Gemeente Amsterdam

Notitie kamergewijze verhuur

Aan Dirk de Jager, bestuurder stadsdeel Zuidoost

Van . Ruimte & Duurzaamheid stadsdeel Zuidoost ,
@amsterdam.nl

Kopie aan

Datum 4 mei 2020

Notities voor Dirk de Jager ten behoeve van gesprek met Wethouder Ivens nav teamsoverleg staf RO d.d. 4 mei 2020

Voor kamergewijze verhuur is een omzettingsvergunning vereist vanuit de huisvestingsverordening van Amsterdam.
Het toetsingskader voor de omzettingsvergunning is de leefbaarheid en de woningvoorraad.

Daarnaast is een omgevingsvergunning nodig als kamergewijze verhuur in strijd is met het bestemmingsplan.
Het toetsingskader voor de omgevingsvergunning is de goede ruimtelijke ordening.

In Zuidoost heeft het DB in 2018 besloten om omgevingsvergunningen voor kamergewijze verhuur in principe te gaan weigeren wegens strijd met de goede ruimtelijke ordening.
Dit terwijl de omzettingsvergunningen verleend werden onder de voorwaarden van de HVV.
Zuidoost voerde hiermee een van de andere stadsdelen afwijkend beleid. De andere stadsdelen vergunden of weigerden de omgevingsvergunning conform de omzettingsvergunning.

Op 1 januari 2020 is de nieuwe HVV2020 voor Amsterdam ingegaan. Deze nieuwe Huisvestingsverordening stelt extra eisen aan de leefbaarheid, reden waarom het DB van Zuidoost ingestemd heeft met de beleidslijn om, zoals de andere stadsdelen, de omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur te weigeren of verlenen conform de omzettingsvergunning.

Op het laatste moment heeft de Gemeenteraad van Amsterdam besloten tot een trapsgewijze invoering van de eisen die de HVV2020 stelt aan kamergewijze verhuur. Extra eisen zoals de quota en de verplichte huurcontracten voor kamergewijze verhuur zijn pas op 1 april 2020 ingegaan en niet op 1 januari 2020.

Tot dusverre heeft de afdeling Vergunningen vanaf 1 januari 2020 de omgevingsvergunningen voor kamergewijze verhuur verleend conform de eisen die de HVV2020 stelt per 1 januari 2020. Aanvragen voor een omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur, ingediend vanaf 1 april zullen worden vergund conform (de extra) eisen die de HVV2020 per 1 april stelt.

De enige uitzondering die hierbij gemaakt is, is voor de weigeringen van aanvragen voor meer dan 6 kamers. Deze aanvragen zijn in Zuidoost wel geweigerd. Dit is met jou ook besproken middels

een notitie in de staf. Voor deze weigeringen geldt dat deze allemaal stand gehouden hebben bij de Rechtbank. Daarnaast konden deze weigeringen per 1 april ook weer geweigerd worden middels de extra eisen die de HVV2020 per 1 april 2020 stelt.

Voor wat betreft de resterende weigeringen van de omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur geldt dat deze bij de Rechtbank geen stand hebben gehouden (situaties waar het 6 of minder kamers betrof). De enige weigeringen die stand gehouden hebben bij de Rechtbank waren de weigeringen van 6 kamers of meer per woning. De Raad van State heeft (in hoger beroep) nog geen uitspraken gedaan over de houdbaarheid van de weigeringen van de omgevingsvergunningen voor kamergewijze verhuur.

Voor de juristen van het JB die deze zaken moesten voeren bij de Rechtbank was het onmogelijk om te onderbouwen waarom deze aanvragen in strijd zouden zijn met de goede ruimtelijke ordening terwijl ze volgens het toetsingskader van de Amsterdamse HVV niet in strijd waren met de leefbaarheid, en de omzettingsvergunning dan ook vergund was. De Rechtbank verwees ook steeds vaker naar uitspraken van de RvS mbt short stay waarin de RvS lijkt te zeggen dat de 'leefbaarheid' zoals gebruikt in de Huisvestingswet hetzelfde betekent als de 'goede ruimtelijke ordening' die vereist is vanuit de bestemmingsplannen.

Als we ervoor zouden kiezen om in Zuidoost van koers te veranderen en aan aanvragen voor een omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur die zijn gedaan voor 1 april 2020 toch de eisen stellen die per 1 april gelden dan dient er, gezien de uitspraken van de Rechtbank tot dusverre, rekening te worden gehouden met de situatie dat deze gestelde extra eisen geen stand gaan houden bij de Rechtbank.

In de voorlopige brief voor de bewoners van Kleiburg hebben we de volgende tekst opgenomen:

Er is bij de vaststelling van de HVV 2020 besloten tot een trapsgewijze invoering van de eisen met betrekking tot kamergewijze verhuur waarbij onder andere de eisen van de quota pas op 1 april 2020 in werking zijn getreden. Er is tot deze trapsgewijze invoering van de eisen bij kamergewijze verhuur gekomen om toekomstige huurders en verhuurders beter te kunnen informeren over de wijziging van de regels met betrekking tot kamergewijze verhuur.

Het complex Kleiburg telt In totaal 460 appartementen. Tussen 1 januari 2020 en 1 april 2020, zijn voor 23 appartementen in Kleiburg omgevingsvergunningen voor kamergewijze verhuur aangevraagd die in principe verleend zullen worden.

Op etageniveau betekent dit dat op de galerij in Kleiburg met het hoogste percentage omgevingsvergunningen voor kamergewijze verhuur in totaal 3 vergunningen verstrekt worden op een totaal van 14 woningen. Dit betekent dat maximaal 21,4% van de woningen op een galerij een omgevingsvergunning heeft gekregen. Het quotum dat in de HVV 2020 per 1 april 2020 is opgenomen, is per etage 25%.

Na verlening van deze 23 aanvragen wordt het quotum voor kamergewijze verhuur op stadsniveau, op wijkniveau en op etageniveau voor de flat Kleiburg niet overschreden. Er zijn ook geen omgevingsvergunningen verstrekt aan meer dan 6 bewoners.