Nr. 4 2019 03 27 mailcorrespondentie

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 21 oktober 2019 14:07
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: politieke afstemming kamerverhuur en voorbereiding technische sessie

---

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 maart 2019 17:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: politieke afstemming kamerverhuur en voorbereiding technische sessie

Top. Dan blijf ik voorlopig even in de parkeerstand. Laat maar weten als de tijd rijp is.

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 maart 2019 17:09
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: politieke afstemming kamerverhuur en voorbereiding technische sessie

Ja graag!

Het moratorium moeten we even apart bespreken met [redacted]/Ivens.

Ook voor de uitvoerbaarheid van het 25% quotum, is een goed inzicht in het aantal verleende vergunningen trouwens noodzakelijk. Er moet uitgezocht kunnen worden of in een complex (of verdieping) voor meer dan 25% van de woningen een vergunning is verleend. Zeker bij grote complexen die zijn doorgenummerd (Kleiburg, Gouden Leeuw, het Breed) is dit denk ik ingewikkelder dan bij een standaard pand in de 19e eeuwse gordel dat bestaat uit HS-I-II-III-IV.

Volgende week dinsdag bespreken [redacted] en ik dit met de Vergunning afdelingen van de stadsdelen (VTH komt nl maar niet met een antwoord).

Groet,

[redacted]
Beleidsadviseur
Wonen

Gemeente Amsterdam

T [redacted]

Werkdagen ma t/m do

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

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 maart 2019 17:01
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: politieke afstemming kamerverhuur en voorbereiding technische sessie

Ah ok prima :) zal ik een nadere regel voorbereiden ?

Verzonden vanaf mijn Samsung Galaxy-smartphone.

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>
Datum: 27-03-19 16:56 (GMT+01:00)
Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>, "[redacted]" <[redacted]@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: politieke afstemming kamerverhuur en voorbereiding technische sessie

Hoi [redacted]

[redacted] en ik sturen [redacted] een reactie.

De afspraak van volgende week donderdag gaat alleen over de technische sessie, niet over het moratorium, dus daar hoef je niet bij te zijn.

De technische sessie gaat alleen over de omvang van het woningdelen (o.a. verleende vergunningen) en de organisatie van het onderwerp (beleid, vergunningverlening, handhaving).

Groet,

[redacted]
Beleidsadviseur
Wonen

Gemeente Amsterdam

T [redacted]

Werkdagen ma t/m do

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

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 maart 2019 16:45
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: politieke afstemming kamerverhuur en voorbereiding technische sessie

Ha [redacted]

Lijkt me niet handig om met z'n allen los te reageren. Ik kan in ieder geval donderdag 4 april om 9:30. Reageren jullie op [redacted]? ☺

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 maart 2019 16:40
Aan: [redacted] Bestuurszaken Wonen; Engen, Max van; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: politieke afstemming kamerverhuur en voorbereiding technische sessie

Beste mensen,

Vandaag vond er politieke afstemming plaats over de haalbaarheid van de voorstellen zoals die in de mail hieronder (na verwerking opmerkingen van [redacted] zijn opgesomd.

Over het moratorium zoals dat door [redacted] hieronder is toegelicht, bestaat geen controverse. Dat betekent dat het de moeite waard is om door te gaan met uitwerking daarvan.

Iets anders ligt het met de percentages per wijk. Laurens zou daarom binnenkort graag meer inzicht krijgen in de consequenties van het voorstel van een quotum van 5% per wijk: hoe verhoudt zich dat tot de bestaande situatie? Wat betekent dat voor kamerverhuur in onze stad? Wellicht is het mogelijk hierover een notitie op te stellen om te delen met de wethouder, of om te betrekken bij de eestvolgende bespreking van de plannen (ik weet zelf even niet hoe lang dat nog duurt).

Meer inzicht in deze kwestie hangt natuurlijk ook samen met het überhaupt inzicht hebben in de huidige verleende vergunningen. We hebben daarvoor ook onze technische sessie. Vanmorgen spraken [redacted] daar al kort over. Het lijkt [redacted] en mij goed om de technische sessie volgende week nog een keer voor te bespreken, ook om te kijken hoe we omgaan met eventuele hiaten in de informatievoorziening. Ik stel voor donderdag 4 april om 9.30 op de bestuursvleugel af te spreken om met elkaar te bespreken waar we staan en hoe we de avond invullen. Is dat een idee?

Een vraag die er nog is: zijn er voorbeelden van andere steden waar een contract per huurder al een vereiste is? Weten we iets van de ervaringen in die plekken? .

Ik hoop dat jullie met het bovenstaande uit de voeten kunnen. En hoor het graag of 4 april een optie is.

Met vriendelijke groet,
[redacted] politiek assistent wethouder Ivens
Telefoonnummer [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 maart 2019 11:35
Aan: [redacted] Bestuurszaken Wonen; Engen, Max van; [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: moratorium kamerverhuur [redacted]

Besten,

Naar aanleiding van onderstaande berichtgeving hebben [redacted] en ik zojuist overlegd. Juridisch is het zo dat er in de huidige verordening al weigeringsgronden zijn opgenomen voor de omzettingsvergunning m.b.t. leefbaarheid en samenstelling woningvoorraad. Ook is er een delegatiebepaling opgenomen die bepaalt dat het college nadere regels mag stellen m.b.t. hiertoe. Dat houdt in dat we nu al dingen kunnen doen. Het voorstel is om bij het bekend maken in juni van de verordening voor de inspraak een nadere regel vast te stellen die het beleid wat naar voren haalt. Dit is tijdens het vorige overleg ook met Ivens besproken n.a.v. een notitie. Hij gaf toen aan dit een goed idee te vinden. Het is daarbij inderdaad goed om niet alleen de quota per wijk maar ook andere voorwaarden naar voren te halen. Het voorstel van [redacted] en mij is als volgt:

- Quotum per pand van 25% (is nodig omdat pandeigenaren anders nog snel in 2019 een geheel pand omzetten om de nieuwe regel te ontlopen)
- 1 persoon per kamer
- Het maximum aantal kamers (is nodig omdat een pandeigenaar anders snel nog een groot pand kan omzetten in 2019 naar bijvoorbeeld 15 kamers)

Het wijkquotum halen we idealiter ook naar voren maar daarvan is ook door [redacted] aangegeven dat dit afhangt van de uitvoerbaarheid. Thans wordt hard gewerkt om inzichtelijk te krijgen hoeveel omzettingsvergunningen er nu zijn verleend per wijk. De administratie door de jaren heen van de omzettingsvergunningen is helaas niet waterdicht gebleken. Als het lukt om deze gegevens voor de zomer goed inzichtelijk te krijgen, is het idee om ook het wijkquotum vervroegd in te laten gaan.

Het individuele contract kan op dit moment nog niet naar voren worden gehaald. Dat dient namelijk de eerlijke verdeling van de woningvoorraad en de huidige verordening kent alleen een delegatiebepaling voor de samenstelling en de leefbaarheid. We zullen daar dus nog even mee moeten wachten.

Beantwoord dit naar tevredenheid jouw vragen [redacted]

Vriendelijk groet,

[redacted]
Wetgevingsjurist Wonen

Gemeente Amsterdam
Jodenbreestraat 25, 1000 BX Amsterdam
[redacted]@amsterdam.nl
Denk a.u.b. aan het milieu voor u besluit deze mail en/of bijlagen te printen
Maandag t/m vrijdag

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 maart 2019 15:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: moratorium kamerverhuur

Hoi [redacted]

Ik zag jou ook in de cc staan. Laten we dit even samen bespreken morgenochtend, want nu ben je er volgens mij niet. Dank!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 maart 2019 15:38
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Bestuurszaken Wonen; [redacted]
Onderwerp: RE: moratorium kamerverhuur

Hoi [redacted]
Ik stuur jou even mijn vraag, want [redacted] is afwezig. In onderstaande geeft [redacted] aan dat het eventuele moratorium alleen betrekking zou hebben op de quota per buurt. En niet op de andere nieuwe voorwaarden. Mijn vraag is: zou dat eventueel wel mogelijk zijn? Of is dat uberhaupt uitgesloten?

Met vriendelijke groet,
[redacted] politiek assistent wethouder Ivens
Telefoonnummer [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 maart 2019 13:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Bestuurszaken Wonen; [redacted]
Onderwerp: RE: moratorium kamerverhuur

Hoi [redacted]

Zie in rood de aanvullingen en opmerkingen.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 maart 2019 11:44
Aan: [redacted]
CC: [redacted] Bestuurszaken Wonen; [redacted]
Onderwerp: moratorium kamerverhuur

Beste [redacted]
Vorige week hadden wij een overleg over de wijzigingen in de huisvestingsverordening met betrekking tot kamerverhuur. We spraken toen af dat Laurens en ik snel zouden zorgen voor politieke afstemming over het moratorium, zodat we voorkomen dat daar overbodige tijd in gestoken wordt als het niet lukt daarvoor de handen op elkaar te krijgen. Daartoe zouden we graag onderstaande mail versturen aan de coalitiewoordvoerders. Zou ik jullie kunnen vragen een korte check te doen of dit inhoudelijk zo oke is? Alvast bedankt!
Met vriendelijke groet,
[redacted] politiek assistent wethouder Ivens
Telefoonnummer [redacted]

Beste coalitiewoordvoerders wonen,
Sinds de zomer van vorig jaar zijn we meermaals in gesprek geweest over het thema kamerverhuur. Bij deze wil ik jullie even kort meenemen met waar we nu staan.
De afgelopen 2-3 maanden (heeft plaatsgevonden in najaar 2018) heeft er een participatieproces plaatsgevonden, waarbij we de inbreng hebben gevraagd van onder meer studenten, woningverhuurders en corporaties, jongeren en bewonersorganisaties. Binnenkort komt er over dit proces en de opbrengsten daarvan een brief naar de commissie.

Er wordt momenteel gewerkt aan de concept Huisvestingsverordening 2020 waarin kamerverhuur een prominent thema is. Het raamwerk van de wijzigingen wat betreft kamerverhuur is op hoofdlijnen als volgt:
-bij kamerverhuur staan we maximaal 1 bewoner per kamer toe in plaats van 1 huishouden
-de geluidseisen ~~bovenop het bouwbesluit~~ (voor bestaande bouw gelden er nauwelijks/geen eisen in het Bouwbesluit. Deze tekst wekt de indruk dat dit wel zo is. Dit is het lastige: voor een standaard woning in de 19e eeuwse ring gelden dus amper eisen voor geluidsisolatie zodra de huidige eisen vervallen) voor kamerverhuur aan drie personen laten we los (zoals ook aangekondigd in de brief die in september in de commissie besproken is)
-er komt een quotum van 5% omzetvergunningen per wijk, en 25% per pand (uitkomst advies stadsdeeldb'ers)
-we stellen de voorwaarde dat elke kamerbewoner een individueel huurcontract heeft

Om te voorkomen dat er een wildgroei aan vergunningsaanvragen komt tegen het einde van het jaar, zijn we voornemens de nieuwe voorwaarden m.b.t het quotum (het ging toch alleen om die voorwaarden?) vanaf het moment van de publicatie van de concepthuisvestingsverordening (halverwege dit jaar) in de beleidsregels op te nemen. Hiervoor is echter een sluitende registratie van het aantal verleende vergunningen noodzakelijk. (Hier werkt Wonen nu aan i.s.m. de stadsdelen. Zonder een goede registratie is het bijhouden van een quotum niet uitvoerbaar).

(afsluiting over evt vervolgoverleg)