



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Vastgoed Belang  
t.a.v. ing. Co Koning MRE  
algemeen directeur  
Nachtwachelaan 20  
1058 EA Amsterdam

Wonen 123390  
Datum 20 februari 2018  
Behandeld door P. Heidecker

Onderwerp Raadsadres van Vastgoed Belang over woningdelen

Zeer geachte heer Koning,

Op 8 november 2017 heeft de raadscommissie WB uw raadsadres van 13 oktober 2017 inzake woningdelen ter afdoening aan het college voorgelegd. Wij waarderen het, dat u ons informeert over de ervaringen van uw achterban met het beleid woningdelen. U doet vijf voorstellen:

1. *Uitvoering van het huidige beleid met terugwerkende kracht tot 1 januari 2017 inclusief reeds opgelegde boetes ongedaan te maken;*
2. *Indien de Raad om haar moverende redenen toch beleid wil op dit onderwerp, dat beleid samen met bewoners van woongroepen en eigenaren vorm te geven op basis van objectieve juiste gegevens en op basis van behoorlijk bestuur;*
3. *Eisen aan woningen voor die woongroepen gelijk te stellen aan eisen die gesteld worden aan een woning voor een "regulier" huishouden;*
4. *Overlast te bestrijden via de reguliere weg en niet over de rug van woongroepen en verhuurders waar geen sprake is van overlast;*
5. *Bewoners van woongroepen en eigenaren in situaties die reeds bestonden voor 1 januari 2017 daarna alsnog gedurende een ruime termijn in de gelegenheid te stellen die situatie te legaliseren.*

#### **Reactie van het college**

Hieronder geeft het college een reactie op de door u genoemde vijf voorstellen.

1. *Uitvoering van het huidige beleid met terugwerkende kracht tot 1 januari 2017 inclusief reeds opgelegde boetes ongedaan te maken;*

#### Reactie

Het college heeft met de Raad afgesproken dat het huidige beleid van woningdelen wordt geëvalueerd. Deze evaluatie woningdelen 2018 is op 22 januari j.l. van start gegaan. Graag ne-

men we uw inbreng mee in deze evaluatie. De resultaten van de evaluatie worden voorgelegd aan de nieuw gekozen raad. De raad kan dan op grond van de evaluatie, besluiten tot beleidswijzigingen. Tot het moment dat er eventuele wijzigingen in het beleid worden doorgevoerd, zal de gemeente de uitvoering van het huidige beleid voortzetten, inclusief de handhaving met boetes. Er kan vanzelfsprekend een bezwaarschrift tegen een boete worden ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders<sup>1</sup>.

2. *Indien de Raad om haar moverende redenen toch beleid wil op dit onderwerp, dat beleid samen met bewoners van woongroepen en eigenaren vorm te geven op basis van objectieve juiste gegevens en op basis van behoorlijk bestuur;*

#### Reactie

Het college is zich bewust van de mogelijke impact van woningdelen op de woon- en leefomgeving. Beleid voor woningdelen acht het college daarom gewenst. Het huidige beleid is gebaseerd op de evaluatie woningdelen 2016 inclusief onderzoek onder huurders en verhuurders. Bij de evaluatie die zojuist van start is gegaan wil het college opnieuw de huurders en verhuurders horen en neemt het college - zoals gezegd bij de reactie op voorstel 1 - uw inbreng zeker mee.

3. *Eisen aan woningen voor die woongroepen gelijk te stellen aan eisen die gesteld worden aan een woning voor een "regulier" huishouden;*

#### Reactie

Een huishouden is gedefinieerd als een of twee volwassenen al dan niet met kinderen. Het college heeft woningdelen voor drie of meer volwassenen in woongroepen gelijkgesteld aan kamerbewoning omdat blijkt (ook uit de evaluatie 2016) dat de bewoning door woongroepen op hetzelfde neerkomt als kamerbewoning. De vergunningplicht voor kamerbewoning bestaat al sinds 1993. Het college heeft - met het oog op woningdelen - ervoor gekozen om de vergunningplicht voor kamerbewoning door drie of vier huishoudens sterk te vereenvoudigen door voorwaarden te schrappen. Van de acht voorwaarden resteren er nu nog twee, de voorwaarde voor geluidisolatie (is hetzelfde gebleven) en lagere voorwaarden (minder vierkante meters) voor de gemeenschappelijke verblijfsruimte bij drie en vier onzelfstandige woonruimten. Dit omvat het gros van de kamerbewoning. Bij vijf of meer onzelfstandige woonruimten gelden drie extra voorwaarden, omdat hier analoog aan de omgevingswetgeving, sprake is van een bedrijfsmatig karakter van kamerbewoning met een grotere impact op de leef- en woonomgeving.

---

<sup>1</sup> Een bezwaarschrift tegen een boete kan worden ingediend bij het college van Burgemeester en Wethouders, Postbus 1900, 1000 BX Amsterdam of via de e-mail: [bezwaarenberoep.wonen@amsterdam.nl](mailto:bezwaarenberoep.wonen@amsterdam.nl)

4. *Overlast te bestrijden via de reguliere weg en niet over de rug van woongroepen en verhuurders waar geen sprake is van overlast;*

Reactie

De gemeente draagt verantwoordelijkheid voor de leefbaarheid in de stad. Aangezien woningdelen vaak tot ander en intensiever woninggebruik leidt met gevolgen voor de leefbaarheid, wil de gemeente sturen op nadelige effecten, waaronder overlast en overbewoning. De huisvestingsverordening is het reguliere instrument om op nadelige effecten op de leefbaarheid te beperken bij wijziging van het woninggebruik van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte.

5. *Bewoners van woongroepen en eigenaren in situaties die reeds bestonden voor 1 januari 2017 daarna alsnog gedurende een ruime termijn in de gelegenheid te stellen die situatie te legaliseren.*


Reactie

Iedere eigenaar heeft de mogelijkheid om zijn woning via een vergunningaanvraag te legaliseren. Boetes voor illegale verkamering worden alleen uitgeschreven als op locatie overtredingen worden geconstateerd. Aangezien de vergunningplicht al sinds 1993 bestaat, is een gewenningstermijn niet opportuun. Woongroepen konden zich ten tijde van de vrijstellingsregeling voor woongroepen alleen laten registreren vóór start van de woongroep. Voor niet-geregistreerde woongroepen gold de vergunningplicht toen ook al.

We vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met de meeste hoogachting,

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

  
J.J. van Aartsen  
waarnemend burgemeester

  
A.H.P. van Gils  
gemeentesecretaris