueerd waar op basis daarvan weer zal worden besloten over eventuele wijzigingen.

Antwoord op de verhelderende vragen

- 5.1,2,e ***benadert momenteel verschillende raadsleden over de concept-HVV wijziging en de vrijstelling voor woningvorming bij verkamering. Een raadslid benadert*** 5.1,2,e ***hier nu over en het lijkt me goed als dit even opgehelderd is voor dit punt in college wordt besproken.***
  5. In november 2019 verloor de gemeente een rechtszaak van een Amsterdamse bewonersorganisatie1. Die was aangespannen omdat de gemeente een omzettingsvergunning verleend had terwijl niet voldaan werd aan de minimale oppervlakte. De rechtbank heeft de bewoners toen in het gelijk gesteld op grond van de oude verordening. Heeft deze uitspraak een rol gespeeld in het niet opnemen van de minimumeis in de nieuwe HVV?
  Antwoord: Nee. In de zaak die wordt aangehaald in de vraag ging het om woningvorming. Woningvorming is het bouwkundig verbouwen van woonruimten. Bij het verbouwen van onzelfstandige woonruimten gold inderdaad een eis van minimaal twaalf vierkante meter. In de nieuwe HVV is het verbouwen tot onzelfstandige woonruimten volledig uitgesloten en mogen er alleen zelfstandige woonruimten worden verbouwd. Amsterdam wil niet dat een woning eerst bouwkundig kleiner wordt gemaakt, en daarnaast ook nog wordt omgezet. Dan wordt een woning namelijk twee keer 'opgeknipt'. In die zin is juist tegemoet gekomen aan de wens om 'ophokking' te voorkomen.

Deze uitspraak heeft niet een directe rol gespeeld bij het niet opnemen van de minimumeis in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

- ***Verhelderende vraag voor nu: hoe verhoudt dit antwoord zich tot de discussie die nu bij de HVV loopt over de vrijstelling voor woningvorming bij verkamering? Zijn onze uitlatingen hierover consequent? En betekent bovengenoemde dat vorming van zelfstandige woonruimtes alleen via een omzettingsvergunning gaat (waarom staat er dan 'volledig uitgesloten')? Of gaat bovengenoemd antwoord over iets anders? Kunnen jullie hier wat toelichting opgeven?***

Vorming van zelfstandige woonruimtes gaat alleen via de woningvormingsvergunning en wordt niet geregeld via de omzettingsvergunning. Andersom is door een uitspraak van de rechter de situatie ontstaan dat het vormen van onzelfstandige woonruimtes/kamers geregeld moet worden via de omzettingsvergunning en de woningvormingsvergunning. Op grond van de huidige HVV kan hier op dit moment echter geen vormingsvergunning voor worden gekregen, omdat de bedoeling was dat een verbouwing voor onzelfstandige kamers juist alleen via de

omzettingsvergunning gereguleerd wordt. De zin 'In de nieuwe HVV is het verbouwen tot onzelfstandige woonruimten volledig uitgesloten en mogen er alleen zelfstandige woonruimten worden verbouwd.' lijkt te refereren naar deze ontstane situatie.

De zin daarop 'Amsterdam wil niet dat een woning eerst bouwkundig kleiner wordt gemaakt, en daarnaast ook nog wordt omgezet.' is juist en blijft juist. Een omzettingsvergunning voor kamergewijze verhuur kan niet worden verkregen indien het een woning betreft die vanaf 1 januari 2020 is gevormd uit een grotere woonruimte. Dit staat in de voorwaarden voor een omzettingsvergunning.

Vragen aan het college tav de Huisvestingsverordening

1. **De fractie van GroenLinks heeft gevraagd om een onderzoek naar de quota en de wijkindeling voorafgaand aan de wijziging van de Hvo voor 2022, oftewel deze raadsvoordracht. Volgens de termijnagenda worden de resultaten van dit onderzoek op 15 december door de raadscommissie WB behandeld. Kunnen we dit onderzoek betrekken bij de besluitvorming over de vrijstelling 3.1.5 en regels over kamerverhuur?**

2. **De keuze voor de vrijstelling in artikel 3.1.5 is een beleidswijziging. Waarom wordt dit nu gebracht als juridisch herstel nav een Raad van State uitspraak?**

Voor de beantwoording op de vraag is allereerst het onderscheid tussen omzetten en woningvromen van belang:

Omzetten/kamerverhuur: een woning van een zelfstandige woonruimte (één huishouden zoals een gezin/stel/alleenstaande) omzetten (veranderen) naar) meerdere onzelfstandige woonruimten (kamers) doordat er meer huishoudens (denk aan studenten of expats) gaan wonen. Het gaat om het feitelijk gebruik in een woning.

Woningvormen: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. De rechter heeft onlangs bepaald dat er bij het plaatsen van een muurtje ook sprake kan zijn van woningvormen. Er is dus sprake van woningvormen als een woning wordt gevormd tot twee woningen en ook als binnen een woning een kamer wordt gevormd tot twee kamers. Woningvormen is bouwkundig van aard.

Tot aan 2020 golden er beleidsregels van het college voor kamerverhuur en woningvormen. Er gold toen een eis dat bij het vormen van onzelfstandige woonruimten (kamers) er minimaal twaalf vierkante meter moest worden gerealiseerd. Bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening op 1 januari 2020 is door de gemeenteraad van Amsterdam gekozen om kamerverhuur alleen te regelen met een omzettingsvergunning. De bedoeling was dat de woningvormingsvergunning alleen hoefde te worden aangevraagd bij het vormen van zelfstandige woonruimten en niet bij het vormen van onzelfstandige woonruimten. Als gevolg van een uitspraak van de rechter is echter jurisprudentie ontstaan dat volgens de landelijke wet een woningvormingsvergunning ook nodig is voor het vormen van onzelfstandige woonruimte, tenzij het vormen van kamers wordt vrijgesteld van de woningvormingsvergunning. Dit is nooit de bedoeling geweest van het college en de raad. Het voorstel dat nu voorligt grijpt daarom terug naar de oorspronkelijke bedoeling van de raad in 2020: kamerverhuur alleen reguleren met een omzettingsvergunning en een woningvormingsvergunning alleen eisen bij het vormen van zelfstandige woonruimten. Dit betreft aldus geen beleidswijziging, maar juridisch herstel van de bedoeling van het college en de raad op 1 januari 2020.

3. **Welk probleem is er als er geen extra kamers kunnen worden gecreëerd voor kamergewijze verhuur, als woningvorming van onzelfstandige woningen onmogelijk is. De meeste woningen hebben nu een redelijk aantal slaapkamers, die mogelijk kunnen worden omgezet aan de hand van een vergunning ex 3.3.11? . Het voorbeeld van de zolder doet zich nauwelijks voor Waarom moet er een mogelijkheid zijn om extra kamers te maken? Werkt dit niet de druk op de betaalbaarheid in de hand? Alleen beleggers die gaan voor maximale winst willen mogeijk van een kamer van 16 m2 nog twee kamers maken. Welk belang is gediend met deze vrijstelling?**

Er zijn naast beleggers ook andere doelgroepen die gediend zijn bij een vrijstelling. Denk hierbij aan gezinnen die willen uitbreiden of personen die in verband met thuiswerken een extra werkkamer wil creëren. Een gezin dat een extra kind krijgt en daarom extra kamers wil maken

hoeft dan geen woningvormingsvergunning aan te vragen. De vrijstelling is echter met name bedoeld om de oorspronkelijk scheiding van kamerverhuurbeleid en woningvormen juridisch te herstellen.

4. **Waarom is gekozen voor een algehele vrijstelling voor woningvormen voor kamers (onzelfstandige woonruimte) in 3.1.5? Waarom is er niet voor gekozen om een specifieke vergunningplicht en voorwaarden op te nemen, vergelijkbaar met de voorwaarden voor het woningvormen van zelfstandige woningen?**

Het vrijstellen van woningvormen van de vergunningsplicht zorgt ervoor dat kamerverhuur en woningvormen een duidelijk onderscheid krijgt. Dit is de oorspronkelijke bedoeling van de stelselwijziging geweest op 1 januari 2020. De reden waarom hiervoor is gekozen is omdat de 12 vierkante meter eis die voor 2020 in het beleid stond niet werd gehandhaafd en veel Amsterdamse kamers toen al kleiner waren dan de geëiste twaalf vierkante meter en daarmee eigenlijk illegaal. Bovendien werd overwogen dat studenten ook op een kleinere kamer kunnen wonen. Dit hing vooral samen met het feit dat het landelijk geldende Bouwbesluit 2012 al een minimum eist van vijf vierkante meter, en het niet nodig werd bevonden om hier vanuit Amsterdam nog strengere eisen bovenop te stellen.

5. **Waarom is een algehele vrijstelling opgenomen voor woningvormen van kamers? Waarom is er niet gekozen om alleen woningvormen van onzelfstandige woonruimte vrij te stellen voor woningvormen van kamers dat plaatsvindt tegelijkertijd met de omzetting waarvoor een omzettingsvergunning is aangevraagd en verleend? Een dergelijke bepaling doet recht aan het voorkomen van dubbele vergunningen, maar zorgt er wel voor dat er geen onwenselijke situaties ontstaan nadat de omzettingsvergunning is verleend.**

Zie beantwoording bij vraag 4.

6. **De vrijstelling voor woningvormen voor onzelfstandige woonruimte werkt salamitactiek in de hand. Dwz dat eerst wordt omgezet voor bijvoorbeeld 1, dan voor bijvoorbeeld 3 kamers en daarna nog een kamer wordt toegevoegd en dan wordt niet voldaan aan de geluidseisen. Hoe wordt dit nu in de regels verboden / tegen gehouden?**

Kamerverhuur wordt in principe gereguleerd door de omzettingsvergunning. Zo is het in beginsel niet mogelijk om een woning om te zetten naar meer dan zes onzelfstandige woonruimtes, is het verplicht om een gezamenlijke verblijfsruimte te hebben in een woning van minimaal elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter, moet er vanaf vier onzelfstandige woonruimtes worden voldaan aan de geluidseisen en er gelden quotumvoorwaarden. Tot slot is het niet mogelijk om een zelfstandige woning die is ontstaan door woningvorming om te zetten naar onzelfstandige bewoning. Deze voorwaarden blokkeren de salamitechniek zoals in de vraag wordt beschreven.

Commented [5.1.2e]: Als ik de vraag goed heb begrepen?

7. **Is er extra handhavingscapaciteit gereserveerd naar aanleiding van de vrijstelling tot woningvormen voor kamers om te controleren of nieuw gevormde kamers niet worden gebruikt door kamerverhuur en zo het verbod tot omzetting naar kamers wordt omzeild?**

De beschreven situatie in de vraag valt onder de algemene handhaving op omzettingsregels en er is daarom geen extra handhavingscapaciteit voor gereserveerd.

8. **In de toelichting van de huidige Huisvestingsverordening (geldig sinds 28 september jl.) staat onder vereiste g) bij woningvormen:[g. de woonruimte waaruit wordt gevormd, betreft geen woonruimte die na 1 januari 2021 is ontstaan uit**

woningvorming.] Om te voorkomen dat grondgebonden woonruimten eerst gevormd worden tot twee of meerdere niet-grondgebonden woonruimten om vervolgens nogmaals doorgevormd te worden, geldt een verbod op het vormen van een woning die zelf reeds is ontstaan uit woningvorming na 2021. De reden hiervoor is duidelijk.
In de voorwaarden over kamerverhuur staat dat , e. het betreft geen zelfstandige woonruimte die vanaf 1 januari 2020 is gevormd als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d.
Waarom is een dergelijk voorwaarde ook niet gekoppeld aan de vrijstelling voor woningvorming van onzelfstandige woonruimte?

Zoals eerder beschreven is het de bedoeling geweest om kamerverhuur alleen te reguleren met een omzettingsvergunning. Een gezin dat een extra kind krijgt en daarom extra kamers wil maken hoeft dan geen vergunning aan te vragen, maar een eigenaar van een woning die de eigenaar wil verhuren aan studenten dient dan een omzettingsvergunning aan te vragen.

9. **Voor woningvorming geld dat elke nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft ten minste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter (3.3.15, lid 1, sub c); en**
   Op welke manier wordt nu geborgd dat er niet te kleine kamers ontstaan? Het Bouwbesluit is niet geldig bij het plaatsen van een binnenmuur, de vraag is dus hoe we het 'ophokken' gaan voorkomen met deze vrijstelling?

Het landelijk geldende Bouwbesluit 2012 eist een minimum van vijf vierkante meter per kamer. Daarnaast wordt via de omzettingsvergunning voorwaarden gesteld dat voorkomt dat een woning aan te veel personen wordt verhuurd en de omzetting te veel druk oplevert in de omgeving. Zo is het in beginsel niet mogelijk om een woning om te zetten naar meer dan zes onzelfstandige woonruimtes, is het verplicht om een gezamenlijke verblijfsruimte te hebben in een woning van minimaal elf vierkante meter met een minimale breedte van drie meter en moet er vanaf vier onzelfstandige woonruimtes worden voldaan aan de geluidseisen.

10. **Ziet het college wat in het voorstel van GroenLinks om een minimumeis van 12 m2 per kamer (weer) in te voeren? Dit is makkelijk uitvoerbaar en handhaafbaar en voorkomt het verkameren in hele kleine hokken.**

Evt nav evaluatie kamerverhuurbeleid?

11. **Vanaf 2021 is woningvormen alleen toegestaan als de oorspronkelijke woning minimaal honderd vierkante meter groot is (voor grondgebonden woningen geldt: minimaal tweehonderd vierkante meter) en de gevormde woningen daarnaast gemiddeld minimaal veertig vierkante meter groot zijn. Op welke manier wordt voorkomen dat kleinere woningen onzelfstandige kamers krijgen met de vrijstelling en zo meer grote woningen uit de Amsterdamse voorraad verdwijnen?**

12. **Er moet vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluids-en kwaliteitseisen voor woningvormen; dit geldt niet voor het vormen van kamers (tot 4 kamers). Op welke manier wordt gezorgd dat wordt voldaan aan geluidseisen en op welke manier wordt voorkomen dat de leefbaarheid wordt aangetast?**

Tsja, lastig.. benoemen dat we een meldpunt hebben waar bewoners terecht kunnen met klachten?

13. **Stadsdeel NW geeft in het advies een duidelijk signaal dat het verkameren en woningdelen (vooral in eensgezinswoningen) de spuigaten uitloopt en de leefbaarheid en cohesie in de wijk aantast. Op welke manier wil het college het advies van het stadsdeel Nieuw West over woningdelen verder gaan uitvoeren?**

Misschien samenwerking met OOV benoemen en de evaluatie kamerverhuurbeleid die eraan komt?

Gemeente Amsterdam

Amendement

Datum raadsvergadering	7 juli 2021
Ingekomen onder nummer	Nummer
Status	Status
Onderwerp	Amendement van de leden Van Renssen .....vrijstelling alleen als kamerverhuur is vergund

Onderwerp

Amendement van de leden Van Renssen en .....inzake vrijstelling woningvorming alleen bij kamerverhuurvergunning

De Raad,

Gehoord de discussie over het vaststellen van de wijzigingen van de Huisvestingsverordening per 2022

Constaterende dat

- De Raad van State op 18 november 2020 uitspraak heeft gedaan over de Amsterdamse Huisvestingsverordening en heeft geoordeeld dat woningvormen van onzelfstandige woningen (kamerverhuur) ook onder het verbod tot woningvormen valt, behoudens vergunning.[1]
- In de wijziging van de Huisvestingsverordening per 2022 wordt voorgesteld om een vrijstelling te verlenen voor het vormen van kamers (woningvorming);

Overwegende dat

- Met het vaststellen van de Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam tot doel heeft om kamerverhuur alleen mogelijk te maken, behoudens vergunning.
- De voorwaarden waaronder een vergunning voor kamerverhuur kan worden verleend zijn opgenomen in artikel 3.3.11 van de Huisvestingsverordening (omzettingsvergunning) ;
- Een algehele vrijstelling voor het woningvormen, het creëren van extra kamers in de hand kan werken, omdat het vormen van kamers dan wel is toegestaan op grond van de Huisvestingsverordening en alleen voor de feitelijke verhuur een Huisvestingsvergunning is vereist;
- De stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost en West om die reden hebben geadviseerd tegen de vrijstelling in de vorm zoals die is opgenomen in de raadsvoordracht;

[1] ECLI:NL:RVS:2020:2778, zie https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@123291/201909131-1-a3/

Commented [5.1.2.e]: Ook met dit amendement blijft dit, omdat men tijdens het bouwen nog niet kan weten wat het toekomstig gebruik is, meestal vergunningvrij. Het bouwen van een extra kamer is louter woningvormen, wanneer het daarna onzelfstandig wordt gebruikt. Als de kamer een slaapkamer van een kind wordt van een gezin, of een extra studeerkamer, dan valt er geen vergunning op basis van de Huisvestingsverordening voor te vragen. Immers is er dan geen woonruimte (kamer) gecreëerd waar een apart huishouden (zoals student) in gaat wonen. Dat is nodig om te kunnen spreken van het vormen van een woonruimte. Dat betekent dat zonder feitelijk gebruik, dat reeds door omzettingsvergunning wordt gereguleerd, ook niet valt te beoordelen of iets kamervorming is die vergunningplichtig is. Wanneer een verhuurder een pand verbouwd valt *a priori* niet te zeggen wat het toekomstig gebruik wordt. De angst die hier wordt geëtaleerd wordt dan ook niet opgelost.

- Kamerverhuur en het vormen van kamers ten behoeve van kamerverhuur alleen toegestaan zou moeten zijn als dat mogelijk is op grond van de samenstelling van de woningvoorraad en leefbaarheid en onder de voorwaarden zoals die gelden voor kamerverhuur ex 3.3.11,~~en 3.3.13 e.v. die gelden voor de onttrekkingsvergunning~~ (oa quota, min en max aantal kamers, geluidseisen vanaf 4 kamers);
- De vrijstelling voor woningvorming voor onzelfstandige woonruimten in de Huisvestingsverordening aan te passen;

Commented [5.1.2.e]: Waarom onttrekkingsvergunning noemen?

Besluit:

~~In de wijziging van de Huisvestingsverordening per 2022 de volgende tekst op te nemen, ter vervanging van het voorgestelde artikel 3.1.5 in de raadsvoordracht:~~

In artikel I Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam 2022, betreffende wijzigingen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020:

1. In onderdeel Q het geheel voorgestelde artikel 3.1.5. te vervangen door:

Artikel 3.1.5
Uitzonderingen op de vergunningplicht voor woningvorming

"Voor het vormen van een onzelfstandige woonruimte is geen vergunning vereist voor woningvormen als bedoeld in artikel 3.1.1., derde lid, onderdeel d, indien een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.3.11 is verleend ~~die nodig is voor het omzetten ex artikel 3.3.11,~~ voor ~~die~~ het juiste aantal onzelfstandige woonruimten, zijnde met inbegrip van de extra gevormde onzelfstandige woonruimte. ~~woonruimte(n), is aangevraagd en verleend~~."

2. In II. Artikelsgewijze toelichting in de onderdelen p en o na " juiste manier." het volgende toe te voegen:

"Wel is deze vrijstelling zo opgenomen dat deze alleen geldt wanneer er een omzettingsvergunning is verleend voor het juiste aantal kamers. Dit is om te voorkomen dat de vrijstelling werking krijgt voor verhuurders die zich niet aan de plicht van de omzettingsvergunning houden. Als extra stok achter de deur is daarom bepaald dat deze vrijstelling louter geldt wanneer men een omzettingsvergunning heeft voor het juiste aantal kamers, zijnde met inbegrip van de nieuw gevormde extra kamer."

5.1.2.e

...
...
...

Preadvies: neutraal / oordeel raad

Het amendement heeft goede bedoelingen maar is in feite overbodig waarmee het een extra regel creëert zonder dat het materieel iets~~is~~ oplevert. Met het toevoegen van het amendement gaat echter ~~ook~~technisch niets mis, vandaar dat het oordeel aan de raad wordt gelaten. Maar het college heeft toch licht de voorkeur dit amendement geen doorgang te laten geven gegeven het feit dat het extra regeldruk creëert zonder dat er iets wordt opgelost. Het uitbreiden naar extra kamers bij kamerverhuur is namelijk al vergunningplichtig op basis van de omzettingsvergunning voor kamerverhuur. De omzettingsvergunning wordt namelijk voor een aantal kamers verleend. Wanneer de gemeente constateert dat een verhuurder een extra kamer heeft gecreëerd zonder dat de omzettingsvergunning hier-op is aangepast kan een boete worden opgelegd van € 8.380.

Analyse en advies voorstel voor amendement GroenLinks voor vormen van kamers in het kader van het wijzigingsvoorstel 2022 van de Huisvestingsverordening

Door: 5.1.2,e *5 november 2021*

1. Aanleiding

Volgens de Huisvestingswet is omzetten: een woning van een zelfstandige woonruimte (één huishouden zoals een gezin/stel/alleenstaande) omzetten (veranderen) naar) meerdere onzelfstandige woonruimten (kamers) doordat er meer huishoudens (denk aan studenten of expats) gaan wonen. Daarnaast bestaat er apart woningvormen: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. De wetgever heeft niet bepaald dat woningvormen alleen voor zelfstandige woonruimten geldt. De rechter heeft onlangs bepaald dat er bij het plaatsen van een muurtje ook sprake kan zijn van woningvormen. Dat betekent dat er situaties denkbaar zijn dat omzetting en woningvormen juridisch kunnen samenvallen. Omzetting gaat om het **feitelijk gebruik** in een woning, en woningvorming is **bouwkundig.**

In Amsterdam gelden er strenge voorwaarden voor woningvormen. Dit beleid is gemaakt voor zelfstandige woonruimten, waar kamerverhuur voor onzelfstandig is gemaakt. Er wordt alleen een vergunning verleend als de woning waaruit wordt gevormd honderd vierkante meter of groter is. Daarnaast moet elke gevormde woning gemiddeld veertig vierkante meter groot zijn. Kortgezegd: op grond van de huidige verordening kan deze vergunning niet worden verleend voor het vormen van (onzelfstandige) kamers. Dat betekent dat op dit moment het vormen van kamers verboden is in Amsterdam. Immers: volgens de landelijke wet is hier een vergunning voor nodig, maar die vergunning kan je in Amsterdam niet krijgen. Dit is nooit de bedoeling geweest van de raad, maar is pas eind 2020 duidelijk geworden als gevolg van een uitspraak van de rechter.

2. Voorstel college

Het college heeft vanwege voorgaande voorgesteld een vrijstelling te verlenen. Immers: kamerverhuur wordt al stevig gereguleerd middels de omzettingsvergunning waar wijk- en pandquota gelden, geluidseisen alsmede voorwaarden over het maximaal aantal kamers (6). Bedoeld was altijd al woningvorming naar onzelfstandig uit te zonderen van de vergunningplicht. Nu toch een extra drempel opwerpen ~~is~~ door een gerechtelijke uitspraak, is niet de bedoeling geweest van het in de coalitie vastgestelde kamerverhuurbeleid. Met de vrijstelling kan het oude beleid van de raad worden hersteld. De leefbaarheid wordt door het kamerverhuurbeleid en Bouwbesluit 2012 (minimale oppervlakte kamers) al gereguleerd. Op deze manier is er een duidelijk onderscheid tussen kamerverhuur en woningvormen, wordt recht gedaan aan de oorspronkelijke bedoeling van de raad en zijn er geen gevolgen voor zittende huurders. Daarnaast biedt dit de mogelijkheid voor extra kamers (zie berichtgeving over grote tekort woonruimten jongeren en studenten). Tot slot is politiek afgesproken dat dit gehele beleid twee jaar na invoering (april 2022) zal worden geëvalueerd waar op basis daarvan zal worden besloten over eventuele wijzigingen. Wijzigingen, zoals extra vergunningen of voorwaarden, zijn nu dan ook wat prematuur, en kan beter pas na deze evaluatie in 2022.

3. Voorstel van amendement GroenLinks

GroenLinks heeft in commissievragen, haar inbreng tijdens de commissievergadering en nu met overleg over een amendement de wens om in bepaalde situaties geen vrijstelling te verlenen voor het vormen van kamers. Haar voorstel komt op het volgende neer:

GL wil de tekst van de vrijstelling zo wijzigen dat de vrijstelling alleen geldt als er een omzettingsvergunning is verleend (waarbij uiteraard de omzettingsvergunning er moet zijn voor het uiteindelijk aantal te verhuren kamers). Voor situaties waar geen omzettingsvergunning wordt verleend, wil GL dat woningvorming vergunningplichtig blijft, dan wel verboden wordt.

4. Analyse en gevolgen van dit amendement

Het amendement ten opzichte van het voorstel van het college laten zich het beste vergelijken aan de hand van een casus.

Verhuurder 5.1,2,e *heeft een pand dat hij wenst te verhuren aan vier studenten. Hij wil de grootste slaapkamer opknippen in twee slaapkamers, waardoor de woning geschikt wordt voor vier bewoners.*

Voorstel college:

- Dit wordt gedomineerd door de omzettingsvergunning voor kamerverhuur. Deze vergunning is hier voor nodig.
- Er moet worden voldaan aan de geluidseisen, de wijk- en pandquota, schriftelijk contract, de max. van zes kamers en gemeenschappelijke ruimte van 11~~2~~m2.
- Wanneer 5.1,2,e eerst een omzettingsvergunning voor drie heeft, zal hij de omzettingsvergunning moeten aanpassen of opnieuw moeten laten verlenen wanneer hij naar vier kamers gaat. De uitbreiding is sowieso een vergunningplichtige handeling.

Voorstel GL:

- In het voorstel van GroenLinks moet 5.1,2,e naast de omzettingsvergunning ook een woningvormingsvergunning aanvragen.
- Op dit moment is er geen vormingsvergunning voor kamers (want die bestaat alleen voor zelfstandige woningen). Een amendement zal dan ook een nieuwe vergunning moeten introduceren. Anders geldt *de facto* een verbod. Er geldt anders een vergunningplicht terwijl er geen vergunning voor te verkrijgen is (=verbod).
- De extra vergunning zonder materiele eisen levert weinig voordelen op voor de gemeente, burger of buren. In feite moet er een extra document (vergunning) worden afgegeven terwijl de handeling (het omzetten) op zichzelf al vergunningplichtig is. Louter een extra document eisen heeft beperkte waarde zolang er geen materiele eisen aan verbonden zijn. De vergunning verwijst eigenlijk alleen naar de verplichting van het hebben van een andere vergunning. Dit zou mogelijk anders zijn als het politieke doel een minimum aantal vierkante meters is of iets dergelijks (materieel vereiste). Een vergunning is een middel om bepaalde materiele eisen te verwezenlijken, geen doel op zichzelf. Op deze manier zou louter het hebben van een vergunning gevraagd worden, voor een handeling waar al een vergunning voor nodig is.
- Het enige voordeel zit wellicht in het formeelrechtelijke aspect waarbij er een extra eis is voor extra document dat benodigd is waarmee de burger oplettender zou zijn. Echter is de kamerverhuurvergunning veel bekender en dus al werkend voor dit doel, dus is de dubbele eis toch overbodig te noemen.
- Voor 5.1,2,e is de voorgunning daarnaast relatief makkelijk te omzeilen. 5.1,2,e kan eerst een omzettingsvergunning aanvragen voor het aantal kamers dat hij uiteindelijk wenst om te

zetten. Hiermee voldoet hij aan het criterium 'er is een omzettingsvergunning verleend voor het juiste aantal kamers ' waarmee hij de vrijstelling activeert en toch geen vormingsvergunning nodig is.

- Een extra vergunning eisen leidt op zichzelf niet tot intensievere handhaving. De omzettingsvergunning biedt reeds een goede basis om te handhaven wanneer de gemeente langskomt of buren opletten. Alleen zou eventueel een extra boete kunnen worden opgelegd. Feit is wel dat het in meer kamers omzetten dan is vergund nu ook al beboet wordt met € 8.380 per teveel wonende volwassene. Amsterdam is door de rechter al op de vingers getikt voor te hoge boetes, dus zondermeer dit dubbel kunnen beboeten is ook geen zekerheid.
- Voor betere handhaving moet vooral capaciteit beschikbaar zijn. In die zin is een extra vergunning eisen zelfs nadelig. Het verlenen van vergunningen kost veel tijd en geld. Zoals gezegd is deze handeling vanuit de omzettingsvergunning al vergunningplichtig. Uitvoerders moeten nu twee documenten afgeven in plaats van één. Dat leidt zowel voor burger als overheid tot dubbele lasten zonder direct voordeel omdat de vergunning verder geen materieel te toetsen eisen lijkt te stellen.

Concluderend wordt geadviseerd om het amendement te ontradenkrijgt dit amendement een negatief advies en wordt geadviseerd om het voorstel van het college te volgen.

Gemeente Amsterdam

Agendapunt 4 Vaststellen wijzigingen in de Huisvestingsverordening per 2022

Aanwezigheid ter ondersteuning

5.1,2,e	5.1,2,e	5.1,2,e	5.1,2,e	en	5.1,2,e	5.1,2,e

Kernboodschap

De belangrijkste regels voor regulering van de bestaande woningvoorraad staan in de Amsterdamse Huisvestingsverordening (HVV). Ieder jaar wordt een wijzigingsverordening voorbereid om nieuwe beleidsonderwerpen in de HVV te verwerken per 1 januari van het jaar daarop. Dit jaar zijn belangrijke onderwerpen onder andere de verplichtingen voor platforms voor toeristische verhuur, voorrang op woningen voor politiepersoneel, een stadsdeelvoorrangsregeling en coöptatieruimte voor woongemeenschappen. Het college heeft het voorstel tot wijziging van de HVV per 2022 op 31 mei 2021 vrijgeven voor inspraak en heeft de stadsdeelbesturen gevraagd om advies. De inspraakperiode liep tot en met 11 juli 2021. Bijgaand treft u het definitieve voorstel van het college aan evenals de Nota van beantwoording, de stadsdeeladviezen en de collegereactie daarop. De reacties waren over het algemeen positief en het college stelt nu de resulterende wijzigingsverordening ter vaststelling aan de gemeenteraad voor.
Gaarne positief advies op agendering van de Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 2022 in de gemeenteraadsvergadering op 10 november 2021.

Samenvatting

- Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld een wijzigingsverordening vast te stellen die twee verordeningen wijzigt:
  1. De Huisvestingsverordening (hierna: de HVV)
  2. De Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam
- **Huisvestingsverordening:** Ieder jaar wordt een wijzigingsverordening voorbereid om nieuwe beleidsonderwerpen in de HVV te verwerken per 1 januari van het jaar daarop. De onderwerpen die per 2022 veranderen zijn hieronder nader toegelicht.
- **Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam:** De gemeenteraad heeft in de Voorjaarsnota van 2021 besloten dat de uitvoering van de eenzame uitvaarten, als neergelegd in artikel 22 Wet op de lijkbezorging en voorheen uitgevoerd door de Directie Wonen, voortaan wordt belegd bij de Nieuwe Ooster (valt onder Stadsdeel Oost). Met de toevoeging van dit mandaat in de Verordening op het lokaal bestuur wordt dit besluit bekrachtigd.

- **Voorstellen Huisvestingsverordening**

1. Verplichtingen platforms toeristische verhuur

De Wet toeristische verhuur die vorig jaar door het parlement is aangenomen geeft nieuwe mogelijkheden voor het reguleren van toeristische verhuur in de Huisvestingswet 2014, zoals de registratieplicht voor toeristische verhuur die Amsterdam dit jaar heeft ingevoerd. Tijdens de behandeling van het Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte in de Tweede Kamer zijn amendementen aangenomen en heeft de regering ook in een laat stadium zelf nog dingen aangepast. Dit was te laat om nog mee te nemen in de Huisvestingsverordening 2021. Bovendien trad een deel van deze bepalingen ook pas in werking wanneer zij groen licht kregen van de Europese Commissie (EC). Het Rijk heeft deze bepalingen inmiddels bij de EC genotificeerd en er is groen licht op gekomen. Dat betekent dat deze in werking treden per 1 juli 2021. Twee verplichtingen voor platforms gelden direct op basis van de Huisvestingswet zelf maar worden

volledigheidshalve in de verordening opgenomen en twee verplichtingen dienen gemeenten echt zelfstandig in te voeren middels een huisvestingsverordening (zie onderscheid hieronder).

Regel staat in de Huisvestingswet en geldt direct voor heel Nederland, maar ter verduidelijking wordt regel opgenomen in de Huisvestingsverordening i.c.m. het vastleggen van de boete:
- **Een verbod om advertenties zonder registratienummer te publiceren voor platforms + boete van €8.700 bij overtreding**
- **Een verplichting om aanbieders te informeren over de geldende wet- en regelgeving voor het legaal aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur + boete van €8.700 bij overtreding**

Regel wordt van kracht na implementatie in de Huisvestingsverordening per 2022:
- **Verhuurverbod van een jaar bij recidive + de aanwijzing dat platforms die advertenties moeten verwijderen (geen boete mogelijk);**
- **Mogelijkheid om platforms te verbieden om advertenties t.a.v. een huis dat over het nachtencriterium heen is, te tonen op hun website + boete van €8.700 bij overtreding.**

Kortom: "Als de gemeente constateert dat vakantieverhuurders hun woonruimte meer dan 30 dagen verhuren of regels overtreden, moeten verhuurplatforms de advertentie voor de rest van het kalenderjaar blokkeren. Als platforms dit verzuimen kunnen ze daarvoor een boete krijgen van € 8.700 per overtreding. Verhuurders die meermaals een overtreding maken, krijgen een verhuurverbod opgelegd van een jaar."

2. Woningvorming van kamers

Omzetten/kamerverhuur: een woning van een zelfstandige woonruimte (één huishouden zoals een gezin/stel/alleenstaande) omzetten (veranderen) naar) meerdere onzelfstandige woonruimten (kamers) doordat er meer huishoudens (denk aan studenten of expats) gaan wonen. Het gaat om het feitelijk gebruik in een woning.
&
Woningvormen: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten. Woningvormen is bouwkundig van aard. De rechter heeft onlangs bepaald dat er bij het plaatsen van een muurtje ook sprake kan zijn van woningvormen. Er is dus sprake van woningvormen als een woning wordt gevormd tot twee woningen en ook als binnen een woning een kamer wordt gevormd tot twee kamers.

➔ Dat betekent dat er situaties denkbaar zijn dat omzetting en woningvormen juridisch kunnen samenvallen.

Geschiedenis van het kamerverhuurbeleid in de Huisvestingsverordening per 2020
Na de evaluatie van Rigo van het kamerverhuurbeleid van Amsterdam is er nieuw kamerverhuurbeleid vastgesteld. Op veel onderdelen is het kamerverhuurbeleid toen verstrengd; zoals de wijk- en pandquota, eis van individuele huurcontracten, maximaal aantal kamers etc. Bij het maken van dit nieuwe beleid is ook gesproken over de twaalf vierkante meter eis. Toenmalig wethouder Ivens overwoog dat deze eis onrealistisch was. Deze eis werd nooit gehandhaafd en veel Amsterdamse kamers waren kleiner dan de geëiste twaalf vierkante meter en daarmee eigenlijk illegaal. Bovendien werd overwogen dat studenten ook op een kleinere kamer uitstekend kunnen wonen.

In 2020 zijn de twee stelsels, woningvormen en kamerverhuur, uit elkaar gehaald. De bedoeling was dat de woningvormingsvergunning alleen hoefde te worden aangevraagd bij het vormen van zelfstandige woonruimten en niet bij het vormen van onzelfstandige woonruimten. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 18 november 2020 echter geoordeeld dat wanneer in een woning een extra kamer wordt gerealiseerd voor onzelfstandige bewoning er ook sprake is van woningvormen. Dat betekent dat er overlap tussen beide bestaat. Een handeling is dan zowel kamerverhuur als woningvormen, waar voor beide een vergunning aangevraagd zou

moeten worden. Omdat woningvormen naar kamers nu niet in de Huisvestingsverordening is opgenomen, kan hier echter geen vergunning voor worden verleend. Hierdoor is het op dit moment niet mogelijk een extra kamer te realiseren in een woning die wordt gebruikt voor kamerverhuur. Bijvoorbeeld door een grote zolder in tweeën te delen.

Wat is het voorstel dat nu voorligt?
Het voorstel dat nu voorligt grijpt terug naar de oorspronkelijke bedoeling van de raad in 2020: kamerverhuur alleen reguleren met een omzettingsvergunning en een woningvormingsvergunning alleen eisen bij het vormen van zelfstandige woonruimten. Het realiseren van een extra kamer bij kamerverhuur wordt weer mogelijk en dit wordt gereguleerd met één vergunning: de omzettingsvergunning. Binnen het kamerverhuurbeleid worden al stevige restricties opgelegd in het kader van leefbaarheid met geluidseisen, quota en minimale grootte van de gemeenschappelijke ruimte en een maximum aantal kamers van zes. Met de vrijstelling voor het vormen van onzelfstandige woonruimte wat betreft de woningvormingsvergunning is er weer een duidelijk onderscheid tussen kamerverhuur en woningvormen. Dit maakt het beleid niet nodeloos complex en beperkt de bureaucratische last voor de burger. De wijziging beoogt het beleid weer zo te maken zoals dat gold tot aan de uitspraak van de Raad van State, maar dan op een juridisch juiste manier.

Politiek is afgesproken dat het gehele kamerverhuurbeleid twee jaar na invoering (april 2022) zal worden geëvalueerd en op basis daarvan zal worden besloten over eventuele wijzigingen.

3. Regeling voor woongemeenschappen in sociale huurwoningen van woningcorporaties
In het eindrapport van de uitwerking van het Actieplan Wooncoöperaties 'Aan de slag met wooncoöperaties!' zoals in het college vastgesteld op 12 mei 2020 zijn wijzigingsvoorstellen van de Huisvestingsverordening aangekondigd om de toewijzing van woningen in wooncoöperaties te regelen. Voor particuliere wooncoöperaties is hier bij wijziging van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2021 in voorzien. Voor wooncoöperaties gevormd met sociale huurwoningen van woningcorporaties worden nu voorstellen gedaan. Belangrijk onderdeel van een dergelijke woongemeenschap is dat nieuwe bewoners kunnen worden gekozen middels coöptatie. De woningcorporatie blijft in dit geval echter de verhuurder en eigenaar van het vastgoed en voor ingebruikname van deze sociale huurwoningen bevat de Huisvestingsverordening uitgebreide toewijzingsregels. Om coöptatie voor woongemeenschappen mogelijk te maken moet in de Huisvestingsverordening ruimte worden gecreëerd. In afstemming met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (hierna: BZK) wat betreft de mogelijkheden binnen de Huisvestingswet en met woningcorporaties over uitvoerbaarheid en bestaande situaties is het volgende voorstel gevormd:
Woongemeenschappen worden uitgezonderd van de huisvestingsvergunningplicht en dus van de woonruimteverdelingsregels in de Huisvestingsverordening. Op deze manier is er alle ruimte voor een eigen inrichting van coöptatie en het aanhouden van eigen wachtlijsten. De woningen blijven evenwel deel uitmaken van de sociale woningvoorraad. De hiervoor geldende inkomenseisen uit hoofde van de Woningwet blijven onverminderd van toepassing. Woongemeenschappen zijn door woningcorporaties bij de gemeente aangemeld voor de uitzondering. Deze woongemeenschappen worden in een bijlage bij de verordening genoemd en uitgezonderd van de huisvestingsvergunningplicht.
Deze woongemeenschappen geheel uitzonderen van de verdelingsregels in de verordening was de enige mogelijkheid om de toewijzing middels coöptatie door deze woongemeenschappen in de Huisvestingsverordening te accommoderen omdat de Huisvestingswet het verbiedt voorrangsregels vast te stellen waarin sociale kenmerken een rol spelen (met verdelingsregels mag niet gestuurd worden op leefbaarheid).

3. Stadsdeelvoorrangsregeling voor bepaalde nieuwbouw/transformatiecomplexen
Op verzoek van enkele stadsdelen, zoals stadsdeel Zuidoost, wordt voorgesteld het per 2022 mogelijk te maken in de Huisvestingsverordening complexen aan te wijzen waarop zittende

bewoners uit het stadsdeel voorrang krijgen bij eerste verhuur (nieuwbouw- of transformatiecomplexen). Dit wordt als volgt voorgesteld:

- Na afstemming met de eigenaar kunnen complexen in een bijlage van de Huisvestingsverordening aangewezen worden als complex waarvoor geldt dat voor 25% van de woningen in het complex bij eerste oplevering zittende bewoners uit het stadsdeel voorrang hebben. Desgewenst kunnen, na overleg met de eigenaar, complexen door stadsdeelbestuurders worden voorgedragen voor deze regeling.
- De bewoners die stadsdeelvoorrang krijgen, zijn bewoners die de afgelopen tien jaar minstens zes jaar onafgebroken in het stadsdeel waarin het complex staat, wonen of hebben gewoond. Dit is de definitie van lokale maatschappelijke binding op basis van de Huisvestingswet. Woningcorporaties zijn voornemens met de app Qii te gaan werken.
- De voorrang geldt alleen bij eerste verhuring (bij nieuwbouwcomplexen, maar mogelijk bijvoorbeeld ook bij transformatieprojecten). Na het jaar van eerste verhuring wordt het complex uit de bijlage bij de verordening verwijderd.
- De voorrang kan gelden voor complexen van marktpartijen en op den duur ook voor complexen van woningcorporaties met sociale huurwoningen.

Voor komend jaar heeft alleen stadsdeel Zuidoost een complex aangemeld voor deze stadsdeelvoorrangsregeling (complex Paasheuvelweg 17). Dat komt omdat overeenstemming met de eigenaar en oplevering van een complex een proces van langere adem is. Dit is echter een aanloopeffect en de verwachting is dat voor 2023 meer complexen zullen worden aangemeld. De stadsdelen zijn in ieder geval goed op de hoogte en bereiden complexen voor de regeling voor per 2023. Het aantal complexen dat elk jaar wordt aangedragen dient wel gemonitord te worden zodat er niet meer dan 25% van het aantal huisvestingsvergunningen met lokale binding wordt toegewezen (grens aan lokale voorrang vanuit de Huisvestingswet).

4. Politie toevoegen aan de voorrangsregeling voor beroepsgroepen en doelmatigheidsaanpassingen

Met de Huisvestingsverordening 2020 is een voorrangregeling voor werknemers in het onderwijs en in de zorg waar een tekort aan is in Amsterdam ingevoerd. Zij hebben voorrang op bepaalde woningen (zowel in het particuliere segment als in corporatiebezit). Op basis van onderzoek naar de tekorten bij de politie en de relatie tot huisvesting is in de collegevergadering van 5 april 2021 in het college besloten per 2022 politie aan de voorrangsregeling voor beroepsgroepen toe te voegen.

Daarnaast wordt de regeling in algemene zin voorgesteld aan te passen om de toewijzing van woningen op grond van deze voorrangsregeling doelmatiger te laten verlopen. De werkwijze met de kandidatenlijsten wordt aangepast, er komt een maximum aantal woningweigeringen te gelden en de rangschikking tussen het soort woonprobleem wordt losgelaten. Tot 2022 gold dat binnen de beroepsgroepen als eerst personen die een aflopend huurcontract hadden, dan personen die verder dan 20 kilometer van hun werklocatie woonden en dan personen zonder eigen woning (nog bij ouders wonend of op kamers) in aanmerking kwamen, maar deze volgordebepaling was in de uitvoeringspraktijk niet goed te realiseren vanwege de specifieke passendheid die nodig is en het vele aantal weigeringen van kandidaten. Tot slot wordt voorgesteld per 2022 doorstromers uit de sociale sector toe te voegen als voorrangscategorie voor het middeldure woningaanbod. De gemeente zag onder de huidige categorieën spoedzoekers weinig animo voor middeldure woningen terwijl er wel aanbod is voor de beroepsgroepen in dit segment en op basis van onderzoek wel bekend is dat er werknemers zijn die op zoek zijn naar een middeldure huurwoning.

5. Wijzigingen toewijzing standplaatsen voor woonwagens

Afgestemd met bewonerscommissie woonwagens:

Starters behouden hun plek op de Amsterdamse wachtlijst voor woonwagens als ze tijdelijk in een andere gemeente wonen en studeren. Ook als ze een aangeboden standplaats met een

huurwoonwagen accepteren op een andere locatie dan waar ze met hun ouders of verzorgers woonden.
Spijtoptanten zijn oud-bewoners van een woonwagenlocatie die nu elders wonen maar graag terug willen naar een woonwagenlocatie in Amsterdam. Om hun positie te verbeteren stellen we voor om de huidige termijn van 3 jaar, die ze maximaal weg mogen zijn, te laten vervallen. Voormalige woonwagenbewoners die aan Amsterdam gebonden zijn, behouden hun status als spijtoptant. Tot slot stellen we voor om op nieuwe woonwagenlocaties één standplaats te reserveren voor een spijtoptant.

6. Wijzigingen toewijzing rolstoelwoningen
Grote rolstoelwoningen zijn schaars in Amsterdam. Om deze woningen eerlijk te verdelen koppelen we rolstoelwoningen met 3 of meer kamers aan de grootte van het huishouden.

- Bij driekamerwoningen krijgen huishoudens met één of twee minderjarige kinderen voorrang op andere huishoudens. Daarna komen huishoudens die enkel bestaan uit één of twee volwassenen aan de beurt. Overige woningzoekenden met een indicatie voor een rolstoelgeschikte woning komen in aanmerking na deze twee groepen.
- Bij woningen met 4 of meer kamers komen gezinnen met 3 of meer kinderen als eerste in aanmerking, gevolgd door gezinnen met 2 kinderen en gezinnen met 1 kind. In afwijking van de in het voorstel opgenomen algemene inwerkingtreding op 1 januari 2022 wordt voorgesteld de wijziging rolstoelwoningen per 1 juli 2022 in werking te laten treden in verband met aanpassingen die in WoningNet nodig zijn.

7. Invoering enkele vrijstellingen op vergunningplichten wat betreft woonruimtevoorraad (anti-kraak en landingsplekken internationale studenten)
Juridisch gezien is alleen sprake van wonen wanneer de hoofdfunctie wonen is en bewoners voornemens zijn minimaal zes maanden in de woning te wonen. Bij anti-kraaksituaties en de huisvesting van internationale studenten door hoger onderwijsinstellingen kan juridisch sprake zijn van onttrekking omdat er korter wordt gewoond maar er worden in de praktijk geen onttrekkingsvergunningen voor aangevraagd. Hierdoor ontstaan formeel illegale situaties. Voor deze twee vormen van onttrekking wordt daarom voorgesteld een vrijstelling op de onttrekkingsvergunningplicht op te nemen in de verordening. In het geval van anti-kraak moet het gaan om in gebruik geven om niet als bedoeld in artikel 1777 van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek en de landingsplekken voor internationale studenten moeten door instellingen voor hoger onderwijs worden verhuurd als landingsplek en voor kort verblijf. Met de invoering van de Wet toeristische verhuur is er de mogelijkheid om vrijstelling te verlenen op de vergunningplicht voor vormen van onttrekken. Het is daarom mogelijk voor deze situaties een vrijstelling op de vergunningplicht te geven. Dit betreft een beleidsneutrale juridische oplossing.

Q&A

- *Opmerkingen wat betreft quota en gebiedsindeling voor het kamerverhuurbeleid:*

Het kamerverhuurbeleid loopt vanaf 1 april 2020 en destijds is reeds toegezegd dit na twee jaar, op 1 april 2022, te gaan evalueren. Uw vragen en opmerkingen worden betrokken bij die evaluatie. Het college zal u apart informeren over de evaluatie van het kamerverhuurbeleid.

- *Hoe staat het met de verbodswijken vakantieverhuur?*

NTB 5.1,2,e

- *We hebben afgelopen zomer nieuwe boetes vastgesteld bij overtreding van toeristische verhuurregels. Waarom worden nu alweer boetes op dit onderwerp vastgesteld?*

Afgelopen zomer zijn er nieuwe, meer gedifferentieerde, boetes vastgesteld die worden opgelegd bij overtreding van toeristische verhuurregels. Dit was naar aanleiding van uitspraken van de rechter waarbij het oordeel van de rechter was dat onze boetes onvoldoende rekening hielden met

de ernst van de overtreding. Bij de behandeling van deze boetes is toegezegd dat deze na een jaar worden bekeken op gevolgen voor de financiële draagkracht van overtreders.

De boetes die nu worden voorgelegd zijn boetes die gelden voor platforms als Airbnb en booking.com. Dit was eerst niet mogelijk, maar door inwerkingtreding van de Wet toeristische verhuur is het nu ook mogelijk om platforms te wijzen op hun verantwoordelijkheid om overtredingen te voorkomen en wanneer zij zich niet houden aan hun plichten te bestraffen met een boete.

- *Vorig jaar is het voorstel ten aanzien van woongemeenschappen in de Huisvestingsverordening ingetrokken omdat er nog uitzoekvragen waren die betrekking hadden op privacy/AVG. Speelt dit probleem bij het huidige voorstel niet meer en zijn de woongemeenschappen het eens met dit voorstel?*

Het voorstel dat nu voorligt (woongemeenschappen uitzonderen van de huisvestingsvergunningplicht), is een ander voorstel dan die van vorig jaar. Vorig jaar was het voorstel om regels over de coöptatie op te nemen in de verordening en bijvoorbeeld woningzoekenden met meer inschrijfduur voorrang te geven op vrijkomende woningen. Dit bleek echter niet praktisch, niet in lijn met het concept woongemeenschap en er kleefden privacy bezwaren aan het oude voorstel. Deze bezwaren gelden niet bij het huidige voorstel dat nu voorligt.

Er heeft over dit onderwerp goede participatie/afstemming plaatsgevonden. Belangenorganisaties zijn zo wel schriftelijk als mondeling geïnformeerd over het voorstel *voor* de inspraak. De inspraakreacties over dit onderwerp waren ook overwegend positief en ook de AFWC is volledig akkoord met het voorstel.

- *Waarom moeten complexeigenaren eerst akkoord gaan voordat de stadsdeelvoorrangsregeling op hun complexen gelden?*

De complexeigenaren moeten de stadsdeelvoorrangsregeling uiteindelijk uitvoeren. Alleen door hen vanaf het begin te betrekken zal deze voorrangsregeling succesvol zijn. Eigenaren staan over het algemeen niet negatief tegen de stadsdeelvoorrang. Zo zijn er al praktijkvoorbeelden van eigenaren in Noord en Zuidoost die vrijwillig voorrang hebben verleend aan bewoners van stadsdelen (OurDomain).

Commented [5.1.2.e]: Aanvulling 5.1.2.e?

- *Waarom geldt de stadsdeelvoorrang alleen bij nieuwbouwcomplexen?*

De keuze om de voorrang alleen van toepassing te laten zijn op nieuwbouwcomplexen en bij eerste verhuring, is vooral gemotiveerd door de overzichtelijkheid. Omdat de grens van 25% niet overschreden mag worden, is het van belang om precies te weten hoeveel woningen er elk jaar met lokale voorrang worden verhuurd.

Commented [5.1.2.e]: Dit heb ik van een notitie van 5.1.2.e klopt dit? Zijn er ook andere redenen

- *De vrijstelling die nodig is voor het vormen van kamers binnen woningen leidt bij stadsdelen en enkele insprekers tot enige onvrede omdat men bang is dat er nog meer kamers worden gecreëerd in woningen die vrij klein zijn.*

Het college heeft begrip voor een aantal van de stadsdeeladviezen, maar beoogt met de vrijstelling voor woningvorming slechts de situatie te repareren zoals die was voor de uitspraak van de Raad van State, en beoogt hiermee niet om nieuw beleid in te voeren. Het komend jaar wordt een evaluatie gehouden van het kamerverhuurbeleid dat eventueel aanleiding zou kunnen vormen voor beleidswijziging. De adviezen van de stadsdelen zijn voor het college geen aanleiding geweest om het voorstel over de vrijstelling voor het vormen van kamers aan te passen.

- *Wanneer treedt het nieuwe puntensysteem voor woonruimteverdeling in werking?*

Regionaal is een nieuw puntensysteem voor woonruimteverdeling afgesproken waarmee naast wachtpunten (c.q. inschrijfduur zoals we nu kennen) ook zoekpunten en situatiepunten mee gaan tellen. De gemeenteraad heeft de verordening hiertoe deze zomer vastgesteld maar de exacte inwerkingtredingsdatum is aan het college gelaten om te bepalen.
De prognose is nu dat dit eind 2022 in werking kan treden middels WoningNet.

