[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 6 oktober 2020 19:14
Aan: Vraag en Melding Amsterdam
Onderwerp: Fwd: Omkatten van woningen; WOB-verzoek inzake schending van de quotum-regels van de HVV

aan de gemeente Amsterdam,
B&W en de Bestuurscommissie West

geacht Bestuur,

Zojuist zie ik uw bijgaande antwoord 8 dd. 6-10 op de SDC-vragen dd. 17-8 over de verkamerings-monitor.
Voor zover nodig met beroep op de WOB ontvang ik graag de volgende stukken, bij voorkeur door toezending per email:

- de stukken van het B&W-besluit waarnaar antwoord 8 verwijst,
  bestaande uit de desbetreffende B&W-agenda, de voordracht met bijlagen,
  het desbetreffende deel van de besluitenlijst van B&W en alle andere stukken
  van de besluitvorming voor zo ver die bestuurlijk dan wel ambtelijk plaatsvond;
- de correspondente tussen B&W en de 7 stadsdeel-DB's of DB-leden en/of hun wederzijdse
  ambtenaren in de aanloop naar en ter uitvoering van het besluit waar antwoord 8 naar verwijst.

Eén & ander op papier of digitaal neergelegd in emails, memo's, sms, brieven, verslagen, besluiten, enz. in welke vorm dan ook.

[redacted]

mtvrgr
[redacted]

Onderwerp/Titel	**Verkameringsmonitor 30-6-2020**
Categorie	Schriftelijke vragen
Naam	Anneke Veenhoff
Gebied/Fractie	OudWest/de Baarsjes/GroenLinks

Naar aanleiding van:

Op 30-6-2020 is de monitor verkamering gepubliceerd.
In de monitor valt te lezen dat in 8 van de 20 wijken in West de gestelde wijkquota zijn overschreden. Soms gaat dit in absolute getallen maar om een overschrijding van enkele vergunningen maar soms toch ook om behoorlijke aantallen. Leidend tot een overboeken van het quotum tot soms wel 200 procent. Daarover hebben wij de volgende vragen:

Beantwoording in blauw

Betreft de Quota:

1. Klopt het dat het stadsdeel geen mogelijkheid had te voorkomen dat quota's zouden worden overschreden omdat sommige quota feitelijk al bij de vaststelling van de HVV, dus voor in werking treden van de nieuwe regels waren bereikt? Zo nee, wat was wel de reden en de grondslag om meer vergunningen te verlenen dan de wijk-quotums toestaan?

Antwoord 1:

De manier waarop de quota werken is vastgelegd in de Huisvestingsverordening 2020 (HVV). De gemeenteraad heeft de quota vastgesteld. De gemeenteraad heeft ook besloten dat de quota per 1 april 2020 in werking zouden treden. Dit betekent dat alle vergunningen aangevraagd voor 1 april 2020 zouden worden vergund volgens de oude regels. Met andere woorden: alsof er nog geen quotum was. Voor 1 april 2020 golden de regels van de HVV, die toen van kracht waren. Onder die regels konden meer vergunningen worden verleend in een wijk, dan de hoogte van het betreffende wijkquotum dat per 1 april 2020 zou ingaan. De grondslag ligt net als bij de quota in de HVV. De reden dat hier voor gekozen is, is dat de gemeenteraad bestaande gevallen de gelegenheid wilde geven om alsnog hun situatie te legaliseren. Daarom is de invoering van het quotum uitgesteld. Dit kon ook betekenen dat per 1 april 2020 in een wijk al meer vergunningen zouden zijn afgegeven, dan het per 1 april 2020 van kracht worden wijkquotum.

2. Waarom is de sdc niet op de hoogte gesteld dat ook na de start van de nieuwe HVV de quota nog verder zouden worden overboekt, ook niet als antwoord op de schriftelijke vragen van 16-1-2020 en 18-5-2020?

Antwoord 2:

De manier waarop de quota werken is het gevolg van hoe de regels in de HVV werken. De HVV is door gemeenteraad vastgesteld. Dat wijkquota vol konden raken vloeit voort uit de in de HVV vastgelegde regels. Over de inwerkingtreding van de HVV is uitgebreid gecommuniceerd. Er is van alle gebruikelijke communicatiekanalen gebruikt gemaakt om iedereen, bewoners en andere partijen, in Amsterdam te informeren. Er was daarom geen aanleiding om hierover apart met de stadsdeelcommissie te communiceren.

3. De quota zijn in de HVV 2020 vastgesteld wegens "*het beschermen van de samenstelling van woningvoorraad en de leefbaarheid. Door de quota op wijk- en pandniveau vast te stellen wordt clustering van kamerhuur voorkomen*". Hoe beoordeelt het DB de overschrijdingen in West?

Antwoord 3:

Het DB interpreteert het feit dat de quota in sommige wijken in West al vol zaten per 1 april 2020, toen de quota in werking traden, conform de doelstelling van het instellen van de regels. Het betekent dat de quota hun werk doen en dat in delen van West niet meer kan worden verkamerd. Dit was een van de doelstellingen van het beleid: om verkamering te beperken. Tegelijkertijd ziet het DB dat in sommige wijken er voor 1 april 2020 reeds meer verkamerd is, dan er per 1 april 2020 ruimte is vastgesteld in het quotum. Voor het DB is dit een gevolg van de wijze waarop de regels in de HVV werken. Dat in deze wijken nog situaties zijn gelegaliseerd acht het DB positief. Dat in deze wijken tot 1 april 2020 ook nog nieuwe situaties zijn verkamerd, geeft voor het DB aan dat de behoefte en de marktvraag naar deze woonvorm groot is.

4. Klopt het dat de taak van het bijhouden van de quota en het toetsen en verlenen van vergunningen bij het stadsdeel ligt en niet bij B&W? Kunt u schetsen hoe de taakverdeling is geregeld?

Antwoord 4:

Het proces van vergunningverlening voor de omzettingsvergunning is gemandateerd aan de stadsdelen. Dit betekent in dit geval dat het toetsen en verlenen van vergunningen en het bijhouden van de quota door de stadsdelen wordt gedaan. Let wel, het gaat hier om mandatering, dat wil zeggen dat de stadsdelen dit doen namens B&W. Wanneer B&W dit wil of nodig acht kan zij zonder tussenkomst van het stadsdeel zelf dit proces ter hand nemen. In de Huisvestingswet, de landelijke wet die over huisvesting in Nederland gaat, is de bevoegdheid gegeven aan het college van burgemeester en wethouders.

De afdeling vergunningen van het stadsdeel toetst dus de aanvragen, verleent of weigert de vergunningen en houdt hiervan gegevens bij. Ook publiceert zij de vergunningen. Hieruit vloeit voort dat de betreffende afdeling ook de quota bijhoudt. De directie Wonen verzamelt wanneer nodig de benodigde gegevens van de verschillende stadsdelen. Dit doen zij onder andere voor het

beantwoorden van vragen aan de gemeenteraad en voor het opstellen van de stedelijke monitor Kamerverhuur. De quota worden automatisch bijgehouden door het registratiesysteem dat de vergunningverleners gebruiken om een aanvraag af te handelen.

5. Is het registratiesysteem in West zo opgebouwd dat in principe op elk gewenst moment cijfers betreft quota aanvragen, aanmeldingen, verlening, weigering en lotingen kunnen worden geproduceerd?

Antwoord 5:

Het registratiesysteem is inderdaad zo opgebouwd.

6. Waarom stelde het DB in antwoord op schriftelijke vragen dat men de gegevens niet kon leveren en zou wachten op de publicatie van de monitor om de cijfers te kunnen geven?

Antwoord 6:

Op dat moment waren de gegevens nog niet beschikbaar voor publicatie. Voor 1 juli 2020 was er nog sprake van een andere situatie. Het systeem was net nieuw en kinderziekten moesten nog uit het systeem worden gehaald. Daarnaast liep in de maanden april, mei en juni 2020 de aanmeld- en lotingsprocedure voor de verkameringen. Deze moest eerst worden afgerond voordat de eerste cijfers konden worden gepubliceerd. Op dat moment, per 1 juli 2020, zou ook de stedelijke monitor worden gepubliceerd. Deze zou dan dezelfde cijfers bevatten, als de cijfers in de stadsdelen. Er is daarom voor gekozen om voor het eerste publicatiemoment ook voor de stadsdelen de stedelijke monitor af te wachten. Nu het systeem in werking is getreden kunnen per stadsdeel in principe op elk gewenst moment de cijfers worden geleverd.

7. De monitor maakt vermelding van het feit dat de aanvragen die binnenkwamen voor 1 april nog vergund zijn zonder rekening te houden met de ingaande quota van 1 april. Kunt u aangeven waarom de aanvragen waarop werd beslist op 1-4-2020 of daarna niet zijn behandeld en beoordeeld volgens de quotum-regels die gelden ingaande 1-4-2020?

Antwoord 7:

Dit is gedaan om te voorkomen dat aanvragers die hun aanvraag hadden gedaan toen de oude regels nog golden, dat wil zeggen voor 1 april 2020, anders te maken zouden hebben gekregen met een vergunning onder nieuwe voorwaarden. Dit is een vrij gebruikelijke gang van zaken. Het zorgt ervoor dat de aanvrager rechtszekerheid heeft en van te voren weet aan welke regels moet worden voldaan. Het voorkomt dat, bijvoorbeeld door vertragingen in de besluitvorming, een aanvraag toch ineens onder nieuwe regelgeving valt.

8. Klopt het dat er in Zuid-Oost medio juni een uitspraak is geweest waarbij de rechter in voorziening oordeelde dat beslist moet worden op basis van de regels die gelden op het moment van beslissen en niet op basis van de regels die golden op het moment van aanvragen, zodat bij beslissen op 1-4 2020 of daarna de wijk-quotums en de pand- quotums moeten worden toegepast? Zo ja, hoe

beoordeelt het DB de vergunningverlening in West op 1-4 2020 en daarna zonder beoordeling op de wijk-quotums en de pand-quotums?

Antwoord 8:

Dit klopt. Dit komt omdat de gemeenteraad een amendement heeft aangenomen, dat de quota pas per 1 april 2020 in werking zouden treden. Het overgangsrecht is hier echter niet op aangepast, waardoor aanvragen gedaan voor 1 april 2020, maar vergund op of na 1 april 2020 zouden vallen onder de regels van voor 1 april 2020. Het college heeft besloten deze gevallen met een beroep op de hardheidsclausule uit de HVV toch te vergunnen onder de regels die voor 1 april 2020 golden. Het DB is hierover door het college geïnformeerd.

9. Kan het DB per wijk aangeven welke vergunningen in West zijn verleend op 1-4-2020 of daarna zonder toetsing op het wijk-quotum? (en daarmee ongetwijfeld tevens zonder toetsing op het pand-quotum).

Antwoord 9:

In de tabel hieronder ziet u de buurtquota, verleende en lopende aanvragen stadsdeel West tot 1 april 2020. Er is geen onderscheid gemaakt tussen vergunde en nog lopende aanvragen. Voor de tot 1 april ingediende aanvragen wordt, onder gebruikmaking van de hardheidsclausule, niet getoetst op wijk- en pandquotum.

Wijk	Quotum	Verleende en lopende aanvragen binnengekomen voor 1 januari 2020	Binnen gekomen tussen 1 jan 2020 en 1 april 2020	Totaal afgegeven vergunningen plus nog lopende aanvragen op 1 april 2020.	Percentage t.o.v. quotum
Centrale Markt	48	2	1	3	6,25%
Chassébuurt	100	73	29	102	102,00%
Da Costabuurt	88	33	14	47	53,41%
De Kolenkit	121	26	12	38	31,40%
Erasmuspark	46	56	15	71	154,35%
Frederik Hendrikbuurt	99	36	12	48	48,48%
Geuzenbuurt	71	90	28	118	166,20%
Helmersbuurt	124	73	13	86	69,35%
Hoofdweg e.o.	62	57	23	80	129,03%
Houthavens	22	2	1	3	13,64%
Kinkerbuurt	77	65	12	77	100,00%
Landlust	161	139	40	179	111,18%
Overtoomse Sluis	109	53	24	77	70,64%
Sloterdijk	10	0	0	0	0,00%
Spaarndammer- en Zeeheldenbuurt	132	25	11	36	27,27%
Staatsliedenbuurt	157	52	13	65	41,40%
Van Galenbuurt	29	52	6	58	200,00%
Van Lennepbuurt	86	34	10	44	51,16%
Vondelbuurt	34	4	10	44	29,41%
Westindische Buurt	71	70	20	90	126,76%
Westelijk Havengebied	2	0	0	0	0,00%
Totaal	1649	942	294	1266	76,77%

De Monitor geeft helaas geen inzicht in de quota op pand nivo. Deze gegevens achten wij ook belangrijk voor de raad en stadsdeelcommissie. Daarom hebben wij nog de volgende vragen over de ***quota per pand:***

10. Kunt u een overzicht sturen met de aanvragen die tot nog toe geweigerd zijn omdat zij een overschrijding van het pandquotum betreffen?

Antwoord 10:

Dit betreft vijf aanvragen in stadsdeel West.

11. Kunt u de wijze van toetsen op de quota per pand uitleggen aan de hand van onderstaande twee aanvragen voor het zelfde pand, die ondanks het quotum van 25 % toch kennelijk beide zijn toegestaan op 10 juni?
https://bekendmakingen.amsterdam.nl/bekendmakingen/stadsdeel-west/2020/week-24/besluiten/besluit-omzetten-9/
https://bekendmakingen.amsterdam.nl/bekendmakingen/stadsdeel-west/2020/week-24/besluiten/besluit-omzetten-10/

Antwoord 11:

Het betreft aanvragen van voor 1 april 2020. Deze aanvragen zijn beide getoetst aan de regels die golden tot 1 april 2020. In beide gevallen is niet getoetst op het wijk- of pandquotum. Omdat door een lacune in het overgangsrecht de wijk- en pandquota al vanaf 1 januari 2020 golden, maar dit nadrukkelijk niet de intentie is geweest van de gemeenteraad, heeft het college besloten voor alle gevallen, waar tussen 1 januari en 1 april 2020 anders de quota hadden moeten worden toegepast, besloten waar nodig de hardheidsclausule toe te passen. In deze twee gevallen is dus conform het beleid van de gemeente gehandeld.

12. Kunt u aangeven wat de werkinstructie is als er op een eerste vergunning in een pand nog een bezwaar loopt en toch al een tweede aanvraag in het zelfde pand wordt gedaan? Dus een situatie waarbij de tweede aanvraag bij onherroepelijkheid van de eerste vergunning eigenlijk niet vergunbaar zou zijn wegens overschrijding pandquotum van 25 %. ?

Antwoord 12:

Dit hangt van de situatie af. Een bezwaar tegen een verleende vergunning heeft geen schorsende werking. Zolang er geen onherroepelijke uitspraak is gedaan, heeft de verleende vergunning dus werkingskracht. Wordt een tweede aanvraag gedaan in dit pand, dan hangt het dus van het pandquotum af of deze tweede aanvraag verleend kan worden. Als het pandquotum 1 is, dan zal de tweede aanvraag worden geweigerd, omdat de eerste vergunning reeds werkingskracht heeft en het pandquotum dus vol is. Pas als de eerste vergunning wordt ingetrokken (vrijwillig of door een gerechtelijke uitspraak), ontstaat weer ruimte in het pandquotum. Dus zolang er nog een bezwaar loopt, geldt de eerste vergunning en zal, als het pandquotum vol is, de tweede aanvraag worden geweigerd.
Als er meer ruimte is in het pandquotum, dan kan een tweede aanvraag uiteraard wel in behandeling worden genomen.

13. Ligt de meting van het maximaal aantal woonruimtes dat omgezet kan worden per pand vast met een absolute meting in het verleden of worden die bijgesteld wanneer er bijvoorbeeld recent zelfstandige woningen zijn gevormd middels een vergunning voor woningvormen (bijvoorbeeld verbouwen voormalige zolder tot zelfstandige woningen). - Welke bron gebruikt men voor de toesting aan het pandquotum?

Antwoord 13:

Het pandquotum ligt niet vast met een absolute meting in het verleden, maar kan worden bijgesteld als er woningen bijkomen in het betreffende pand, bijvoorbeeld door woningvorming. Voorbeeld: In een pand bevinden zich vier woningen. Het pandquotum is een. Een woning wordt gevormd in vier kleine woningen. Na de vorming zijn er zeven woningen in het pand. Het pandquotum is nog steeds een. Woningen die na 1 januari 2020 zijn ontstaan door woningvorming mogen niet worden verkamerd. Als bron voor het aantal woningen in een pand worden de BAG en het Kadaster gebruikt. Aan de hand van de gegevens uit de BAG kan achterhaald worden hoeveel woningen er in

een pand zitten en daarmee ook uitgerekend worden wat het pandquotum is. Het systeem dat de vergunningverleners gebruiken geeft ze de benodigde informatie (zoals het aantal woningen in het pand).

Betreft werkwijze toetsing:

14. Voor zover ons bekend omvat het openbare BAG-register de rechtsgeldige gebouw-gegevens waarmee de gemeente werkt en waarop ook de burgers mogen en moeten vertrouwen.
a.Klopt het dat de tekeningen en andere gebouw- gegevens die worden aangeleverd bij de aanvraag tot omzetten niet gecheckt worden met gegevens zoals die in de BAG staan? Waarom wel/niet?
b. Indien dit wel gecheckt wordt wat is de werkinstructie wanneer de gegevens van de aanvraag niet overeenkomen met de gegevens in het BAG-register?
c. Klopt het dat het stadsdeel bij de toetsing van een omzettingsaanvraag niet inhoudelijk kijkt of de gegevens in de aanvraag tot omzetten voldoen aan alle afmetingsvoorschriften, dus behalve die uit de HVV ook die van het bouwbesluit? Zo ja, waarom niet?
d. Wanneer de gemeente een aanvraag voor omzetten of woningvormen ontvangt , wordt dan eerst gecheckt of men daadwerkelijk in de juiste categorie een aanvraag doet? Zo ja, op welke wijze checkt men of de juiste vergunning wordt aangevraagd?

Antwoord 14:

a. Dat klopt niet. Alle aanvragen worden gecheckt aan de hand van de gegevens uit de BAG.
b. Als de gegevens niet overeenstemmen wordt er eerst gekeken naar de laatst vergunde situatie. Als er relevante verschillen zijn tussen de laatst vergunde situatie en de BAG, dan worden deze in principe met behulp van de 'Feedback knop' terug gemeld aan Basisinformatie Gemeente Amsterdam. Soms worden vergunningen geweigerd omdat de aanvraag afwijkt van de gegevens in de BAG. Als het aantal kamers in de aanvraag afwijkt van de gegevens in de BAG, dan wordt hier niets mee gedaan. Dit omdat een woning vergunningvrij mag worden heringedeeld mits de dragende constructie niet wordt aangetast.
c. Dat klopt. Het Bouwbesluit is geen toetsingsgrond voor een omzettingsvergunning.
d. Dat moet blijken uit de aanvraag. De vragen die worden gesteld bij het digitaal aanvragen van een omzettings- of woningvormingsvergunning zijn dermate specifiek dat de aanvrager tijdens het invullen van de aanvraag, naast NAW-gegevens, alleen vragen moet beantwoorden die duidelijk zijn gekoppeld aan een bepaald type vergunning. Er zou in principe dus geen verwarring moeten zijn in welke categorie de aanvrager een vergunning heeft aangevraagd.

15. Klopt het dat er een werkinstructie bestaat dat omwonenden (en zelfs stadsdeelcommissieleden) wanneer zij een openbaar bekend gemaakte vergunning opvragen geen gegevens mogen inzien over waarom een vergunning is geweigerd? Hierbij gaat het in brede zin om de vergunningen maar specifiek ook die voor Bed and Breakfast.

Antwoord 15:

Dat klopt niet. Uit intern onderzoek is wel gebleken dat een medewerker van Team B&B de instructies niet juist had geïnterpreteerd en daarom aan derden geen gegevens verstrekte over de achtergrond van een weigering. Inmiddels is dit hersteld. Voor Bed & Breakfast is er slechts een instructie om geen persoonsgegevens en plattegronden van woningen mee te sturen waarvoor een aanvraag om een vergunning is ingediend. Het argument voor het niet verstrekken van de plattegronden is dat de indeling van een woning privacygevoelig is. Er wordt nog onderzocht of privacy een rechtmatige weigeringsgrond is.

16. Klopt het dat diezelfde werkinstructie vermeldt dat zowel stadsdeelcommissieleden als omwonenden die alleen kunnen inzien als zij een officieel bezwaar aantekenen?

Antwoord 16:

Wanneer mensen bezwaar aantekenen tegen een verleende vergunning hebben zij het recht om alle bijbehorende stukken in te zien.

17. Indien ja op 15 en 16 , bent u bereid deze instructie te herzien omdat een nadelig gevolg naar onze mening hiervan is dat de organisatie nog meer belast gaat worden met wellicht onnodige bezwaarzaken en het bovendien WOB-bare informatie betreft die ook bij een niet officiële WOB-vraag gegeven zou kunnen worden? Hierbij doelen wij dus niet eens op persoonsgegevens maar simpelweg de motivatie van de gemeente voor het wel of niet verlenen.

Antwoord 17:

De motivering voor wel of niet verlenen van een vergunning is opgenomen in een besluit. Deze besluiten zijn voor een ieder opvraagbaar. Conform de instructie worden in het besluit de persoonsgegevens van de aanvrager geanonimiseerd.

ALGEMEEN

18. Klopt het dat het juridisch bureau momenteel een " stuwmeer" aan zaken heeft, veroorzaakt met name door de gewijzigde regels van de HVV, Bed and Breakfast en vermoedelijk ook Corona. Resulterend in zeer lange behandeltermijnen van bezwaren, ook die van bouwvergunningen.
    - Zo ja, wanneer verwacht het DB dat het "stuwmeer" is weggewerkt?
    - Is er extra capaciteit aangetrokken?

Antwoord 18:

Op dit moment heeft het Juridisch Bureau inderdaad een grote hoeveelheid aan zaken te verwerken, die onder meer komen door bezwaren ingesteld tegen besluiten op basis van de HVV. Het gaat om bezwaren tegen B&B-vergunningen, bezwaren tegen vergunningen voor toeristische verhuur en om bezwaren tegen omzettingsvergunningen en daaraan gerelateerde omgevingsvergunningen. Daarnaast zijn er extra bezwaren tegen besluiten die het gevolg zijn van corona-beleid (zoals terras-uitbreidingen). Tot slot is ook een toename zichtbaar van het aantal bezwaren in andere 'reguliere' categorieën, zoals omgevingsvergunningen bouw en

handhavingszaken. Er is geen budget beschikbaar gesteld voor het inhuren van extra capaciteit, hetgeen betekent dat het in een groot aantal gevallen niet lukt om een bezwaar binnen de wettelijke termijn af te doen. Zo mogelijk wordt er wel telefonisch contact gelegd met bezwaarde(n) om uitleg te geven over het vervolg van de procedure. Daar waar mogelijk worden zaken geclusterd afgehandeld. Het moment waarop de bezwaarschriften tegen besluiten gebaseerd op de HVV zijn weggewerkt, is mede afhankelijk van de instroom aan bezwaarzaken en beroepen en daar kan dus geen concrete uitspraak over worden gedaan.