Nummer VN2024-008138
Directie rve wonen

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 11 juni 2024

Portefeuille
Ruimtelijke Ordening (23)
Volkshuisvesting (43)

Agendapunt
B23

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het voorstel inwoning en daarmee hospitaverhuur in het omgevingsplan te legaliseren en, totdat deze aanpassing gerealiseerd is, voor de overbrug-periode niet te handhaven op inwoning en hospitaverhuur dat in strijd is met het omgevingsplan

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met het voorstel het omgevingsplan te wijzigen zodat het gebruik van woningen voor inwoning, waaronder hospitaverhuur, niet langer in strijd is met het omgevingsplan. Daarmee is het omgevingsplan in overeenstemming met de vrijstelling uit de Huisvestingsverordening;
2. In te stemmen voor deze wijziging van het omgevingsplan niet opnieuw burgerparticipatie te laten plaatsvinden gezien de uitvoerige participatie in het voortraject;
3. Vast te stellen het Handhavingsbeleid Omgevingsplan Amsterdam inwoning, waaronder hospitaverhuur, zoals opgenomen in de bijlage. Hierin is vastgelegd onder voorwaarden niet te handhaven bij gebruik van een woning voor inwoning, waaronder hospitaverhuur, zolang dit nog in strijd is met het ongewijzigde omgevingsplan.

Kernboodschap

Het college van B&W stemt in met onder voorwaarden inwoning, waaronder hospitaverhuur, geheel vergunningsvrij toe te staan. De inzet van het college is om meer woonplekken te creëren binnen de bestaande woningvoorraad door het stimuleren van hospitaverhuur. Het college start een procedure tot wijzigen van het omgevingsplan. Het gebruik van woningen voor inwoning waaronder hospitaverhuur is na wijziging niet langer in strijd met het omgevingsplan. Het wegnemen van deze belemmering maakt het makkelijker voor Amsterdammers een gedeelte van hun woning te delen via hospitaverhuur. Totdat de wijziging in werking treedt wordt niet gehandhaafd op een overtreding van het omgevingsplan inzake inwoning of hospitaverhuur.

Bestuurlijke achtergrond

Niet van toepassing

Bestuurlijke prioriteit

Het voorstel inwoning, waaronder hospitaverhuur onder voorwaarden geheel vergunningsvrij toe te staan is een uitwerking van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (juli 2023), *Meer woonplekken voor hen die ze het hardst nodig hebben*:

"stedelijk de mogelijkheden van woningdelen herzien (ook met het oog op het traject Onder de Pannen en inwoning eigen netwerk). We zetten in op een campagne gericht op eigenaar/bewoners om inwoning beschikbaar te stellen voor statushouders/kwetsbare

groepen of jongeren. Met deze inspanningen werken we hard om het oplopende tekort aan woonplekken voor kwetsbare mensen de komende periode te verkleinen."

Wettelijke grondslag

Gemeentewet, artikel 160, eerste lid: 1 Het college is in ieder geval bevoegd: a. het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast;

Algemene wet bestuursrecht, artikel 4:81, eerste lid: Een bestuursorgaan kan beleidsregels vaststellen met betrekking tot een hem toekomende of onder zijn verantwoordelijkheid uitgeoefende, dan wel door hem gedelegeerde bevoegdheid.

Onderbouwing besluit

Ad. 1 In te stemmen met het voorstel het omgevingsplan te wijzigen zodat het gebruik van woningen voor inwoning, waaronder hospitaverhuur, niet langer in strijd is met het omgevingsplan. Daarmee is het omgevingsplan in overeenstemming met de vrijstelling uit de Huisvestingsverordening.

Met de vaststelling van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting in juli 2023 als uitgangspunt, wordt voorgesteld hospitaverhuur te stimuleren en daarmee bij te dragen aan het terugdringen van het tekort aan woonplekken. Met dit voorstel wordt hospitaverhuur toegankelijker. Het wijzigen van het omgevingsplan behelst het wegnemen van strijdigheid van inwoning waaronder hospitaverhuur met het omgevingsplan. Daarmee wordt de belemmering die nu nog in het omgevingsplan is opgenomen weggenomen. Hiermee kunnen gemakkelijker woonplekken worden gecreëerd binnen de bestaande woningvoorraad.

In de Huisvestingsverordening is hospitaverhuur reeds vergunningsvrij gesteld, door de vrijstelling voor inwoning. Voorgesteld wordt om de regelgeving in het omgevingsplan af te stemmen op de vrijstellingsregels uit de Huisvestingsverordening Amsterdam.

Aan het omgevingsplan wordt toegevoegd de regel:

'*voorzover in het tijdelijk deel van het omgevingsplan gebruik van een woning door meer dan één huishouden niet is toegestaan, omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte wel is toegestaan, indien het een omzetting betreft die op grond van artikel 21 lid 2 van de Huisvestingswet in de Huisvestigingsverordening is vrijgesteld van de vergunningplicht als bedoeld in artikel 21 lid 1 onder c van de Huisvestingswet.'*

Deze regel geldt voor het gehele grondgebied van Amsterdam. De regeling voor hospitaverhuur wordt tevens ingebed in de planregels over de *gebruiksfunctie* wonen zoals die met de eerste wijziging omgevingsplan wordt vastgesteld. Daardoor blijft de regeling over inwoning en hospitaverhuur ook gelden nadat het tijdelijk deel omgevingsplan is vervangen door de definitieve versie. Dit gebeurt in de komende acht jaren.

Hospitaverhuur is juridisch gezien een vorm van inwoning, waarbij een hoofdbewoner een deel van de eigen woning verhuurt aan één ander huishouden. Inwoning is vrijgesteld van de vergunningplicht voor woningdelen in de huisvestingsverordening en daarmee is ook hospitaverhuur vrijgesteld. De huisvestingsverordening kent de term hospitaverhuur niet. Door het omgevingsplan af te stemmen op de vrijstelling voor inwoning in de huisvestingsverordening wordt dus niet alleen hospitaverhuur toegestaan, maar ook de andere varianten van inwoning. Naast hospitaverhuur omvat inwoning ook het laten inwonen van één bekend huishouden in de eigen woning, waarbij al dan niet huur wordt gevraagd en het laten inwonen van een onbekend huishouden zonder huur.

Ad 2. In te stemmen voor deze wijziging van het omgevingsplan niet opnieuw burgerparticipatie te laten plaatsvinden gezien de uitvoerige participatie in het voortraject.

Artikel 10.2. lid 2. van het Omgevingsbesluit stelt dat "Bij het vaststellen van een omgevingsplan wordt aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij wordt aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepasselijke decentrale participatiebeleid."

Bij de vaststelling van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is een uitgebreid participatietraject doorlopen. In juli 2023 is hierin gesteld dat "Het college wil onnodige belemmeringen voor hospitaverhuur wegnemen en kijkt hierbij naar mogelijkheden in de regelgeving en voorlichting." De wijziging aan het omgevingsplan is een directe uitwerking van deze ambitie.

Het voorstel is om voor deze wijziging geen nieuw traject voor burgerparticipatie op te starten. Het betreft geen wijziging met grote gevolgen voor het ruimtelijk domein en brengt het omgevingsplan ten aanzien van inwoning en hospitaverhuur in lijn met bestaande regelgeving.

In de Huisvestingsverordening is inwoning, waaronder hospitaverhuur, al lang vergunningsvrij gesteld. Bij deze wijziging is een inspraaktraject doorlopen. Sturen op verdeling van de bestaande woonruimtevoorraad dient primair plaats te vinden via de Huisvestingsverordening, zo volgt ook uit de Huisvestingswet 2014. De wijziging aan het omgevingsplan harmoniseert regelgeving inzake inwoning en hospitaverhuur met de huisvestingsverordening.

De wijziging van het omgevingsplan kent zijn eigen wettelijke totstandkomingsprocedure. Eerst wordt het ontwerpwijzigingsplan ter inzage gelegd, die wordt voorafgegaan door een openbare kennisgeving. Eenieder mag daarover zijn zienswijze naar voren brengen. Het college bereidt het raadsbesluit voor waarbij in een nota van beantwoording op ingekomen zienswijzen wordt ingegaan. De nota maakt onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van de wijziging. Tegen dat besluit staat beroep bij de Raad van State open.

Ad 3. Vast te stellen het Handhavingsbeleid Omgevingsplan Amsterdam inwoning, waaronder hospitaverhuur, zoals opgenomen in de bijlage. Hierin is vastgelegd onder voorwaarden niet te handhaven bij gebruik van een woning voor inwoning, waaronder hospitaverhuur, zolang dit nog in strijd is met het ongewijzigde omgevingsplan.

De voorgestelde wijziging van het omgevingsplan zal nog enige tijd op zich laten wachten. Dit brengt de opstart van het omgevingsplan met zich mee. De implementatie van de Omgevingswet is een enorme opgave met vele uitdagingen op diverse vlakken. Het is evenwel een veilige aanname dat de beoogde wijziging medio 2026 zijn beslag zal hebben gekregen.

Gezien de wooncrisis is het noodzaak nu meer woonplekken te creëren om het oplopende tekort aan woonplekken voor hen die dat nodig hebben te verkleinen.

Voorgesteld is totdat het omgevingsplan is vastgesteld en de wijziging is doorgevoerd niet te handhaven op een overtreding van het omgevingsplan waar het inwoning en hospitaverhuur betreft. Hiertoe is het *Handhavingsbeleid bestemmingsplanregels Omgevingsplan Amsterdam hospitaverhuur en inwoning, waaronder hospitaverhuur* opgesteld.

Handhaving op het omgevingsplan is een bevoegdheid van het college en het college heeft deze bevoegdheid rechtstreeks gemandateerd aan stadsdelen via de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022. Het college kan als mandaatgever een algemene lijn vaststellen waaraan de stadsdelen zich moeten houden bij uitoefening van de gemandateerde bevoegdheden.

Participatie

De voorgenomen wijzigingen van het woningdeelbeleid zijn mede gebaseerd op wat eerder uit de participatie in het kader van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is opgehaald. De voorgenomen wijziging is hiervan een concrete uitwerking.

In het voortraject is de wijziging met de Amsterdamse woningcorporaties afgestemd.

Voor de vergunningsvrij stelling van inwoning, waaronder hospitaverhuur, in de Huisvestingsverordening is een inspraaktraject doorlopen.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente
Buiten de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst
Publiceren in het Gemeenteblad

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-034662	Advies (pdf)
AD2024-036807	B - 23 VN2024-006304 getekende brief.pdf (pdf)
AD2024-034560	Bekendmaking Handhavingsbeleid Omgevingsplan Amsterdam inwoning waaronder hospitaverhuur.docx (msw12)
AD2024-034532	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-034601	Raadsinformatiebrief update stimuleren hospitaverhuur.docx (msw12)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten