Voordracht voor de College vergadering van 03 juni 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Agendapunt: B9

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Hospitaverhuur en inwoning

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met de collegevoordracht waarin het college wordt gevraagd het Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Hospitaverhuur en inwoning vast te stellen, met als belangrijkste punten:

1. Het Omgevingsplan gemeente Amsterdam te wijzigen, conform de wijzigingen zoals opgenomen in Bijlage A;

2. Dat dit wijzigingsbesluit in werking treedt vier weken na bekendmaking ervan;

3. Dat dit wijzigingsbesluit wordt aangehaald als Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Hospitaverhuur en inwoning.

Kernboodschap

Het college besluit om het Omgevingsplan gemeente Amsterdam te wijzigen. Daarmee wordt hospitaverhuur en inwoning als gedefinieerd in de Huisvestingsverordening in overeenstemming gebracht met het omgevingsplan, zodat daarvoor niet langer een omgevingsvergunning is vereist. Dit kan helpend zijn om deze vorm van bewoning te stimuleren en daarmee een bijdrage te leveren aan het bestrijden van de wooncrisis.

Bestuurlijke achtergrond

Het wijzigingsbesluit is in overeenstemming met de directie Wonen tot stand gebracht. Het wijzigingsbesluit volgt op het besluit van het college d.d. 11 juni 2024 waarbij is beslist om in afwachting van voorliggend (ontwerp) wijzigingsbesluit in geval van hospitaverhuur of inwoning in strijd met het omgevingsplan niet handhavend op te treden.

Het college heeft bij besluit van 4 maart 2025 het ontwerp van het wijzigingsbesluit vrijgegeven voor terinzagelegging.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

- Artikel 2.4 Omgevingswet: De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.
- Artikel 1, achtste lid van het Delegatie- en mandaatbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: de bevoegdheid tot vaststelling van een wijziging van het Omgevingsplan is

gedelegeerd aan het college voor zover geen zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerpbesluit en ten opzichte van dit ontwerpbesluit ook geen wezenlijke ambtshalve wijzigingen zijn aangebracht.

- Omgevingswet, artikel 16.30: Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van een omgevingsplan.

Onderbouwing besluit

Ad 1) Wijzigingsbesluit van het omgevingsplan Omgevingsplan gemeente Amsterdam

Om voor meer mensen in de stad woonruimte te bieden is in de bestuursperiode vanaf 2022 onder meer ingezet op het stimuleren van hospitaverhuur en inwoning. Amsterdammers die bijvoorbeeld ruim behuisd zijn, kunnen een kamer verhuren of iemand laten inwonen. Formeel is dan sprake van omzetting van een deel van een zelfstandige woning naar een onzelfstandige woning. In de Huisvestigingsverordening is de omzetting die gevolg is van hospitaverhuur en inwoning vrijgesteld van vergunningplicht als bedoeld in artikel 21 lid 1 onder c van de Huisvestingswet. De omzetting is echter niet in overeenstemming met het primaire uitgangspunt van het omgevingsplan dat woningen uitsluitend zijn toegestaan in de vorm van zelfstandige woonruimte. Daar waar het tijdelijk deel van het omgevingsplan geldt, is ook in een heel aantal gevallen sprake van strijdigheid van hospitaverhuur en inwoning met het plan; in voormalige bestemmingsplannen is namelijk soms de bepaling opgenomen dat een woning slechts door één huishouden mag worden bewoond. Met de voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt op het primaire uitgangspunt in het omgevingsplan een uitzondering gemaakt voor hospitaverhuur en inwoning. Tevens voorziet de wijziging in een regel die bepaalt dat daar waar het tijdelijk deel van het omgevingsplan geldt, hospitaverhuur en inwoning zonder meer is toegestaan. Het gevolg van de wijziging is dat voor het gebruiken van een woning voor hospitaverhuur of inwoning geen omgevingsvergunning meer nodig is. Dit kan helpend zijn om deze vorm van bewoning te stimuleren en een bijdrage te leveren aan het bestrijden van de wooncrisis.

Ad 2.) de inwerkingtreding van het Wijzigingsbesluit

Artikel 16.78, eerste lid, van de Omgevingswet bepaalt dat een besluit tot wijziging van een omgevingsplan in werking treedt op de dag waarop 4 weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit bekend is gemaakt, tenzij bij het besluit een later tijdstip is bepaald. Er is geen aanleiding gebruik te maken van de mogelijkheid af te wijken van de hoofdregel.

Ad 3.) Aanhaaltitel

Niet alleen het omgevingsplan, maar ook elk afzonderlijk wijzigingsbesluit heeft een eigen aanhaaltitel. De aanhaaltitel voor voorliggend wijzigingsbesluit is Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Technische aanpassingen van regels voor milieubelastende activiteiten.

Duurzaamheid

Participatie

De voorliggende wijziging van het omgevingsplan vloeit voort uit het bestuurlijk streven om hospitaverhuur en inwoning te stimuleren. De beleidswijzigingen ten aanzien van woningdelen, waaronder hospitaverhuur en inwoning, zijn mede gebaseerd op wat bij afgeronde burgerparticipatie in het kader van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is opgehaald. Stadsdelen zijn in dit kader eveneens om advies gevraagd.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting
De kosten voor het opstellen en vaststellen van Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam: Hospitaverhuur en inwoning worden gedekt uit het stedelijk programmabudget Omgevingswet.

Conclusie
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Het Wijzigingsbesluit is het bekendmakingsbesluit. Dit wordt vanuit de plansoftware voor het omgevingsplan gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-029199	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-031978	Bijlage 1 Wijzigingsbesluit Omgevingsplan gemeente Amsterdam hospitaverhuur en inwoning.pdf (pdf)
AD2025-031984	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten