Van:
Verzonden: woensdag 2 december 2020 8:34
Aan:
Onderwerp: Fwd: Notitie uitspraak woningvormen uitspraak v2.docx
Bijlagen: Notitie uitspraak woningvormen uitspraak v2.docx

Jullie hadden ook in de cc gemoeten!

Van: @amsterdam.nl>
Verstuurd: dinsdag 1 december 2020 19:44
Aan: Engen, Max van
Cc:
Onderwerp: Notitie uitspraak woningvormen uitspraak v2.docx

Beste Max, ,
Ik heb de notitie aangepast met als insteek voorlopig niks wijzigen. Als jullie akkoord zijn dan zorg ik voor aanlevering voor de staf van de wethouder van maandag 7 december 2020.
Ik heb met name het advies aangepast, zie hieronder:

5. Opties:

Er zijn nu twee opties waarvoor gekozen kan worden. Optie A is om de concept Huisvestingsverordening 2020 (voorlopig) te laten zoals die nu is, en optie B is om de concept Huisvestingsverordening 2020 te wijzigen per 1 januari 2021. Het advies is om voor optie A te kiezen.

Optie A: (voorlopig) niet wijzigen Huisvestingsverordening

Het advies is om hiervoor te kiezen, allereerst omdat aanpassing van de Huisvestingsverordening 2020 voor 1 januari 2021 procedureel vrijwel onmogelijk is, maar ook omdat de gevolgen van een aanpassing goed overdacht moeten worden. Hierdoor is er ruimte om de wenselijkheid van een wijziging (goed) te onderzoeken, en na te gaan of hier inderdaad een vrijstelling voor moet gaan gelden, of dat het alleen toegestaan moet worden als aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (bijvoorbeeld oppervlakte eisen). Als blijkt dat een wijziging van de Huisvestingsverordening wenselijk is dan kan zo een wijziging per 1 januari 2022 meegenomen worden.
Op voorhand zijn er ook al goede gronden om het woningvormen van extra kamers voor kamerverhuur niet toe te staan, bijvoorbeeld omdat het onwenselijk kan zijn als een woning bouwkundig van binnen nog nader wordt opgeknipt voor financieel gewin. Er zijn ook voorbeelden bekend waarbij investeerders hier gebruik van maken om een woning te verbouwen en door te verkopen.[1] Navraag bij VTH en het Juridisch bureau leert dat er vaak sprake is van het verbouwen van een woning waarbij de net iets grotere kamers (en niet hele grote slaapkamers) verdwijnen en er hokjes worden gemaakt die net voldoen aan de vereisten van het Bouwbesluit 2012. Een tweekamerwoning (slaapkamer + woonkamer) bewoond door een persoon wordt dan bijvoorbeeld een vierkamerwoning (bijv.) met drie hokjes van 6 vierkante meter. In oude panden zorgt dit voor overlast omdat de (vaak oude) panden veel intensiever worden bewoond.

Gevolgen niet wijzigen Huisvestingsverordening 2020

Als de Huisvestingsverordening niet aangepast wordt, dan zal het verbod dat nu geldt voor het woningvormen van kamers blijven bestaan, en zal het omzetten van woonruimte alleen mogen als de indeling van de woning niet gewijzigd wordt op een dusdanige manier dat er een extra kamer bijkomt. Hierdoor kan bijvoorbeeld een driekamer woning (2 slaapkamers met grote woonkamer) dus niet verbouwd worden tot een vierkamer woning (3 slaapkamers met iets kleinere woonkamer) om vervolgens voor kamerverhuur aangeboden te worden met een omzettingsvergunning.
Dat betekent wel dat ook alle nog lopende zaken waar dit speelt niet kunnen worden vergund, gezien er nu *de facto* een verbod voor geldt. Dit geldt ook voor reeds afgegeven vergunningen waar nu bezwaar of beroep tegen loopt. Dit nog een jaar durende verbod valt echter te legitimeren, of er zou gekozen moeten worden om bepaalde situaties met de hardheidsclausule af te doen. De hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om toch een vergunning voor woningvormen

af te geven. Echter is de hardheidsclausule niet bedoeld om algemene regels in te voeren, en dit maakt het juridisch wel kwetsbaar.
Tot slot moet er ook nagedacht worden hoe omgegaan moet worden met handhavingsverzoeken van reeds bestaande situaties.

Optie B: Een uitzondering op de vergunningplicht voor woningvormen in de Huisvestingsverordening voor onzelfstandige woonruimten opnemen

Er kan echter ook gekozen worden om de Huisvestingsverordening 2020 aan te passen, zodat het woningvormen van onzelfstandige woonruimte vrijgesteld van de vergunningplicht blijft. Deze uitzondering op de vergunningplicht kan **per 1 januari 2021** gerealiseerd worden door de ingediende Wijzigingsverordening Wonen 2021 te wijzigen. Dit betekent wel dat de voordracht moet worden gewijzigd met een toelichtende brief. Een andere mogelijkheid is dat de gemeenteraad een daartoe strekkend amendement indient. Ambtelijk valt de mogelijkheid van een amendement niet in te schatten, en dat past ook niet bij een ambtelijk advies.

Gevolgen wijzigen Huisvestingsverordening 2020

De gevolgen van het opnemen van een vrijstelling voor het woningvormen is dat er een goede scheiding blijft bestaan tussen Kamerverhuur en Woningvormen. Ook kan door deze vrijstelling ingebracht worden dat het creëren van kamers wel kan bijdragen aan het terugdringen van de woningschaarste. Ondanks de vrijstelling zal dit niet betekenen dat eigenaren zonder regels extra kamers kunnen gaan vormen, omdat de regels voor kamerverhuur blijven gelden. Ook blijven de regels van het Bouwbesluit 2014 van toepassing (daglicht, oppervlakte, etc). In de Huisvestingsverordening zijn de regels voor het woningvormen gericht op het vormen van zelfstandige woonruimten. Hieraan zijn ook oppervlakte eisen gekoppeld, die per 1 januari 2021 verscherpt zullen worden.

---

[1] https://www.beleggingspanden.nl/dynamic/panden/5395/Amsterdam[redacted].html