Format dossiers Staat van de portefeuille (max 2 A4 per dossier)

Kerngegevens	
Titel dossier: woningdelen	**Bestuurlijke relevantie:** Rondom kamerverhuur van woningen is veel publiciteit, zoals wooncomplexen [redacted] verhuurders als [redacted] Vanaf 2017 kan woningdelen in alle buurten van Amsterdam en zijn de vergunning-voorwaarden beperkt. Tegelijk is ook de handhaving op overlastmeldingen serieus opgepakt met alle commotie tot gevolg.
Bestuurlijke portefeuille: Wonen	

Bestuurlijke acties op korte termijn:

Geef hier aan wat er op dit moment van de wethouder gevraagd wordt/ welke keuzes voor het zomerreces of direct daarna (september) gemaakt moeten worden/welke aandachtspunten urgent beheersmaatregelen vereisen/ met welke partijen op korte termijn overleg noodzakelijk is.

In week 21 (mei 2018) is de evaluatierapport woningdelen afgerond. De raadscommissie krijgt dan het evaluatierapport toegestuurd. Naar verwachting zal de raadscommissie dit rapport uitvoerig willen bespreken. Het college in zal in september/oktober 2018 aan de raadscommissie nieuwe beleidsvoornemens gaan voorleggen.
Momenteel worden grote aantallen vergunningaanvragen in Zuidoost, Nieuwwest en West ingediend. De evaluatie zal waarschijnlijk verklaringen bieden voor deze groei.
Handhaving vindt plaats via incidentele zoeklichtmeldingen of via projectmatige aanpak bij grootschalige problemen in wooncomplexen of bij huisjesmelkers. Handhaving op woningdelen neemt toe door meldingen, waar voorheen illegale toeristische verhuur de klok sloeg.
Eind 2017 zijn over woningdelen ook twee raadsadressen namens vastgoedeigenaren ingediend en schriftelijke vragen van D66/VVD. Deze zijn gelijkluidend beantwoord.
Bewoners van het wooncomplex Gouden Leeuw heeft opnieuw een raadadres ingediend vanwege problemen rondom woningdelen.

Toelichting

Vraagstuk:

Geef hier aan welk vraagstuk we met dit dossier proberen op te lossen/Welke afwegingen bij dit vraagstuk spelen/Wat de rol van de gemeente is op dit vraagstuk en wat de rol is van de stadsdelen/Waar in de stad dit vraagstuk speelt

Woningen zijn steeds schaarser en met dit beleid voor kamerbewoning wil de gemeente Amsterdam de toegankelijkheid van bestaande woningen regelen voor studenten, promovendi, jongeren en mensen met een zorgbehoefte zonder daarbij andere woningzoekenden te verdringen en zonder nadelige gevolgen voor de leefbaarheid. Een vergunningstelsel schept een helder kader voor eigenaren , huurders, verhuurders, omwonenden, VVE's, beleggers en de gemeente. Handhaving zoals bij overlast blijkt alleen met een vergunningstelsel mogelijk. De voorwaarden garanderen een basaal niveau van leefbaarheid. Excessieve situaties van kamerbewoning en matrasverhuur kunnen door vergunningverlening worden beperkt. En wangedrag is handhaafbaar, want het is beter te herleiden tot gedrag en wordt niet gecamoufleerd door slechte woningkwaliteit.
Vanaf 21 maart hebben de stadsdeelcommissie slechts nog een mandaat namens het

college om onttrekkingsvergunningen te verlenen. De handhaving is hoe dan ook zaak van het college. Het beleidskader wordt ook stedelijk vastgesteld.

Beleidscontext:

Geef hier aan wat het beleidskader is/ Is er bijvoorbeeld een lopende bestuursopdracht vastgesteld door B&W/Zijn er belangrijke toezeggingen gedaan aan de raad/ Zijn er wijzigingen in relevante wetgeving op nationaal/internationaal niveau

Beleid is vastgelegd in de huisvestingsverordening, beleidsregels en bestemmingsplannen. Het beleidskader vloeit voort uit de evaluatie woningdelen 2016. Daarop zijn de voorwaarden gebaseerd, dat drie en vier kamerbewoners een gemeenschappelijk verblijfsruimte moeten delen en een minimale geluidisolatie met de buren moeten hebben. Bij vijf of meer kamerbewoners moet de eigenaar een professionele verhuurder-beheerder aanstellen. Daarnaast is omzetting toegestaan tot het stedelijke percentage grote woningen (5+) en mag in meergezinshuizen maximaal 25 % van de woonadressen op de trap, de galerij of het portiek worden omgezet naar kamerbewoning. Bij eengezinswoning moet 25 % vergelijkbaar worden toegepast.
Menig bestemmingsplan heeft de bepaling van een huishouden per woning. Dit vereist een omgevingsvergunning voor afwijking bestemmingsplan.

Budget:

personeelskosten maken deel uit van een groter geheel.

Kansen, risico's en beheersmaatregelen

Geef hier aan welke kansen er liggen voor de gemeente op dit dossier/Wat de grootste (bestuurlijke) risico's zijn /Wat de gemeente tot nu toe doet om deze risico's te beheersen

Door de evaluatie heeft de gemeente de mogelijkheid om tot een aanvaardbare en afgewogen woningsamenstelling te komen met min of meer gelijke kansen en om te sturen op behoud van een leefbare woonomgeving.
Overregulering leidt tot onoverzichtelijkheid en moeizame uitvoering bij vergunningverlening en handhaving, waardoor de woningvoorraad niet de afgesproken samenstelling krijgt. Het leidt eerder tot misbruik en ondermijning van regels en vermindert draagvlak onder betrokkenen.
Loslaten van regulering leidt uit ervaring tot een onbeheersbare woningvoorraad, waarmee chronische problemen door kamerverhuur ook na vaststelling van een noodverordening nog ettelijke jaren nazieken.
Om de afstemming tussen bestemmingsplannen en huisvestingsverordening te stroomlijnen zal de handhaving op beiden wettelijke kaders in geval van woningdelen in een hand komen net als bij toeristische verhuur namelijk in handen van Wonen.

Contactgegevens ambtelijk:

[redacted]