



Aan het College van Burgemeester en Wethouders
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Amsterdam, 11 juli 2019

Betreft: Reactie van het Huurders Netwerk Amsterdam op de voorgelegde Huisvestingsverordening 2020.

Correspondentieadres:
Jacques Bettelheim, secretaris HNA
j.bettelheim@upcmail.nl

Geacht college,

Wij hebben de voorgelegde inspraakversie Huisvestingsverordening 2020 behandeld in de Overlegtafel Woonparagraaf gemeente/prestatieafspraken van het Huurders Netwerk Amsterdam (HNA). Vervolgens is onze voorgenomen reactie voorgelegd aan alle deelnemers van het HNA. Met de hieruit voortvloeiende opmerkingen is rekening gehouden in de voorliggende definitieve versie, die we hierbij aan u voorleggen.

Wij beseffen dat via meerdere invalshoeken de woonruimteverdeling vorm en inhoud verkrijgt. Zo is bijvoorbeeld de notitie BO RAP-regio d.d. 13 juli 2018 over de fundamentele herziening van de woonruimteverdeling door de samenwerkende Amsterdamse lokale huurdersorganisaties behandeld. Dat heeft geleid tot een aan wethouder Laurens Ivens op 26 januari 2019 toegezonden commentaar. Dit commentaar is behandeld in een brief van 5 februari 2019 van de wethouder.

Nu de samenwerking van de Amsterdamse lokale huurdersorganisaties is verankerd in het HNA, zullen vervolgwerkzaamheden voor zover deze betrekking hebben op de woonruimteverdeling ook door de hierboven genoemde Overlegtafel worden behandeld.

Wij zien de huisvestingsverordening 2020 als een overgangshuisvestingsverordening, omdat in 2020 een afronding te voorzien is van de nu nog lopende discussie over het gemeentebestuur inzake de woonruimteverdeling, die zou kunnen leiden tot een herziening van de woonruimteverdeling. Deze herziening zal óók haar weerslag vinden in een nieuw op te stellen huisvestingsverordening voor 2021.

Wij staan er positief tegenover dat voor jongeren die al langere tijd binding hebben met de stad een kansvergroting wordt geboden op een zelfstandige woonruimte, zij het dat deze vooralsnog beperkt is gezien de schaarste aan zelfstandige woonruimte.

Ook staan we er positief tegenover dat de regels rond B&B aangescherpt worden.



Voor wat betreft het verkameren door beleggers zijn wij van mening dat een duidelijke grens dient te worden gesteld aan het minimumoppervlak van een kamer, en wel ten minste 12 m². Ook vinden wij het voorgestelde quotum van voor verkamering in aanmerking komende woningen ter grootte van 25% veel te hoog.

Met betrekking tot de voorgelegde inspraakversie Huisvestingsverordening 2020 delen wij u het volgende mee:

Hoofdstuk 2, de woonruimteverdeling.

1. Op grond van artikel 2.2.2 onder 4 gelden voor atelierwoningen aanvullende toelatingscriteria. In de afgelopen jaren is van de kant van de belanghebbende kunstenaars en enkele huurdersorganisaties veel aandacht gevraagd voor het inzichtelijk maken van de voorraad atelierwoningen op adresniveau. Dat heeft wel een inventarisatie opgeleverd, maar de inhoud daarvan is niet toegankelijk voor de huidige en toekomstige bewoners van een atelierwoning. De voorraad atelierwoningen is van groot belang voor de stad en het voortbestaan van deze voorraad heeft veel betere waarborgen dan thans het geval is. Her en der worden atelierwoningen verkocht. Wij zijn van mening dat hieraan een einde dient te komen. Ook voor de rolstoelwoningen gelden aanvullende toelatingscriteria, die zijn vastgelegd in artikel 2.4.4. Ook hier ontbreekt een overzicht van de beschikbare voorraad op adresniveau.

Voorstel.

Wij stellen u voor om

- a. samen met de woningcorporaties maatregelen te nemen om de verkoop van atelierwoningen en rolstoelwoningen te beëindigen en waar nodig om deze specifieke woningbestanden uit te breiden;
 - b. een centrale registratie van de voorraad atelierwoningen en rolstoelwoningen op adresniveau in nader overleg met het HNA in te richten en toegankelijk te maken voor alle belanghebbenden.
2. In artikel 2.3.5 zijn de passendheidscriteria voor de middeldure huurvoorraad opgenomen. Dit geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen Dit geldt ook voor het toegevoegde artikel 2.3.6, bijzondere volgordebepaling.
 3. In artikel 2.2.1 worden de zelfstandige huurwoningen onderscheiden in
 - a. huurwoningen met een rekenhuur tot de liberalisatiegrens;
 - b. huurwoningen met een huurwaarde tot de liberalisatiegrens, en
 - c. huurwoningen waarvoor op grond van de erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of bestemmingsplan voor een periode van ten minste 25 jaar een huurwaarde geldt vanaf de



liberalisatiegrens.

In artikel 2.3.7 wordt voorrang geïntroduceerd voor werknemers in de sectoren onderwijs en zorg. Deze voorrang heeft uitsluitend betrekking op onderdeel c.

Wij tekenen hierbij aan dat in de aan de raadscommissie Bouwen en Wonen bij de Huisvestingsverordening verzonden toelichting op bladzijde 3 de suggestie wordt gewekt dat óók voorrang zou kunnen worden gegeven aan woningen uit de voorraad sociale huurwoningen. Wij nemen aan dat hiermee bedoeld wordt op een pilot waarbij een beperkt aantal woningen beschikbaar is voor onder andere jonge leraren.

Voorstel.

Wij stellen u voor om alle mogelijke onduidelijkheid op dit punt te verhelderen en weg te nemen.

4. In artikel 2.4.7 is een bijzondere volgordebepaling opgenomen. Opmerkingen:
 - bij punt 3.a. stellen wij als tekst voor:
woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring die of zelf of van wie één van de leden van zijn of haar huishouden, de leeftijd van 65 jaar of ouder heeft bereikt;
 - bij punt 3.c. stellen wij als tekst voor:
woningzoekende die zelf of één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden de leeftijd van 65 jaar of ouder heeft bereikt;
 - bij punt 3.d. stellen wij voor de tekst over te nemen die thans bij punt 3.c. in de verordening is aangegeven;
 - bij punt 3.e. stellen wij voor de tekst over te nemen die thans bij punt 3.d. in de verordening is aangegeven;
 - uit de bepalingen bij punt 4.b. en 4.c. volgt dat een jongere die gedurende ten minste 6 jaar ingezetene is geweest van Amsterdam maar niet in het bezit van een urgentieverklaring is voorgaat op een jongere die in het bezit is van een urgentieverklaring. Het wezen van een urgentieverklaring is dat voorrang wordt geboden ten opzichte van al diegenen die niet in het bezit van een urgentieverklaring zijn. Wij stellen u voor om de teksten die nu bij 4.b. en 4.c. zijn vermeld om te wisselen;
 - bij 5. stellen wij als eerste zin voor:
Voor een huisvestingsvergunning voor het in gebruik nemen van een woonruimte die in het bijzonder geschikt is voor de huisvesting van personen met medische beperkingen komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

Hoofdstuk 3, wijziging van de woonruimtevoorraad.

De reikwijdte van de vergunningplicht (voor welke woonruimte in Amsterdam geldt een huisvestingsvergunningplicht) is niet veranderd. Hierbij wordt verwezen naar artikel 21 van de Huisves-



tingswet. In dit artikel is bepaald dat het verboden is om de in de Huisvestingsverordening aange-
wezen woonruimten zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. te onttrekken aan de bestemming tot bewoning, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar,;
- b. samen te voegen met andere woonruimte, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;
- c. om te zetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte;
- d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten.

5. Voor bed and breakfast (B&B) geldt nu nog een uitzondering wanneer voorafgaand aan een aantal verplichtingen is voldaan. Deze uitzondering is vervallen in de Huisvestingsverordening 2020. De nieuwe regeling is opgenomen in de artikelen 3.3.6 t/m 3.3.9. Per wijk wordt een quotum vastgesteld. Komt het aantal aanvragen hoger uit, dan zal op basis van een loting worden beslist over de aanvragen. Dit geldt voor alle B&B-eigenaren.

Wij staan er positief tegenover dat in plaats van een meldingsplecht een vergunningsplicht wordt ingevoerd. Bij de gemeente zijn voor zover bekend 2948 B&B's gemeld. Het aanbod via Airbnb wijst op een aantal van 4328 B&B's. De gemeente stelt een grens van 3227 (met spreiding per wijk). Wij dringen aan op een actieve opstelling / handhaving zodat de door de gemeente gestelde grens niet overschreden wordt.

Voor de vóór 1-1-2019 bestaande B&B's is een overgangsregeling getroffen. Deze overgangsregeling is beperkt tot een periode van 2 jaar. Wij zijn van mening dat de overgangsregeling veel te kort is uitgevallen.

Voostel.

Wij stellen u voor om de vóór 1-1-2019 bestaande B&B's die zich conform de regeling wél gemeld hebben, gedurende een ruime periode niet te verplichten om ook aan de loting mee te moeten doen.

Terecht is bij het aanbieden van B&B vakantieverhuur verboden. Wij zijn van mening dat het belang van deze bepaling moet worden benadrukt.

Voorstel.

Wij stellen u voor om bij deze bepaling ook aan te tekenen dat, wanneer door de B&B-eigenaar vakantieverhuur wordt toegepast, de verleende B&B-vergunning zal worden ingetrokken.

6. Voor vakantieverhuur is in de Huisvestingsverordening 2020 tevens bepaald dat de woonruimte niet is gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt. De aanwijzing van dergelijke gebieden wordt door burgemeester en wethouders gedaan.

Vakantieverhuur heeft een grote, negatieve invloed op de leefbaarheid. De invoering van de mogelijkheid van een verbodsbepaling in een gebied in de stad juichen wij toe. De aanduiding



gebied is niet nader omschreven. Wij gaan ervan uit dat met een specifieke omschrijving zal worden volstaan.

Mede door de aanzienlijke verkoop van woningen die eerder in het bezit waren van woningcorporaties komt vakantieverhuur in alle delen van de stad voor. Dat betekent naar onze mening dat bij de uitwerking van deze bepaling ruimte moet worden gemaakt voor een voor bewoners van de stad makkelijk toegankelijke registratie van de 'gebieden' en dat de aanwijzing van voor een verbod in aanmerking komend gebied ook vanuit de burgerij kan worden geïndiceerd.

Voorstel.

Wij stellen u voor om bij de uitwerking van deze verbodsbepaling de huurdersorganisaties (de koepelorganisaties en het HNA) intensief te betrekken.

7. In artikel 3.3.3, intrekken vergunning, is onder e. toegevoegd dat de verleende vergunning kan worden ingetrokken wanneer een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte optreedt. Deze aanvullende bepaling is beslist van belang. Echter, het aantonen van dergelijke overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden is in het algemeen gesproken verre van eenvoudig.

Voorstel.

Wij stellen u voor om voor bewoners die te maken krijgen met dergelijke inbreuken via de stadsdeelorganisaties daadwerkelijke praktische ondersteuning beschikbaar te maken.

8. In artikel 3.3.5, onttrekkingsvergunning voor sloop, zijn de weigeringsgronden voor amovatie aanmerkelijk uitgebreid. Zo moeten onder meer architectonische en cultuurhistorische waarden en de mogelijkheid om via renovatie de sloop te vermijden ook in aanmerking worden genomen. Dat is een belangrijke verbetering.
9. Ook de regeling rond het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte (de verkamering) is uitgebreid aan de orde gekomen in de artikelen 3.3.12 t/m 3.3.16.

Aantekeningen hierbij:

- in de thans geldende Huisvestingsverordening is in artikel 3.3.2 onder m aangegeven dat bij woningvorming tot een onzelfstandige woonruimte deze woonruimte een gebruiksoppervlak heeft niet kleiner dan 12 m².

In de Huisvestingsverordening 2020 komt deze bepaling niet terug. Dat betekent dat vanaf 2020 geen grens meer wordt gesteld aan de minimumgrootte van de onzelfstandige woonruimte. Hierdoor wordt het mogelijk om op een legale manier meer (kleine) kamers te maken in een woning. Dat gaat uiteraard ten koste van diegenen die op zo'n kamer zijn aangewezen. Dit zet de deur open voor asociaal gedrag van huisjesmelkers.

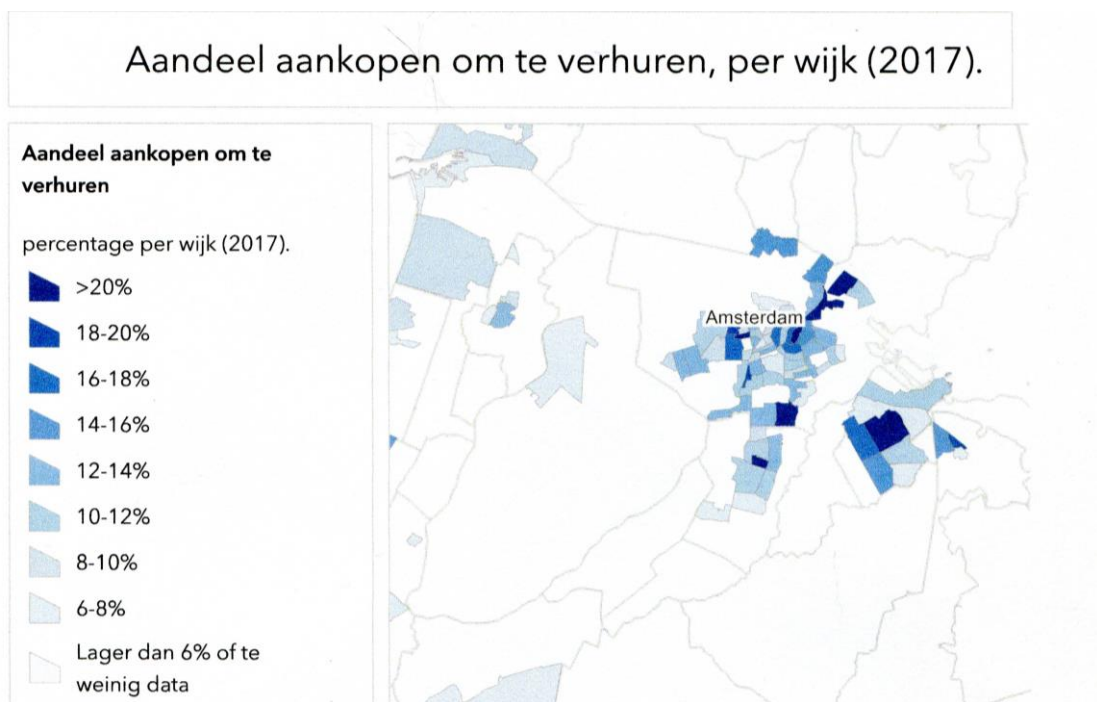


Voorstel.

Wij stellen u voor om de norm van 12 m² of een hoger aantal weer in te voeren.

- in de thans geldende Huisvestingsverordening 2019 is een quotum opgenomen ten aanzien van het aantal woningen dat in een woongebouw mag worden verkamerd.
Gesteld kan worden dat het aantal woningen dat wordt gekocht om het vervolgens te verhuren of te verkameren (de huuropbrengst van een verkamerde woning is in het algemeen aanmerkelijk hoger dan de huuropbrengst van een vergelijkbare zelfstandige woonruimte) een enorme vlucht heeft genomen.

Dat blijkt ook uit onderstaande weergave van een door het Kadaster in opdracht van de Raad voor de leefomgeving en infrastructuur opgestelde interactieve kaart met betrekking tot het verschijnsel 'buy-to-let'.



Uit deze kaart blijkt niet alleen dat het verschijnsel binnen Amsterdam vrijwel overal is doorgedrongen, maar ook dat de verkamering op diverse plaatsen inmiddels al de maximumgrens van 25% heeft overschreden.

Bij de Burgwallen - Oude Zijde gaat het om 35%; bij het IJplein / Vogelbuurt om 27% en bij de Buikslotermeer om 27%. Buitenveldert-Oost komt uit op 22% en Bijlmer Oost op 21%.

In een artikel in NUL20 van december 2017 is ook uitvoerig aandacht besteed aan de vele negatieve kanten die aan de thans uitbundige kamerverhuur zijn verbonden.



Wij tekenen hierbij aan dat het waarschijnlijk vaak voorkomt of is voorgekomen dat de koper van een woning, niet voor eigen bewoning maar voor de verhuur na verkamering, geen vergunning voor deze verkamering bij de gemeente heeft aangevraagd.

Voorstel.

Wij stellen u voor om het quotum te verlagen naar 15%. Voor een aantal gebieden betekent dit een blokkade van de mogelijkheid tot verkamering.

Voorstel.

Wij stellen u voor om in de gebieden waar thans de grens van 25% is overschreden een stop op de verlening van omzettingsvergunningen in te stellen.

10. Met de Huisvestingsverordening 2020 is complexe regelgeving aan de orde. Het functioneren daarvan bepaalt of via monitoring een goed inzicht in de werking daarvan kan worden verkregen. Dat bepaalt vervolgens weer de mogelijkheden voor de inrichting van een goede handhaving.

Voorstel.

Wij stellen u voor nader te onderzoeken of het noodzakelijk is om de monitoring en handhaving van het vergunningstelsel te verbeteren.

De leden van de Overlegtafel Woonparagraaf gemeente/prestatieafspraken:

Dingeman Coumou

Ena Helmers

Jan Leegwater

Frans Ondunk

John Sedney

Alite Thijsen

Els Timmerman

Han Wanders

Frank Witzen

Goedgekeurd door de deelnemers van het HNA op 8 juli 2019.

Vriendelijke groeten,

Jacques Bettelheim,
secretaris bestuur Stichting HNA