9

Notitie over de stand van zaken over kamergewijze verhuur in Zuidoost

Inleiding
Naar aanleiding van de recente uitspraken van de rechtbank inzake omgevingsvergunningen voor omzetting in Zuidoost volgt hieronder de stand van zaken.

Er zijn voor het mogelijk maken van kamergewijze verhuur twee soorten vergunningen in beeld.
1) De omzettingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening.
Hierbij is het wettelijk kader de Huisvestingswet, de Huisvestingsverordening en Beleidsregel 12.
Als aan de voorwaarden, zoals gesteld in Beleidsregel 12, voldaan wordt, wordt een omzettingsvergunning verleend.

2) In sommissie gevallen, afhankelijk van de formuleringen in het bestemmingsplan, is ook een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik nodig.
Als een bepaling is opgenomen in het bestemmingsplan dat onder wonen verstaan wordt: de huisvesting van één huishouden, dan moet ook een omgevingsvergunning op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voor omzetting worden aangevraagd.

In de zaken in Zuidoost waar omzettingsvergunningen verleend zijn op grond van de Huisvestingswet, is via de Wabo de omgevingsvergunning voor omzetting geweigerd. Met een negatief advies van Ruimtelijke Ordening, waarin overwogen wordt niet van het bestemmingsplan af te wijken in verband met de negatieve invloed op de sociale cohesie van de wijk.

Overzicht in behandeling zijnde beroepszaken
Het zijn 14 zaken, ze gaan allemaal over Kleiburg.

AMS 19/1463 Kleiburg

En een dertiental andere adressen Kleiburg:
AMS18/6584 WABOA: – Kleiburg
AMS 18/4412 WABOA: – Kleiburg
AMS 18/4413 WABOA: Kleiburg
AMS 18/4414 WABOA: - Kleiburg Kleiburg , Kleiburg , en Kleiburg
AMS 18/4415 WABOA: – Kleiburg , Kleiburg , Kleiburg Kleiburg en Kleiburg 726
AMS 18/4448 WABOA: – Kleiburg en

De behandeling van deze laatste zaken is op de rechtbankzitting van 18 juli 2019 geschorst, in afwachting van de uitspraak van de meervoudige kamer inzake de Charlotte Brönteстraat/ Alfred Döblinstraat.

Uitspraken rechtbank

- Uitspraak inzake Korianderstraat en Sean Mac Bridestraat, ook op 20 augustus 2019.
  Beroep is ongegrond.
  De motivering was als volgt:
  De Korianderstraat ligt in rustige buurt met eengezinswoningen, er is parkeerdruk en direct om de hoek zijn 2 omgevingsvergunningen voor omzetting verleend.

Mac Bridestraat: hier is vervangende nieuwbouw gerealiseerd voor gezinnen/kamergewijze verhuur zal sociale cohesie doen afnemen/ te weinig stallingsmogelijkheden voor fietsen en onvoldoende bergruimten/ aanbieden afval wordt groter probleem.
De rechtbank vindt deze motiveringen voldoende en houdt de weigering van de omgevingsvergunning in stand.
Tegen deze uitspraak is hoger beroep aangetekend door eisers.

- Uitspraak beroep van 20 augustus 2019 over de Alfred Döblinstraat en Charlotte Brontéstraat. Beroep is gegrond.
  De overweging van de rechtbank is in essentie dat het besluit op bezwaar niet voldoende gemotiveerd is. De ruimtelijke afwegingen zijn algemeen en niet toegespitst op de locatie ter plekke. Eiser had dit als verweer aangevoerd en gesteld dat het om een legalisatie van een al jaren bestaande omzetting gaat alwaar geen klachten waren die voortvloeiden uit de woonsituatie.

Het stadsdeel dient een nieuwe beslissing op bezwaar te nemen binnen 6 weken met inachtneming van de uitspraak.

Plan van aanpak
Er zijn 3 mogelijke opties:
-een nieuwe beslissing op bezwaar nemen, weigering vergunning en beter motiveren
-een nieuwe beslissing op bezwaar nemen en de omgevingsvergunning verlenen
-hoger beroep instellen

Het voorstel van het Juridisch Bureau is om een nieuwe beslissing op bezwaar op te stellen en daarbij te kijken of de motivatie zodanig aangepast kan worden om wederom de omgevingsvergunning te weigeren (optie 1.)

In de uitspraak van de rechtbank staat dat de ruimtelijke afweging te algemeen is en niet is toegespitst op de situatie ter plekke. Geprobeerd wordt om alsnog de weigering van de vergunning te motiveren door specifiek per adres onderzoek te doen.

Dit wordt dan ook bij alle overige lopende bezwaarzaken in gang gezet.

Dit houdt in dat in de door de rechtbank terugverwezen zaken en in de geschorste beroepszaken onderzoek gedaan word per adres. Hierbij valt te denken aan navraag omtrent de omstandigheden op locatie bij de buitendienst, politie, gebiedsmakelaar. Nagaan of sprake is van (overlast)klachten. Nagaan of/hoeveel andere omzettingsvergunningen zijn verleend in de omgeving. Nagaan of er andere leefbaarheidsbelastende functies zijn, zoals daklozenopvang en horeca en dergelijke. Navraag doen bij de toezichthouders van de afdeling Wonen of zij meer weten over de adressen.

Hierbij is het niet zeker of de onderzoekenvoldoende op zullen leveren om de vergunningen toch te weigeren. Mocht uit het onderzoek niet blijken dat er adres specifieke omstandigheden spelen dan moet de omgevingsvergunning alsnog verleend worden.

Voor het al dan niet instellen van hoger beroep is van belang de uitspraak van de Raad van State (201703371/1/A1) op 27 juni 2018 over short stay.

In deze uitspraak lijkt de Raad van State de vergunningverlening op basis van een quotum (van 100%) toe te staan en te zeggen dat het toetsingskader voor de omzettingsvergunning en de omgevingsvergunning hetzelfde is. (zie rechtsoverweging 3.1. uit de uitspraak: 'Dat betekent dat zolang het quotum nog niet is bereikt , als uitgangspunt heeft te gelden dat het belang van aanvrager van een onttrekkingsvergunning zwaarder weegt dan het belang van het behoud en de samenstelling van de woonvoorraad. De Afdeling ziet geen aanleiding voor het oordeel dat dit anders zou zijn bij toepassing van het beleid bij de toetsing van de omgevingsvergunning voor gebruik ten behoeve van short stay kan worden verleend'.
Deze redenering van de RvS bij short stay zou ook van toepassing kunnen zijn bij kamergewijze verhuur.

Wijziging beleid per 1-1-2020
Per 1 januari 2020 gaat de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 in werking.

De eisen in de ontwerp-Huisvestingsverordening luiden als volgt:
Per wijk wordt een maximum voor het aantal te verlenen vergunningen voor kamerverhuur ingevoerd.
Er wordt een maximum aantal vergunningen per gebouw ingevoerd. Omzetting wordt beperkt tot maximaal 6 kamers.
Er komen individuele huurcontracten per verhuurde kamer.
Er worden geen geluidseisen meer gesteld bij omzetting naar 3 kamers.
Aan verhuurders die 4 kamers verhuren wordt tot juli 2022 de tijd geboden om aan de geluidseisen te gaan voldoen.