Gemeente Amsterdam

4

Zuidoost

VERGADERFLAP

VERGADERING : STAF
Portefeuille : D. de Jager
ZAAKNUMMER :

DATUM : 20 augustus 2018
AGENDAPUNT NR :

ONDERWERP: Omzetting, woningvorming en omgevingsvergunningen voor kamergewijze verhuur

MEEGEZONDEN STUKKEN:
- Memo omzetting, woningvorming en omgevingsvergunningen voor kamergewijze verhuur

TER INZAGE:
Geen stukken ter inzage

AANLEIDING/ TOELICHTING:
Bezwaren en knelpunten besluitvorming omzetting, woningvorming en omgevingsvergunningen voor kamergewijze verhuur

GEVRAAGDE BESLISSING:
Kennis te nemen van de memo en de memo aan te haken op de advisering van de directie R&D

RESULTAAT:

VERVOLGPROCEDURE:
DB d.d.:
.

TIJDSDUUR:
10 minuten

BEHANDELEND AMBTENAAR:

PARAAF LEIDINGGEVENDE:

Toestelnummer:
E-mailadres: @amsterdam.nl

Memo

( )

Inhoudsopgave

1. Introductie
2. Feiten en omstandigheden
3. Cijfers
4. Omzettingsvergunning versus omgevingsvergunning
5. Stadsdeel Nieuw-West

1. Introductie

Bij uw aantreden heeft u al een aantal adviezen ontvangen van het juridisch bureau inzake omzetting, woningvorming en omgevingsvergunningen voor kamergewijze verhuur. Graag geven we u kort inzicht in de feiten, omstandigheden en knelpunten.

Kort samengevat komt het erop neer dat wij op dit moment vier knelpunten signaleren:

- Er bestaat in bezwaarfase een strijdigheid in de motivatie bij aan de ene kant de vergunde omzettingsvergunning (leefbaarheid) en aan de andere kant de geweigerde omgevingsvergunning (ruimtelijke ordening).
- Na handhaving door Dienst Wonen en na de daaropvolgende verlening van de omzettingsvergunning lijkt sprake te zijn van een gelegaliseerde situatie, maar er is nog altijd sprake van illegale kamergewijze verhuur (strijdigheid bestemmingsplan), waarop niet meer gehandhaafd wordt. De feitelijke kamergewijze verhuur gaat wel gewoon door.
- In gevallen waarbij er geen strijdigheid met het bestemmingsplan bestaat, worden onbeperkt omzettingsvergunningen (tot maximaal vier onzelfstandige woonruimten) verleend. De beleidsregels bieden geen grens aan.
- Vooraf is niet te voorspellen of de beroepen tegen de geweigerde omgevingsvergunningen al dan niet gegrond zullen worden verklaard. Dat geldt ook voor de beroepen in het kader van de verleende omzettingsvergunningen. Een risico calculatie is dus zeker gewenst, nu bij gegrondverklaring inzake de geweigerde omgevingsvergunning er zeker sprake zal zijn van schade bij de huiseigenaren (inkomstenderving / mislopen huurpenningen).

2. Feiten & omstandigheden

Na vele klachten over studenten/kamergewijze verhuur van buurtbewoners in Zuidoost zijn bij De Gouden Leeuw en in Kleiburg door Dienst Wonen twee handhavingsacties uitgevoerd. Bij deze handhavingsacties zijn een groot aantal overtredingen geconstateerd. Een overgroot deel van de overtredingen betrof illegale kamergewijze verhuur. In alle gevallen zijn bestuurlijke boetes opgelegd. De huiseigenaren hebben vervolgens de benodigde vergunningen aangevraagd.

Om kamergewijs te willen verhuren is een zogeheten omzettingsvergunning nodig. Met een omzettingsvergunning kan een zelfstandige woonruimte worden omgezet naar onzelfstandige woonruimten. In een groot aantal gevallen is bij omzetting sprake van een handelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat in die bestemmingsplannen is geregeld dat in een woning slecht één huishouden mag wonen. In deze gevallen is naast de omzettingsvergunning ook een omgevingsvergunning nodig voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan.

3. Cijfers

Aantallen: omzettingsvergunning

In 2017 zijn 141 aanvragen ingediend voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte (ook wel: kamergewijze verhuur). Van de 141 vergunningaanvragen zijn er 113 verleend, één vergunning is geweigerd en 27 vergunningaanvragen zijn buiten behandeling gesteld of ingetrokken.

In de eerste helft van 2018 zijn 74 vergunningaanvragen ingediend voor het omzetten zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten. Een klein aantal vergunningaanvragen (7 aanvragen) betreft de omzetting van een zelfstandige woonruimte naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten. Het grootste deel van de aanvragen (63 aanvragen) betreft een omzetting naar drie of vier onzelfstandige woonruimten.
Van deze vergunningaanvragen zijn er 28 verleend, 12 geweigerd, buiten behandeling gesteld of ingetrokken. 35 vergunningaanvragen zijn op dit moment nog in behandeling.

Aantallen: omgevingsvergunning voor omzettingen

Van de hierboven genoemde 74 vergunningaanvragen voor het omzetten van zelfstandige woonruimten in onzelfstandige woonruimten zijn 43 gevallen in strijd met het bestemmingsplan. In deze 43 gevallen is aldus naast de omzettingsvergunning ook een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan (voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten) nodig.
Van de 43 aangevraagde omgevingsvergunningen is één omgevingsvergunning verleend. De overige 42 omgevingsvergunningen zijn geweigerd.

4. Omzettingsvergunning versus omgevingsvergunning

Omdat voor omzetting vaak zowel een omzettingsvergunning als een omgevingsvergunning nodig zijn, moeten twee toetsen doorlopen worden. De toets voor de omzettingsvergunning vindt plaats op basis van de Huisvestingswet 2017, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en Beleidsregel 12 (Wijzigen van de woonruimtevoorraad). Het toetsingskader is de

leefbaarheid en de woningvoorraad. De toets voor de omgevingsvergunning vindt plaats op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het vigerende bestemmingsplan. Het toetsingskader is de "goede ruimtelijke ordening".
In veel gevallen wordt voor eenzelfde project de omzettingsvergunning verleend, terwijl de omgevingsvergunning wordt geweigerd.

Er is inmiddels een groot aantal bezwaarprocedures aanhangig gemaakt. En de verwachting is dat de bezwaren binnen zullen blijven komen. Buurtbewoners gaan in bezwaar tegen de verleende omzettingsvergunningen en vergunningaanvragers c.q. woningeigenaren gaan in bezwaar tegen de geweigerde omgevingsvergunningen.

In de bezwaarprocedure ontstaat de situatie dat voor eenzelfde woning in het kader van de omzettingsvergunning bepleit moet worden dat de leefbaarheid niet negatief wordt beïnvloed, terwijl in het kader van de omgevingsvergunning de goede ruimtelijke ordening wel negatief wordt beïnvloed. Ik leg dat verder uit.

Leefbaarheid versus sociale cohesie
Beleidsregel 12 heeft wat betreft de omzettingsvergunning gesloten toetsingscriteria. Wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden, dan wordt de vergunning verleend. Daarbij is de conclusie telkens: de leefbaarheid wordt voor de omzettingsvergunning niet negatief beïnvloed.
Het is niet mogelijk is om een bepaalde omzettingsvergunning te weigeren, omdat de leefbaarheid daar wel in het gedrang is. Die beoordelingsruimte biedt Beleidsregel 12 niet.

Aan de andere kant worden de omgevingsvergunningen geweigerd. Bij de motivering komen kort gezegd de volgende toetsgronden aan de orde:

A. op basis van de Woonvisie 2020 is de noordwesthoek van Zuidoost het meest aantrekkelijk voor kamergewijze verhuur;
B. kamergewijze verhuur dient zoveel mogelijk geconcenteerd gerealiseerd te worden;
C. de menging van kamergewijze verhuur in bestaande woonwijken levert een negatieve invloed op de ruimtelijke ordening op.

In bezwaarfase dient de weigering van de omgevingsvergunning op deze drie gronden aldus gemotiveerd te worden. Vooral de derde toetsgrond, de negatieve invloed op de sociale cohesie, levert wrijving op met de verdediging van de verleende omzettingsvergunning, waarin bepleit wordt dat met de vergunning geen sprake is van een negatieve invloed op de leefbaarheid. Met enig regelmaat (en waarschijnlijk in alsmaar toenemende mate) wordt dus door ons gesteld dat voor één adres (in het kader van de verleende omzettingsvergunning) de

leefbaarheid niet door de omzetting wordt aangetast, terwijl (in het kader van de omgevingsvergunning) de omzetting een negatief gevolg heeft voor de ruimtelijke ordening.

Ondanks dat het juridisch niet onmogelijk is om de ene vergunning te weigeren, terwijl de andere vergunning verleend wordt, is het wel lastig om deze situatie aan de bezwaarmakers uit te leggen. Dat geldt dus voor zowel de buurtbewoners als voor de huiseigenaren.

Quotum

Op dit moment is het ook niet mogelijk om per buurt/wijk/straat een omzettingsvergunning te weigeren op de grond dat een maximum aan omzettingsvergunningen is verleend in die buurt/wijk/straat. In bijvoorbeeld de Gouden Leeuw/Kleiburg of Grubbehoeve betekent dat bijvoorbeeld dat er onbeperkt omgezet kan worden (naar maximaal vier onafhankelijke woonruimtes). In deze buurten is inmiddels wel sprake van clustervorming. Bij clustervorming is sprake van een groot aantal omzettingen binnen een bepaalde afstand van elkaar.

5. Handhaving

Na de hiervoor genoemde handhavingsacties zijn de benodigde omzettingsvergunningen verleend, waardoor de illegale situatie 'gelegaliseerd' lijkt. Dat klopt voor wat betreft Dienst Wonen, die handhaaft in het kader van de Huisvestingsverordening. Echter, er is nog altijd sprake van een illegale situatie, omdat de omgevingsvergunning geweigerd is. Wegens een gebrek aan capaciteit wordt vanuit Toezicht en Handhaving niet gehandhaafd.

Er moet wel rekening worden gehouden met de situatie dat buurtbewoners bij Toezicht en Handhaving handhavingsverzoeken zullen gaan indienen om de illegale situatie alsnog te handhaven, in welk geval Toezicht & Handhaving wel zal moeten optreden.
Tot op heden hebben ten aanzien van één adres een zestal omwonenden een handhavingsverzoek ingediend voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan, maar de verwachting is dat velen zullen volgen.
Buurtbewoners realiseren zich nu in de vele bezwaarprocedures steeds meer dat er nog altijd sprake is van een illegale situatie, waarop gehandhaafd kan worden.
Er moet dus rekening gehouden worden met de situatie dat de buurtbewoners een handhavingsverzoek doen voor het kamergewijs verhuren zonder omgevingsvergunning. In dat geval zal het stadsdeel wel moeten handhaven op de illegale situaties.

Bovenstaand handhavingsprobleem geldt dus alleen als sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan. In alle andere gevallen worden alle omzettingsvergunningen verleend en de vraag is of déze situatie gewenst is. Voornamelijk voor de omzetting naar maximaal vier

onafhankelijke woonruimten is geen beperking opgenomen in het beleid. Er kan dus onbeperkt legaal omgezet worden in deze gevallen. Een voorbeeld is De Gouden Leeuw en de volledige H-Buurt.

6. Stadsdeel Nieuw West

In Stadsdeel Nieuw West wordt op dit moment nagedacht over een voorstel tot beleidswijziging ten aanzien van de omzettingsvergunning c.q. de weigeringsgronden. Deze ontwikkeling bevindt zich echter nog in de vroege startfase.

Amsterdam, juli 2018 -