

Beleidsregel voor het beslissen op aanvragen omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo voor het toestaan van kamerverhuur

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht;

gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingswet;
gelet op artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
gelet op Bijlage II, artikel 4 lid 9 Besluit omgevingsrecht;

gelet op artikel 3.1.1 en verder van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020;

Overwegende dat

- op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo het verboden is om zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
- die vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 in verbinding met artikel 4 lid 9 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- op grond van artikel 3.1.1 en verder van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de Huisvestingsverordening) het verboden is om zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders woonruimte van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte(n) om te zetten of omgezet te houden;
- het bewonen van een woning door meer dan één huishouden dan wel gebruik van bouwwerken als onzelfstandige woonruimten in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan kan zijn;
- in dat geval een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c is vereist, waarbij geldt dat geen sprake mag zijn van strijd met een goede ruimtelijke ordening;
- in de Huisvestingsverordening, in het bijzonder artikel 3.3.11 is bepaald onder welke omstandigheden de vergunning op grond van artikel 3.1.1 van de Huisvestingsverordening worden verleend;
- eenduidigheid in de besluitvorming over aanvragen om beide vergunningen wordt nagestreefd;
- de regels van de Huisvestingsverordening, in het bijzonder artikel 3.3.11, niet alleen de samenstelling van woonruimtevoorraad beschermen, maar tevens borgen dat niet in strijd met goede ruimtelijke ordening wordt gekomen, nu deze tevens zorgen dat het woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar wordt aangetast;
- daarom het toetsingskader als vastgelegd in de Huisvestingsverordening, in het bijzonder artikel 3.3.11, tevens wordt toegepast als toetsingskader voor de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo;
- deze praktijk met de vaststelling van de beleidsregel wordt geformaliseerd;

Besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

1. Deze beleidsregel is van toepassing op beslissingen omtrent aanvragen voor omgevingsvergunningen op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo voor het afwijken van het toegestane gebruik voor de vestiging van onzelfstandige woonruimte(n), voor zover voor de omzetting naar onzelfstandige woonruimte(n) ook een vergunningplicht geldt op basis van artikel 3.1.1 van de Huisvestingsverordening, en bevat de volgende onderdelen:
 - a. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de regels die gelden voor het omzetten van een zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte(n) zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening;
 - b. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien niet wordt voldaan aan de regels die gelden voor het omzetten van een zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte(n) zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening;

Deze beleidsregel treden in werking met ingang van de dag van bekendmaking.

Dit besluit wordt aangehaald als Beleidsregel voor het beslissen op aanvragen omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo voor het toestaan van kamerverhuur, gemeente Amsterdam 2021.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 24 augustus 2021

*De burgemeester
Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris
Peter Teesink*

Toelichting

Inleiding

Deze beleidsregel is opgesteld om te zorgen voor inhoudelijke afstemming tussen de besluiten om medewerking te verlenen aan kamerverhuur op basis van de Huisvestingsverordening en de besluiten om omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van een geldend bestemmingsplan.

De beleidsregel zorgt ervoor dat voor een en dezelfde kamerverhuur dezelfde inhoudelijke beleidsmatige afweging plaatsvindt bij het besluit op een aanvraag om vergunning op basis van de Huisvestingsverordening en het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning.

Vergunningen op basis van de Huisvestingsverordening

Op 1 april 2020 is nieuw beleid kamerverhuur in werking getreden waarbij (onder andere) wijkquota zijn geïntroduceerd. Om te zorgen dat de woningvoorraad van Amsterdam een goede balans houdt tussen onzelfstandige en zelfstandige woonruimten en de leefbaarheid te beschermen, zijn nieuwe regels voor kamergewijze verhuur vastgesteld.

Omgevingsvergunningen om af te wijken van een geldend bestemmingsplan

Als (kamer)verhuur past binnen het geldende bestemmingsplan wordt, en daarbij ook vergunningplichtige bouwactiviteiten plaatsvinden, indien aangevraagd, ook de omgevingsvergunning voor bouw verleend. Gebruik van bouwwerken voor onzelfstandige woonruimte is echter niet in alle bestemmingsplannen toegestaan. Dat betekent dat alleen een vergunning op basis van de Huisvestingsverordening niet voldoende is om de kamerverhuur te realiseren. Voor dergelijke gevallen moet ook worden afgeweken van het bestemmingsplan. Wanneer daarover in het bestemmingsplan zelf geen regels zijn opgenomen, geldt onderhavige beleidsregel.

Belang van een identiek afwegingskader

In het verleden is het voorgekomen dat voor kamerverhuur de ene benodigde vergunning werd verleend maar de ander werd geweigerd. Dat wordt vanuit het oogpunt van burgervriendelijkheid niet gewenst. Deze beleidsregel is opgesteld voor de gevallen waarbij er een omgevingsvergunning nodig is en wordt aangevraagd voor het afwijken van het op basis van het bestemmingsplan toegestane gebruik. Het gaat daarbij om afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo in verbinding met artikel 4 lid 9 van Bijlage II van het Bor.

Het nu geformuleerde beleid zoals dat opgenomen is in de Huisvestingsverordening wordt daarmee ook van toepassing voor besluiten om af te wijken van het bestemmingsplan.

Er is bewust voor gekozen om in het eerste lid niet de inhoudelijke voorwaarden op te nemen in de beleidsregel, maar om te verwijzen naar de Huisvestingsverordening. Daarmee wordt voorkomen dat door latere wijzigingen van de voorwaarden er inhoudelijke verschillen ontstaan tussen de voorwaarden van de Huisvestingsverordening en de voorwaarden voor omgevingsvergunningen.

Goede ruimtelijke ordening geborgd

Vanaf 1 april 2020 gelden op grond van de Huisvestingsverordening nieuwe regels voor kamerverhuur. Per wijk is een quotum vastgesteld. Dit betreft het maximale aantal zelfstandige woningen dat mag worden omgezet. Tevens gelden er quota per pand. Bij verhuur van vier onzelfstandige woonruimten of meer moet vanaf ingebruikname worden voldaan aan geluidseisen, terwijl het aantal te verhuren kamers maximaal zes is en de kamers per individueel contract dienen te worden verhuurd. De gemeenschappelijke ruimte moet minstens 11 vierkante meter zijn en minimaal 3 meter breed.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, wordt de vergunning op grond van de Huisvestingswet verleend. Door deze voorwaarden wordt niet alleen gestuurd op de samenstelling van de woonruimtevoorraad, maar wordt ook de goede ruimtelijke ordening, te weten een aanvaardbaar woon- en leefkli-

maat beschermd. Door het stellen van maxima per wijk en pand en het hanteren van een maximaal aantal kamers en individuele huurders, alsmede een maat voor de gezamenlijke ruimte, is geborgd dat de druk die de aanwezigheid van onzelfstandige woningen kan hebben op wijken en buurten niet onaanvaardbaar zal zijn.

Door het quotum over de 99 wijken van de stad te verdelen in wijkquota, wordt de leefbaarheid in de wijken gediend en ruimtelijk sturing gegeven. De randvoorwaarden voor kamerverhuur en de wijkquota borgen dat de extra druk die van deze vorm van gebruik van woonruimte uitgaat op het woon- en leefklimaat niet onevenredig zal zijn.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan worden vastgesteld dat de kamerverhuur geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft, zodat van het bestemmingsplan kan worden afgeweken zonder dat strijdigheid met de goede ruimtelijke ordening ontstaat.

Uitzondering op de vergunningplicht en de beleidsregel

In een aantal gevallen geldt dat er geen vergunning noodzakelijk is op basis van de Huisvestingsverordening. Deze vormen van gebruik worden niet gezien als kamerverhuur en vallen daarom buiten het bereik van deze beleidsregel.

Het gaat om vormen van gebruik die vaak voorkomen maar geen hogere druk leggen op de woon- en leefbaarheid. De effecten van deze, in het kader van de Huisvestingsverordening, vergunningvrije vormen zijn vergelijkbaar met het gebruik van de zelfstandige woonruimte door één huishouden. Het gaat bijvoorbeeld om bijzondere gevallen van gebruik als tweede woning of vormen van woningdeling door maximaal twee personen. De gemeente Amsterdam wil twee vrienden die samenwonen namelijk niet anders behandelen dan een stel. Temeer ook omdat hierbij geen leefbaarheidseffecten optreden.

Volgorde vergunningen

Idealiter wordt eerst de vergunning op grond van de Huisvestingsverordening aangevraagd en vervolgens de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Wordt de eerste vergunning verleend, dan de tweede ook. Bij weigering geldt hetzelfde.

Er wordt echter rekening mee gehouden dat in sommige gevallen een initiatiefnemer eerst een omgevingsvergunning wil ontvangen, bijvoorbeeld om te kunnen verbouwen. Later wordt dan de vergunning op basis van de Huisvestingsverordening aangevraagd, op het moment dat de verbouwing is afgerond en onzelfstandige woonruimte(n) verhuurd gaan worden. In voorkomend geval zal aan de beleidsafdeling Wonen om advies worden gevraagd over de uitkomst van de toets aan het toetsingskader.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat pas gestart kan worden als er een vergunning verleend is voor de kamerverhuur op basis van de Huisvestingsverordening én het initiatief past binnen het geldende bestemmingsplan of er een omgevingsvergunning verleend is voor afwijken van het bestemmingsplan.