

College past nieuwe Amsterdamse huisvestingsverordening aan

06-11-2019 10:07



Eind mei 2019 heeft het gemeentebestuur van Amsterdam de tekst voor een nieuwe Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (HVV 2020) vrijgegeven voor inspraak. Insprekers konden dat tot medio juli doen. Het gemeentebestuur heeft alle (501) reacties gebundeld en daarop onlangs haar reactie gegeven in een zogenaamde 'nota van beantwoording inspraakreacties'.

De HVV 2020 vervangt de huidige Huisvestingsverordening en moet op 1 januari 2020 ingaan. In de HVV 2020 worden zaken geregeld als: huisvestingsvergunningen, splitsingsvergunningen, omzettingsvergunningen voor woningdelen, vakantieverblijf. Op enkele kleine onderdelen na, is het gemeentebestuur niet van plan de HVV 2020 naar aanleiding van de reacties aan te passen. In dit artikel komen de meest in het oog springende onderdelen aan bod.

Woonruimteverdeling

De HVV 2020 voorziet in nieuwe regels, waarin bij de toewijzing van woningen voorrang wordt verleend aan Amsterdamse jongeren tot 28 jaar. Reden daarvan is dat omliggende gemeenten al diverse varianten van voorrang voor jongeren kennen, en dat de Amsterdamse jongeren daardoor minder slaagkans hebben in de regio. Uit het inspraakdocument blijkt dat commentaar daarop onder meer is dat een dergelijke regel niet past bij een open en tolerante stad als Amsterdam. Het college ziet geen aanleiding de regels te wijzigen.

Verder zijn er voorrangregels bij middeldure huurwoningen voor bewoners met een inkomen tot € 44.360 en voor bewoners met een inkomen tot € 60.095 (prijspeil 2019). Daarmee wil het college tegemoet komen aan

middeninkomens die (net) niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning.

Zij hebben het erg lastig omdat het aanbod van huurwoningen net boven de liberalisatiegrens (thans: € 720,42 per maand) in Amsterdam beperkt is. Naar aanleiding van de inspraak zal het college ook doorstromers als voorrangscategorie noemen, voor het geval er geen kandidaten zijn die voldoen aan de inkomenseisen.

De HVV 2020 maakt het mogelijk aan mensen die werkzaam zijn in de zorg- en onderwijssector woningen met voorrang toe te wijzen. Het zal gaan om een beperkt aantal projecten of complexen met sociale of middeldure huurwoningen waarover op voorhand met de ontwikkelaar of de eigenaar afspraken zijn gemaakt.

Uit het inspraakdocument blijkt dat de vraag is gesteld of ook andere beroepsgroepen onder die regeling moeten vallen, zoals personeel in de bouw, de politie of de brandweer. Het college geeft aan dat voor zorg en onderwijs is aangetoond dat huisvesting een knelpunt is. Mocht daarvan bij andere beroepsgroepen sprake zijn dan kunnen die volgens het college later worden toegevoegd aan de voorrangregeling.

Woningdelen

We berichtten al eerder over [de voorgestelde wijziging en op het gebied van woningdelen](#),

De belangrijkste zijn:

Er gaan quota gelden, zodat per pand, per wijk en voor de hele stad maxima worden gesteld aan het aantal omzettingsvergunningen. Zo mag maximaal 25% van het aantal woningen in een pand of op een verdieping van een complex worden omgezet. In geval van minder dan vier woningen in een pand mag maximaal één woning worden omgezet. Aan omzettingsvergunningen wordt de voorwaarde verbonden dat voortaan een kamerhuurcontract wordt gesloten met elke individuele bewoner. Dit is kwetsief, onder meer omdat de Huisvestingswet geen regulering van de huurprijs mogelijk maakt, terwijl de gemeente dat nu wel regelt door kamerhuurovereenkomsten verplicht te stellen. Een omgezette onzelfstandige woonruimte mag door maximaal één volwassene worden bewoond. Hieraan is toegevoegd dat een uitzondering geldt voor wettelijk medehuurders (echtgenoten/geregistreerd partners). Als gevolg van de inspraak is de term 'persoon' vervangen door 'volwassene'. Daardoor kunnen ook minderjarigen inwonen bij een volwassene. Het aantal om te zetten woonruimten wordt gemaximeerd op 6 bewoners. Als volgens de gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (BRP) gedurende ten minste 3 maanden minder dan 3 volwassenen zijn ingeschreven vervalt automatisch de omzettingsvergunning. Hieraan is na de inspraak toegevoegd dat de 3 maanden ingaan nadat de gemeente de verhuurder heeft geïnformeerd over het te lage aantal inschrijvingen. Deze wijziging lijkt een wassen neus, omdat de verhuurder zich moeilijk kan wapenen tegen bewoners die zich niet inschrijven en daar ook niet vanaf weet. En omdat algemeen bekend is dat de BRP vaak niet de werkelijke bewoning van woningen weergeeft, ligt het voor de hand dat de gemeente, alvorens de vergunning in te trekken, eerst de verhuurder waarschuwt en hem vraagt opheldering te verschaffen. Zonder zo'n waarschuwingsplicht is ook deze regeling juridisch kwetsief. Voor omzetting ten behoeve van maximaal 3 bewoners gelden geen geluidseisen meer – dit geldt al sinds juni 2019. Verder is ook in juni 2019 ingevoerd dat bij de aanvraag voor een omzettingsvergunning vanaf 4 bewoners, de eigenaar/verhuurder pas uiterlijk 1 juli 2022 aan moet tonen dat voldaan is aan de geluidseisen.

Overgangsrecht bij woningdelen

Vrijwel elke nieuwe regeling introduceert nieuwe verplichtingen. Dat geldt ook voor de HVV 2020. Om deze veranderingen goed te laten landen is weldoordacht overgangsrecht van groot belang. Het overgangsrecht dat geldt voor de HVV 2020 is op onderdelen niet erg helder, maar laat zich als volgt omschrijven:

De invoering van de quota voor het gedeelte woningen dat mag worden verhuurd als kamerverhuur gaat pas in op 1 januari 2020. Dat lijkt een sigaar uit eigen doos. De HVV 2020 treedt immers pas per 1 januari 2020 in

werking . Bovendien is er nu al de mogelijkheid een vergunning te weigeren als de leefbaarheid van de omgeving onder onredelijke druk komt te staan door het verlenen van de vergunning. Het college vermeldt naar aanleiding van de inspraak: "Voor verhuurders die een woning kamergewijs verhuren met een omzettingsvergunning die voor 1 januari 2020 is verleend, geldt de verplichting van een individueel contract niet. Zij kunnen hun woning blijven verhuren op basis van de voorwaarden zoals die golden op het moment van de afgifte van de vergunning." (Let op: er wordt gesproken over de datum van verlening van de vergunning, terwijl (mede gelet op het in de nieuwe HVV 2020 opgenomen overgangsbeleid) het logisch zou zijn dat het er hier om moet gaan dat de vergunning voor 1 januari 2020 is aangevraagd). De HVV 2020 bepaalt dat voor 1 januari 2020 aangevraagde vergunningen worden verleend op basis van de in 2019 geldende voorwaarden op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016. Er is nog steeds geen plicht voor het verkrijgen van een omzettingsvergunning voor woongroepen die zich als zodanig voor 1 januari 2017 bij de gemeente hebben gemeld en voldoen aan de toen geldende voorwaarden.

Bed and Breakfast en vakantieverblijf

In HVV 2020 is een vergunningstelsel opgenomen voor de exploitatie van een B&B. Er geldt een maximum aantal vergunning per wijk. Verder geldt dat:

een B&B alleen door de bewoner mag worden geëxploiteerd als hij in de woning zijn hoofdblijf heeft, de bewoner ook in de woning moet slapen als er gasten zijn, en maximaal 40% van de woning wordt gebruikt voor B&B.

De inspraakreacties hebben ertoe geleid dat het college zijn voorstel aan zal passen: de vergunning zal 8 jaar gelden, en ook huurders mogen een B&B exploiteren, mits zij 6 maanden op het adres wonen en daarvoor toestemming hebben van de woning eigenaar.

Verder geldt dat aan de eis van 40% een maximaal toegestane oppervlakte van 61m² wordt toegevoegd. Tot slot krijgen de B&B's die zich voor 1 januari 2019 op de daarvoor geldende wijze hebben gemeld bij de gemeente en aan de toen geldende voorwaarden hebben voldaan het recht op een overgangstermijn van 5 jaar om hun zaak te sluiten. Niet duidelijk is echter vanaf wanneer die termijn van vijf jaren geteld gaat worden.

Naast Bed & Breakfast, waarin een gedeelte van een woning aan toeristen wordt verhuurd, kan de woning ook in zijn geheel aan toeristen worden verhuurd, bijvoorbeeld via een van de bekende (zoals Airbnb). Dat is onder de nieuwe huisvestingsverordening slechts mogelijk voor maximaal 30 dagen per jaar (is tot nu toe maximaal 60 dagen per jaar). V

Ook heeft het college aangegeven dat de huisvestingsverordening de mogelijkheid moet bieden om vakantieverblijf in sommige wijken geheel te verbieden. Daarop is de nodige kritiek gekomen. In het inspraakdocument staat dat het college een wijk pas wil uitsluiten van vakantieverblijf als uit onderzoek is gebleken dat in die wijk de druk van het toerisme op het woninggebruik en de leefbaarheid te groot is geworden.

Tot besluit

Op woensdag 20 november 2019 staat de Huisvestingsverordening 2020 op de agenda van de raadscommissie Bouwen en Wonen. Vervolgens wordt nieuwe huisvestingsverordening op 28 november behandeld door de gemeenteraad.



Elsje de Bie en Rutger van der Meer zijn advocaten bij [Hielkema & co](#)

Hoofdfoto: archief Vastgoedjournaal

Elsje de Bie en Rutger van der Meer