

Wijzigen Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en beleidsregel 12 (wijzigen woonruimtevoorraad)

Nota van beantwoording

22 november 2016

Inhoudsopgave

1. Inleiding	p. 3
2. Samenvatting inspraak: voorstel college	p.4
3. Inspraakreacties	p. 11
3.1 Inspraak wijzigingsverordening	p. 11
3.2 Inspraak beleidsregel 12	p. 17
4. Advies bestuurscommissies	p. 21
5. Lijst van insprekers en inspraakreacties	p. 23

1. Inleiding

Verschillende wet- en beleidswijzigingen maken dat de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 op een aantal onderdelen moet worden aangepast. Ook wordt een aantal technische, niet-inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd. De wet- en beleidswijzigingen die aanleiding zijn voor het wijzigen van de huisvestingsverordening zijn:

- Wetsvoorstel vervallen wettelijke urgentie vergunninghouders
- Wet doorstroming huurmarkt (doorlopen inschrijfduur bij jongerencontract)
- Veegwet Wonen (doorlopen inschrijfduur van huurders, die na 1 juli 2016 een tijdelijk huurcontract sluiten)
- Beleid woongroepen en kamergewijze verhuur
- Bedragen bestuurlijke boetes
- Vervallen inschrijfduur bij woonfraude
- Technische wijzigingen

De wijzigingen zijn opgenomen in de 'Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016', die het college op 13 september 2016 heeft vrijgegeven voor inspraak. De inspraaktermijn omvat een periode van 6 weken, van 15 september 2016 tot en met 27 oktober 2016. De wijzigingen in de verordening maken dat ook de beleidsregels, die een nadere uitwerking van de verordening vormen, op onderdelen aangepast moeten worden. Beleidsregel 12 (wijzigen woonruimtevoorraad) is door het college eveneens vrijgegeven voor inspraak. In deze beleidsregel worden namelijk de nieuwe regels voor woningdelen uitgewerkt. De overige beleidsregels zijn niet vrijgegeven voor inspraak, omdat hierin slechts onderdelen zijn aangepast om een wetswijziging, of een technische, niet-inhoudelijke wijziging door te voeren.

De nota van beantwoording behandelt de reacties van de insprekers en de adviezen van de bestuurscommissies. Voor elke inspraakreactie en elk advies van de bestuurscommissies wordt aangegeven in hoeverre dit heeft geleid tot het aanpassen van het concept voorstel dat door het college is vrijgegeven voor inspraak. Voor een samenvatting van de belangrijkste inspraakreacties en de beantwoording door het college wordt verwezen naar hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 geeft een volledig overzicht van de inspraakreacties en de beantwoording door het college. In hoofdstuk 4 is het advies van de bestuurscommissies opgenomen.

Naar aanleiding van de inspraak heeft het college de definitieve wijzigingsverordening opgesteld. De definitieve wijzigingsverordening besproken in de Raadscommissie Wonen en vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad. Ook is na de inspraak de definitieve versie van beleidsregel 12 opgesteld. Deze wordt, samen met de overige beleidsregels, vastgesteld door het college. De geplande inwerkingtreding van de gewijzigde huisvestingsverordening is 1 januari 2017.

2. Samenvatting

Vier belanghebbenden hebben een inspraakreactie ingediend: een bewoner, twee particuliere verhuurders en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). De concept inspraakreactie van de AFWC is in een ambtelijk gesprek door de AFWC toegelicht. Tevens is door het college advies gevraagd aan de bestuurscommissies. Het merendeel van de inspraakreacties heeft betrekking op de nieuwe regels voor woningdelen. De particuliere verhuurders en de AFWC maken met name bezwaar tegen de vergunningplicht voor het omzetten naar 3 of 4 onzelfstandige woonruimten. De bestuurscommissies zijn daarentegen positief, omdat met de vergunning sturing mogelijk blijft op de woningvoorraad en de leefbaarheid. De bestuurscommissies hadden bovendien graag gezien dat hen de mogelijkheid werd geboden gebiedspecifieke voorwaarden op te nemen. De reacties over het thema woningdelen worden behandeld in 2.1, de belangrijkste reacties op andere thema's komen aan bod in 2.2, 2.3. geeft tot slot een schematisch overzicht van de volledige inspraak.

2.1 Woningdelen: inspraak en beantwoording college

AFWC

De AFWC adviseert het voorstel aan te passen en bewoning door 2, 3 en 4 bewoners vergunningvrij te maken indien een van de bewoners 25 jaar of ouder is. De vergunningplicht sluit volgens de AFWC niet aan bij de praktijk van verschillende samenlevingsvormen, maakt veel bestaande woningdeelsituaties illegaal en zorgt bovendien voor onnodig hoge kosten om aan de geluidseisen te voldoen, gezien de relatief oude corporatievoorraad. De AFWC vindt de geluidseisen daarnaast ondoelmatig, een gezin kan eveneens geluidsoverlast veroorzaken. Aan deze groep worden ook geen geluidseisen gesteld. Het college wordt verzocht geen geluidseisen op te nemen boven Bouwbesluit.

De AFWC geeft aan dat de vergunningplicht de samenwerkingsafspraken over de omvang van de betaalbare voorraad in gevaar brengt, omdat deze uitgaan van zelfstandige woningen. Als het voorstel ongewijzigd wordt ingevoerd, zullen de corporaties eenzijdig besluiten onzelfstandige woonruimten te gaan meetellen voor het behalen van het gestelde quotum van 162.000 betaalbare huurwoningen. De AFWC geeft tot slot aan dat het voorstel niet in overeenstemming is met de afspraak over het delen van woningen door statushouders, waarin is gesteld dat deze woningen niet als onzelfstandige woningen zouden tellen.

Particuliere verhuurders

De reactie van de particuliere verhuurders komt in grote lijnen overeen met de reactie van de AFWC. De particuliere verhuurders wijzen op het feit dat de vergunningplicht woningdelen niet vereenvoudigt maar juist belemmert, terwijl woningdelen een belangrijke bijdrage kan leveren aan het woningaanbod voor bepaalde woningzoekenden. Veel woningen en bestaande woonvormen zullen niet voldoen aan de voorwaarden voor geluidsisolatie en de gemeenschappelijke ruimte, waardoor deze niet gebruikt kunnen worden voor woningdelen, of illegaal worden. Aangegeven wordt dat het huidige beleid rond de woongroep voorziet in deze behoefte en tevens overlast beperkt door de gestelde voorwaarden. Dit beleid krijgt echter onvoldoende tijd om goed van de grond te komen, nu er alweer een beleidswijziging is voorgesteld door het college.

Bestuurscommissies

De bestuurscommissies reageren positief op het voorstel van de vergunningplicht, omdat hiermee de mogelijkheid behouden blijft te sturen op de woningvoorraad en de leefbaarheid. De bestuurscommissies hebben bovendien aangegeven, dat zij graag de mogelijkheid hebben om ook gebiedspecifieke voorwaarden op te nemen, zodat lokale omstandigheden meegewogen kunnen worden. Bijvoorbeeld omdat gezien de leefbaarheid kamergewijze verhuur in een buurt of wijk

niet wenselijk is, of een quotum voor het omzetten naar 3 of 4 onzelfstandige woonruimte omdat de woningvoorraad grotendeels uit dit type woningen bestaat en zo overmatige verkamering kan worden voorkomen.

Beantwoording college

Het college heeft het voorstel voor de vergunningplicht niet gewijzigd naar aanleiding van de inspraak, ook de voorwaarden wijzigen niet. Het houdt vast aan de lijn die is op 12 april 2016 door het college is vastgesteld naar aanleiding van de Evaluatie Woningdelen (gemeenteraad 22 juni 2016) : woningdelen krijgt de ruimte, maar om uitwassen te voorkomen wordt een (beperkt) aantal voorwaarden gesteld. De lange lijst met voorwaarden die verbonden zijn aan de woongroep en de bestaande vergunning voor kamergewijze verhuur vervalt. Het college zorgt voor eenvoudige en duidelijke regelgeving. Het maakt een eind aan het verschil tussen kamergewijze verhuur en de woongroep, een verschil dat in de praktijk voor zowel de gemeente als huurders en verhuurders moeilijk te onderscheiden was. Dit voorstel is eveneens besproken tijdens de Raadscommissie Wonen van 18 mei 2016. In de nu voorliggende wijziging is het voorstel uitgewerkt.

De geluidseisen en gemeenschappelijke kamer moeten een te intensieve bewoning voorkomen en overlast voor omwonenden tegen gaan. Uit de adviezen van de bestuurscommissies blijkt bovendien dat op gebiedsniveau behoefte is aan de sturing. Het vergunningstelsel zorgt voor deze sturing. De kosten die de geluidsisolatie met zich mee kan brengen, vindt het college gerechtvaardigd in het licht van het beperken van de overlast voor omwonenden. Overlast die volgens het college wel degelijk eerder optreedt bij woningdelen, dan bij bewoning door een gezin.

De invloed van het voorgestelde beleid op de samenwerkingsafspraken acht het college beperkt. Woningdelen zal voornamelijk plaatsvinden in de grotere, vrije sectorwoningen. De woningen die niet worden meegeteld in het aangehaalde quotum. Bovendien blijkt uit de eerste gemelde resultaten, dat de meeste woningen die door de corporaties aan meerdere bewoners worden verhuurd met een friends-contract, aan 2 en in een enkel geval 3 bewoners worden verhuurd (185 woningen, met 400 bewoners). Voor de statushouders geldt zelfs dat zij een woning maximaal met 2 personen delen. Bewoning door 2 personen is niet vergunningplichtig. Gebaseerd op de bovenstaande cijfers zullen ook de kosten voor geluidsisolatie beperkt zijn: de meeste gevallen van woningdelen bij corporaties vallen niet onder de vergunningplicht, waardoor ook de geluidseisen niet gelden. Mochten de corporaties desondanks onzelfstandige woonruimten mee willen tellen voor het quotum betaalbare huurwoningen zal dit direct worden geagendeerd voor een bestuurlijk overleg samenwerkingsafspraken, aangezien de gemaakte afspraken niet eenzijdig afgeweken kan worden van de gemaakte afspraken.

Het college vindt dat de voorwaarden die worden gesteld de leefbaarheid voldoende beschermen, aanvullende voorwaarden om gebiedspecifieke omstandigheden te laten meewegen acht het college niet nodig. Dit zou niet in overeenstemming zijn met de wens ruimte te geven aan woningdelen en een helder uniform beleid vast te stellen met een beperkt aantal voorwaarden.

2.2 Overige thema's: inspraak en beantwoording college

Naast het woningdelen zijn verschillende andere onderwerpen naar voren gebracht in de inspraak. De belangrijkste worden hier kort beschreven met daarbij de reactie van het college.

Onderscheiden leeftijdsgroepen voor jongeren

De AFWC geeft aan dat in het voorstel geen leeftijdsgroepen (18-22 en 23-27) worden onderscheiden bij jongeren, terwijl dit wel is opgenomen in de regionale modelverordening en ook in de praktijk reeds wordt toegepast. Het onderscheid is echter belangrijk om maatwerk te

kunnen bieden bij de woonruimteverdeling. De jongste leeftijdsgroep ontvangt een lagere toelage, waardoor de goedkoopste woningen bij deze groep terecht moeten komen.

Beantwoording college: het college onderschrijft de meerwaarde van het onderscheiden van twee leeftijdsgroepen en heeft de verordening op dit onderdeel aangepast.

Uitstroom WO

De AFWC verzoekt het college af te zien van wijziging voor de maatschappelijk uitstroom, die regelt dat uitsluitend mensen die voorafgaand aan het verblijf in een instelling in Amsterdam woonden, in aanmerking komen voor urgentie (en niet de mensen uit de stadsregio Amsterdam). Dit betekent een beperking van de woonmogelijkheden voor deze personen. Dit is bovendien een inhoudelijke wijziging waar eerst met de andere gemeentes over gesproken dient te worden vindt de AFWC.

Beantwoording college: het college is het met de inspreker eens, de voorgenomen wijziging is geschrapt. Voordat een wijziging op dit onderdeel wordt doorgevoerd, zal worden gesproken met de regiogemeenten.

Vervallen inschrijfduur

De AFWC geeft aan dat zij zich kunnen vinden in het voorstel de inschrijfduur bij woonfraude te laten vervallen. Een wijziging dient echter eerst met de partners worden besproken, omdat dit een inhoudelijk onderdeel betreft. .

Beantwoording college: Het college is van mening dat het voorstel slechts het herstel van een oude situatie omvat. Voordat woonduur in inschrijfduur werd omgezet, viel woonduur al indien het huurcontract werd opgezegd vanwege woonfraude. In de huidige verordening is dit niet aangepast toen woonduur inschrijfduur werd. De voorgelegde wijziging herstelt dit. Het college voert met de partners nog het gesprek over het laten vervallen van de volledige inschrijfduur (en niet alleen het woonduur-deel).

Bed and breakfast alleen in zelfstandige woonruimten

Een particuliere verhuurder geeft aan dat het onnodig is om op te nemen dat een bed and breakfast alleen in zelfstandige woonruimte is toegestaan. De huidige regels volstaan volgens de inspreker om toeristische verhuur van een onzelfstandige woonruimte door de verhuurder tegen te gaan.

Beantwoording college:

De inspraakreactie leidt niet tot het wijzigen van het voorstel. Door het begrip zelfstandig toe te voegen, wordt toeristische verhuur van kamers expliciet uitgesloten, niet alleen door verhuurders maar ook door huurders.

Bibob-toetsing bij vergunningverlening

Een bewoner heeft verzocht de Bibob-toetsing in te voeren voor vergunningen die verstrekt worden op grond van de huisvestingsverordening (o.a. vergunning voor woningonttrekking en splitsen). Dit voorkomt dat malafide verhuurders of eigenaren een vergunning wordt verleend.

Beantwoording college: naar aanleiding van de inspraak is in de huisvestingsverordening een Bibob-toetsing voor verhuurders en eigenaren opgenomen.

2.3 Opsomming inspraakreacties

Tabel 2.1 geeft een volledig overzicht van de inspraakreacties die zijn ingediend. De reacties en de beantwoording door het college wordt op hoofdlijnen weergegeven in de tabel. Voor een uitgebreide toelichting per reactie wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

Tabel 2.1: Inspraak wijzigingsverordening

	Onderwerp	Beantwoording
1.	Definitie woongroep en huishouden Onduidelijk is wanneer een woongroep een duurzaam en gemeenschappelijk huishouden voert en dus wordt beschouwd als huishouden en buiten de vergunningplicht valt.	Wijziging: alle woongroepen vergunning Het begrip woongroep wordt geschrapt uit de definitie van een huishouden (Hst 1, art. 1c). Indien meerdere bewoners, die niet voldoen aan de definitie van een huishouden, een woning delen, wordt geen onderscheid gemaakt naar de wijze waarop het huishouden wordt gevoerd.
2.	Woongroep voorziet in vraag naar woonruimte Schaf de vergunningvrije woongroep niet af. Deze biedt kansen aan woningzoekenden die anders geen woonruimte vinden.	Geen wijziging Woningdelen blijft mogelijk, mits aan een beperkt aantal voorwaarden wordt voldaan. De voorwaarden dienen ter bescherming van de leefbaarheid en woonruimtevoorraad.
3a.	Stel woongroepen buiten vergunningplicht De woongroep zou, buiten de vergunningplicht moeten vallen, zonder dat dit afhankelijk is van de wijze waarop het huishouden wordt gevoerd. Veel bestaande situaties worden anders illegaal.	Geen wijziging Woningdelen wordt toegestaan, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan in het belang van de leefbaarheid en woonruimtevoorraad. De vergunningplicht maakt het stellen van voorwaarden mogelijk.
3b.	Verwijder 'zelfstandige woonruimte bij B&B' Het opnemen van het begrip zelfstandig in de definitie van een B&B is niet nodig, omdat de huidige regels voldoen om te handhaven bij toeristische verhuur van een onzelfstandige woonruimte door een eigenaar.	Geen wijziging B&B is gericht op verhuur van een gedeelte van een zelfstandige woonruimte, niet van onzelfstandige woonruimte. Door het begrip zelfstandig toe te voegen wordt toeristische verhuur van onzelfstandige woonruimte door zowel eigenaar als huurder expliciet uitgesloten.
4a.	Art 1 Afwijkende definities (AFWC) De definities in art 1, leden q, v, ff, ii wijken af van de regionale modelverordening. Voorgesteld wordt de definities uit de regionale modelverordening over te nemen.	Beperkte wijzigingen De definities in de wijzigingsverordening kunnen op sommige onderdelen afwijken, doordat de regionale modelverordening is vastgesteld na het opstellen van de conceptwijzigingsverordening. Ook kan de specifieke Amsterdamse situatie een afwijkende tekst noodzakelijk maken. Waar mogelijk is de tekst aangepast aan de regionale modelverordening.
4b.	Art. 2.2.4 Afwijkingen m.b.t. inschrijfduur (AFWC) De tekst in genoemd artikel wijkt af van de huidige verordening zonder nadere duiding, bijvoorbeeld op het onderdeel vervallen inschrijfduur bij woonfraude. Voorgesteld wordt eerst met de partners te overleggen, voordat een wijziging wordt doorgevoerd.	Gedeeltelijke wijziging De tekst van art. 2.2.4, leden 4 en 5 is aangepast aan de regionale model verordening. Art. 2.2.4 lid 6 is niet aangepast: dit betreft geen nieuw beleid, maar herstel van een oude situatie.
4c.	Art 2.4.4 Leeftijdsgrenzen jongeren (AFWC) Voorgesteld wordt het onderscheid naar leeftijdsgroepen voor jongeren (18-22 en 23-27) over te nemen uit de regionale modelverordening.	Wijziging: onderscheiden van leeftijdsgroepen De tabel in art. 2.4.4 wordt aangepast conform de regionale modelverordening: binnen de categorie jongeren worden 2 leeftijdsgroepen onderscheiden.

4d.	Art 2.6.7 Uitstroom maatschappelijke opvang (AFWC) Gevraagd wordt af te zien van de voorgenomen wijziging dat alleen bewoners uit Amsterdam in aanmerking komen voor urgentie, i.p.v. de bewoners uit de Stadsregio Amsterdam. Dit is volgens de inspreker een beleidsinhoudelijke wijziging die afstemming vereist.	Wijziging: voorgesteld artikel vervalt De voorgenomen wijziging vervalt. Het voorstel wordt eerst met de regiogemeenten besproken.
4e.	Art. 2.4.5 Verdeling statushouders naar lokaal en regionaal (AFWC) Verzocht wordt om een toelichting op de overgang van de wettelijke naar regionale urgentie van statushouders.	Geen wijziging De onderverdeling naar regionale en lokale urgenten is voor vergunninghouders in de praktijk niet van belang en daarom niet opgenomen.
4f.	Art 3.3.2 Regels omzetten zelfstandige woonruimte (AFWC) Voorgesteld wordt 2, 3 en 4 volwassenen die een woning delen, waarvan een 25 jaar of ouder is, vrij te stellen van de vergunningplicht. Gesteld wordt dat de voorgestelde regels niet van deze tijd en onwerkbaar zijn.	Beperkte wijziging Het voorstel van de inspreker wordt niet overgenomen. De vergunningplicht voor omzetting blijft gehandhaafd vanwege het kunnen sturen op het belang van de samenstelling en het behoud van de voorraad en de leefbaarheid. Wel vervalt art 3.3.2 lid f (min. gemiddelde oppervlakte per onzelfstandige ruimte van 12m ²).
4g.	Art 3.5.3 Verkoop sociale huurwoningen (AFWC) Verzocht wordt de toevoeging onder lid j inzake de bouwkundige inspectie bij splitsen te schrappen. Dit lid zou in strijd zijn met de uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen.	Geen wijziging Artikel is niet van toepassing op corporaties, alleen op particuliere verhuurders.
4h.	Art 5.1 Overgangsbepaling woongroepen (AFWC) Verzocht wordt nieuw beleid te ontwikkelen voor woningdelen, omdat het voorgestelde beleid niet handhaafbaar is en onvoldoende bereikt wat wordt beoogd.	Geen wijziging, zie 4f

Tabel 2.2: Inspraak beleidsregel 12

	Onderwerp	Beantwoording college
1a.	Quotum vanaf 4 onzelfstandige woonruimten In het belang van de leefbaarheid zou ook bij het omzetten naar 4 onzelfstandige woonruimten, de quotum van 25% toegepast moeten worden.	Geen wijziging Het college acht dat de leefbaarheid bij 4 onzelfstandige woonruimten voldoende gedekt wordt door de voorwaarden voor het geluid en de gemeenschappelijke verblijfsruimte.
1b.	Handhaving meenemen bij vergunningverlening Bij de vergunningverlening zou tevens getoetst moeten worden of er in het verleden handhavingssancties zijn opgelegd aan de aanvrager/eigenaar.	Wijziging: opnemen Bibob toetsing Het verlenen van een onttrekkingsvergunning aan malafide eigenaren acht het college ongewenst. Het opnemen van de mogelijkheid een Bibob-toetsing te doen, moet dit voorkomen.

1c.	Geluidsisolatie woningscheidende wanden Naast voorwaarden voor de geluidsisolatie van vloeren en plafonds, zouden er aan de horizontale woningscheidende wanden voorwaarden gesteld moeten worden.	Wijziging: wanden specifiek benoemd Het college heeft de geluidsvoorwaarden voor vloeren en plafonds ook van toepassing verklaard op de woningscheidende wanden.
1d.	Vergunningplicht onttrokken houden woonruimte Verzocht wordt om ook het onttrokken houden van een woning, bijvoorbeeld door een rechtsopvolger strafbaar te stellen.	Geen wijziging: reeds in voorzien In de wijzigingsverordening is reeds opgenomen dat niet alleen het onttrekken, maar ook het onttrokken houden zonder vergunning strafbaar is.
2a.	Bewoning door 4 volwassenen die geen huishouden vormen is toegestaan Gesteld wordt dat uit een uitspraak van de Raad van State blijkt, dat bewoning door 4 volwassenen die geen huishouden vormen, is toegestaan zonder dat nadere beperkingen worden gesteld.	Geen wijziging Deze uitspraak betreft het bestemmingsplan en het Bouwbesluit, niet de Huisvestingswet en –verordening. De Huisvestingswet bepaalt dat een gemeente een vergunningsstelsel kan instellen voor het omzetten van woonruimte en hier voorwaarden aan kan verbinden.
2b.	Slapen in alle ruimtes specifiek toestaan Verzocht wordt om specifiek te benoemen, dat slapen in alle ruimtes inclusief de gemeenschappelijke verblijfsruimte, is toegestaan.	Geen wijziging De gemeenschappelijke ruimte is niet bedoeld als slaapvertrek. Het college is van mening dat dit voldoende duidelijke wordt uit de gebruikte omschrijving.
2c.	Toestaan dat kamers afgesloten worden Verzocht wordt om specifiek toe te staan kamers af te sluiten als bewoners dit wensen.	Geen wijziging Het college wil het aantal regels zoveel mogelijk beperken. Het heeft daarom geen voorwaarden opgenomen voor de afsluitbaarheid van kamers en/of onzelfstandige woonruimtes.
2d.	Geen gemeenschappelijke verblijfsruimte Het college wordt verzocht de voorwaarde voor een gemeenschappelijke verblijfsruimte bij omzetten te laten vervallen. Deze voorwaarde maakt een groot aantal van de huidige woningdeel situaties illegaal.	Geen wijziging De voorwaarde is opgenomen in het belang van de leefbaarheid en moet een te intensieve bewoning en mogelijke overlast voorkomen.
2e.	Geen minimale afmetingen gemeenschappelijke verblijfsruimte Verzocht wordt geen minimale eisen te stellen aan de afmeting van de gemeenschappelijke ruimte. Keukens voldoen vaak niet aan de gestelde eisen, waardoor veel woonsituaties illegaal zullen worden.	Geen wijziging Met de gestelde eisen sluit het college aan bij de norm uit het Bouwbesluit. Doel van de minimale afmetingen is het voorkomen van een te intensieve bewoning.
2f.	Voorwaarden stellen via huurcontract Voorgesteld wordt om voorwaarden voor kamerverhuur niet op te nemen in de beleidsregel, maar op te laten nemen in het huurcontract.	Geen wijziging Het stellen van voorwaarden via een vergunningstelsel en de huisvestingsverordening is in lijn met de Huisvestingswet. Het college wil gezien de vereenvoudiging geen eisen stellen aan het huurcontract en laat dit aan de verhuurder.

Tabel 2.3: Advies bestuurscommissies

<p>Noord, Oost en Zuidoost verzoeken het college mogelijk te maken zelf voorwaarden te stellen, zodat maatwerk kan worden geleverd. Stadsdelen krijgen hierdoor de mogelijkheid een vergunning te weigeren in het kader van de leefbaarheid.</p> <p>West vraagt de voorwaarde van maximaal 25% onzelfstandig ook bij omzetting naar 3 en 4 onzelfstandige woonruimtes op te nemen, zodat een overmaat aan kamergewijze verhuur wordt voorkomen.</p> <p>Nieuw-West adviseert het college in de beleidsregels op te nemen dat eigenaren van naar onzelfstandige woonruimten om te zetten woningen de omwonenden informeren.</p> <p>Vanuit alle stadsdelen wordt het college verzocht de effecten van het beleid te monitoren, waarbij speciale aandacht wordt gevraagd voor de effecten op straat-, buurt-, en wijkniveau, de beschikbaarheid van onzelfstandige woonruimte en de mate waarin de geluidseisen overlast voor omwonenden beperken.</p>	<p>Het college wil het woningdelen meer ruimte geven en kiest voor een vereenvoudiging van de regelgeving. Het aantal regels wordt daarom beperkt en geüniformeerd.</p> <p>In de communicatie over de nieuwe regels zullen eigenaren worden verzocht de omwonenden de informeren bij omzetting.</p> <p>Tevens vragen de stadsdelen aan het college of gemonitord wordt wat de gevolgen zijn van het nieuwe beleid. Ook voor het college is het van groot belang wat het effect is van het nieuwe beleid. Afsproken is daarom het beleid binnen 2 jaar te evalueren.</p>
--	---

3. Inspraakreacties

In dit hoofdstuk worden de inspraakreacties behandeld. Bij de behandeling is onderscheid gemaakt tussen de inspraakreacties die betrekking hebben op de wijzigingsverordening en de inspraakreacties die betrekking hebben op beleidsregel 12. De wijzigingsverordening wordt behandeld in 3.1, beleidsregel 12 in 3.2. Indien een inspraakreactie meerdere onderdelen behandelt, worden deze afzonderlijk behandeld. Telkens wordt eerst de inspraakreactie samengevat, waarna de beantwoording door het college volgt en wordt aangegeven in hoeverre de inspraak op dit onderdeel heeft geleid tot het aanpassen van de concept wijzigingsverordening en beleidsregel.

3.1 Inspraakreacties wijzigingsverordening

Reactie 1: Art 1, lid zz, bbb; onduidelijkheid rond begrippen huishouden en woongroep

Inspreker 1 geeft aan dat de toelichting bij de wijziging van de artikelen zz en bbb (hst 1, art. 1) tegenstrijdig overkomen: bij de toelichting van zz wordt vermeld dat woningdelers geen woongroep zijn en geen huishouden, terwijl onder bbb staat dat woningdelers die een gemeenschappelijk (maar niet duurzaam red.) huishouden vormen geen woongroep vormen. De inspreker stelt de vraag wat woningdelers dan wel zijn en stelt voor de zinsnede uit de toelichting onder bbb 'Drie of meer woningdelers die een gemeenschappelijke huishouding voeren, vallen niet onder het begrip woongroep' gewist wordt.

Beantwoording:

De inspraakreactie heeft er toe geleid dat de voorgestelde aanpassing van de definitie van een huishouden (lid m, Artikel I, Hoofdstuk 1) vervalt. De definitie van een huishouden blijft ongewijzigd, het begrip woongroep wordt niet opgenomen. Omdat het begrip niet wordt opgenomen onder de definitie van een huishouden, wordt ook de definitie van de woongroep geschrapt.

Doordat de bestaande definitie van een huishouden blijft gehandhaafd en het begrip woongroep wordt geschrapt, is het niet relevant of een woongroep een duurzaam, gemeenschappelijk huishouden voert. Indien meerdere bewoners¹ een woning delen, is een omzettingsvergunning vereist ongeacht de wijze waarop de bewoners een woning delen en het huishouden voeren.

Het college is van mening dat het vervallen van de voorgenomen wijziging de regelgeving verduidelijkt. Op deze manier wordt voorkomen dat telkens discussie ontstaat over of bewoners een duurzaam, gemeenschappelijk huishouden voeren. Er kunnen weliswaar voorwaarden worden opgesteld die aangegeven of sprake is van een duurzaam en gemeenschappelijk huishouden, maar uit de Evaluatie Woningdelen is eerder gebleken, dat het in de praktijk niet goed mogelijk is dergelijke voorwaarden te controleren.

Reactie 2: art 1. Lid zz; afschaffen vergunningvrije woongroep onterecht

Inspreker 3 geeft in haar inspraakreactie aan het niet eens te zijn met het afschaffen van het huidige systeem van de woongroep (geen vergunning, maar meldplicht met voorwaarden), omdat dit voor veel Amsterdammers een belangrijk alternatief is in de zoektocht naar woonruimte. Daarnaast is Medici Living BV van mening, dat het beleid ten aanzien van de woongroepen te snel wordt aangepast, zodat onvoldoende tijd is geboden om effect te resulteren.

Beantwoording:

Het college deelt het standpunt van de inspreker, dat het delen van een woning met meerdere volwassenen starters meer mogelijkheden biedt bij het zoeken naar woonruimte. Het college vindt het

¹ Die geen huishouden vormen zoals beschreven in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 artikel 1, lid m

belangrijk dat deze mogelijkheid blijft bestaan. Tegelijkertijd wenst het college het behoud en samenstelling van de voorraad te bewaken en overlast zoveel mogelijk te voorkomen. Hiervoor is een aantal voorwaarden verbonden aan het delen van een woning.

Het college kan zich niet vinden in de stelling van de inspreker, dat het beleid voor de woongroepen onvoldoende tijd heeft gekregen om de effecten te bewijzen. Zoals hierboven aangegeven erkent het college het nut van het delen van een woning, maar heeft de Evaluatie Woningdelen tevens aangetoond, dat het huidige beleid in de praktijk voor veel onduidelijkheid zorgt.

Reactie 3a: Art 1, lid bbb; 'duurzaam' niet toevoegen aan huishouden

Inspreker 2 verzoekt het college de voorwaarde dat een huishouden naast gemeenschappelijk ook duurzaam moet zijn niet op te nemen. De inspreker doelt hierbij op het begrip woongroep, dat is opgenomen in de definitie van een huishouden (Hst 1, art. 1c). In art 1 bbb wordt de woongroep nader omschreven en is opgenomen dat een *duurzame* en gemeenschappelijk huishouden gevoerd moet worden. Alleen als een duurzaam, gemeenschappelijk huishouden wordt gevoerd, is sprake van een woongroep, die gelijk wordt gesteld aan een huishouden en hoeft geen omzettingsvergunning aangevraagd te worden.

De inspreker geeft aan dat het grootste deel van de huidige woningdelers niet aan de voorwaarde van een duurzame huishouding voldoen. Deze bewoners worden geconfronteerd met een illegale woonsituatie. Het college beschouwt de inspraakreactie als verzoek om ook de woongroep die geen duurzaam huishouden voert, vrij te stellen van de vergunningplicht.

Beantwoording:

Naar aanleiding van de inspraak heeft het college een wijziging doorgevoerd ten aanzien van de begrippen huishouden en woongroep. Uit de inspraak blijkt dat de voorgestelde definities van huishouden en woongroep voor onduidelijkheid hebben gezorgd (zie 3.1, reactie 1). Onduidelijk is aan welke voorwaarden een woongroep moet voldoen om te worden aangemerkt als duurzaam, gemeenschappelijk huishouden.

Het college heeft besloten alle woongroepen hetzelfde te behandelen en alle woongroepen vergunningplichtig te maken. Er wordt geen onderscheid gemaakt naar het type huishouden dat wordt gevoerd. Het begrip woongroep wordt geschrapt uit de verordening en wordt ook niet opgenomen in de definitie van een huishouden. Hiermee wordt voorkomen dat er een onderscheid ontstaat tussen twee vormen van een woongroep, dat in de praktijk niet of nauwelijks te maken is.

Reactie 3b: Art. 1, lid c; 'zelfstandig' niet toevoegen aan de definitie bed and breakfast

De inspreker geeft aan dat het begrip zelfstandig, dat is toegevoegd aan de definitie van bed and breakfast (Hst 1, artikel 1 c), kan worden verwijderd. Aangegeven wordt dat de huidige regelgeving voldoende grond biedt om het gebruik van kamers voor toeristische verhuur door de eigenaar tegen te gaan.

Beantwoording:

De inspraakreactie leidt niet tot een wijziging van de definitie van een bed and breakfast. Door het begrip zelfstandig toe te voegen, wordt toeristische verhuur van kamers (door zowel verhuurders als huurders) expliciet uitgesloten. De regelgeving voor bed and breakfast is gericht op de verhuur van een gedeelte van een zelfstandige woning door de hoofdbewoner. De gewijzigde definitie verduidelijkt dit en voorkomt, dat bewoners van onzelfstandige woonruimte worden geconfronteerd met toeristische verhuur van andere onzelfstandige woonruimte in dezelfde woning.

Reactie 4a: Art I, art 1; afwijkende definities t.o.v. regionale modelverordening

Inspreker geeft aan dat in artikel 1 de definities onder q, v, ii en ff afwijken van de regionale modelovereenkomst. Verzocht wordt de definities in overeenstemming te brengen met de modelovereenkomst. Tevens wordt verzocht de geografische begrenzing met betrekking tot de vestiging van de universiteit van promovendi in artikel 1 onder ff uit de definitie te laten.

Beantwoording:

De definities in de wijzigingsverordening kunnen op sommige onderdelen afwijken. De regionale modelverordening is vastgesteld nadat de conceptwijzigingsverordening is vrijgegeven voor inspraak. Afwijkende definities worden waar mogelijk aangepast, zodat de regionale modelverordening zo veel mogelijk wordt gevolgd.

Art 1, q (indicatie): de afwijkende tekst maakt dat het artikel in overeenstemming is met de Amsterdamse situatie.

Art 1, v (jongere): de definitie van jongere is overeenkomstig de regionale modelverordening.

Art 1, ff (promovendus): de definitie is conform het Burgerlijk Wetboek.

Art 1, ii (student): dit betreft een tekstueel verschil, de wijzigingsverordening volgt de definitie van het Burgerlijk Wetboek.

Reactie 4b: Art III, art 2.2.4 Onjuistheden t.a.v. inschrijfduur

De inspreker wijst op onjuistheden en afwijkingen ten aanzien van de huidige verordening op de volgende onderdelen:

Art 2.2.4, lid 4, onder a: In de tekst wordt niet langer vermeld dat het lid betrekking heeft op woningen die zijn aangeboden via Woningnet. Een toelichting op deze wijziging wordt niet gegeven.

Art. 2.2.4, lid 5, onder b: De tekst is onjuist, er wordt verwezen naar het oude begrip woonduur. Bij inschrijfduur is het niet relevant of een zelfstandige woning wordt achtergelaten.

Art 2.2.4, lid 5: Geadviseerd wordt het artikel ongewijzigd te laten. De tekst (en specifiek onder c) wijkt af van de huidige verordening. De verantwoordelijkheid voor het stellen van voorwaarden aan de inschrijving ligt volgens de huidige verordening bij Woningnet. Een publiekrechtelijke borging zoals in het artikel is opgenomen vindt de inspreker onnodig.

Art 2.2.4, lid 6: Geadviseerd wordt de wijziging niet op te nemen. Het laten vervallen van inschrijfduur bij woonfraude. Hoewel de wens wordt herkend, betreft dit volgens de inspreker een inhoudelijke wijziging, waarover eerst gesproken dient te worden met de partners.

Beantwoording:

Art. 2.2.4, lid 4, onder a: Dit lid is vervallen, aansluiting is gezocht bij de regionale modelverordening.

Art 2.2.4, lid 5, onder b: Dit lid is vervallen, aansluiting is gezocht bij de regionale modelverordening.

Art 2.2.4, lid 5: Dit lid is vervallen, aansluiting is gezocht bij de regionale modelverordening.

Art 2.2.4, lid 6: De voorgestelde wijziging betreft het herstellen van de oude situatie, waarin de woonduur verviel als het huurcontract werd opgezegd vanwege woonfraude. Het laten vervallen van de volledige inschrijfduur (incl. oude woonduur) beschouwt het college wel als inhoudelijke wijziging, waar gezamenlijke overeenstemming over bereikt dient te worden voordat dit wordt gewijzigd in de verordening.

Reactie 4c: Art V, art 2.4.4 Onderscheid leeftijdsgroepen jongeren

De inspreker verzoekt het college het onderscheid naar twee groepen jongeren (18-22jr en 23-27jr) over te nemen uit de regionale modelverordening. De wijzigingsverordening kent dit onderscheid niet. Omdat in de huurtoeslag andere regimes gelden voor de twee leeftijdsgroepen, is onderscheid naar leeftijdsgroepen noodzakelijk om de doelgroep goed te kunnen bedienen. Jongeren in de laagste leeftijdsgroep hebben recht op minder huurtoeslag en hebben daardoor goedkopere woningen nodig.

Daarnaast wijst de inspreker op het ontbreken van een inhoudelijke onderbouwing, of verwijzing naar de wet in het geval van een wetswijziging, ten aanzien van de nieuwe labels voor huishoudens met 1 of meer inwonende kinderen onder de 18, of huishoudens bestaande uit 3 of meer kinderen onder de 18.

Beantwoording:

Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft het college in art. 2.4.4 het onderscheid naar leeftijdsgroepen voor jongeren opgenomen in de wijzigingsverordening. De verdeling van woonruimte sluit hierdoor aan bij het verschil in huurtoeslagregimes voor beide groepen en jongeren kunnen beter worden bediend. Woningen met een lage huur kunnen beter worden toebedeeld aan jongeren met een laag inkomen. De labels voor gezinnen met inwonende kinderen onder de 18 jaar zijn vervallen. Dit betrof een nadere invulling van de regel dat woonruimte die in het bijzonder geschikt is voor grote gezinnen, voor die doelgroep wordt gereserveerd. Het college kan zich vinden in de stelling van de inspreker, dat dit een inhoudelijke wijziging betreft en voert de wijziging thans niet door. Het college gaat graag het gesprek aan met de corporaties over de nadere invulling van de labels.

Reactie 4d: Art IX, art 2.6.7 Uitstroom maatschappelijke opvang

De inspreker verzoekt het college af te zien van voorgenomen wijziging voor de maatschappelijk uitstroom, die regelt dat uitsluitend mensen die voorafgaand aan het verblijf in de instelling in Amsterdam woonden, in aanmerking komen voor urgentie (en niet de mensen uit de stadsregio Amsterdam). De inspreker is van mening dat de wijziging van art 2.6.7 (uitstroom maatschappelijke opvang) geen technische, maar een beleidsinhoudelijke wijziging is, waarvoor een onderliggend beleidsbesluit ontbreekt. De wijziging betekent een beperking van de mogelijke vestiginggemeenten voor mensen die uitstromen van de maatschappelijke opvang, omdat de maatschappelijke opvangregio kleiner is dan het woningmarktgebied van de Stadsregio.

Beantwoording:

De inspraakreactie heeft geleid tot het aanpassen van art. 2.6.7 in de wijzigingsverordening, de voorgenomen wijziging vervalt. Het college is het met de inspreker eens, dat de voorgenomen wijziging beleidsinhoudelijk is voor wat betreft de woonruimteverdeling en met de regiogemeenten dient te worden besproken, voordat een wijziging wordt doorgevoerd. In de zorgregio's is dit voorstel inmiddels in regionaal verband besproken.

Reactie 4e: Art X, art. 2.4.5 Geen verwijzing naar lokale of regionale urgentie statushouders

De inspreker constateert dat bij het wijzigen van art 2.6.8 (overige regionale urgentie categorieën) geen relatie wordt gelegd met art 2.4.5 aangaande de verdeling van de urgenten naar lokaal en regionaal.

Beantwoording:

Doel van de wijziging van art 2.6.8 is het vervallen van de wettelijke urgentiestatus van vergunninghouders op te vangen. Dit gebeurt door de vergunninghouders aan te wijzen als regionale urgentiecategorie. De onderverdeling naar lokale en regionale urgenten is voor vergunninghouders in de praktijk niet relevant en wordt daarom niet opgenomen. In de huidige verordening wordt dit onderscheid ook niet gemaakt.

Reactie 4f: Art XIII, art 3.3.2 Aanvullende eisen bouwbesluit voor woongroepen

De inspreker stelt voor de verplichte omzettingsvergunning niet in te voeren voor woningen die worden bewoond door 2, 3, of 4 volwassenen, waarvan tenminste 1 persoon ouder is dan 25 jaar. De regels die het college voorstelt, zijn volgens de inspreker niet van deze tijd en onwerkbaar. De inspreker draagt de volgende bezwaren aan:

1. Verwacht wordt dat de voorgestelde regels massaal zullen worden ontdoken.
2. De eisen voor geluidsisolatie brengen onnodige kosten met zich mee voor de verhuurder.
3. De geluidseisen zijn ondoelmatig want worden alleen gesteld bij bewoning door meerdere volwassenen en niet bij gezinnen.
4. Het verplichte omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte maakt dat de Samenwerkingsafspraken in de knel komen. Deze gaan immers uit van zelfstandige woningen. De corporaties zullen hierdoor onzelfstandige woningen moeten meetellen om het afgesproken quotum betaalbare huurwoningen te realiseren.
5. Het voorstel is in tegenspraak met de afspraak tussen corporaties en gemeente over het huisvesten van statushouders door woningdelen. Afgesproken is dat de woningen die worden gedeeld door statushouders niet als onzelfstandige woningen meegeteld worden.
6. Art. 3.3.2, lid f kan volgens de inspreker vervallen. Het Bouwbesluit wordt ion lid f volgens de inspreker zeer vrij gehanteerd. Het is logischer het Bouwbesluit te volgen.
7. Voor wat betreft de geluidseisen uit verzoekt de inspreker te handelen conform het Bouwbesluit en geen extra Amsterdamse regels op te nemen.

Beantwoording:

De voorgenomen wijziging het beleid voor woongroepen in zijn huidige vorm af te schaffen en omzetting van woonruimte vergunningplichtig te maken wijzigt niet. Het college acht het van belang ruimte te bieden aan het delen van een woning. Het college is echter ook van mening dat dit niet ten koste mag gaan van de leefbaarheid. Daarom is gekozen voor een omzettingsvergunning met een (beperkt) aantal voorwaarden. Onderstaand worden de genoemde bezwaren ten aanzien van het voorstel afzonderlijk behandeld.

1.

Dat de huidige regels niet nagevolgd worden, is volgens het college voor een belangrijk deel het gevolg van de onduidelijkheid van de regels. De voorgelegde wijziging moet hier verandering in brengen, omdat het een vereenvoudiging van de regels betekent. Het college zet daarnaast extra in op communicatie om de bekendheid van de nieuwe regels te vergroten. Ook zal extra worden ingezet op handhaving.

2.

Het college is zich er van bewust dat de geluidseisen extra kosten met zich mee kunnen brengen, maar vindt dit gerechtvaardigd gezien het belang van de leefbaarheid en het beperken van overlast voor omwonenden.

3.

Het college erkent dat ook andere vormen van bewoning geluidsoverlast met zich mee kunnen brengen. Wanneer een woning door meerdere (jong) volwassenen wordt bewoond, is volgens het college de kans op overlast echter groter, o.a. vanwege de vaak afwijkende leefritmes.

4.

Het college verwacht dat de gevolgen voor de betaalbare voorraad beperkt zijn. De statushouders delen met twee personen een woning en vallen buiten de vergunningplicht. Het delen van een woning door meerdere volwassenen verwacht het college voornamelijk in vrije sectorwoningen. De afspraak over woningdelen in de Samenwerkingsafspraken heeft immers betrekking op dit deel van de voorraad (afpraak: 33% van de vrije sectorwoningen wordt ingezet voor statushouders). Ten aanzien van het quotum verwacht het college dat de corporaties zich houden aan de gemaakte afspraken en onzelfstandige woonruimtes niet opnemen.

5.

Het college is van mening dat de gemaakte afspraak niet wordt geschonden. Statushouders delen in Amsterdam een woning met maximaal twee volwassenen. Twee volwassenen vallen binnen de definitie van een huishouden en vallen buiten de vergunningplicht voor omzetting.

6.

Artikel 3.3.2, lid f (een minimaal gemiddeld oppervlakte per onzelfstandige woonruimte van 12m²) vervalt naar aanleiding van de inspraak. Deze regel had niet opgenomen moeten worden in de wijzigingsverordening en vervalt.

7.

De geluidseisen blijven ongewijzigd. Het college vindt het van belang dat eventuele overlast voor omwonenden, die de intensievere bewoning bij woningdelen met zich mee kan brengen, wordt beperkt. Als voorwaarde voor de omzettingsvergunning zijn daarom voorwaarden opgenomen ten aanzien van geluidsisolatie.

Reactie 4g: Art XVI, art 3.5.3 Extra eisen bij de verkoop van een woning

Inspreker constateert dat artikel 3.5.3 lid j (bouwkundige inspectie bij splitsen) in strijd is met de uitvoeringsovereenkomst sociale huurwoningen en vraagt het college de toevoeging te schrappen. De toevoeging wordt beschouwd als onnodige verzwarende, terwijl het punt inhoudelijk al is geregeld via art. 3.6.1.

Beantwoording:

Artikel 3.5.3 is niet van toepassing op corporaties, alleen voor particuliere verhuurders. De in artikel 3.5.3 genoemde inspectie is overigens niet nieuw, dit wordt nader toegelicht in de beleidsregels splitsen.

Reactie 4h: Art XVIII, art 3.3.2 en art 5.1 Woongroepen

De inspreker verzoekt het college een nieuw voorstel op te stellen voor het delen van een woning door meerdere volwassenen die geen huishouden vormen. De voorgelegde wijziging leidt volgens de inspreker niet tot de gewenste verandering.

Beantwoording:

Het college verwacht dat het nieuwe beleid eind maakt aan de onduidelijkheid rond woongroepen en kamergewijze verhuur. Het college vindt het van belang dat ruimte wordt geboden aan woningdelen, maar dat negatieve gevolgen voor de leefbaarheid zoveel mogelijk beperkt blijven. De voorgestelde wijziging van een vergunningplicht met (beperkte) voorwaarden maakt dit mogelijk. Extra inzet op communicatie en handhaving moet er daarnaast voor zorgen, dat huurders en verhuurders bekend raken met de nieuwe regels en hun woonsituatie hier zo nodig op aanpassen.

3.2 Beleidsregel 12 Wijzigen woonruimtevoorraad

Reactie 1a: Quotum vanaf 4 of meer onzelfstandige woonruimten

Inspreker 1 stelt voor om de voorwaarde dat maximaal 25% van het aantal woningen per trappenhuis of galerij omgezet kan worden in woningen met 5 of meer onzelfstandige eenheden, ook van toepassing te verklaren op 4 of meer onzelfstandige eenheden.

Deze aanpassing maakt beleidsregel 12 volgens de inspreker meer in overeenstemming met het begrip leefbaarheid zoals omschreven in de beleidsregel. Daarin wordt aangegeven dat voor het borgen van de sociale cohesie binnen de woonfunctie een duidelijk aandeel moet zijn van 'wonen' zoals beschreven in de Huisvestingswet (wonen volgens een vast patroon door een huishouden voor langere tijd). Ook het omzetten naar 4 onzelfstandige woonruimten, tast volgens de inspreker de leefbaarheid aan. Het stellen van de 25% voorwaarde kan hierin voorzien, zeker omdat uit de Evaluatie Woningdelen is gebleken dat woningdelen met 4 personen regelmatig voorkomt, in tegenstelling tot woningdelen met 5 of meer onzelfstandige ruimten.

Tot slot merkt de inspreker op dat, van de mogelijkheid om reële compensatie te vragen als voorwaarde, waarschijnlijk weinig gebruik gemaakt gaat worden omdat het geen verplichting is.

Beantwoording:

Met de nieuwe beleidsregels voor kamergewijze verhuur wil het college meer ruimte geven aan woningdelen, de situatie beter laten aansluiten op de praktijk, maar ook uitwassen voorkomen. Het college meent dat de leefbaarheid bij het omzetten naar 3 of 4 onzelfstandige woonruimten voldoende wordt gedekt door de voorwaarden ten aanzien van de geluidseisen en de gemeenschappelijke ruimte. Het college past de beleidsregel op dit onderdeel daarom niet aan. De voorwaarde dat maximaal 25% kan worden omgezet, wordt niet veranderd in 'het omzetten naar van 4 of meer onzelfstandige woonruimte'.

Ten aanzien van de opmerking van de inspreker over de reële compensatie merkt het college het volgende op: de beleidsregel biedt de bestuurscommissies de mogelijkheid reële compensatie als (extra) voorwaarde op te nemen bij sloop. Het college is van mening dat de bestuurscommissies goed kunnen inschatten, of het bij sloop noodzakelijk is deze voorwaarde aan de onttrekkingsvergunning te verbinden.

Reactie 1b: Meenemen lopende handhavingprocedures bij vergunningverlening

De inspreker stelt voor bij de vergunningverlening tevens te laten meewegen of er handhavingprocedures lopen of hebben gelopen voor de desbetreffende woning. Dit moet voorkomen dat aan malafide verhuurders een vergunning verleend wordt.

Beantwoording:

Het college is het met de inspreker eens, dat het onwenselijk is dat aan malafide verhuurders een onttrekkingsvergunning wordt verleend. Het college neemt daarom in de wijzigingsverordening de mogelijkheid op een Bibob toets onderdeel te laten zijn van de vergunningverlening. De Bibob toets moet voorkomen dat aan de genoemde malafide eigenaren geen vergunning wordt verleend. Hieronder vallen bijvoorbeeld eigenaren die in het verleden een boete opgelegd hebben gekregen voor woonfraude. Tevens wordt geregeld dat een Bibob-toets aanleiding kan zijn een vergunning in te trekken.

Reactie 1c: geluidsisolatievoorwaarden horizontale woningscheidende wanden

De inspreker geeft aan dat de huidige voorwaarden met betrekking tot geluidsisolatie in strijd zijn met het gelijkheidsbeginsel. Eisen worden alleen gesteld aan de geluidsisolatie van vloer en plafond. Bewoners van naastgelegen woningen kunnen volgens de inspreker echter ook overlast ervaren door het intensievere gebruik van een woning als gevolg van kamergewijze verhuur.

Beantwoording :

De inspraakreactie heeft geleid tot een toevoeging aan de voorwaarden voor geluidsisolatie. In de inspraakversie van beleidsregel 12 zijn geen voorwaarden opgenomen voor de geluidswerende werking van de horizontale woningscheidende wanden. Dit is aanvankelijk niet opgenomen, omdat de wanden van woningen in Amsterdam normaal gesproken voldoen aan de geluidseisen die worden gesteld aan vloeren en plafonds. Naar aanleiding van de inspraakreactie heeft het college besloten ook voor de horizontale woningscheidende wanden geluidseisen op te nemen. Eventuele onduidelijkheden worden op deze manier voorkomen. Aangezien wanden over het algemeen aan de gestelde eisen voldoen, zal de voorwaarde in het merendeel van de vergunningaanvragen niet tot het nemen van extra maatregelen leiden.

Reactie 1d: vergunningplicht ook voor rechtsopvolger

De inspreker geeft aan dat in de verordening van de gemeente Rotterdam is opgenomen dat de vergunningseisen niet alleen van toepassing zijn op het moment van omzetting, maar ook op het in stand laten van die (illegale) situatie. Aangegeven wordt dat dit ook relevant is voor de woningmarkt in Amsterdam.

Beantwoording:

De Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 wordt onder andere op dit onderdeel gewijzigd. In de wijzigingsverordening die is vrijgegeven voor inspraak is opgenomen dat niet alleen het onttrekken zonder vergunning, maar ook het onttrokken houden van een woning zonder vergunning, niet is toegestaan. Het college anticipeert hiermee op een wijziging van de Huisvestingswet, opgenomen in de Veegwet Wonen, waarin wordt geregeld dat niet alleen het onttrekken, maar ook het onttrokken houden zonder vergunning strafbaar is.

Reactie 2a: Bewoning door 4 volwassenen die geen huishouden vormen is toegestaan zonder voorwaarden

De inspreker stelt dat het stellen van voorwaarden aan bewoning door vier volwassenen die geen huishouden vormen, in strijd is met een uitspraak van de Raad van State uit 2009. De Raad van State heeft volgens de inspreker gesteld, dat een woning zonder nadere beperkingen kan worden bewoond door 4 volwassenen die geen huishouden vormen.

Beantwoording:

De uitspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2009:BJ4078) heeft betrekking op de eisen die worden gesteld in het bestemmingsplan en Bouwbesluit, niet op de huisvestingsverordening. De Huisvestingswet 2014 (art. 21) biedt gemeenten de mogelijkheid te sturen op het behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit kan door in de huisvestingsverordening een vergunningplicht op te nemen voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad. In de wijzigingsverordening is dit o.a. uitgewerkt in de definitie van een huishouden en de voorwaarden die worden gesteld aan het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De voorgestelde wijzigingen en de voorwaarden die worden gesteld aan de vergunning voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte, vallen volgens het college binnen de bevoegdheden die de wet biedt.

Reactie 2b: opnemen in regelgeving dat slapen in alle vertrekken is toegestaan

De inspreker verzoekt het college in de regelgeving expliciet op te nemen, dat in alle vertrekken (inclusief de gemeenschappelijke verblijfsruimte) geslapen kan worden. Gesteld wordt dat bij bewoning door een woongroep alle kamers gemeenschappelijk zijn en dat bewoners zelf bepalen waar wordt geslapen door bewoners, familie en of vrienden. De voorgestelde regels maken onvoldoende duidelijk of dit is toegestaan. Door de inspreker wordt tevens aangegeven dat alleen bij kamerverhuur sprake is van privé-kamers met als toevoeging een gemeenschappelijk vertrek.

Beantwoording:

Het college is van mening dat beleidsregel 12 voldoende duidelijk maakt dat de gemeenschappelijke verblijfsruimte niet bedoeld is als slaapvertrek. Het begrip gemeenschappelijk maakt duidelijk, dat de verblijfsruimte niet kan dienen als het privé slaapvertrek van een van de bewoners. Een aanpassing van de tekst is in de ogen van het college daarom niet nodig.

Reactie 2c: opnemen in regelgeving dat kamers op slot mogen

De inspreker verzoekt het college expliciet in de regelgeving op te nemen, dat bewoners hun kamers op slot mogen doen indien hier behoefte aan is.

Beantwoording:

Het college is van mening dat de regels voldoende duidelijk maken, dat het is toegestaan om kamers af te sluiten indien de bewoners dit wensen. Dit expliciet benoemen wordt daarom niet nodig geacht.

Reactie 2d: laten vervallen van voorwaarde voor gemeenschappelijke verblijfsruimte

De inspreker verzoekt het college de voorwaarde van een gemeenschappelijke verblijfsruimte bij het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte te laten vervallen. Gesteld wordt dat door deze voorwaarde vele situaties in een keer illegaal worden, omdat veel woningen momenteel bewoond worden zonder dat aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Beantwoording:

Het verzoek van de inspreker heeft niet geleid tot het vervallen van de voorwaarde voor een gemeenschappelijke verblijfsruimte. Het college heeft de voorwaarde opgenomen in het belang van de leefbaarheid. De voorwaarde moet een te intensieve bewoning en eventuele overlast voor omwonenden te voorkomen.

Reactie 2e: geen voorwaarden afmeting gemeenschappelijke verblijfsruimte

De inspreker verzoekt het college geen voorwaarden te stellen aan de afmeting van de gemeenschappelijke ruimte (een oppervlakte van minimaal 11m² en een minimale breedte van 3m). Aangegeven wordt dat veel keukens niet aan deze eisen voldoen, terwijl een eettafel ook in een standaard vertrek past met een oppervlakte van 9m². Het invoeren van deze voorwaarde maakt dat veel bestaande situaties illegaal zullen zijn.

Beantwoording:

Het verzoek van de inspreker heeft niet geleid tot het aanpassen van beleidsregel 12. Met de voorgestelde eisen ten aanzien van de afmetingen sluit het college aan bij de eisen uit het Bouwbesluit. Het college stelt eisen aan de afmetingen om te intensieve bewoning, en daarmee mogelijke overlast voor omwonenden, zoveel mogelijk te voorkomen.

Reactie 2f: voorwaarden stellen aan kamerverhuur via het huurcontract

De inspreker stelt voor om in het huurcontract voorwaarden op te nemen om ongewenste kamerverhuur tegen te gaan.

Beantwoording:

Het college wil met de wijziging de regelgeving vereenvoudigen. De woongroep met de daarbij behorende voorwaarden is daarom vervallen. De woongroep wordt gelijk gesteld aan kamergewijze verhuur en wordt toegestaan, mits voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Deze voorwaarden zijn verbonden aan de vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woningen. Het college handelt hiermee in de lijn van de Huisvestingswet 2014. Het is aan de verhuurder om (binnen de wettelijke kaders) eventueel aanvullende voorwaarden op te nemen in het huurcontract.

4. Advies bestuurscommissies

Het college heeft tijdens de inspraakperiode tevens de bestuurscommissies advies gevraagd over de concept wijzigingsverordening en beleidsregel 12 vanwege de gebiedspecifieke kennis van de en het uitvoeren van de vergunningverlening.

Centrum

Het algemeen bestuur van Centrum beschouwt de herziening van beleidsregel 12 als een stedelijk vraagstuk dat niet specifiek gebiedsgebonden is en ziet daarom geen reden inhoudelijk advies te geven.

Nieuw West

Het algemeen bestuur van Nieuw-West is positief over de voorgestelde wijzigingen, met name omdat voorwaarden worden gesteld t.a.v. geluidsisolatie en het aandeel woningen dat kan worden omgezet naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten. Nieuw-West denkt dat dit voorkomt dat teveel eengezinswoningen worden omgezet. Geadviseerd wordt om in de beleidsregels op te nemen dat een aanvrager zijn burens over het omzetten van zijn woning in onzelfstandige woonruimte moet informeren. Het stadsdeel wijst tot slot op het belang van goede monitoring om het effect van de wijziging op lokaal niveau te meten en of de voorwaarden ten aanzien van de geluidsisolatie het gewenste effect bewerkstelligen.

Noord

Het algemeen bestuur van Noord ondersteunt de wijzigingen die door het college zijn voorgesteld voor de huisvestingsverordening en beleidsregel 12. Wel is het algemeen bestuur van mening, dat de regels onvoldoende ruimte bieden voor maatwerk om de leefbaarheid te kunnen betrekken als mogelijke weigeringsgrond bij de vergunningverlening. Tot slot wordt geadviseerd de komende twee jaar te monitoren wat de gevolgen van de wijzigingen zijn voor het aantal sociale huurwoningen en de leefbaarheid. Noord geeft bovendien mee dat met de huidige handhaving capaciteit kan worden gehandhaafd op excessen. Een meer structurele handhaving is afhankelijk van de bestuurlijke verdeling van de handhaving capaciteit.

Oost

Het algemeen bestuur van Oost is positief over het feit dat in (vrijwel) alle gevallen van omzetting een vergunning nodig zal zijn. Sturen op de ontwikkelingen van de voorraad blijft volgens Oost zo ook in de toekomst mogelijk. Het algemeen bestuur stelt echter dat de voorwaarden voor een vergunning beperkt zijn, waardoor het niet mogelijk is lokaal maatwerk te leveren. Tot slot wordt geadviseerd het beleid na twee jaar te evalueren, met speciale aandacht voor de gevolgen op het lokale niveau van straten en buurten.

West

Het algemeen bestuur van West adviseert positief over de voorgestelde wijziging. Wel wordt verzocht bij omzetting naar 3 of 4 onzelfstandige woonruimten eveneens de voorwaarde van maximaal 25% om te zetten woningen op te nemen. De woningvoorraad in West bestaat voor een groot deel uit kleine woningen. Door de extra voorwaarde wordt voorkomen dat panden in het geheel worden omgezet. Daarnaast vraagt West om de gevolgen van het beleid te monitoren, met speciale aandacht naar het aantal verleende vergunningen op straat-, buurt- en wijkniveau. Ook wordt gevraagd aandacht te besteden aan de daadwerkelijke effecten van de vereiste geluidsisolatie.

Zuid

Het algemeen bestuur van Zuid is positief over de voorgestelde wijziging van het beleid voor woongroepen en kamergewijze verhuur. De vergunningplicht maakt het mogelijk voorwaarden te stellen voor geluidsisolatie en te sturen op de woningvoorraad. Het nieuwe beleid biedt daarnaast de mogelijkheid om woonruimte te realiseren voor starters en zorgt dat onzelfstandige woonruimte bij een afnemende vraag weer beschikbaar kan komen voor gezinnen. Zuid geeft mee dat het wel van belang is de gevolgen van het beleid te monitoren, o.a. de effecten op straat-, buurt- en wijkniveau en of de voorwaarden voor geluidsisolatie de overlast voor omwonenden beperken. Ook wordt geadviseerd het effect van het beleid op het aanbod onzelfstandige woonruimte mee te nemen.

Zuidoost

Het algemeen bestuur van Noord ondersteunt de wijzigingen die door het college zijn voorgesteld voor de huisvestingsverordening en beleidsregel 12. Wel is het algemeen bestuur van mening, dat de regels onvoldoende ruimte bieden voor maatwerk om de leefbaarheid te kunnen betrekken als mogelijke weigeringsgrond bij de vergunningverlening. Tot slot wordt geadviseerd de komende twee jaar te monitoren wat de gevolgen van de wijzigingen zijn, specifiek op lokaal niveau.

Beantwoording:

Het college constateert dat de algemeen besturen van de stadsdelen over het algemeen positief zijn over de voorgestelde wijzigingen. Tegelijkertijd blijkt uit de meeste adviezen, dat veel stadsdelen behoefte hebben aan de mogelijkheid om meer gebiedspecifieke voorwaarden te kunnen stellen. Vrijwel alle stadsdelen vragen daarnaast om het monitoren van de gevolgen van het nieuwe beleid, waarbij o.a. gekeken moet worden naar: aantal omzettingen per straat, buurt, wijk, gevolgen voor omvang sociale voorraad en het effect van de gestelde geluidsvoorwaarden.

Het college begrijpt de wens van de stadsdelen voor lokale invulling van de vergunningvoorwaarden. Het college wil het woningdelen echter meer ruimte geven en kiest voor een vereenvoudiging van de regelgeving. Het aantal regels is daarom beperkt en bovendien uniform voor de gehele stad. Tevens vragen de stadsdelen aan het college of gemonitord wordt wat de gevolgen zijn van het nieuwe beleid. Ook voor het college is het van groot belang wat het effect is van het nieuwe beleid. Afgesproken is daarom het beleid binnen 2 jaar te evalueren. In de communicatie over de nieuwe regels zullen eigenaren worden verzocht in het geval van het omzetten naar onzelfstandige woonruimte omwonenden te informeren.

5. Lijst van insprekers

In totaal zijn 4 inspraakreacties ingediend. Eén reactie is ingediend door een bewoner, twee reacties zijn ingediend door particuliere verhuurders, een vierde reactie is ingediend door de Amsterdamse Federatie van woningcorporaties (AFWC). De inspraakreacties zijn als bijlagen toegevoegd.

Inspraakreacties

1. Bewoner
2. Particuliere verhuurder
3. Medici Living NL BV
4. Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC)