Gemeente Amsterdam
Zuidoost

Bezoekadres
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam

Postbus 12491
1100 AL Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 12491, 1100 AL Amsterdam

PERSOONLIJK
Bewoners van Kleiburg

Datum 11 juni 2020

Onderwerp Kleiburg en kamergewijze verhuur

Beste bewoners van Kleiburg,

Het waarborgen van de leefbaarheid voor de woonomgeving. Met dat als uitgangspunt stelt gemeente Amsterdam aanvullende regels voor kamergewijze verhuur als onderdeel van woningdelen. Zo stellen we een quotum op wijk- en galerijniveau en mogen niet meer dan zes kamers per woning worden verhuurd.

Sinds 1 januari 2020 heeft Amsterdam een nieuwe huisvestingsverordening. Met daarin aandacht voor (beleid rond) woningdelen. Amsterdam ziet woningdelen als een belangrijk middel om te voorzien in de grote vraag naar woonruimte. Kamerverhuur en inwoning zijn voor veel woningzoekenden een manier om ondanks de gespannen woningmarkt toch voor korte of langere tijd woonruimte te vinden. We willen echter wel voorkomen dat woningdelen een dusdanige vlucht neemt dat het een negatief effect heeft op de leefbaarheid en de samenstelling van de woningvoorraad. Vandaar een aantal regels om ongewenste effecten te voorkomen. Zoals een maximum aan kamergewijze verhuur in de stad, per wijk en op de galerij.

In een aantal buurten is kamergewijze verhuur in strijd met bestemmingsplan
Kamergewijze verhuur in Amsterdam en daarmee ook in Zuidoost heeft een lange voorgeschiedenis. Zo is voor een aantal buurten in Zuidoost opgenomen dat de woningen geschikt zijn voor eengezinsbewoning, wat inhoudt dat kamergewijze verhuur in die woningen in strijd is met het bestemmingsplan. Daarom moet een eigenaar voor het kamergewijs verhuren van de woning, naast een omzettingsvergunning, ook een omgevingsvergunning hebben. Dit is niet in heel Amsterdam het geval, omdat niet in alle bestemmingsplannen expliciet is opgenomen dat de woningen alleen voor eengezinsbewoning zijn bestemd.

Handhavingsactie
Na diverse klachten is bij een controle in Kleiburg in 2017 vastgesteld dat eigenaren van een aantal appartementen hun woning intern hadden omgezet naar gebruik voor kamergewijze verhuur. Deze eigenaren hebben vervolgens, op grond van de huisvestingsverordening, een vergunning

moeten aanvragen voor het intern omzetten naar "onzelfstandige woningen". Deze vergunningen moesten worden verleend, omdat voor de aanvragen een weigeringsgrond ontbrak.

Die weigeringsgrond werd wel gevonden in het bestemmingsplan. Daarmee kon de gemeente een aantal vergunningen weigeren. Dit leidde tot een aantal langdurende juridische procedures.

Verschillende beoordeling van de aanvragen is niet langer gewenst
Echter, omdat het afwegingskader rond leefbaarheid bij het verlenen van de twee vergunningen deels overeenkomt, vindt Amsterdam een verschillende beoordeling van de aanvragen in de verschillende buurten niet langer gewenst. Daarom is ook ingezet op een meer eenduidig woonbeleid voor de eigenaren en het voorkomen van twee verschillende uitkomsten bij het aanvragen van een vergunning.

Hetzelfde toetsingskader voor heel Amsterdam
Dit betekent ook dat bij het vernieuwen van bestemmingsplannen de omgevingsvergunning (pas) wordt verleend, indien de daarvoor benodigde vergunning op grond van de Huisvestingswet en/of –verordening is verleend. Daarmee geldt voor heel Amsterdam hetzelfde toetsingskader. Deze beleidslijn wordt ook gevolgd voor de bestaande bestemmingsplannen.
Voor het Dagelijks Bestuur (DB) van stadsdeel Zuidoost vormt dit een belangrijk uitgangspunt. In combinatie met het instellen van de quota voorde kamergewijze verhuur, heeft het DB besloten de omgevingsvergunningen voor kamergewijze verhuur per 1 januari 2020 volgens de nieuwe huisvestingsverordening te verlenen. Voorwaarden zijn dus dat er geen klachten zijn over leefbaarheid en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Trapsgewijze invoering nieuwe regels
Bij de vaststelling van de nieuwe huisvestingsverordening op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad besloten tot een trapsgewijze invoering van de eisen rond kamergewijze verhuur. Zo zijn de eisen voor quota per 1 april dit jaar in gegaan. Met deze gefaseerde invoer kunnen we verhuurders beter informeren over de nieuwe regels rond kamergewijze verhuur. Ook bieden we hen langer de mogelijkheid om alsnog de benodigde vergunningen aan te vragen.

Quotum als onderdeel van de toetsing bij aanvraag voor omzettingsvergunning kamergewijze verhuur
Daarmee wordt het quotum vanaf 1 april dit jaar dus onderdeel van het toetsen van aanvragen voor een omzettingsvergunning voor kamergewijze verhuur. Hierbij wordt gekeken of het maximum aantal woningen per etage van een flat niet overschreden wordt. Is dit wel het geval, dan wordt de aanvraag geweigerd. Dat geldt ook voor aanvragen voor meer dan zes bewoners.

Verleende omgevingsvergunningen voor 1 april 2020 voor Kleiburg
Voor de flat Kleiburg is in de afgelopen jaren al een aantal omzettingsvergunningen verleend. Op basis van het nieuwe beleid in Amsterdam kunnen dan ook de omgevingsvergunningen worden verleend als geen sprake is van strijd 'met een goede ruimtelijke ordening.' Voor deze adressen waren ook geen klachten bekend.

Aantal omgevingsvergunningen dat voor 1 april 2020 is verleend
Ook is gekeken naar de nieuwe regels van de huisvestingsverordening en het aantal tot 1 april dit jaar verleende omzettingsvergunningen. Conclusie: het quotum voor kamergewijze verhuur op wijk- en op galerijniveau voor de flat Kleiburg, is voor 1 april 2020 niet overschreden. Ook volgens de nieuwe regels zouden de omzettingsvergunningen voor deze adressen dus verleend kunnen worden. Daarom zijn nu ook de omgevingsvergunningen verleend.

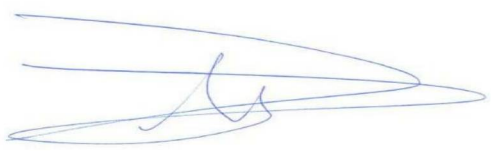
In uw buurt, de EGK-buurt, zijn ruim 10.000 woningen/appartementen. Een quotum van 5% houdt in dat er in de EGK-buurt in maximaal 519 van de woningen sprake mag zijn van kamersgewijze verhuur. Op het moment van schrijven wordt circa tweederde van dat maximum percentage kamergewijs verhuurd. Op blokniveau mag maximaal 25% zijn verkamerd. Voor Kleiburg betekent dit maximaal een kwart van de woningen per galerij. Afgerond naar beneden mogen, zolang het wijkquotum niet vol is, voor drie woningen per galerij vergunning voor kamerbewoning worden afgegeven.

Uit tellingen blijkt dat in het hele wooncomplex Kleiburg (peildatum 26 mei) van de 490 Kleiburg-adressen bij 40 appartementen een vergunning is verleend voor kamerbewoning. Bij Kleiburg onderscheiden we 44 galerijen (11 per flat). Op 4 galerijen is de limiet bereikt, daar kunnen geen vergunningen meer worden afgegeven. Bij één van deze galerijen is mogelijk een overschrijding (28,5 % = 4 appartementen van de 14), en wordt onderzocht of de vergunning kan worden ingetrokken. Na controle is namelijk gebleken dat er bij één appartement geen sprake (meer) is van kamergewijze verhuur volgens de definitie van de huisvestingsverordening.

Meer informatie
Wilt u meer weten of treft u situaties aan in uw flat, waarvan u denkt dat sprake is van kamergewijze verhuur zonder omzettings- en of omgevingsvergunning, dan kunt u dit melden. Ook andere illegale situaties kunt u melden via 14 020 of www.amsterdam.nl. De afdeling Handhaving controleert uw melding en handhaaft op het moment dat een eigenaar niet over de benodigde vergunningen beschikt.

Ik hoop hiermee uw vragen over de flat Kleiburg en kamergewijze verhuur te hebben beantwoord.

Hoogachtend,
Namens het dagelijks bestuur van Zuidoost



Portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening,
Dirk de Jager