



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Cluster Fysieke Realisatie en Beheer
Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling & Ontwerp

Uitvoeringsrichtlijnen woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting, Stadsdeel Oost

Geldig vanaf 1 oktober 2012

Vastgesteld door het Dagelijks Bestuur op 11 september 2012

Inleiding

Op grond van artikel 30 van de Huisvestingswet is het verboden om zonder vergunning woonruimte, behorend tot een in een huisvestingsverordening aangewezen categorie, te onttrekken, samen te voegen of om te zetten. De Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Amsterdam 2010 legt de juridische kaders vast waarbinnen de regiogemeenten hun onttrekkingsbeleid hanteren. De stadsdelen voeren binnen door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam vastgestelde kaders de vergunningverlening uit en stellen daarvoor uitvoeringsrichtlijnen op.

Het beleidskader voor de gemeente Amsterdam is recent aangepast met de vaststelling van de 'Gewijzigde Centraal stedelijke beleidsregels woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting'. Naar aanleiding van deze wijziging zijn ook de Uitvoeringsrichtlijnen van stadsdeel Oost aangepast.

In het eerste deel van deze richtlijnen, getiteld 'de toelichting', wordt een korte samenvatting van het wettelijk kader gegeven. De stedelijke beleidsregels worden beschreven en de uitvoeringsrichtlijnen van stadsdeel Oost worden nader onderbouwd.

De uitvoeringsrichtlijnen van het stadsdeel worden in het tweede deel uiteengezet. Deze zijn gegroepeerd naar het doel dat met de onttrekking gediend is: bestemmingswijziging of sloop (paragraaf 1), samenvoeging van woonruimte (paragraaf 2) en omzetting naar onzelfstandige woonruimte (paragraaf 3).

De in dit stuk genoemde bedragen zijn gebaseerd op de bedragen genoemd in de centraal stedelijke beleidstukken. Aanpassingen van de bedragen in het centraal stedelijk beleid betekent dat ook de in dit stuk genoemde bedragen worden aangepast.

De uitvoeringsrichtlijnen zijn beleidsregels als bedoeld in artikel 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht. Ter motivering van een besluit kan worden verwezen naar deze uitvoeringsrichtlijnen. Afwijken van beleidsregels is op grond van de Algemene wet bestuursrecht toegestaan als het volgen van de beleidsregels voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen (hier dus het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad).

Toelichting

Regelgeving en stedelijke beleidskaders

Een vergunning voor woningonttrekking mag op grond van artikel 31 van de Huisvestingswet alleen worden geweigerd als het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken gediende belang en het belang van behoud of samenstelling van de woningvoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend. Een van de voorwaarden hierbij kan zijn het bieden van financiële of reële compensatie door de vergunninghouder.

De belangenafweging kan dus tot drie uitkomsten leiden:

1. Het belang van de aanvrager is even groot of groter dan het belang van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De vergunning wordt dan zonder voorwaarden verleend.
2. Het belang van de aanvrager is kleiner dan het belang van de samenstelling van de woonruimtevoorraad, maar dit belang kan gediend worden door het stellen van voorwaarden. Vergunning wordt verleend onder bijvoorbeeld de voorwaarde van reële of financiële compensatie.
3. Het belang van de aanvrager is kleiner dan het belang van de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang kan niet door het stellen van voorwaarden worden gediend. De vergunning wordt geweigerd.

Het centraal stedelijke beleid heeft bovenstaand juridisch kader verder ingevuld:

De financiële compensatie is gemaximeerd op de volgende percentages van de WOZ-waarde:

- Bij onttrekking van zelfstandige woonruimte: 12%;
 - Bij omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte: 8%;
 - Bij samenvoeging van zelfstandige woonruimtes: 6% van de WOZ-waarde van de kleinste bij samenvoeging betrokken woning;
 - Bij onttrekking of samenvoeging van onzelfstandige woonruimtes: 4%.
- Stadsdelen mogen geen aanvullende voorwaarden aan de compensatieregeling zelf verbinden.

Op basis van afspraken in Bouwen aan de stad¹ en de Beleidsovereenkomst wonen zijn corporaties, die door middel van samenvoegen (van zelfstandige en/of onzelfstandige eenheden) een grote huurwoning met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens realiseren, vrijgesteld van het betalen van financiële compensatie.

Verhuurders die door middel van samenvoegen (van zelfstandige en/of onzelfstandige eenheden) een grote huurwoning met een huurprijs onder de €930,- realiseren, zijn vrijgesteld van het betalen van financiële compensatie. Deze woningen zijn bestemd voor huishoudens met een middeninkomen tot maximaal € 48.750. Het gaat om maximaal 250 sociale huurwoningen en 250 particuliere huurwoningen die tot grote huurwoningen voor het middensegment zullen worden

¹ In "Bouwen aan de stad" staan de afspraken over ambities, programma en financiële consequenties tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van woningcorporaties 2007 tot 2011.

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

Gewijzigde Uitvoeringsrichtlijnen woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting

samen gevoegd. Er vindt geen verdeling over de stadsdelen plaats.

Stadsdelen kunnen economische/maatschappelijke ambities laten meewegen bij de belangenafweging: toestaan van onttrekkingen om economisch/maatschappelijke ontwikkelingen te versterken of juist het voorkomen van onttrekken van bepaalde woningtypen voor specifieke (zorg)groepen.

Bij aanvragen voor onttrekken kan het stadsdeel aantasting van de leefbaarheid als gevolg van de onttrekking als argument aanvoeren. In het kader van het short stay beleid is door B&W de hieronder staande omschrijving rond het begrip leefbaarheid geformuleerd. *Onder 'leefbaar' in het kader van woningonttrekking wordt op het niveau van een buurt verstaan: Een (woon)wijk waarin voldoende menging is van woon-, werk- en recreatieve functies en een wijk die de bewoners een veilig en vertrouwd aanvoelende woonomgeving biedt in een geordend woon- en leefmilieu. Om de sociale cohesie te waarborgen moet binnen de woonfunctie een duidelijke aandeel zijn van 'wonen' in de zin zoals die in de geldende jurisprudentie voor de Huisvestingswet geldt. Wonen wordt hierin gedefinieerd als "wonen zoals dat in het normale spraakgebruik wordt omschreven, dat wil (onder meer) zeggen volgens een vast patroon met een normaal huurcontract door een huishouden voor langere tijd". Aanvullend kan de leefbaarheid in het geding zijn als een aanzienlijk deel van de woonruimtevoorraad op een manier gebruikt of bewoond wordt die een onevenredig grote druk op de woonomgeving betekent. Voorbeelden hiervan (dus niet uitputtend) zijn een overmatig groot aandeel van studentenwoningen, veel kamergewijze verhuur of een groot aandeel van tijdelijke verhuur. Tenslotte is de leefbaarheid in het geding als in een wijk sprake is van een grote mate van criminaliteit of anderszins maatschappelijk ongewenste activiteiten, die direct gerelateerd zijn aan het gebruik van woningen/gebouwen en de woonomgeving.*

Kamergewijze verhuur van woningen waarvoor een huisvestingsvergunning vereist is, is niet toegestaan, tenzij het om gelabelde studentenwoningen gaat. Er mag in dit geval geen reële of financiële compensatie worden gevraagd. Voor woningen waarvoor geen huisvestingsvergunning is vereist kan het stadsdeel de belangenafweging verder uitwerken en in sommige gevallen de vergunning weigeren.

Gebiedsgericht woningonttrekkingsbeleid: Voor Stadsdeel Oost gelden de uitwerkingsregels voor gebieden met een hoge en een gemiddelde marktdruk. Voor IJburg en Zeeburgereiland geldt een afzonderlijk beleid voor ontwikkelingsgebieden. Dit betekent voor de uitvoeringrichtlijnen dat het stadsdeel uitgesplitst is in drie afzonderlijke gebieden met elk een eigen gebiedsgericht woningonttrekkingsbeleid:

Oostelijk Havengebied: Gebied met hoge marktdruk

A Onttrekking met verlies van woonfunctie: Beschermen van de woonbestemming

- De woonbestemming moet beschermd worden, alleen in uitzonderlijke situaties mag wijziging van de woonbestemming worden toegestaan. Het stadsdeel mag daarbij compensatie vragen.

B Samenvoeging: Behoud van kleine goedkope woningen

- Bij aanvragen voor samenvoegen van koopwoningen of huurwoningen met een huur boven de huurtoeslaggrens is het belang van de voorraad groter dan dat van de aanvrager. Het belang van de voorraad kan gediend worden

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

Gewijzigde Uitvoeringsrichtlijnen woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting

door compensatie. De vergunning wordt daarom verleend eventueel onder voorwaarde van compensatie.

- Bij aanvragen voor samenvoegen van huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens is het belang van de voorraad groter dan dat van de aanvrager. Uitgangspunt van het beleid is dan ook dat in verband met samenvoegen geen vergunning wordt verleend voor het onttrekken van woningen met een huurprijs lager dan de huurtoeslaggrens.
- Afwijkend hiervan geldt dat de vergunning voor het samenvoegen van twee goedkope corporatiewoningen tot een grote woning wordt verleend, indien deze grote woning een huurprijs heeft onder de huurtoeslaggrens. Financiële compensatie wordt niet gevraagd.
- Een andere uitzondering geldt de situatie dat een verhuurder twee goedkope huurwoningen samenvoegt tot een woning met een huurprijs tot €930,- die wordt toegewezen aan een huishouden met een middeninkomen tot maximaal € 48.750. Er geldt hierbij een maximum van 250 corporatiewoningen en 250 particuliere woningen in heel Amsterdam. Financiële compensatie wordt niet gevraagd.

Indische Buurt en voormalig stadsdeel Oost-Watergraafsmeer: Gebieden met gemiddelde marktdruk

A Onttrekking met verlies van woonfunctie: Bestemmingswijziging gericht toestaan

- De woonbestemming moet zoveel mogelijk beschermd worden, wel mag wijziging van de woonbestemming gericht worden toegestaan als bestemmingswijziging past binnen de sociaal-economische ambities van het stadsdeel. Het stadsdeel kan dit gebiedsgericht toepassen en mag daarbij compensatie vragen.

B Samenvoeging: Behoud van een groot deel van de goedkope voorraad

- Bij aanvragen voor samenvoegen van koopwoningen of huurwoningen met een huur boven de huurtoeslaggrens is het belang van de voorraad groter dan dat van de aanvrager. Het belang van de voorraad kan gediend worden door compensatie. De vergunning wordt daarom verleend eventueel onder voorwaarde van compensatie.
- Bij aanvragen voor samenvoegen van huurwoningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens is het uitgangspunt van het beleid dat een groot deel van de goedkope voorraad (huur lager dan de huurtoeslaggrens) behouden moet blijven. Daarom kan het aantal te verstrekken vergunningen aan een maximum worden gebonden. Compensatie kan worden gevraagd.
- Afwijkend hiervan geldt het volgende: een vergunning voor het samenvoegen van twee goedkope corporatiewoningen tot een grote woning wordt verleend, indien deze grote woning een huurprijs heeft onder de huurtoeslaggrens. Financiële compensatie wordt niet gevraagd.
- Een tweede uitzondering geldt de situatie dat een verhuurder twee goedkope huurwoningen samenvoegt tot een woning met een huurprijs tot €930,- die wordt toegewezen aan een huishouden met een middeninkomen tot maximaal € 48.750. Er geldt hierbij een maximum van 250 corporatiewoningen en 250 particuliere woningen in heel Amsterdam. Financiële compensatie wordt niet gevraagd.

IJburg en Zeeburgereiland: Nieuwe ontwikkelingsgebieden

Onttrekking met verlies van woonfunctie en samenvoeging: Bijdrage diversiteit in

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Oost

Gewijzigde Uitvoeringsrichtlijnen woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting

woonmilieus

- Elke aanvraag wordt individueel beoordeeld op de bijdrage of afbreuk die de bijdrage levert aan de diversiteit van woonmilieus in deze gebieden.

Onderbouwing richtlijnen Stadsdeel Oost

Het onttrekkingsbeleid van stadsdeel Oost gaat uit van het principe dat onttrekken van woningen door samenvoegen en bestemmingswijziging mogelijk moet zijn, mits het aansluit op het woonbeleid van of afspraken met het stadsdeel. De richtlijnen zijn daarom in positieve zin geformuleerd (“Het stadsdeel verleent vergunning indien”...). Ze geven aan binnen welke kaders het stadsdeel de vergunning als positief zal beoordelen of het volkshuisvestingsbelang met het stellen van voorwaarden kan worden gediend. In alle gevallen moet er in de geest van de Huisvestingswet een belangenafweging plaats vinden. Dat betekent in de praktijk dat het stadsdeel, indien het belang van de aanvrager naar het oordeel van het dagelijks bestuur zeer zwaarwegend is, in afwijking van de richtlijnen bij hoge uitzondering toch kan overgaan tot het verlenen van vergunning.

Onttrekking aan de woningvoorraad ten behoeve van bestemmingswijziging of ten behoeve van sloop.

Onttrekking aan de woonbestemming kan nodig zijn om ruimte te geven aan kleinschalige bedrijvigheid of om maatschappelijke dienstverlening te huisvesten. Met maatschappelijke dienstverlening doelt het stadsdeel op welzijn, zorg en sociaal-culturele functies. Het stadsdeel ziet hiervoor vooral ruimte in de stedelijke vernieuwingsbuurten van het stadsdeel. Echter ook in andere wijken moet hiervoor ruimte geboden kunnen worden mits de woonbestemming zoveel mogelijk beschermd wordt.

In toenemende mate werken mensen vanuit hun eigen huis. De richtlijnen staan woon-werkwoningen niet in de weg. Voor onttrekking in verband met aan huis gebonden beroepen of bedrijven is geen onttrekkingsvergunning nodig, tenzij de onttrekking van een dergelijke omvang is dat bewoning door een huishouden van vergelijkbare omvang als voor de onttrekking niet langer mogelijk is. Daarvan is in ieder geval sprake als meer dan 40 % van het oorspronkelijk woonoppervlak wordt onttrokken.

Overigens is bij een bestemmingswijziging van een pand vaak ook een omgevingsvergunning op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht nodig.

Hieronder staan uitgangspunten bij het onttrekken aan de woonbestemming:

Onttrekking ten behoeve van sloop wordt toegestaan bij ruimtelijke ontwikkelingen of infrastructurele ingrepen. (zie richtlijnen 1.1, 1.3, 1.4, 1.6, 1.7 en 1.9)

Bestemmingswijzigingen moeten op basis van de stedelijke beleidsregels specifiek worden toegestaan. Sloop van woningen zonder vervanging is echter niet wenselijk. In situaties waarbij er toch woningen gesloopt moeten worden ten behoeve van door het stadsdeel onderschreven ruimtelijke ontwikkelingen of ingrepen in de infrastructuur, verleent het stadsdeel vergunning voor onttrekken van woonruimte zonder de eis van compensatie. Het belang van een goede ruimtelijke ordening is dan gelijk aan het belang van de volkshuisvesting. Voorbeelden hiervan zijn de ontwikkeling van het

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Oost

Gewijzigde Uitvoeringsrichtlijnen woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting

Amstelkwartier of verbreding van het Amsterdam-Rijnkanaal.

Behoud van woningdifferentiatie en opzet van het Oostelijk Havengebied bij het onttrekken van woonruimte. (zie richtlijn 1.2)

Deze wijk is gebouwd met een grote variëteit aan woningen. In het Oostelijk Havengebied staat er bovendien een grote druk op de woonfunctie. Het stadsdeel streeft naar behoud van de oorspronkelijke opzet van het gebied als een stedelijk gebied met voornamelijk een woonfunctie. Ruimte voor maatwerk moet wel mogelijk blijven. Daarom kunnen in principe alleen in die situaties woningen onttrokken worden waarbij er een maatschappelijk belang is, zoals het huisvesten van welzijnsfuncties en steunpunten voor zorg.

Ruimte bieden voor kleinschalige bedrijvigheid en sociaal-economische en maatschappelijke ontwikkeling van de oude buurten en wijken van stadsdeel Oost. (zie richtlijnen 1.5 en 1.6)

De kracht van de stedelijke vernieuwingswijken in Oost ligt in de menging van wonen en werken. Het stadsdeel richt zich hier vooral op kleinschalige bedrijvigheid. Bij deze vormen van bestemmingswijziging vraagt het stadsdeel onder voorwaarden geen compensatie vanwege het belang dat gediend is met deze investeringen.

IJburg: gemengde woon-werkwijk. (zie richtlijn 1.8)

IJburg en Zeeburgereiland zijn nog in ontwikkeling. Er zijn nog volop ruimte en kansen beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen. Bij aanvragen voor onttrekkingen moet in eerste instantie gekeken worden of op andere locaties in de wijk een vergelijkbaar resultaat geboekt kan worden. Vooral het leegstaande aanbod aan kantoor en bedrijfspanden moet eerst benut worden voordat woningen aan de woonbestemming worden onttrokken. Indien er toch geen geschikte locatie voor handen is, dan verleent het stadsdeel de vergunning onder voorwaarde van compensatie.

Onttrekking ten behoeve van samenvoeging van woonruimte

Samenvoegen van woonruimte kan bijdragen aan meer woningdifferentiatie en geschikte woningen voor bepaalde doelgroepen. Tegelijkertijd gaat er ook schaarse woonruimte verloren. Vooral de voorraad goedkope huurwoningen en het aanbod grote huurwoningen en woningen voor specifieke doelgroepen moet hierbij beschermd worden. Voor het samenvoegen van andere woonruimte is meer ruimte, echter gezien de schaarste vraagt het stadsdeel hierbij in de meeste situaties wel compensatie. Hieronder staan uitgangspunten bij het samenvoegen van woonruimte:

Samenvoegen van koopwoningen en duurdere huurwoningen is toegestaan, wel compensatie voor verlies van woonruimte. (zie richtlijnen 2.1 en 2.4)

De woningbehoefte overtreft het aanbod woningen in Stadsdeel Oost. Ondanks de economische teruggang wil de gemeente voorzien in de behoefte naar meer woningen binnen Amsterdam. Het stadsdeel is gezien de Amsterdamse woningmarkt zuinig op het aanbod woningen. Tegelijkertijd willen we eigenaren de ruimte geven om te investeren in de kwaliteit van hun eigen woonruimte. Het samenvoegen van koopwoningen en huurwoningen boven de huurtoeslaggrens staan wij daarom in principe toe, wel verbindt het

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Oost

Gewijzigde Uitvoeringsrichtlijnen woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting

stadsdeel hieraan de voorwaarde van compensatie om de voorraad woningen op peil te houden.

Een uitzondering op grond van de stedelijke beleidsregels geldt de situatie dat een verhuurder twee goedkope huurwoningen samenvoegt tot een woning met een huurprijs tot €930,- die wordt toegewezen aan een huishouden met een middeninkomen tot maximaal € 48.750. Financiële compensatie wordt dan niet gevraagd. Er geldt hierbij een maximum van 250 corporatiewoningen en 250 particuliere woningen in heel Amsterdam.

Behoud van grote goedkope huurwoningen. (zie richtlijnen 2.2 en 2.5)

Er zijn te weinig grote (vanaf 100m² gebruiksoppervlak) goedkope huurwoningen in het stadsdeel en onttrekking waarbij een dergelijke woning verdwijnt staat het stadsdeel in principe dan ook niet toe. Samenvoegen van een goedkope grote huurwoning met andere woonruimte staat het stadsdeel wel toe als de nieuwe woning ook een goedkope huurwoning zal zijn.

Ruimte voor maatwerk per buurt bij het samenvoegen van goedkope huurwoningen. (zie richtlijn 2.6)

Vooraf in de stedelijke vernieuwingswijken (zoals Oosterparkbuurt, Transvaalbuurt, Dapperbuurt en Indische Buurt) moet er geïnvesteerd worden in de woonkwaliteit. Samenvoegen van goedkope huurwoningen is daarmee soms noodzakelijk of zelfs wenselijk. Dit moet echter wel in samenhang gebeuren. Daarom staan wij samenvoegen van goedkope huurwoningen toe als dit aansluit op stadsdeelbeleid, volgens een vastgestelde gebiedsgerichte aanpak of wanneer er met het stadsdeel prestatieafspraken of convenanten zijn afgesloten. Het belang gediend met de samenvoeging is dan gelijk aan behoud van de woonruimte of het belang kan gediend worden door het maken van afspraken en het stellen van voorwaarden. Compensatie wordt dan niet gevraagd.

Onttrekking ten behoeve van omzetting naar onzelfstandige woonruimte

Kamergewijze verhuur van woningen waarvoor een huisvestingsvergunning vereist is, is niet toegestaan op basis van de stedelijke beleidsregels (tenzij het om gelabelde studentenwoningen gaat). Het stadsdeel moet bepalen of dit ook geldt voor woningen in het koop- of duurdere huursegment.

Stadsdeel Oost staat niet onwelwillend tegenover kamergewijze verhuur.

Kamergewijs bewonen van een woning betekent in de regel een efficiënte benutting van de schaarse woonruimte en kan voorts bijdragen aan een goede menging van verschillende groepen bewoners in een straat of buurt, wat zich vaak vertaalt in een versterking van het leefklimaat.

Anderzijds, wanneer een zelfstandige woning wordt omgezet in een aantal onzelfstandige woonruimten, kan dat effect hebben op de leefbaarheid in de omgeving. Kamergewijze verhuur leidt meestal tot een hogere belasting voor de omgeving, doordat het aantal gebruikers toeneemt. Ook neemt de mutatiegraad toe, anders gezegd, kamerbewoners verhuizen vaker. Te grote bezetting van de panden in combinatie met grote doorstroming kan tot verloedering en overlast leiden.

Ook kan de sociale cohesie in de buurt beïnvloed worden. Wanneer omzetten op een kleine schaal gebeurt hoeft dat geen probleem te zijn en kan er zelfs een positief effect op de sociale cohesie optreden, maar wanneer het om grotere aantallen gaat, ligt dat anders. De nieuwe bewoners (bijvoorbeeld studenten,

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Oost

Gewijzigde Uitvoeringsrichtlijnen woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting

jongeren, arbeidsmigranten) zullen in de regel andersoortige relaties aangaan met de buurt dan de bestaande buurtbewoners. Ook is het gezien de hogere mutatiegraad aannemelijk dat deze relaties minder hecht zullen zijn. Op grond van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat omzetting op grotere schaal de leefbaarheid in de buurt kan schaden.

Om te voorkomen dat de leefbaarheid door omzetting wordt aangetast, wordt het aantal woningen dat kan worden omgezet in de kwetsbare buurten beperkt. Om de sociale cohesie te waarborgen moet binnen de woonfunctie een duidelijke aandeel zijn van 'wonen' in de zin zoals die in de geldende jurisprudentie voor de Huisvestingswet geldt. Ook weegt het Dagelijks Bestuur mee dat kamergewijze verhuur van woningen risico's op overlast in en rond het pand met zich meebrengt, door grotere aantallen bewoners met vaak afwijkend leefpatroon. Te denken valt aan geluidsoverlast, bijvoorbeeld door muziek, vervuiling en verloedering, overlast door grote aantallen fietsen, toenemend verkeer op trappen en dergelijke. Juist in kwetsbare buurten, zoals de Indische Buurt of de Transvaalbuurt is een concentratie van veelal oudere panden, die zodanig zijn gebouwd dat overlast relatief snel optreedt.

Omdat er duidelijke parallellen zijn tussen omzetting en short stay, sluit het Dagelijks Bestuur bij het vormgeven van de richtlijnen die omzetting op buurtniveau beperken zoveel mogelijk aan bij het door B&W vastgestelde short stay beleid. We beschouwen zaken op het niveau van buurtcombinaties en hanteren als maatstaf voor de kwetsbaarheid van een buurtcombinatie de indicator 'prettig samenleven' uit het tweejaarlijkse onderzoek *Wonen in Amsterdam*. Deze indicator richt zich specifiek op aspecten als binding met de buurt, omgang met buurtgenoten, thuis voelen in de buurt en dergelijke. Het is de uitkomst van een onderzoek onder bewoners zelf. Deze indicator sluit het beste aan bij het aspect van sociale cohesie. De cijfers van Wonen in Amsterdam 2011 dienen als basis.

Het stadsdeel beschouwt een score lager dan 7 als een indicatie dat de buurtcombinatie kwetsbaar is. In dit opzicht wordt afgeweken van de lijn bij short stay, waar als criterium een 6,5 wordt gehanteerd voor het instellen van een quotum. De reden hiervoor ligt in het feit dat het bij short stay primair gaat om de effecten op de sociale cohesie, terwijl bij kamergewijze verhuur ook en vooral overlastaspecten een rol spelen. Ook weegt het Dagelijks Bestuur mee dat short stay onttrekking voor een beperkte termijn is, terwijl omzetting in principe definitief is. Tenslotte telt mee dat de Gemeenteraad veel belang hecht aan voldoende short stay mogelijkheden voor Amsterdam als topstad, hetgeen door B&W vertaald is in een relatief grote ruimte voor short stay.

Aanvullend op de hierboven uiteen gezette beperkingen worden bepalingen opgenomen die zich specifiek richten op:

- Overbewoning: op grond van artikel 7.18 van het Bouwbesluit 2012 geldt dat bij kamergewijze verhuur het aantal bewoners beperkt is tot één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. Als deze norm wordt overschreden, wordt geen vergunning verstrekt.
- Overlast; in uitzonderlijke situaties, als vaststaat of redelijkerwijs moet

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Oost

Gewijzigde Uitvoeringsrichtlijnen woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting

worden aangenomen dat de kamergewijze bewoning van de woonruimte leidt of zou leiden tot een ernstige verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van deze woonruimte, zal de vergunning voor omzetting geweigerd worden.

Het stadsdeel hanteert het principe dat onttrekking voor onzelfstandige huisvesting alleen wordt toegestaan indien er compensatie wordt geboden. Omzetten naar onzelfstandige woonruimte gaat ten koste van een woningsegment waar in Amsterdam grote behoefte aan is. Uitgezonderd van compensatie is huisvesting ten behoeve van huishoudens met een specifieke zorgbehoefte. Een tweede uitzondering (op grond van de stedelijke beleidsregels) betreft gelabelde studentenwoningen. (zie paragraaf 3)

Reële compensatie

Een aanvrager kan aanbieden de te onttrekken woonruimte reël te compenseren in plaats van financieel. Dat betekent dat er door de aanvrager een gelijkwaardige woning wordt gerealiseerd ter compensatie. Onder gelijkwaardig verstaat het stadsdeel in ieder geval een woning die omvang, kwaliteit, ligging en huur- of kooprijksniveau minimaal gelijkwaardig moet zijn met de te onttrekken woning. In de praktijk betekent dit dat in geval van sloop/nieuwbouw de vervangende woning gelegen is binnen hetzelfde complex of vernieuwingsplan als de te onttrekken woning. (zie richtlijn 4.1)

De uitvoeringsrichtlijnen van Stadsdeel Oost

Paragraaf 1: Onttrekking aan de woningvoorraad ten behoeve van bestemmingswijziging of ten behoeve van sloop

Richtlijnen voor het Oostelijk Havengebied:

- 1.1 Het Dagelijks Bestuur verleent vergunning voor het onttrekken van woonruimte ten behoeve van bestemmingswijziging of sloop indien de te onttrekken woonruimte reël wordt gecompenseerd volgens richtlijn 4.1 onder a.
- 1.2 Het Dagelijks Bestuur verleent vergunning voor het onttrekken van woonruimte door bestemmingswijziging (tenzij het om onttrekking gaat van een grote huurwoning vanaf 100 m² gebruiksoppervlak met een huurprijsgrens onder de huurtoeslaggrens), indien de onttrekking als doel heeft het huisvesten van maatschappelijke dienstverlening. Dit gebeurt zonder de voorwaarde van compensatie.
- 1.3 Het Dagelijks Bestuur verleent vergunning voor het onttrekken van woonruimte ten behoeve van sloop indien de sloop naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur noodzakelijk is voor ruimtelijke ontwikkelingen of infrastructurele ingrepen. Dit gebeurt zonder de voorwaarde van compensatie.

Richtlijnen voor Watergraafsmeer, Weespertrekvaart, Amstelkwartier e.o., Omval/Van der Kunbuurt, Weesperzijde, Oosterparkbuurt, Transvaalbuurt, Dapperbuurt, Oostpoort en Indische Buurt:

- 1.4 Het Dagelijks Bestuur verleent vergunning voor het onttrekken van woonruimte ten behoeve van bestemmingswijziging of sloop indien de te onttrekken woonruimte reël wordt gecompenseerd volgens richtlijn 4.1 onder a.

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Oost

Gewijzigde Uitvoeringsrichtlijnen woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting

- 1.5 Het Dagelijks Bestuur verleent vergunning voor het onttrekken van woonruimte door bestemmingswijziging (tenzij het om onttrekking gaat van een grote huurwoning vanaf 100 m² gebruiksoppervlak met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens), indien voldaan wordt aan één van onderstaande voorwaarden:
- Het betreft woonruimte van een bij een winkel behorende woning of andere onzelfstandige woonruimte die wordt onttrokken;
 - De onttrekking vindt plaats in een aangewezen winkelconcentratiegebied ten behoeve van detailhandel;
 - De onttrekking vloeit voort uit gemaakte schriftelijke afspraken (zoals convenanten en prestatieafspraken) tussen stadsdeel en woningcorporatie of eigenaar.
 - De onttrekking draagt naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur in belangrijke mate bij aan de beleidsdoelstellingen van het stadsdeel met betrekking tot werkgelegenheid, economische versterking van de buurt of maatschappelijke dienstverlening (zoals geformuleerd in bijvoorbeeld stedelijke vernieuwingsplannen en plannen voor gebiedsgerichte aanpak).
Voor onttrekkingen zoals bedoeld in deze richtlijn onder a, b, en c geldt als voorwaarde dat de te creëren bedrijfs- of winkelruimte niet groter mag zijn dan 150m². Er wordt dan geen compensatie gevraagd.
Bij onttrekkingen als bedoeld in deze richtlijn onder d geldt als uitgangspunt dat compensatie wordt gevraagd.
- 1.6 Het Dagelijks Bestuur verleent vergunning voor het onttrekken van woonruimte ten behoeve van sloop indien voldaan wordt aan één van onderstaande voorwaarden:
- De sloop is naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur noodzakelijk voor ruimtelijke ontwikkelingen of infrastructurele ingrepen;
 - De sloop vloeit voort uit gemaakte schriftelijke afspraken (zoals convenanten en prestatieafspraken) tussen stadsdeel en woningcorporatie of eigenaar.
 - De sloop draagt naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur in belangrijke mate bij aan de beleidsdoelstellingen van het stadsdeel met betrekking tot de vernieuwing van de buurt (zoals geformuleerd in bijvoorbeeld stedelijke vernieuwingsplannen en plannen voor gebiedsgerichte aanpak);
Bij onttrekkingen zoals bedoeld in deze richtlijn onder a en b wordt geen compensatie gevraagd.
Bij onttrekkingen als bedoeld in deze richtlijn onder c geldt als uitgangspunt dat compensatie wordt gevraagd.

Richtlijnen voor IJburg en Zeeburgereiland

- 1.7 Het Dagelijks Bestuur verleent vergunning voor het onttrekken van woonruimte ten behoeve van bestemmingswijziging of sloop indien de te onttrekken woonruimte reëel wordt gecompenseerd volgens richtlijn 4.1 onder a.
- 1.8 Het Dagelijks Bestuur verleent vergunning voor het onttrekken van woonruimte door bestemmingswijziging (tenzij het om onttrekking gaat van een grote huurwoning vanaf 100 m² gebruiksoppervlak met een huurprijsgrens onder de huurtoeslaggrens) indien voldaan wordt aan één van onderstaande voorwaarden:
- De onttrekking heeft als doel het huisvesten van maatschappelijke dienstverlening;
 - Er is voor de aanvrager naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur geen

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

Gewijzigde Uitvoeringsrichtlijnen woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting

geschikte kantoor, bedrijfs- of winkelruimte op IJburg of het Zeeburgereiland beschikbaar, noch kan deze binnen een termijn van een jaar worden gerealiseerd.

Voor onttrekkingen zoals bedoeld in deze richtlijn onder b. geldt de voorwaarde dat compensatie moet worden geboden.

- 1.9 Het Dagelijks Bestuur verleent vergunning voor het onttrekken van woonruimte ten behoeve van sloop indien de sloop naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur noodzakelijk is voor ruimtelijke ontwikkelingen of infrastructurele ingrepen. Dit gebeurt zonder de voorwaarde van compensatie.

Paragraaf 2: Onttrekking ten behoeve van samenvoeging van woonruimte

Richtlijnen voor het Oostelijk Havengebied, IJburg en Zeeburgereiland:

- 2.1 Het Dagelijks Bestuur verleent vergunning voor samenvoegen van huurwoningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en koopwoningen. Voorwaarde is dat compensatie wordt geboden.
- 2.2 Het Dagelijks Bestuur verleent een vergunning voor het samenvoegen van corporatiewoningen tot een grote huurwoning als de woning na samenvoeging een huur heeft onder de huurtoeslaggrens. Dit gebeurt zonder de voorwaarde van compensatie.
- 2.3 Het Dagelijks Bestuur verleent een vergunning indien een verhuurder goedkope huurwoningen samenvoegt tot een woning met een huurprijs tot €930,- die wordt toegewezen aan een huishouden met een middeninkomen, zo lang het maximum aantal van 250 corporatiewoningen en 250 particuliere woningen in de gemeente Amsterdam niet is bereikt. Dit gebeurt zonder de voorwaarde van compensatie.
- 2.4 Voor het samenvoegen van andere woonruimte dan bedoeld in richtlijnen 2.1, 2.2 en 2.23 verleent het Dagelijks Bestuur vergunning indien voldaan wordt aan één van onderstaande voorwaarden:
- a. De woningen worden samengevoegd tot een huurwoning onder de huurtoeslaggrens voor tenminste een periode van 10 jaar;
 - b. De eigenaar-bewoner wil de huurwoning samenvoegen met zijn of haar eigen woonruimte in verband met:
 - Een te krap wonend huishouden; als richtlijn geldt hierbij dat voor een huishouden van drie personen minder dan 60 m² gebruiksoppervlak te krap is, bij vijf personen minder dan 80 m² gebruiksoppervlak. Dit sluit aan bij de bezettingsnormen in de Regionale Huisvestingsverordening, zoals geldig in de gemeente Amsterdam op het moment van vaststelling van deze uitvoeringsinstructies.
 - Aanpassing van de woning vanwege gezinsleden met een lichamelijke beperking.

Voor samenvoegingen zoals bedoeld in deze richtlijn onder b geldt de voorwaarde dat compensatie moet worden geboden.

Richtlijnen voor Watergraafsmeer, Weespertrekvaart, Amstelkwartier e.o., Omval/Van der Kunbuurt, Weesperzijde, Oosterparkbuurt, Transvaalbuurt, Dapperbuurt, Oostpoort en Indische Buurt:

- 2.5 Het Dagelijks Bestuur verleent vergunning voor samenvoegen van huurwoningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en koopwoningen. Voorwaarde is dat compensatie wordt geboden.

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Oost

Gewijzigde Uitvoeringsrichtlijnen woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting

- 2.6 Het Dagelijks Bestuur verleent vergunning voor het samenvoegen van corporatiewoningen tot een grote huurwoning als de woning na samenvoeging een huur heeft onder de huurtoeslaggrens. Dit gebeurt zonder de voorwaarde van compensatie.
- 2.7 Het Dagelijks Bestuur verleent een vergunning in de situatie dat een verhuurder goedkope huurwoningen samenvoegt tot een woning met een huurprijs tot €930,- die wordt toegewezen aan een huishouden met een middeninkomen, zo lang het maximum aantal (250 corporatiewoningen en 250 particuliere woningen in heel Amsterdam) niet is bereikt. Dit gebeurt zonder de voorwaarde van compensatie.
- 2.8 Voor het samenvoegen van andere woonruimte dan bedoeld in richtlijnen 2.5, 2.6 en 2.7 verleent het Dagelijks Bestuur vergunning indien voldaan wordt aan één van onderstaande voorwaarden:
- De samenvoeging draagt naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur in belangrijke mate bij aan de beleidsdoelstellingen van het stadsdeel met betrekking tot meer woningdifferentiatie (zoals geformuleerd in bijvoorbeeld stedelijke vernieuwingsplannen en plannen voor gebiedsgerichte aanpak).
 - De samenvoeging vloeit voort uit gemaakte afspraken (zoals convenanten en prestatieafspraken) tussen stadsdeel en corporatie of eigenaar;
 - Voor het complex waar de woning deel van uitmaakt wordt een splitsingsvergunning verstrekt op basis van het Verdeelbesluit splitsen van particuliere huurwoningen;
 - De eigenaar-bewoner wil de huurwoning samenvoegen met zijn of haar eigen woonruimte in verband met:
 - Een te krap wonend huishouden; als uitgangspunt geldt hierbij dat voor een huishouden van drie personen minder dan 60 m² gebruiksoppervlak te krap is, bij vijf personen minder dan 80 m². Dit sluit aan bij de bezettingsnormen in de Regionale Huisvestingsverordening, zoals geldig in de gemeente Amsterdam op het moment van vaststelling van deze uitvoeringsinstructies.
 - Aanpassing van de woning vanwege gezinsleden met een lichamelijke beperking.

Voor samenvoegingen zoals bedoeld in deze richtlijn onder c. en d. geldt de voorwaarde dat compensatie moet worden geboden.

Paragraaf 3: Onttrekking ten behoeve van omzetting naar onzelfstandige woonruimte

- 3.1 Het Dagelijks Bestuur verleent vergunning voor het omzetten van een zelfstandige huurwoning tot onzelfstandige woonruimte, als het gaat om een gelabelde studentenwoning. Dit gebeurt zonder de voorwaarde van compensatie.
- 3.2 Het Dagelijks Bestuur verleent vergunning voor het omzetten van zelfstandige huurwoningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens en koopwoningen tot onzelfstandige woonruimte. Voorwaarde daarbij is dat compensatie wordt geboden.
- 3.3 Indien de omzetting is bedoeld voor de huisvesting van huishoudens met een specifieke zorgbehoefte gebeurt dit zonder de voorwaarde van compensatie.
- 3.4 In afwijking van het in 3.2 gestelde wordt geen vergunning verstrekt, als de omzetting naar het oordeel van het Dagelijks Bestuur aantasting van de

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Oost

Gewijzigde Uitvoeringsrichtlijnen woningonttrekking, -samenvoeging en -omzetting

leefbaarheid met zich meebrengt.

- 3.5 Daarvan is in ieder geval sprake als de om te zetten woonruimte is gelegen binnen een buurtcombinatie die volgens het WIA² lager scoort dan 7 op de indicator 'prettig samenleven', terwijl bovendien al 10 procent van de geliberaliseerde huurwoningen in die buurtcombinatie is omgezet in onzelfstandige woonruimte. Het belang van de aanvrager is dan kleiner dan het belang van de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang kan niet door het stellen van voorwaarden worden gediend.
- 3.6 Op grond van artikel 7.18 van het Bouwbesluit 2012 geldt dat bij kamergewijze verhuur het aantal bewoners beperkt is tot één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. Als deze norm wordt overschreden, wordt in afwijking van het in 3.2 gestelde, geen vergunning verstrekt.
- 3.7 Geen vergunning wordt verstrekt, indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de kamergewijze bewoning van de woonruimte leidt of zou leiden tot een ernstige verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van deze woonruimte.

Paragraaf 4: Compensatie

- 4.1 Compensatie kan worden geboden door:
 - a. Reële compensatie: Toevoeging aan de woningvoorraad van woonruimte die tenminste wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huur- of koopprijsniveau gelijkwaardig is aan de woonruimte die onttrokken wordt, dit ter beoordeling van het Dagelijks Bestuur;
 - b. Door betaling van financiële compensatie, waarbij de volgende bedragen gelden:
 - Bij onttrekking van zelfstandige woonruimte: 12% van de WOZ-waarde van de woning;
 - Bij omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte: 8% van de WOZ-waarde;
 - Bij samenvoeging van zelfstandige woonruimte: 6% van de WOZ-waarde van de woning. Bij samenvoeging geldt de WOZ-waarde van de kleinste bij samenvoeging betrokken woning of woningen;
 - Bij samenvoeging van onzelfstandige woonruimte: 4% van de WOZ-waarde.

² WIA: het tweejaarlijkse onderzoek *Wonen in Amsterdam*.