Gemeente Amsterdam
Wonen
MT

Agendapunt

Onderwerp

Tijdelijke verhuur in Amsteldorp

Gevraagd besluit

Inclusief korte inhoud van het besluit (zelfstandig leesbaar; besluiten nummeren)

In te stemmen met het voorleggen van bijgevoegde notitie aan wethouder Ivens via de staf.

Context

Vermeld de (bestuurlijke) context van het onderwerp (aanleiding, eerder genomen besluiten over het onderwerp, etc.) in max. een half A4. Geef aan wat de reden is om het in het MT te bespreken

Amsteldorp bestaat uit 481 woningen. Ymere heeft het voornemen om 113 woningen te slopen en daar verdicht (dus meer) sociale huurwoningen terug te bouwen. Het andere deel (het middengebied) van de woningen wordt gerenoveerd in bewoonde staat. De plannen passen in onze gezamenlijke verdichtingsopgave binnen de bestaande stad. Het gesprek met de bewoners is in maart 2020 gestart. De start van de werkzaamheden van de renovatie in bewoonde staat is naar verwachting eind 2021 of begin 2022. De start van de sloopwerkzaamheden is naar verwachting begin 2024, maar is onzeker vanwege de bezwaarmogelijkheden bij de wijziging van het bestemmingsplan.

Op 5 december 2019 heeft een bestuurlijk overleg tussen Ymere en wethouder Ivens plaatsgevonden. De plannen voor Amsteldorp zijn daar toegelicht. Wethouder Ivens zou tijdens dat overleg hebben gezegd dat hij de plannen in Amsteldorp een goede ontwikkeling vindt, maar dat hij dan geen woningen uit Amsteldorp aangeboden wil zien op Woningnet.

Van het bestuurlijk overleg is geen verslag gemaakt. Vanuit de gemeente kan niemand bevestigen dat de wethouder heeft gezegd dat de woningen in Amsteldorp niet op Woningnet mogen worden aangeboden. Ymere stelt echter dit wel te hebben opgemaakt uit het overleg. Dit blijkt ook uit een mail van een manager van Ymere op 10 december 2019 met de vraag op welke manier de afspraken hierover geformaliseerd kunnen worden. Ymere heeft ambtelijk contact gezocht met de beleidsafdeling Wonen om uitvoer te geven aan de opdracht van de wethouder.

Onderbouwing besluit

Licht het gevraagde besluit toe conform de nummering van het gevraagde besluit. Besteed hierbij aandacht aan de probleemanalyse, het doel, en de argumentatie

Wat is de vraag van Ymere?

De wethouder heeft in het bestuurlijke overleg met Ymere over de plannen in Amsteldorp aangegeven dat hij geen woningen van Amsteldorp meer wil zien op Woningnet. Ymere wil graag uitvoer geven aan de opdracht van de wethouder. De woningen tijdelijk verhuren biedt voor hen ook allerlei praktische mogelijkheden die het sloop- en renovatieproject vergemakkelijken. Ymere wil de woningen verhuren op basis van de Leegstandwet. Deze wet maakt het mogelijk om woningen tijdelijk te verhuren door een door burgemeester en wethouders verleende vergunning voor

tijdelijke verhuur. Ymere vraagt de gemeente om voor alle woningen van Ymere in Amsteldorp een vergunning te verlenen voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet

Wat zijn de juridische mogelijkheden ten aanzien van tijdelijke verhuur in Amsteldorp?
Er is door juristen van de afdeling Wonen en in overleg met Ymere verkend welke juridische mogelijkheden er bestaan om woningen tijdelijk te verhuren. Voor corporaties bestaan er minder mogelijkheden om woningen tijdelijk te verhuren. Corporaties kunnen hun woningen tijdelijk verhuren aan specifieke doelgroepen, bijvoorbeeld uitstromers uit de maatschappelijke opvang. Ymere heeft hiervan aangegeven dat dit geen werkbare optie is voor Amsteldorp. Daarnaast is het financieel niet gunstig en onredelijk om te verlangen de woningen antikraak te verhuren en is leegstand in de huidige schaarse woningmarkt onwenselijk. Ymere ziet verhuur onder de Leegstandwet als meest geschikte optie voor Amsteldorp.

De sloop- en renovatieplannen in Amsteldorp voldoen echter niet aan de volgende voorwaarden voor verlening van de vergunning voor tijdelijke verhuur:
- de sloopwerkzaamheden worden niet binnen twee jaar gestart;
- de renovatiewerkzaamheden zijn niet van ingrijpende aard.

Er is naar aanleiding van de vraag van Ymere gezocht naar versoepeling van de regels. Onder voorwaarden wordt bij sloopprojecten voorgesteld dat de vergunning voor tijdelijke verhuur drie jaar voordat de werkzaamheden worden gestart kan worden verleend. Nu kan dat op zijn vroegst twee jaar voor de start van de werkzaamheden. Bij renovatieprojecten die in bewoonde staat kunnen worden uitgevoerd, maar wel van ingrijpende aard is, wordt voorgesteld dat deze onder een verzwaarde bewijsplicht van de eigenaar ook in aanmerking kunnen komen voor een vergunning voor tijdelijke verhuur. De wijziging van de Nadere regels wordt voorgesteld bij de nieuwe Huisvestingsverordening 2021. Het voorstel leidt in het geval van Ymere echter niet tot een andere conclusie.

Voorstel
Er is belang bij een ruimere mogelijkheid om woningen tijdelijk te verhuren, maar gelet op de juridische risico's en mogelijke effecten op de buurt is het advies in dit stadium geen vergunning voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet te verlenen. Het voorstel is daarom het volgende:

Wethouder Ivens stuurt een brief naar de bestuurder van Ymere om terug te komen op de (vermeende) uitspraak van de wethouder: dat de uitspraak op onjuiste gronden is gebaseerd en dat de woningen in Amsteldorp regulier verhuurd kunnen worden. In de brief kan een korte toelichting op de regels worden opgenomen.

Beoogd resultaat

Resultaten smart formuleren (specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgebonden)

Brief van de wethouder aan Ymere met duidelijkheid over verzoek van Ymere tijdelijk te mogen verhuren op basis van de Leegstandswet in Amsteldorp

Effecten voor anderen.

Vermeld de effecten voor onze in – en externe klanten.

Door de regels van tijdelijke verhuur te volgen is er geen precedentwerking naar andere partijen, vooral corporaties.

Financiële paragraaf

Vermeld de financiële aspecten van het onderwerp (in te vullen door de BC + P& C)

	Financiële gevolgen					
	Jaar T	T+1	T+2	T+3	T+4	Volgnummer - FCL
Kapitaallasten	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	
Overige exploitatielasten						
Baten						
Saldo ten laste van de algemene middelen						
Waarvan nog niet gedekt						

Toelichting

Dekking

Onderbouwing

Doelmatigheid (kosten/baten)

Budgethouder

Advies Business Controller rve (naam controller vermelden)

In te vullen door controller

Risicoparagraaf

Vermeld de beleidsmatige en bestuurlijke risico's aan het te nemen besluit en noem de maatregelen om die risico's te beheersen

	Risico	**Gevolg**	**Maatregel**
1			
2			
3			

Uitkomsten intern/extern advies / afstemming

Geef aan wat het resultaat van de afstemming is:

Ten behoeve van de beantwoording van het verzoek van Ymere om in Amsteldorp tijdelijk te mogen verhuren op basis van de Leegstandswet is samengewerkt tussen de beleidsafdeling en de juridische afdeling van Wonen. Ook is er contact geweest met stadsdeel Oost.

Uitvoering

Beleid

juridisch advies

communicatieadvies

Interne Accountantsdienst

Overig

Binnen de gemeente (cluster, rve's, SB/DMC)

Buiten de gemeente (VNG, Wigo4it, Divosa, Ministerie, G4, etc.)

Formele adviesaanvragen

Onderdeelcommissie -> OR

Vermeld de relatie met de OC; geef aan of het onderwerp t.k.n., voor advies of voor instemming aan de OR moet worden voorgelegd (incl. commissie)

Privacy, Informatiebeveiliging en Bedrijfscontinuïteit (PIB)

Vermeld de gevolgen van het te nemen besluit voor de PIB, en de te nemen maatregelen

Nvt

Bestuurlijke besluitvorming

Vermeld de data van bestuurlijke behandeling

Map wethouder 12 juni 2020
Staf wethouder
Portefeuillehoudersoverleg
College van B&W
Raadscommissie
Gemeenteraad

Geheimhouding: ja (reden) / nee

Vermeld de reden waarom het onderwerp een vertrouwelijk karakter heeft

Nee

Voorlichting en communicatie

Binnen de gemeente n.v.t.

Buiten de gemeente n.v.t.

Stukken

Meegestuurd

Ter inzage gelegd

Behandelend ambtenaar (naam, rve, afdeling, telefoonnummer)

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

Verantwoordelijk MT Lid (naam) 5.1.2,e

MT Wonen