Gemeente Amsterdam

(1)

Notitie kamergewijze verhuur

Aan Dirk de Jager, bestuurder stadsdeel Zuidoost
Van , Ruimte & Duurzaamheid stadsdeel Zuidoost ,
@amsterdam.nl
Kopie aan
Datum 3 maart 2020

Beste Dirk,

Op 1 januari 2020 is de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 in werking getreden (HVV 2020). Onder meer artikel 3.3.13, eerste lid, onderdeel e van de Huisvestingsverordening treedt echter pas in werking met ingang van 1 april 2020.

In dat artikel staat:
Voor een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere onzelfstandige woonruimten gelden in aanvulling op artikel 3.3.11 de volgende voorwaarden:
e. er is geen sprake van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende kan motiveren dat sprake is van een uitzonderingssituatie waarin een dergelijke omzetting geen onaanvaardbaar negatief effect heeft op de leefbaarheid (..)

Per 1 april 2020 kunnen er dus in principe geen zelfstandige woonruimten meer worden omgezet in meer dan zes onzelfstandige woonruimten, tenzij de aanvrager kan aantonen dat de omzetting de leefbaarheid niet aantast.

Tussen de Directies van Ruimte en Duurzaamheid, Wonen en Verkeer en Openbare Ruimte is afgesproken dat het beleidskader voor de omzetting voor kamergewijze verhuur uit de Huisvestingsverordening per 1 januari 2020 ook van toepassing is op de omgevingsvergunning. De gedachte hierbij is dat de eisen die het beleidskader bij de Huisvestingsverordening stelt aan kamergewijze verhuur er voor zorgen dat de leefbaarheid en de goede ruimtelijke ordening geborgd zijn.

Het DB van Zuidoost heeft ingestemd met deze lijn, die afwijkt van de lijn die in Zuidoost werd gevolgd vóór 1 januari 2020. Deze lijn betekent dat indien een omzettingsvergunning voor kamergewijze verhuur verleend wordt, de omgevingsvergunning ook verleend wordt. En wanneer de omzettingsvergunning wordt geweigerd, wordt de omgevingsvergunning geweigerd.

De vraag die nu voorligt is hoe tot 1 april 2020 moet worden omgegaan met aanvragen om een omgevingsvergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar meer dan 6 onzelfstandige woonruimten. Er zijn ons nu om en nabij 5 lopende aanvragen bekend om een

omgevingsvergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar meer dan 6 onzelfstandige woonruimten die zijn ingediend na 1 januari 2020.

In twee beroepszaken tegen geweigerde omgevingsvergunningen voor kamergewijze verhuur voor meer dan 6 onzelfstandige woonruimten waarvoor de aanvragen zijn ingediend voor 1 januari 2020 is op 20 augustus 2019 een uitspraak gedaan door de meervoudige kamer van de rechtbank Amsterdam (zaaknummer AMS 18/ 5079 en 18 / 5080). De beroepen tegen de geweigerde omgevingsvergunningen voor het omzetten naar respectievelijk 8 en 10 onzelfstandige woonruimten zijn ongegrond verklaard. De rechtbank acht -kort gezegd- voldoende gemotiveerd dat de leefbaarheid wordt aangetast als de omgevingsvergunningen zouden zijn verleend. Overigens is hoger beroep aangetekend tegen deze uitspraak.

Ons voorstel is, mede gelet op de uitspraak van de rechtbank Amsterdam, om tot 1 april 2020 de aanvragen om een omgevingsvergunning voor omzetting van een zelfstandige woonruimte naar meer dan 6 onzelfstandige woonruimten (dus 7 of meer) te weigeren. Hiermee zetten wij de gedragslijn voort en sorteren wij voor op het nieuwe beleid. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zal uiteindelijk beoordelen of de weigeringen van de omgevingsvergunningen voor meer dan 6 onzelfstandige woonruimten in stand blijven.

Graag vernemen wij of het voorstel om tot deze werkwijze over te gaan akkoord is.

Met vriendelijke groet,

Jurist ruimtelijke ordening
Ruimte en Duurzaamheid