Gemeente Amsterdam

Opmerkingen voor publicatie:

Te publiceren in:	Gemeenteblad
Uiterlijk bekendmaken op:	Zo snel mogelijk
Niet eerder bekendmaken dan op:	N.v.t.
Consolideren op overheid.nl	NEE
Gevolgen voor de werking van een andere regeling:	n.v.t.
Externe informatieve bijlage voor de leesbaarheid:	n.v.t.
Andere bijzonderheden:	Nv,t,

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende regels over het Handhavingsbeleid omgevingsplan Amsterdam hospitaverhuur en inwoning

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

Overwegende dat:

- het college bevoegd is om bestuursrechtelijk te handhaven op overtreding van het omgevingsplan Amsterdam (hierna het omgevingsplan), waarvan alle voor 1 januari 2024 vastgestelde bestemmingsplannen onderdeel uitmaken;

- het college en de gemeenteraad de ambitie hebben om de woningnood in de stad met alle mogelijke middelen te bestrijden, en daarom beleid hebben gemaakt om in de bestaande woningvoorraad meer woonplekken te realiseren;

- het realiseren van meer woonplekken in de bestaande woningvoorraad mogelijk is door hospitaverhuur en inwoning onder voorwaarden toe te staan;

- het college en de gemeenteraad daarom regels hebben opgenomen in de Huisvestingverordening Amsterdam 2024 die inwoning, waaronder hospitaverhuur, en woningdelen onder voorwaarden vrijstellen van de vergunningplicht voor woningomzetting;

- op grond van het omgevingsplan het bewonen van een woonruimte door meer dan één huishouden op veel locaties binnen de gemeente verboden is, met als gevolg dat het voorgenomen beleid om meer woonplekken te realiseren door deze wettelijke regeling wordt belemmerd;

- het college en de gemeenteraad het voornemen hebben om de regels van het omgevingsplan die hospitaverhuur en inwoning beperken te wijzigen maar het nog maximaal twee jaar duurt voordat de wijziging in werking zal kunnen treden;

- het college besluit om tot het moment dat de beoogde wijziging van het omgevingsplan in werking treedt en daarmee aansluit op het beleid om hospitaverhuur en inwoning onder voorwaarden vrij te stellen, niet te handhaven op overtreding van het omgevingsplan, mits er sprake is van inwoning, waaronder hospitaverhuur, die voldoet aan de

voorwaarden zoals door de gemeenteraad zijn vastgelegd in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

En gelet op artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht,

besluit vast te stellen:

Handhavingsbeleid omgevingsplan Amsterdam inwoning, waaronder hospitaverhuur

Gemeentelijk beleid hospitaverhuur en inwoning

Het college voert actief beleid om de wooncrisis, die in Amsterdam zeer groot is, te beteugelen. Het college zet in op het realiseren van nieuwbouw in zowel de sociale en middeldure huur en koopsector. Daarnaast zet het college in op het optimaal gebruiken van de bestaande woningvoorraad. Een belangrijk instrument om te sturen op de bestaande voorraad is het opstellen van een huisvestingsverordening op basis van de Huisvestingswet 2014. In een huisvestingsverordening kan de gemeenteraad regels opnemen ten aanzien van de verdeling van woonruimte en regels ten aanzien van de wijziging van de woonruimtevoorraad. Bij vaststelling van de huisvestingsverordening moet aangetoond worden dat inzet van dat middel noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. In Amsterdam is er sprake van dergelijke schaarste.

De gemeenteraad heeft in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening Amsterdam regels opgenomen rondom de wijziging van de woonruimtevoorraad en een vergunningplicht ingesteld voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Van omzetting van woonruimte is sprake indien een zelfstandige woonruimte door meer dan één huishouden wordt bewoond. Omzetting is vaak ook bekend als ‘woningdelen’ of ‘kamerverhuur’. Om een optimaal gebruik van de bestaande woningvoorraad mogelijk te maken heeft de gemeenteraad in de Huisvestingverordening enkele situaties genoemd waarin geen omzettingsvergunning vereist is ondanks dat er juridisch wel sprake is van het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte. Deze uitzonderingen gelden voor:

- Het bewonen van een woonruimte door twee volwassenen die geen huishouden vormen;
  Hierdoor is woningdelen door twee volwassenen vrijgesteld van de omzettingsvergunningsplicht. De achterliggende reden is dat twee volwassenen die een woonruimte delen een vergelijkbare invloed hebben op de omgeving als twee personen die wel een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen
- Het laten inwonen van een ander huishouden bij het huishouden dat hoofdbewoner is;
  Dit betreft de vrijstelling voor inwoning, waar hospitaverhuur onder valt, van de omzettingsvergunningsplicht. De achterliggende reden om deze vorm van omzetting vrij te stellen is dat ook hier een vergelijkbare invloed op de omgeving verwacht kan worden als bij bewoning van de woning door slechts een huishouden. Het huishouden dat inwoning verleent woont immers zelf in de woning.

De doelstelling van deze vrijstellingen voor de omzettingsvergunningplicht is het realiseren van meer woonplekken in de gemeente. Met de aanhoudende druk op de woningmarkt, oplopende prijzen van huur- en koopwoningen en toename van het aantal (economische) daklozen zet het college en de gemeenteraad vol in op het realiseren van zoveel mogelijk woonplekken in de

bestaande woningvoorraad. Door inwoning, waaronder hospitaverhuur, onder voorwaarden toe te staan worden er meer woonplekken gerealiseerd zonder dat de leefbaarheid in het gedrang komt.

De vrijstelling voor inwoning in de huisvestingsverordening bestaat al lang in Amsterdam. Mede door de aanwezigheid van een hoofdhuurder leidt hospitaverhuur als vorm van woningdelen doorgaans niet tot overlast of andere aantasting van de leefbaarheid. Het college ziet het daarom als zeer geschikt middel om de wooncrisis te bestrijden.

Omgevingsplan

Sturen op verdeling van de bestaande woonruimtevoorraad dient primair plaats te vinden via de Huisvestingsverordening, zo volgt ook uit de Huisvestingswet 2014. Het beleid voor hospitaverhuur en inwoning heeft dan ook een juridische basis gevonden in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. De afgelopen decennia zijn er in veel Amsterdamse bestemmingsplannen echter ook bepalingen opgenomen die de bestemming ‘wonen’ beperken tot het bewonen door één huishouden. Deze specifieke bepalingen in een deel van de bestemmingsplannen – geschat wordt dat circa 70% van de bestemmingsplannen deze clausulering ten aanzien van de woonbestemming kent – vormt een juridische belemmering van de beleidsdoelen die het college en gemeenteraad hebben ten aanzien van hospitaverhuur en inwoning. Het college en de gemeenteraad hebben hospitaverhuur en inwoning onder zeer strikte voorwaarden immers vergunningsvrij verklaard, zodat potentiële hospitaverhuurders geen administratieve handelingen hoeven te verrichten teneinde een extra woonplek te creëren in hun woonruimte.

Het omgevingsplan zal door middel van een wijziging volledig worden afgestemd op de regeling over inwoning, waaronder hospitaverhuur valt, in de huisvestingsverordening 2024. De wijziging van het omgevingsplan zal evenwel 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. Vanuit ruimtelijk oogpunt wordt geen belemmering gezien om de aanpassing door te voeren. Het ruimtelijke effect van inwoning is aanvaardbaar zo niet verwaarloosbaar. Het is bovendien een goede traditie binnen de gemeente dat het beleid over de samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt gevormd binnen het spoor van de huisvestingsregels en het ruimtelijke spoor volgend is. Dit kan alleen als de leefbaarheid voldoende is meegewogen in het huisvestingsspoor. Dat is ook hier het geval, immers bij het gebruik van de woning binnen de voorwaarden komt de leefbaarheid niet in het gedrang. Voor de onderwerpen woningdelen anders dan hospitaverhuur en inwoning, waaronder vakantieverhuur en short stay volgt het ruimtelijke spoor om deze reden al een heel aantal jaren het spoor van de huisvestingsregels. Inwoning, waaronder hospitaverhuur, wordt door middel van de beoogde wijziging omgevingsplan aan dit rijtje toegevoegd.

Niet handhaven indien voldoet aan de Huisvestingsverordening

Omdat vaststelling van de wijziging omgevingsplan pas medio 2026 plaatsvindt besluit het college om, totdat de wijziging in werking treedt, haar handhavingsbevoegdheden te prioriteren en daarbij geen prioriteit te geven aan het handhaven op overtreding van het omgevingsplan indien de overtreding (uitsluitend) bestaat uit het bewonen van een woning die op basis van de fingerende bestemmingsplanregels uitsluitend bewoond mag worden door één huishouden, maar

conform de dan geldende vrijstellingsvoorwaarden voor inwoning, waar hospitaverhuur een variant van is, zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 wordt bewoond door meer dan één huishouden.

Door geen prioriteit te geven aan het handhaven op de regels van het omgevingsplan die inwoning, waaronder hospitaverhuur valt, verbieden, wordt voorkomen dat het stimulerende beleid wordt ondermijnd. Dat het omgevingsplan nog niet is aangepast kent geen inhoudelijke gronden maar is uitsluitend het gevolg van het gegeven dat pas bij inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 daadwerkelijk kon worden gestart met het doorvoeren van wijzigingen ten opzichte van het op die datum ontstane omgevingsplan van rechtswege. Gelet op de opbouw van het nieuwe stelsel, moet een zekere volgorde van wijzigingen worden toegepast. Gelet op de effecten voor de uitvoeringspraktijk binnen de gemeente voorts, hebben meer basale en grotere onderwerpen voorrang boven de wijziging voor inwoning, die op zichzelf uiteraard als belangrijk wordt gezien.

Het niet handhaven blijft in dit geval ook binnen de juridische grenzen doordat het afzien van handhaving plaatsvindt in uitzonderingsgevallen, beperkt is in omvang en tijd en plaatsvindt in het kader van een geoorloofd en zwaarwegende belang, namelijk het bestrijden van de wooncrisis in Amsterdam.

Handhaving op overlast, illegale kamerhuur en woonfraude

Het niet handhaven op overtreding van het omgevingsplan inzake inwoning en hospitaverhuur betekent niet dat het college deze vormen van vergunningsvrij woningdelen verder ongemoeid laat. Bij meldingen of verdenkingen van woningfraude, overlastsituaties of het niet naleven van de vrijstellingsvoorwaarden voor inwoning zal de gemeente de bestaande protocollen voor onderzoek volgen en wanneer nodig handhaven.

Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Handhavingsbeleid Omgevingsplan Amsterdam inwoning, waaronder hospitaverhuur.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de vergadering van 11 juni 2024

De burgemeester

Femke Halsema

De gemeentesecretaris

Peter Teesink