

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

Verslag voortgangsgesprek [REDACTED] zaken"

Datum gesprek : 14 januari 2013
Betreft : Voortgang [REDACTED] i.v.m. aangepast beleid "woningonttrekking"
Afdeling : Handhaving, team Fysiek

Aanwezig:

Namens [REDACTED] directeur
[REDACTED] advocate
[REDACTED] medewerker [REDACTED]

Namens het stadsdeel: - [REDACTED] jurist handhaving

Het voortgangsgesprek betreft de volgende adressen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Aanleiding

Naar aanleiding van het onlangs aangepaste beleid inzake "uitvoeringsregels woningonttrekking stadsdeel Zuidoost" (o.a. omzetting / kamergewijze verhuur) is in overleg met de advocate, [REDACTED] [REDACTED] besloten om in dit gesprek te inventariseren, in hoeverre het gewijzigde beleid kan leiden tot het (alsnog) legaliseren van de strijdige situatie. Mogelijkerwijs kan het nieuwe beleid leiden tot het rechtmatig (laten) bewonen van de woningen gelegen aan de hierboven genoemde adressen (door meer dan één huishouden, tot een maximum van 4 personen).

Beëindiging strijdige situatie

Op voorhand heeft [REDACTED] aangegeven dat de strijdige situatie op een aantal adressen inmiddels is beëindigd. Het gaat om een viertal woningen, waarvan [REDACTED] de huurcontracten met de eigenaren inmiddels heeft opgezegd, te weten:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Door [REDACTED] is aangegeven dat nog een eindinspectie zal worden gehouden, ter bevestiging van e.e.a. Zodra gebleken is dat de betreffende woningen rechtmatig worden bewoond en/of de woningen niet meer door [REDACTED]-medewerkers worden bewoond, zullen de zaken t.b.v. [REDACTED] worden afgesloten.

Toelichting aangepaste "Uitvoeringsregels Woningonttrekking stadsdeel Zuidoost"

In de afgelopen jaren hebben zich allerlei "nieuwe" vormen van wonen ontwikkeld. Deze woonvormen wijken af van de traditionele woonvormen zoals deze gedefinieerd zijn in bestemmingsplannen en de huisvestingsverordening. In bestemmingsplannen en de huisvestingsverordening wordt ervan uitgegaan dat er sprake is van "wonen" als er sprake is van één huishouden". De jurisprudentie geeft

aan dat er pas sprake is van één huishouden als er sprake is van een duurzame samenlevingsvorm. De nieuwe vormen vallen niet onder de definitie van één huishouden omdat het in die gevallen niet om duurzame samenlevingsvormen gaat (en dus in strijd zijn met het bestemmingsplan en de huisvestingsverordening). Eén van de woonvormen die in strijd is met de bestemmingsplannen van Zuidoost en tevens in strijd met de huisvestingsverordening van Amsterdam, betreft de "kamergewijze verhuur" (studenten die gezamenlijk een woning betrekking, kleinschalige woon-zorgprojecten en arbeidsmigranten die gezamenlijk een woning betrekken).

Om te voldoen aan de maatschappelijke vraag naar kamergewijze verhuur én om de beleidsdoelstellingen die het stadsdeel heeft met kamergewijze verhuur voor studenten te kunnen realiseren, heeft het stadsdeel in december 2012 besloten om de "Uitvoeringsregels Woningonttrekking Stadsdeel Zuidoost (onttrekken, samenvoegen en omzetten)" minder restrictief te maken. Met het gewijzigde beleid zal het, onder voorwaarden, mogelijk zijn om een woningomzettingsvergunning te verkrijgen.

Omzetting van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte (kamergewijze verhuur) zal – na publicatie (in de maand januari 2013) van het aangepaste beleid – worden toegestaan in Zuidoost, onder de volgende voorwaarden:

- er mogen niet meer dan 4 personen wonen in de woning;
- in woningen kleiner dan 80 m² mogen niet meer dan 3 personen wonen;
- in woningen kleiner dan 60 m² mogen niet meer dan 2 personen wonen
- bij omzettingen in het kader van begeleid wonen, dient uitgegaan te worden van minimaal 12 m² per bewoner van het project; er geldt geen maximum aan bewoners.

Aanvraag vergunningen t.b.v. kamergewijze verhuur

Naast een woningonttrekingsvergunning (zoals hiervoor uiteengezet), is ook een (Wabo)omgevingsvergunning vereist (onthefving van het bestemmingsplan i.v.m. het begrip "één huishouden"). De betreffende vergunningen zullen door de eigenaren van de betreffende woningen aangevraagd dienen te worden.

Door [REDACTED] is aangegeven dat t.b.v. de resterende zes woningen, namens de eigenaar, door [REDACTED] de vergunningaanvraag z.s.m. uitgevoerd zal gaan worden ([REDACTED] zal hiervoor door de eigenaren gemachtigd worden). [REDACTED] zal zich t.b.v. de vergunningaanvragen in verbinding stellen met de afdeling Vergunningen van het Stadsdeel Zuidoost.

Besluit "verlenging begunstigingstermijn" c.q. aanhouding van het handhavingstraject.

Besloten is om in een drietal lopende handhavingssaken, waarin eerder een "last onder dwangsom" is opgelegd, de begunstigingstermijn te verlengen tot 1 april 2013. De besluiten daartoe zijn op 14 januari 2014 aan [REDACTED] overhandigd. Het betreft de adressen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

In deze zaken is door de advocate, namens [REDACTED], in december 2012 een bezwaarschrift ingediend. Door [REDACTED] zal aan de afdeling JZ stadsdeel Zuidoost / secretariaat van de bezwaarcommissie, verzocht worden om deze bezwaarschriften aan te laten houden.

Verder is besloten om in de andere drie lopende zaken, het handhavingstraject (eveneens) tot 1 april 2013 aan te houden. De betreffende brieven daartoe zijn (eveneens) op 14 januari 2014 aan [REDACTED] overhandigd. Het betreft de adressen:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Zowel in de bedoelde "besluiten" als in de "aanhoudingsbrieven", is overigens aangegeven dat de woning tot die tijd slechts bewoond mag worden door maximum vier personen.

Tot slot

Door [REDACTED] is nog verzocht om te bekijken in hoeverre het mogelijk is om een woning door meer dan vier personen te laten bewonen, bijvoorbeeld in het geval dat er wordt voldaan aan brandveiligheidseisen dan wel bepaalde keurmerkeisen. Dit zou zich namelijk kunnen voordoen in het geval dat de samenstelling van bewoners dit zou vereisen (i.v.m. bepaalde familiebanden).

Aangegeven is dat bewoning (op dit moment) uitsluitend mogelijk is op grond van:

- het gewijzigde short-staybeleid (max. 4 personen voor de duur van max. 6 maanden)
- het gewijzigde woningonttrekkingsbeleid (kamergewijs verhuur / max. 4 personen) en
- het vigerende bestemmingsplan (eis: één huishouden).

Bewoning door meer dan 4 personen op enige andere wijze, is dan ook niet mogelijk.

Op verzoek van [REDACTED] zal door of namens [REDACTED] nog een opgave worden verstrekt aan afdeling Handhaving / stadsdeel Zuidoost van overige adressen, waar [REDACTED] eveneens gebruik maakt van "kamergewijze verhuur". Ook voor die adressen zal namelijk de betreffende vergunningen aangevraagd moeten worden.

[REDACTED]
Jurist Handhaving