



Gemeente
Amsterdam



Nota van beantwoording inspraakreacties

Wijzigingsverordening Wonen
Amsterdam 2021

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Woonruimteverdeling in de Huisvestingsverordening	5
2.1 Wooncoöperaties in het particuliere/private segment	5
2.1.1 Voorrang voor gezinnen beperkt de coöptatieruimte in te grote mate	5
2.1.2 Onzelfstandige eenheden in een wooncoöperaties zijn door de gezinsvoorrang niet mogelijk	6
2.2 Woongemeenschappen met sociale huurwoningen van woningcorporaties	6
2.2.1 Het aanleveren van kandidaten via WoningNet tast de ruimte voor coöptatie te erg aan	7
2.2.2 Kritiek op het aantal kandidaten dat via WoningNet wordt aangeleverd	7
2.2.3 Kritiek op het aantal initiatiefnemers dat voorrang krijgt op de woningen in een woongemeenschap	8
2.2.4 Woongemeenschappen met kleinere aantallen woningen moeten ook mogelijk zijn	8
2.2.5 Woonzorggemeenschap openstellen voor personen met een indicatie op grond van de Wet langdurige zorg	9
2.2.6 De Algemene verordening gegevensbescherming staat het overdragen van persoonsgegevens uit WoningNet aan woongemeenschappen niet toe	9
2.2.7 Gehanteerde omschrijvingen van woongemeenschappen	10
2.2.8 Relatie tussen woonzorggemeenschappen en de huisvesting van kwetsbare groepen	10
2.2.9 WoningNet kan niet tijdig worden aangepast aan de nieuwe toewijzing in woongemeenschappen	10
2.2.10 Bestaande woongroepen ontbreken in het wijzigingsvoorstel	11
2.2.11 Door de toewijzing middels coöptatie worden de sociale huurwoningen oneerlijker verdeeld	11
2.2.12 Conclusie en eindadvies	12
2.3 Urgentieregels	12
2.3.1 Aangescherpte voorwaarde sociaal-medische urgentie	12
2.3.2 Overige zienswijzen over urgentieregels	12
2.4 Overige zienswijzen woonruimteverdeling	13
2.4.1 Voorrang voor Amsterdamse jongeren	13
2.4.2 Voorrang voor ouderen uit de buurt	13
2.4.3 Woningen voor studenten met een functiebeperking	13
2.4.4 De begrippen rekenhuur en huurprijs	14
2.4.5 In de aanduidingen onderscheid maken tussen particuliere en private verhuurders	14
3. Woonruimtevoorraad in de Huisvestingsverordening	15
3.1 Invoeren registratieplicht toeristische verhuur	15
3.1.1 Mogelijkheden registratieplicht	15
3.1.2 Registratieplicht en privacy	16
3.1.3 Inzicht Registratieplicht	16
3.2 In stand houden vergunning voor vakantieverhuur	17
3.2.1 Vergunning voor de duur van de vakantie	17
3.2.2 Proportionaliteit vergunningplicht en evalueren registratieplicht voor invoeren vergunningplicht	18
3.2.3 Bestaande wetgeving in relatie tot vier personen	19
3.2.4 Covid-19 en de invoering van beleid	19
3.2.5 Werking vakantieverhuurverplichting	20

3.3 Overige reacties toeristische verhuur	20
3.3.1 Indeling Huisvestingsverordening	20
3.3.2 Terminologie 'in gebruik geven voor vakantieverhuur'	20
3.3.3 Toeristische verhuur in de situatie van huur	21
3.3.4 (On)veiligheid	22
3.3.5 Einde van hoofdverblijf of eigendom dan wel huur	22
3.3.6 Verschil toeristische verhuur en vakantieverhuur	22
3.3.7 Inwerkingtreding Wet toeristische verhuur van woonruimte	22
3.4 Wijzigen beleid woningvormen	23
3.4.1 Eigendomsrecht	24
3.4.2 Gevolgen woonruimtevoorraad, met name voor starters en studenten	25
3.4.3 Invoeren quotum niet-grondgebonden woningen	25
3.4.4 Woningvormen regelen via het bestemmingsplan (Wabo en Wro)	25
3.4.5 Differentiatie per wijk	26
3.4.6 Regels en de strengheid	26
3.4.7 Behoud grondgebonden woonruimte, ook na het woningvormen	26
3.4.8 Een woonwijk is geen verdienmodel	26
3.4.9 Voorkomen hausse aan aanvragen als de nieuwe regels tijdelijk worden uitgesteld	26
3.4.10 Woningvormen bij niet-grondgebonden woningen kleiner dan honderd vierkante meter	27
3.4.11 Woningvormen bij grondgebonden woningen kleiner dan tweehonderd vierkante meter	27
3.4.12 De eis van gemiddeld minimaal veertig vierkante meter vervangen door minimaal achttien vierkante meter	27
3.4.13 Herkomst van de eis ten aanzien van de minimaal achttien vierkante meter	28
3.4.14 Splittingsregels ook laten gelden bij het woningvormen	28
3.4.15 Zelfstandig of onzelfstandig?	29
3.4.16 Overgangsrecht en legalisatie	29
3.4.17 Vragen over huurrechten en gevolgen van een vergunning voor woningvorming	29
3.5 Invoeren recidiveboete voor professionele verhuurders	30
3.5.1 Verantwoordelijkheid van de verhuurder	30
3.5.2 Wettelijke grondslag en evenredigheid	30
3.6 Kamerverhuur	31
3.7 Overige reacties voorraad	31
3.7.1 Bevoegdheid aanpassing voorraadvergunning	31
3.7.2 Werkingsgebied Huisvestingsverordening en het begrip 'woonruimte'	32
4. De Doelgroepenverordening	34
4.1 Uitvoering van de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen	34
4.2 De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen	35
5. Inspraak op onderwerpen buiten het bereik van de Wijzigingsverordening	36
5.1 Zienswijzen met betrekking tot gronduitgiftebeleid	36
6. Bijlage 1: overzicht inspraakreacties	37

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) heeft op 3 juni 2020 wijzigingen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: Huisvestingsverordening) en de Verordening doelgroepen woningbouw 2019 (hierna: Doelgroepenverordening) vrijgegeven voor inspraak.

De Huisvestingsverordening bevat regels voor alle Amsterdamse woningen. Deze verordening beschermt de woningvoorraad en de leefbaarheid in de Amsterdamse buurten. Daarnaast zorgt deze verordening voor een eerlijke verdeling en toewijzing van sociale en middeldure huurwoningen. Elk jaar wordt de Huisvestingsverordening gewijzigd op onderdelen. De gemeente kan ook in bestemmingsplannen opnemen dat bepaalde woningen sociale of middeldure huurwoningen zijn. De Doelgroepenverordening regelt vervolgens aan de hand van inkomensgrenzen welke doelgroep er mag wonen. Daarnaast regelt deze verordening de periode waarin deze woningen beschikbaar moeten blijven voor de aangewezen doelgroepen (de zogenoemde instandhoudingstermijn). De Doelgroepenverordening wordt gewijzigd naar aanleiding van een intentieverklaring die de gemeente, beleggers en ontwikkelaars in februari 2020 hebben getekend om meer betaalbare woningen te realiseren.

De wijzigingen in de Huisvestingsverordening betreffen onder andere toewijzingsregels voor woningen in wooncoöperaties, een registratieplicht voor toeristische verhuur van woningen, continuering van de vakantieverhuurvergunning en nieuwe regels voor woningvorming. In de Doelgroepenverordening gaat het om de maximale aanvangshuur en de minimale instandhoudingstermijn van nieuw gerealiseerde middeldure en sociale huurwoningen.

De inspraakperiode liep van 3 juni tot en met 17 juli 2020. Het college heeft 145 inspraakreacties ontvangen. Hiervan zijn 133 reacties afkomstig van individuen en dertien van organisaties/belangengroepen. Dit zijn: !WOON, de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), Platform wooncoöperaties regio Amsterdam, Wooncoöperatie Copekcabana, Vereniging VrijCoop & De Nieuwe Meent, Vereniging Wonen voor ouderen Nieuwmarkt/Groot Waterloo, Stichting Woonvoorzieningen Ambulant Plus en Stichting Kraaipan OASE, De Latei, Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed (IVBN), Vastgoed Belang, Airbnb, Booking.com en de ASVA Studentenuitverhuur.

De meeste zienswijzen zijn gegeven op de voorstellen voor wooncoöperaties. Hierop zijn 29 reacties ontvangen. De grondhouding in het merendeel van deze zienswijzen is positief maar er zijn wel kritische kanttekeningen geplaatst over bepaalde elementen in de voorgestelde toewijzingsregels voor woningen in wooncoöperaties. Op de nieuwe registratieplicht voor toeristische verhuur zijn zeventien reacties ontvangen en op de vergunning voor vakantieverhuur zes. Tot slot hebben elf personen gereageerd op de wijzigingen wat betreft woningvorming en hebben vijftien personen een zienswijze gegeven over het bestaande beleid voor kamerverhuur. Bijlage 1 bevat een overzicht van de binnengekomen inspraakreacties.

Het college geeft in deze Nota van beantwoording aan hoe hij de inspraakreacties heeft betrokken bij het definitieve voorstel zoals het college dat ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorlegt.

2. Woonruimteverdeling in de Huisvestingsverordening

In totaal zijn er 29 inspraakreacties binnengekomen over de voorstellen in de Huisvestingsverordening wat betreft wooncoöperaties. Acht inspraakreacties zijn van de volgende organisaties afkomstig: !WOON; De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), Platform wooncoöperaties regio Amsterdam, Wooncoöperatie Copekcabana, Vereniging VrijCoop & De Nieuwe Meent, Vereniging wonen voor ouderen Nieuwmarkt/Groot Waterloo, Stichting Woonvoorzieningen Ambulant Plus met Stichting Kraaipan OASE en De Latei belangenvereniging/kennisplatform van buitengewoongroepen. De overige eenentwintig reacties zijn ingediend door burgers.

Vrijwel alle reacties zijn positief over het voornemen om woongemeenschappen in de woonruimteverdeling te introduceren en stimuleren. Uit de reacties blijkt bij de personen die reageren een grote behoefte aan deze woonvorm als aanvulling op de reguliere verhuur van sociale huurwoningen. Enkele insprekers reageren negatief omdat zij van mening zijn dat de introductie van woongemeenschappen met coöptatierecht discriminatie in de hand werkt en de slaagkans vermindert van woningzoekenden met een lange inschrijfduur. Verder worden in meerdere reacties kanttekeningen geplaatst bij bepaalde elementen in de voorgestelde regeling. Op de organisaties en burgers die hebben ingesproken reageert het college niet individueel. Omdat dezelfde elementen in de reacties terugkomen, kiest het college ervoor om gebundeld te reageren en in de conclusie af te sluiten met het definitieve voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de gemeenteraad.

2.1 Wooncoöperaties in het particuliere/private segment

De Huisvestingsverordening bevat aparte regimes voor particuliere woningen en woningen in corporatiebezit. Voor particuliere huurwoningen met een gereguleerde huur, omdat de woning onder de liberalisatiegrens valt, geldt op basis van de Huisvestingsverordening alleen een inkomenseis. Voor middeldure huurwoningen gelden ook inkomenseisen en indien het een middeldure huurwoning betreft van tenminste 61 vierkante meter groot en met tenminste drie kamers, hebben gezinnen voorrang.

Om voldoende ruimte te geven aan bewoners van particuliere wooncoöperaties voor de keuze van nieuwe bewoners worden woningen in wooncoöperaties uitgezonderd van de voorrangsregel voor doorstromers uit een sociale huurwoning. Zodoende zijn, met inachtneming van inkomenseisen en eisen t.a.v. de grootte van het huishouden, particuliere wooncoöperaties vrij om te kiezen wie de nieuwe bewoner wordt.

2.1.1 Voorrang voor gezinnen beperkt de coöptatieruimte in te grote mate

Verenigingen VrijCoop en De Nieuwe Meent geven aan dat zij de voorrang voor gezinnen, indien het een middeldure huurwoning betreft van tenminste 61 vierkante meter groot en met tenminste drie kamers, een te grote beperking vinden van de mogelijkheid voor wooncoöperaties om eigen bewoners te kiezen.

Reactie college

Het college heeft met het voorstel een afweging gemaakt tussen voldoende ruimte voor wooncoöperaties om zelf nieuwe bewoners te kunnen kiezen enerzijds en de krapte op de woningmarkt anderzijds. Voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van het schaarse woningaanbod acht het college het niet passend wanneer een gezinswoning wordt bewoond door een alleenstaande of een tweetal. Maatschappelijk mag van de woongemeenschap worden verwacht dat ze daar rekening mee houden. De woongemeenschap kan ook bij de ontwikkeling kiezen voor kleinere woningen dan 61 vierkante meter. Pas bij dergelijk grote woningen geldt voorrang voor gezinnen. Het college kiest ervoor de voorrang voor gezinnen, indien de woning 61 vierkante meter of groter is, in stand te houden.

2.1.2 Onzelfstandige eenheden in een wooncoöperaties zijn door de gezinsvoorrang niet mogelijk

Verenigingen VrijCoop en De Nieuwe Meent menen dat de gezinsvoorrang indien het een woning betreft van tenminste 61m² zorgt voor uitsluiting van woongroepen met onzelfstandige eenheden.

Reactie college

Als een woning in een wooncoöperatie onzelfstandig wordt bewoond (dat is een feitelijke toets of er meerdere personen, niet behorend tot één huishouden, in een woning wonen) is er sprake van onzelfstandige woonruimten. Onzelfstandige woonruimten vallen buiten de reikwijdte van de woonruimteverdelingsregels. Hier is de gezinsvoorrang niet op van toepassing. Wel dient hiervoor sprake te zijn van een geldige omzettingsvergunning (ingevolge de zogenoemde de woonruimtevoorraderegels in de Huisvestingsverordening). Gezinsvoorrang doorkruist derhalve alleen bewoning van een grote woning door één huishouden zonder kinderen. Wonen er meerdere huishoudens (dat kunnen ook eenpersoonshuishoudens zijn) dan is dit niet het geval. Het college vindt dit aansluiten bij de doelstelling om de schaarse woonruimtevoorraad zo evenwichtig mogelijk te verdelen en ziet daarom geen aanleiding om het voorstel te wijzigen.

2.2 Woongemeenschappen met sociale huurwoningen van woningcorporaties

Wooncoöperaties in sociale huurwoningen van corporaties worden beheercoöperaties genoemd. Hierbij blijft de corporatie eigenaar van het vastgoed, maar verenigen de bewoners zich en krijgen zeggenschap over hoe en met wie er wordt gewoond. Voor ingebruikname van sociale huurwoningen bevat de Huisvestingsverordening gedetailleerde toewijzingsregels. Om coöptatie mogelijk te maken moet ruimte worden gecreëerd en moeten bijzondere toewijzingsregels worden ingevoerd. Alleen als er sprake is van woningen die naar aard bijzonder geschikt zijn voor een specifieke doelgroep, kan volgens de Huisvestingswet een passendheidslabel vormgegeven worden voor dat type woningen met een eigen voorrangsbepaling. Bij wooncoöperaties is, zonder nadere invulling, echter geen sprake van kenmerkende woningen of van een van tevoren vastgestelde doelgroep.

Het college heeft daarom voorgesteld om voor twee gespecificeerde verschijningsvormen van beheercoöperaties een passendheidslabel in te voeren. Dit betreft woongemeenschappen van ouderen en woonzorginitiatieven. Deze typen beheercoöperaties die worden opgenomen in de Huisvestingsverordening worden overkoepelend aangeduid als woongemeenschappen.

Op bepaalde elementen in de voorgestelde toewijzingsregels voor woongemeenschappen is in meerdere zienswijzen gereageerd. Hieronder volgt per element een reactie van het college.

2.2.1 Het aanleveren van kandidaten via WoningNet tast de ruimte voor coöptatie te erg aan

De aanbieding en toewijzing van woningen in woongemeenschappen wordt als volgt voorgesteld. Vrijkomende woningen in woongemeenschappen van ouderen of woonzorggemeenschappen worden aangeboden op WoningNet. Bij de advertentie wordt aangegeven welke passendheidseisen gesteld worden aan bewoners met betrekking tot leeftijd, ondersteuning-, zorg- en/of begeleidingsbehoefte, inkomen en omvang huishouden.

Na het aflopen van de reactietermijn biedt de woningcorporatie een lijst van vijftig personen aan de woongemeenschap aan met de personen die aan de passendheidseisen voldoen en in WoningNet in rangorde bovenaan staan (op dit moment op basis van inschrijfduur). Uit de aangeleverde kandidaten kunnen de woongemeenschappen, op grond van bepalingen in hun statuten zoals motivatie, nieuwe bewoners kiezen die zij geschikt achten voor deelname aan de woongemeenschap. Een woongemeenschap kan ook verzoeken om een lijst met de volgende vijftig personen volgens de rangorde in WoningNet als zich tussen de eerste vijftig personen geen passende woningzoekende bevindt.

De corporaties zijn, bij monde van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), geen voorstander van deze werkwijze. Zij staan op het standpunt dat inschrijving bij WoningNet (sec) aansluit bij de bepalingen in de Huisvestingsverordening, maar dat de keuze van nieuwe bewoners verder volledig bij de woongemeenschappen moet komen te liggen. Het recht op coöptatie is kenmerkend voor een woongemeenschap en dat recht moet volgens de AFWC niet worden beperkt.

Door insprekers zijn ook opmerkingen gemaakt over het feit dat woongemeenschappen eigen wachtlijsten bijhouden van leden van de coöperatieve vereniging, waaruit zij in principe nieuwe bewoners willen uitkiezen. Door de werkwijze via WoningNet menen zij dat mensen op wachtlijsten van woongemeenschappen worden belemmerd in hun kans om een vrijgekomen woning in een woongemeenschap te huren.

Reactie college

De keuze om de eerste selectie op grond van de inschrijfduur bij WoningNet te maken, houdt verband met de wens van het college dat alle woningzoekenden aanspraak maken op een transparant aanbod van alle vrijkomende sociale huurwoningen, dus ook van woningen die vrijkomen in een woongemeenschap. Daarnaast is door de krappe woningmarkt in de gemeente Amsterdam en de lange wachttijden voor een sociale huurwoning inschrijfduur voor de gemeente ook van belang.

WoningNet is het verdeelinstrument dat de gemeente gebruikt voor de woonruimteverdeling. Het aanbod in woongemeenschappen maakt daar deel van uit. Op WoningNet wordt een beschrijving van de woongemeenschap gegeven. Woningzoekenden die reageren op de vrijgekomen woning, weten dat het om een woning in een woongemeenschap gaat. Alle mensen die op de wachtlijst staan van de woongemeenschap kunnen ook via WoningNet reageren op de vrijgekomen woning. Het college is van mening dat woongemeenschappen met het voorstel voldoende in de gelegenheid wordt gesteld om gemotiveerde en bij de woongemeenschap passende nieuwe bewoners te selecteren. Ook is het college het niet eens met de mening van de AFWC dat de keuze van nieuwe bewoners volledig bij de woongemeenschappen moet komen te liggen omdat het aanbod in woongemeenschappen onderdeel is van de schaarse voorraad sociale huurwoningen en eerlijk verdeeld dient te worden.

2.2.2 Kritiek op het aantal kandidaten dat via WoningNet wordt aangeleverd

In de voorstellen voor woongemeenschappen is opgenomen dat WoningNet in eerste instantie een lijst met vijftig kandidaten aanlevert. Een aantal insprekers acht dit onvoldoende om een geschikte nieuwe bewoner te kunnen selecteren. Een afgeleide vraag die hierbij wordt gesteld is wie de kosten draagt van huurderging die mogelijk ontstaat als er niet snel een nieuwe bewoner kan worden geselecteerd.

Reactie college

Het aantal van vijftig is gekozen omdat het college inschat dat het mogelijk is uit een dergelijke groep een geschikte, gemotiveerde kandidaat te vinden. In het wijzigingsvoorstel is ook opgenomen dat, als de eerste groep geen geschikte kandidaat oplevert, WoningNet een tweede groep van vijftig geïnteresseerde woningzoekenden zal aanleveren. Het college meent dat coöptatie op deze manier in voldoende mate kan plaatsvinden. Over de kosten van mogelijke huurdering als een nieuwe bewoner wordt gezocht moeten afspraken worden gemaakt tussen de woongemeenschap en de verhuurder. Het college ziet hierin geen reden om de aantallen in het wijzigingsvoorstel aan te passen.

2.2.3 Kritiek op het aantal initiatiefnemers dat voorrang krijgt op de woningen in een woongemeenschap

Veel insprekers (organisaties en burgers) zijn van mening dat alle initiatiefnemers, ongeacht het aantal, bij de realisatie in aanmerking moeten komen voor een woning in een woongemeenschap. Zij hebben zich vaak langdurig ingezet voor het realiseren van hun woongemeenschap en hebben al een gemeenschap opgebouwd. Het inspraakvoorstel voorzagt in voorrang voor 25 initiatiefnemers. Door meerdere insprekers wordt voorgesteld om in de Huisvestingsverordening de voorrang voor initiatiefnemers gelijk te stellen aan het aantal woningen dat in een woongemeenschap wordt gerealiseerd, ongeacht hun inschrijfduur.

Reactie college

Het college begrijpt deze wens en stelt voor het inspraakvoorstel op dit punt aan te passen. De voorrang voor initiatiefnemers zal gelijk worden gesteld aan het aantal woningen dat in een woongemeenschap wordt gerealiseerd. Onveranderd blijft wel dat de initiatiefnemers dienen te voldoen aan de algemene voorwaarden voor een huisvestingsvergunning wat betreft passend toewijzen en inschrijving bij WoningNet. Hier kunnen de initiatiefnemers aan voldoen.

2.2.4 Woongemeenschappen met kleinere aantallen woningen moeten ook mogelijk zijn

In het inspraakvoorstel is een minimum aantal van twintig woningen opgenomen om te kunnen spreken van een woonzorggemeenschap. Een aantal insprekers is van mening dat er geen absoluut aantal in de Huisvestingsverordening moet worden opgenomen, maar dat dat aantal open moet worden gelaten.

Reactie college

Het minimum van twintig was ingegeven vanuit ervaringen van corporaties en zorginstellingen met betrekking tot de levensvatbaarheid van woonzorginitiatieven. Uit de inspraakreactie blijkt echter dat er kleinere initiatieven bestaan en dat deze goed functioneren. Het college wil deze woongemeenschappen, klein en groot, dan ook stimuleren en stelt daarom voor het minimum aantal woningen in een woonzorggemeenschap van twintig naar vijf te verlagen. Dit sluit aan bij het minimum voor woongemeenschappen van ouderen. Voor het voeren van een passendheidslabel is op grond van de Huisvestingswet wel een afbakenende omschrijving nodig en daarvoor dient er een minimum te worden opgenomen. Uit de ervaringen met de geclusterde woonvormen voor ouderen blijkt dat vijf een passend aantal is voor een leefgemeenschap.

2.2.5 Woonzorggemeenschap openstellen voor personen met een indicatie op grond van de Wet langdurige zorg

De AFWC vraagt of woonzorggemeenschappen ook toegankelijk zijn voor Amsterdammers met een indicatie op basis van de Wet langdurige zorg (hierna: WLZ) die geclusterd willen wonen. Dit heeft de voorkeur van de woningcorporaties.

Reactie college

Het college waardeert het initiatief van de AFWC. Het college erkent de opgave rond passende huisvesting voor mensen die vanwege hun (licht) verstandelijke beperking, GGZ-beperking, niet aangeboren hersenletsel (of vanwege ouderdom) zijn aangewezen op WLZ-zorg. Het college wil graag de aantallen inzichtelijk maken om te voorkomen dat een te groot beslag wordt gelegd op de voorraad reguliere sociale huurwoningen. Graag werkt het college het voorstel gezamenlijk met de AFWC uit tot een uitvoerbaar plan. Het college wil graag de opgave in aantallen en verdeeld over de behoefte van de verschillende doelgroepen in kaart brengen in combinatie met de voorwaarden waaronder geclusterd wonen met ontmoetingsruimte mogelijk is. Dit om zo een zorgvuldige afweging te kunnen maken in de verdeling van schaarse sociale huurwoningen.

2.2.6 De Algemene verordening gegevensbescherming staat het overdragen van persoonsgegevens uit WoningNet aan woongemeenschappen niet toe

Door de corporaties, bij monde van de AFWC, wordt bezwaar gemaakt tegen het overdragen van persoonsgegevens uit WoningNet aan woongemeenschappen. In de eerste plaats stellen de corporaties dat het overdragen van persoonsgegevens niet is toegestaan op grond van de Algemene verordening gegevensbescherming (hierna: de AVG) en in de tweede plaats wordt opgemerkt, dat wanneer dit toch gebeurt, een en ander niet tijdig kan worden geregeld voor de invoering van de gewijzigde Huisvestingsverordening per 1 januari 2021.

Reactie college

De bescherming van de persoonlijke levenssfeer van burgers is een groot goed en een belangrijk gegeven voor overheden en andere partijen die in het belang van die burgers handelen. De AVG biedt hiervoor het juridische kader.

De AVG stelt als voorwaarde voor de overdracht van persoonsgegevens dat privacy-risicoanalyses moeten worden gemaakt en op basis daarvan privacy-overeenkomsten moeten worden gesloten tussen betrokken partijen. Het college is van mening dat de voorgestelde toewijzing niet wordt belemmerd door de AVG. Woningzoekenden kunnen bij het reageren op een woning in een woongemeenschap gevraagd worden of zij er bezwaar tegen hebben dat hun gegevens worden doorgegeven aan de woongemeenschap waarin zij graag een nieuwe bewoner willen worden.

Het praktische bezwaar van de corporaties, dat een en ander niet voor de invoeringsdatum van de gewijzigde Huisvestingsverordening op 1 januari 2021 geregeld kan worden, kan mede op grond van hun signaal als een reëel bezwaar worden gezien. Echter, de planning van de voorbereiding staat naar de mening van het college, vaststelling van dit wijzigingsvoorstel niet in de weg.

Het college vindt de voorgestelde toewijzingsmethodiek voor woongemeenschappen nog steeds wenselijk en ziet geen onmogelijkheden in de uitvoerbaarheid van de voorstellen dus wil het in stand houden. Om de aanpassingen in WoningNet en de werkwijze zorgvuldig te regelen in samenwerking met de woningcorporaties, stelt het college wel voor de invoering uit te stellen tot 1 juli 2021.

2.2.7 Gehanteerde omschrijvingen van woongemeenschappen

De AFWC heeft verzocht om in het geval van woongemeenschappen voor ouderen dezelfde begrippen te hanteren als in de prestatieafspraken, de intentieovereenkomst 'Geclusterd Wonen voor Ouderen' en het Programma Ouderenhuisvesting. Vereniging De Latei heeft gevraagd te spreken van woongemeenschappen van ouderen in plaats van woongemeenschappen voor ouderen.

Reactie college

Het college is het eens met Vereniging De Latei dat de kern van woongemeenschappen de bewoners betreft en niet de woningen. Het college neemt daarom het verzoek over om van woongemeenschappen 'van ouderen' te spreken in plaats van 'voor ouderen'. Het label voor woongemeenschappen van ouderen in de Huisvestingsverordening sluit inhoudelijk aan bij de andere afspraken die hierover zijn gemaakt met als enige uitzondering dat alle bewoners een leeftijd van tenminste 55 jaar dienen te hebben. In de intentieverklaring is bepaald dat de geclusterde wooneenheden overwegend door ouderen dienen te worden bewoond. Vanwege de eisen die de Huisvestingswet stelt aan passendheidsvoorrang is het in de Huisvestingsverordening niet mogelijk personen buiten de doelgroep direct voorrang te geven.

2.2.8 Relatie tussen woonzorggemeenschappen en de huisvesting van kwetsbare groepen

Stichting Woonvoorzieningen Ambulant Plus en Stichting Kraaipan Oase hebben gevraagd hoe de woningen in woonzorggemeenschappen zich verhouden tot het aantal woningen dat in het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) wordt verhuurd met eerst een urgentie onder opschortende voorwaarden en daarna, bij het behalen van persoonlijke doelen ten behoeve van zelfredzaamheid, omklapt naar een huurcontract op eigen naam. Daarnaast zouden zij graag zien dat een gemeenschappelijke ruimte in de woongemeenschap verplicht wordt.

Reactie college

De woongemeenschappen van ouderen en de woonzorggemeenschappen zijn een toevoeging aan de categorieën woonruimten in de Huisvestingsverordening met eigen voorrangsregels zodat bewoners in deze woongemeenschappen invloed hebben op nieuwe medebewoners. Het gaat hierbij om een andere groep dan de 'omklapwoningen' in de Samenwerkingsafspraken m.b.t. het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen. De zelfstandige sociale huurwoningen die binnen woonzorggemeenschappen worden verhuurd aan kwetsbare groepen zullen niet worden omgeklapt, het huurcontract komt meteen op naam van de bewoner.

De gemeenschappelijke ruimte is onderdeel van de afspraken tussen de woongemeenschap en de verhurende woningcorporatie. De nabijheid van een gemeenschappelijke ruimte is in de Huisvestingsverordening vastgelegd. Hoe nabij deze gemeenschappelijke ruimte in de praktijk gerealiseerd kan worden verschilt van het geval tot geval. De Huisvestingsverordening laat dit open om maatwerk mogelijk te maken.

2.2.9 WoningNet kan niet tijdig worden aangepast aan de nieuwe toewijzing in woongemeenschappen

De corporaties, bij monde van de AFWC, voelen zich 'overvallen' door de wijzigingsvoorstellen en de termijn waarbinnen technische aanpassingen in WoningNet moeten worden doorgevoerd.

Reactie college

Het college acht de voorstellen uitvoerbaar. Voor de woongemeenschappen gaat het slechts om het toevoegen van twee woninglabels. Hier wordt binnen WoningNet al mee gewerkt en het exporteren van lijsten schat het college ook in als juridisch en technisch mogelijk. Sinds april 2020 vindt afstemming plaats tussen de gemeente en de AFWC over de implementatie van de wijzigingsvoorstellen. Daarbij gaat het in het bijzonder om het aanpassen van WoningNet en om de eisen aangaande de privacywetgeving. Medio augustus 2020 hebben de gemeente en de AFWC een plan van aanpak voor de implementatie afgesproken. Het college vindt het echter wel belangrijk dat hier voldoende tijd voor is en stelt daarom voor de wijzigingen wel vast te stellen middels deze verordening maar pas per 1 juli 2021 in werking te laten treden. Hiermee is er een half jaar langer de tijd om de wijzigingen in samenwerking met de woningcorporaties in WoningNet zorgvuldig te regelen.

2.2.10 Bestaande woongroepen ontbreken in het wijzigingsvoorstel

In relatie tot de woongemeenschappen van ouderen hebben insprekers opgemerkt dat voor de huidige woongroepen (bijvoorbeeld woongroepen van ouderen) in zelfstandige sociale huurwoningen, het recht op coöptatie niet in de Huisvestingsverordening is geregeld. Met name de corporaties willen dat hier iets voor wordt geregeld in de Huisvestingsverordening.

Reactie college

Sinds de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 is er geen ruimte meer om sociale huurwoningen met recht op coöptatie beschikbaar te stellen voor woongroepen in algemene zin. En de gemeente heeft sindsdien geen specifieke groepen aangewezen die woongemeenschappen in sociale huurwoningen kunnen vormen. De privaatrechtelijke afspraken die de corporaties met bestaande woongroepen van ouderen hebben gemaakt over coöptatie en wachtlijstbeheer, hebben daardoor in principe geen publiekrechtelijke basis. Met de voorgestelde wijzigingen in de Huisvestingsverordening krijgt coöptatie voor woongroepen die voldoen aan de labels wel een publiekrechtelijke basis. Echter, daar passen spelregels bij ondanks dat deze geen deel uitmaken van de eerder gemaakte afspraken tussen corporaties en bestaande woongroepen. De gemeente zal met de woningcorporaties in overleg treden over de bestaande woongroepen. Het is de bedoeling dat de afspraken tussen woningcorporaties en woongroepen over coöptatie en wachtlijstbeheer worden aangepast aan de bepalingen in de Huisvestingsverordening.

2.2.11 Door de toewijzing middels coöptatie worden de sociale huurwoningen oneerlijker verdeeld

Een aantal insprekers reageert negatief omdat zij van mening zijn dat de introductie van woongemeenschappen met coöptatierecht discriminatie in de hand werkt en de slaagkans vermindert van woningzoekenden met een lange inschrijfduur.

Reactie college

Het college heeft in de voorstellen meegewogen dat de schaarse sociale huurwoningen eerlijk moeten worden verdeeld. Zo wordt de lijst van kandidaten waaruit de huidige bewoners middels coöptatie een nieuwe huurder kunnen kiezen gebaseerd op inschrijfduur en de mogelijkheid tot toewijzing middels coöptatie beperkt zich tot woongemeenschappen die zijn opgericht door ouderen of voor gezamenlijke zorg. Het college ziet voor deze doelgroepen een grote meerwaarde in collectief wonen. Ouderen kunnen zo langer zelfstandig wonen en zorg kan gezamenlijk worden georganiseerd en ingekocht. Een belangrijk element om collectieve woongemeenschappen te laten slagen is wel dat de huidige bewoners in zekere mate kunnen bepalen wie nieuwe medebewoners worden. Een woongemeenschap kan de wijze van coöptatie zelf inrichten maar de procedure dient op een democratische wijze binnen de gemeenschap te zijn vastgesteld en de toewijzing mag niet discriminerend zijn.

2.2.12 Conclusie en eindadvies

Het college stelt op basis van de inspraakreacties een aantal wijzigingen voor in de voorgestelde regeling voor woongemeenschappen. Het college stelt voor het aantal initiatiefnemers dat voorrang krijgt niet te begrenzen tot 25 maar gelijk te stellen aan het aantal woningen dat wordt gerealiseerd, het minimum aantal woningen in een woonzorggemeenschap van twintig naar vijf te verlagen en om van woongemeenschappen van *ouderen* te spreken in plaats van *voor ouderen*. Het college begrijpt dat er meer tijd nodig is voor de aanpassingen in WoningNet en stelt daarom voor de inwerkingtreding van de labels voor woongemeenschappen uit te stellen tot 1 juli 2021.

2.3 Urgentieregels

2.3.1 Aangescherpte voorwaarde sociaal-medische urgentie

Om op sociaal-medische gronden in aanmerking te kunnen komen voor een urgentieverklaring heeft het college voorgesteld dat een kandidaat minimaal vier jaar (was: twee jaar) in Amsterdam moet zijn ingeschreven. Eén individu is positief over de aanpassing, een ander vindt dat de bindingseis nog hoger zou mogen zijn. De AFWC vraagt of de gemeente zich realiseert dat het gebruikmaken van 25% regionale en 25% lokale voorrang (uit de Huisvestingswet) alleen is toegelaten, indien de gemeente de urgentie openstelt voor regionale kandidaten met een urgentieverklaring. Tevens vraagt AFWC of dit is overlegd en afgestemd met andere gemeenten in de woningmarktregio. In een laatste individuele reactie wordt verzocht om de lagere bindingseis te behouden voor rolstoelbehoeftigen die op een wachtlijst staan van een wooncoöperatie voor 60-plussers.

Reactie college

Om te zorgen voor een eerlijke verdeling van de woningen over de verschillende kwetsbare groepen is het helaas onvermijdelijk dat de criteria voor sociaal-medische urgentie worden aangescherpt. Het college stelt voor om geen sociaal-medische urgentie meer te verlenen aan mensen die korter dan vier jaar in Amsterdam wonen om andere groepen in Amsterdam die dringend gebaat zijn bij huisvesting wel te kunnen huisvesten. De Huisvestingswet 2014 bepaalt in artikel 14 dat maximaal 25% met regionale voorrang toegewezen mag worden en 25% met lokale binding mits ook de regionale voorrang is ingesteld. Urgenten, ook als binding als voorwaarde is opgenomen, tellen echter niet mee voor de quota van artikel 14 van de Huisvestingswet omdat er in artikel 12 geen relatie is gelegd met artikel 14 van de Huisvestingswet of andersom. De wet omvat evenmin de eis om bepaalde urgentiecategorieën toegankelijk te maken voor kandidaten uit andere gemeenten in de regio. Deze mogelijkheid is wel opgenomen in artikel 2.6.8 van de Huisvestingsverordening 2020, maar daarbij wordt de mogelijkheid voor ontvangende gemeentes om aanvragen vanuit andere gemeentes te weigeren (artikel 2.6.4, vierde lid) vaak ingezet vanwege het gebrek aan passende woningen. In de samenwerking rondom woonruimteverdeling binnen de regio is urgentiebeleid onderdeel van het 'maatwerk' waarin gemeenten hun eigen beleid voeren. Het Amsterdamse voornemen om de bindingseis voor sociaal-medische urgenten te verhogen, is daarnaast besproken in het Bestuurlijk Overleg van de RAP-regio. Uitwerking van deze wijziging vindt plaats binnen de regionale afspraak om alle urgenten direct te bemiddelen. Rolstoelwoningen of woningen in wooncoöperaties worden niet toegewezen middels een urgentieverklaring, de bindingseis is hier niet van toepassing.

2.3.2 Overige zienswijzen over urgentieregels

Een inspreker wenst dat een urgentieverklaring kan worden verkregen indien er sprake is van kinderen in een kleine woning. Een andere inspreker zou graag zijn ouders naar de stad laten verhuizen zodat nabij zorg verleend kan worden en wenst daarvoor urgentie.

Een laatste zienswijze over de urgentieregels is afkomstig van een persoon die zijn of haar huis na een echtscheiding moest verkopen en geen andere woning kan vinden voor een redelijke prijs. De inspreker woont daarom op een tuinpark in een tuinhuis en verzoekt de gemeente zich daar ook te kunnen inschrijven.

Reactie college

Het komt veel voor dat woningen in Amsterdam krap zijn voor gezinnen en seniorenwoningen kunnen met een korte inschrijfduur bemachtigd worden. Sociale huurwoningen zijn bijzonder schaars en het college kan helaas alleen urgentieverklaringen verstrekken aan groepen die deze het meest dringend nodig hebben. Voor woningzoekenden met minderjarige kinderen na een echtscheiding zullen oplossingen voorgesteld worden in het traject van de regionale herziening van de woonruimteverdeling. Met deze herziening is voorgesteld om deze woningzoekenden extra punten (situatiepunten) toe te kennen, zodat zij sneller een sociale huurwoning kunnen bemachtigen. Dit biedt ook soelaas voor de laatste inspreker, mits deze valt in de inkomensgroep voor sociale huurwoningen. De regelgeving omtrent inschrijving in het BRP en briefadressen valt buiten de werking van de Huisvestingsverordening.

2.4 Overige zienswijzen woonruimteverdeling

2.4.1 Voorrang voor Amsterdamse jongeren

Twee individuen hebben een zienswijzen ingediend over de positie van jongeren bij woonruimteverdeling. De eerste stelt voor om jonge inwoners van Amsterdam de mogelijkheid te geven zich in te schrijven vanaf een leeftijd van tien jaar. Zo hebben Amsterdammers meer inschrijfduur opgebouwd en kunnen ze makkelijker in Amsterdam blijven wonen als ze het ouderlijk huis verlaten. De ander wijst er op dat een artikel voor lokale voorrang voor Amsterdamse jongeren opgenomen is in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, maar nog niet wordt nageleefd of uitgevoerd.

Reactie college

De positie van jongeren op de Amsterdamse woningmarkt vraagt om aandacht. Het college weegt verschillende opties binnen het regionale traject naar een nieuwe woonruimteverdeling. In de Huisvestingsverordening 2020 is voorrang voor Amsterdamse jongeren ingevoerd om hen meer kans te geven op een jongerenwoning als ze uit hun ouderlijk huis willen verhuizen. De uitvoering van de lokale voorrang is bij de corporaties helaas uiterst arbeidsintensief gebleken, waardoor geautomatiseerde controles op woonverleden in Amsterdam noodzakelijk is. Dit is technisch complex en vereist aanvullende privacy-overeenkomsten, welke in voorbereiding zijn. De raad is in oktober 2020 per brief over deze vertraging geïnformeerd.

2.4.2 Voorrang voor ouderen uit de buurt

De vereniging Wonen voor ouderen Nieuwmarkt/groot Waterloo pleit ervoor dat ouderen in de buurt waar zij wonen voorrang krijgen op vrijkomende woningen. Zij zouden graag zien dat buurtbinding zwaarder weegt dan inschrijfduur bij de toewijzing van vrijgekomen woningen.

Reactie college

Het verzoek om lokale voorrang per gebied in te stellen is met name door stadsdelen Zuidoost en Noord al eerder op de agenda gezet. Het college gaat vanaf eind 2020 alle verzoeken inventariseren, zodat dergelijke regelingen eventueel in het inspraakvoorstel voor de Huisvestingsverordening per 2022 opgenomen kunnen worden. Ook dit verzoek zal daarin worden betrokken.

2.4.3 Woningen voor studenten met een functiebeperking

De ASVA-studentenunie vraagt aandacht voor studenten met een functiebeperking. De unie geeft aan dat het vinden van een geschikte woning voor deze groep een van de grootste uitdagingen is en vraagt of hier bij het ontwikkelen van een nieuw puntensysteem voor het toewijzen van woningen rekening mee gehouden kan worden.

Reactie college

Het beleidsvoorstel nieuwe woonruimteverdeling 'een sociale huurwoning zoeken verandert' is gelijktijdig met de wijzigingen van de Huisvestingsverordening per 2021 voor inspraak vrijgegeven. Het nieuwe regionale woonruimteverdeelsysteem treedt naar verwachting halverwege 2021 in werking. Naast inschrijfduur, gaan actief zoeken en bepaalde persoonlijke omstandigheden een rol spelen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Op de website www.socialehuurwoningzoeken.nl is meer informatie te vinden over het proces en de voorgestelde wijzigingen.

Voor de toewijzing van studentenwoningen bestaat in Amsterdam een apart aanbodsysteem, dat niet meegenomen wordt in de herziening van de woonruimteverdeling. Voor studenten met een functiebeperking wordt in samenwerking met studenten, corporatie en onderwijsinstelling maatwerk geleverd. Daarbij wordt gekeken naar een geschikte woning en eventuele aanpassingen die noodzakelijk zijn voor de student in kwestie. Dat gaat buiten de normale woonruimteverdeling om, omdat een woningzoekende met een functiebeperking anders zou moeten wachten voor een woning die wellicht niet eens geschikt is. Mede op verzoek van de ASVA wil de gemeente in het eerstvolgende Bestuurlijk overleg convenant Studentenhuisvesting aandacht besteden aan het onderwerp huisvesting voor studenten met een functiebeperking.

2.4.4 De begrippen rekenuur en huurprijs

De AFWC reageert op de begrippen *rekenuur* en *huurprijs* in de Huisvestingsverordening en doet de suggestie om middels een definitie in artikel 1 duidelijk te maken dat met het begrip *huurprijs* een netto huur wordt bedoeld.

Reactie college

Artikel 1 bevat reeds een definitie van het begrip 'huurprijs'. Deze definitie is gelijk aan de definitie van *huurprijs* in de Huisvestingswet. Hierin staat dat het gaat om de huur voor enkel het gebruik van de woonruimte. Dit betreft inderdaad de netto huur, dus zonder servicekosten. Dit is ook nader uitgelegd in de toelichting die bij de Huisvestingsverordening 2020 is vastgesteld.

2.4.5 In de aanduidingen onderscheid maken tussen particuliere en private verhuurders

De IVBN vraagt in de Huisvestingsverordening in de aanduidingen onderscheid te maken tussen *particulier* en *privaat* bezit. Volgens IVBN komt een goede duiding van de betrokken ketenpartners de inhoudelijke discussie over de toekomst van de woningmarkt ten goede. Het bezit van institutionele beleggers wil IVBN niet gerangschikt zien als *particuliere* huurwoningen, maar als *private* huurwoningen.

Reactie college

Het college heeft kennis genomen van het onderscheid dat IVBN maakt tussen *private* en *particuliere* verhuurders. In de Huisvestingsverordening worden alle woningen die niet *corporatie*bezit zijn aangeduid als het *particuliere* segment. Een wijziging van de begrippen verandert op dit moment materieel niets aan de Huisvestingsverordening. Bij de volgende volledig nieuwe Huisvestingsverordening, die in werking moet treden met ingang van 2024, zal opnieuw gekeken worden naar nader onderscheid in de aanduiding van *particuliere* en *private* verhuurders.

3. Woonruimtevoorraad in de Huisvestingsverordening

Het college heeft twee wijzigingen voorgesteld ten aanzien van de regels voor de toeristische verhuur van woonruimte: een registratieplicht en het voorzetten van de vergunning voor vakantieverhuur die sinds 1 juli 2020 geldt.

3.1 Invoeren registratieplicht toeristische verhuur

Een registratieplicht houdt in dat een (deel van een) woning alleen kan worden verhuurd aan toeristen als de aanbieder vooraf een registratienummer voor de betreffende woonruimte heeft aangevraagd bij de gemeente. Door de registratieplicht krijgt de gemeente inzicht in welke woonruimte door wie wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Dit is noodzakelijk om effectief toezicht te kunnen houden en zo nodig te kunnen handhaven. De mogelijkheid voor gemeenten om een registratieplicht in te voeren volgt uit de Wet toeristische verhuur van woonruimte die op 1 januari 2021 in werking treedt.

In totaal hebben veertien personen gereageerd op het voornemen een registratieplicht in te voeren. Ook de digitale verhuurplatformen *Booking.com* en *Airbnb* hebben in hun inspraakreactie gereageerd op het voorstel voor de registratieplicht. In de onderstaande paragrafen worden de inspraakreacties beschreven waarna de reactie volgt van het college.

De inspraak heeft niet geleid tot het wijzigen van het voorstel ten aanzien van de registratieplicht.

Inspraakreacties

Airbnb en *Booking.com* staan positief tegenover het invoeren van een registratieplicht, net als elf van de veertien individuele insprekers. Eén van deze insprekers geeft aan voor de registratieplicht te zijn, mits de privacy gewaarborgd is. Twee inspraakreacties zijn negatief over het voorstel. Eén inspreker geeft aan dat alleen een registratieplicht onvoldoende is om de verhuur aan toeristen te reguleren.

De insprekers die positief zijn over het voorstel noemen als voordeel de mogelijkheden die een registratieplicht biedt beter zicht te krijgen op de woonruimten die toeristisch worden verhuurd. De insprekers geven aan dat de toeristische verhuur hiermee beter gereguleerd kan worden, negatieve effecten kunnen worden tegengegaan en beleid gemaakt kan worden op basis van betere informatie over de toeristische verhuur van woonruimten in Amsterdam.

In de reacties die negatief zijn over het voorstel wordt aangegeven dat de registratieplicht onnodige bureaucratie oplevert aangezien er al een vergunningplicht bestaat voor vakantieverhuur en Bed & Breakfast (hierna: B&B).

Reactie college

3.1.1 Mogelijkheden registratieplicht

Het college ziet, net als de meeste individuele insprekers en de verhuurplatforms Airbnb en Booking.com, de voordelen die een registratieplicht biedt doordat er meer zicht komt op de woonruimte die worden aangeboden voor toeristische verhuur. Het college is zich er echter van bewust dat de registratieplicht niet de enige oplossing is om illegale toeristische verhuur te voorkomen.

Het vergroot het inzicht in woningen die kunnen worden aangeboden aan toeristen en het kan daarmee helpen bij het toezicht op illegale verhuur. De registratieplicht alleen en op zichzelf beschouwd, kan echter

niet garanderen dat de verhuur altijd volgens de regels gebeurt. Dat een woning wordt aangeboden of verhuurd voor meer dan dertig nachten, of aan meer dan vier personen, houdt een registratieplicht op zichzelf niet tegen.

De Wet toeristische verhuur van woonruimte gaat er ook vanuit dat de registratieplicht de basis vormt voor het reguleren van toeristische verhuur van woonruimten door gemeenten. Afhankelijk van de inbreuk van de toeristische verhuur op de leefbaarheid en/of de woningvoorraad kunnen gemeenten kiezen om naast de registratieplicht, een meldplicht, een nachtencriterium en/of een vergunningsplicht in te voeren. Het college vindt dat de invloed van de toeristische verhuur op de leefbaarheid en woningvoorraad in Amsterdam dusdanig is dat het noodzakelijk is om alle mogelijke instrumenten in te zetten die door de wetgever worden geboden.

3.1.2 Registratieplicht en privacy

Het college vindt het beschermen van de privacy van groot belang. Dit is dan ook een belangrijk uitgangspunt bij het ontwerpen van het registratiesysteem, een proces waar Amsterdam landelijk de trekker van is. Eén van de onderzochte alternatieven op de nu voorgestelde registratieplicht, namelijk dat platforms verplicht zouden worden om persoonsgegevens van aanbieders van toeristische verhuur automatisch aan de gemeente te verstrekken, is vanwege mogelijke strijdigheid met privacyregels niet haalbaar. De persoonsgegevens die worden verkregen mogen alleen worden gebruikt voor de specifiek in de wet aangegeven doeleinden. Daarnaast is er een privacy impactassessment opgesteld bij de voorbereiding van de wet. In algemene zin kan worden opgemerkt dat het college, evenals deze inspreker, het belang van privacy volledig onderstreept. Het waarborgen van de privacy is dan ook een belangrijke randvoorwaarde voor het registratiesysteem.

3.1.3 Inzicht Registratieplicht

Volgens een inspreker is het om inzicht te krijgen in de gebieden waar een concentratie is van toeristische verhuur, geen registratieplicht nodig. Op de Airbnb-website is te zien waar zich concentraties van toeristische verhuur voordoen. Een meldplicht is daarvoor een beter instrument. Anders dan bij een registratieplicht, brengt een meldplicht de mogelijke verhuur in kaart, aldus de inspreker.

Reactie college:

Met een registratieverplichting krijgt de gemeente inzicht in welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur en door wie. Dit is noodzakelijk om effectief toezicht te kunnen houden en zo nodig te kunnen handhaven. De meerwaarde van de registratieplicht is dat de gemeente weet waar zij toezicht moet houden om vervolgens te kunnen handhaven. Met behulp van de adresgegevens van de registratie kan de gemeente nagaan of de woonruimten die op onder meer digitale platforms worden aangeboden voor toeristische verhuur, voldoen aan de geldende regels. Voor de gemeente Amsterdam is de registratieverplichting dan ook een waardevolle verbetering van de controle op de naleving van de regels en het kunnen tegengaan van woonfraude. Dit is mede van belang door het feit dat veel digitale platforms voor toeristische verhuur geen adresgegevens openbaar maken wat de handhaving op illegale verhuur aanzienlijk bemoeilijkt. De gegevens van de Airbnb-website, zoals de inspreker noemt, zijn dus niet genoeg. Daarnaast maakt het college ook gebruik van een meldplicht. Maar omdat niet iedereen zich houdt aan de meldplicht, is de registratieplicht, naast alle voorgenoemde redenen, een nuttig aanvullend instrument.

3.2 In stand houden vergunning voor vakantieverhuur

De tweede wijziging in het beleid voor toeristische verhuur betreft een blijvende invoering van de vergunningplicht voor vakantieverhuur per 1 januari 2021. Op grond van de Wet toeristische verhuur van woonruimte is het vanaf het inwerking treden van deze wijzigingsverordening (gepland per 1 januari 2021) niet langer verplicht een vergunning te eisen voor vakantieverhuur. Het college stelt echter voor de huidige vergunning voort te zetten. Voor Amsterdam is deze vergunning belangrijk. Met een vergunning voor vakantieverhuur kunnen namelijk aanvullende regels worden gesteld die rekening houden met de specifieke omstandigheden in Amsterdam. Negatieve effecten op het gebruik van woningen en de leefbaarheid kunnen hierdoor beter worden tegengegaan. Bovendien kunnen de regels beter worden gecontroleerd. Een vergunning kan immers vooraf worden getoetst en kan worden ingetrokken bij het overtreden van de regels.

De wijziging die het college heeft voorgesteld, heeft enkel betrekking op het in stand houden van de vergunningplicht. De regels voor vakantieverhuur worden niet gewijzigd. In deze nota van beantwoording worden daarom alleen reacties behandeld die betrekking hebben op de vergunningplicht.

Inspraakreacties

Er zijn zeven inspraakreacties binnengekomen over het voorstel de vergunningplicht in stand te houden. Vijf van particulieren en twee van de verhuurplatforms *Airbnb* en *Booking.com*. De inspraakreacties hebben niet geleid tot het wijzigen van het voorstel over de vergunningplicht.

In de onderstaande paragrafen worden de verschillende onderwerpen uit de inspraak benoemd en volgt de reactie van het college.

Van de vijf reacties van particulieren ondersteunen er drie het voorstel van het college. De twee andere reacties doen aanbevelingen voor nieuwe regels voor een vergunning voor vakantieverhuur, zoals het voorstel de vergunning te verlenen voor de duur van de vakantie met een maximum van dertig nachten.

De verhuurplatforms *Airbnb* en *Booking.com* noemen in hun reacties een aantal bezwaren tegen het in stand houden van de vergunningplicht die met name te maken hebben met de proportionaliteit van het voorstel :

- Het in stand houden van de vergunningplicht is disproportioneel, nu de voorliggende wetswijziging een vergunning voor vakantieverhuur niet verplicht stelt;
- Stel de proportionaliteit vast aan de hand van een afwegingskader, als genoemd in de toelichting van de Wet toeristische verhuur van woonruimte;
- De effecten van de registratieplicht moeten worden afgewacht voordat besloten wordt over de vergunningplicht;
- Bestaande wetgeving biedt voldoende handvatten om de regel over het aantal gasten bij vakantieverhuur te kunnen handhaven;
- Het is vanwege de Covid-19 pandemie prematuur nieuwe beleidsmaatregelen voor te stellen.

Reactie college

3.2.1 Vergunning voor de duur van de vakantie

Het wijzigingsvoorstel heeft enkel betrekking op het in stand houden van de vergunningplicht, de bestaande regels voor vakantieverhuur wijzigen niet. Eén van deze regels houdt in dat een bewoner zijn woning dertig nachten per kalenderjaar mag verhuren aan toeristen. Het huidige voorstel houdt in dat de bewoner slechts één keer per jaar een vergunning hoeft aan te vragen en vervolgens vrij is om zelf te bepalen wanneer wordt verhuurd, mits elke verhuurperiode bij de gemeente wordt gemeld (meldplicht).

3.2.2 Proportionaliteit vergunningplicht en evalueren registratieplicht voor invoeren vergunningplicht

Het college vindt het noodzakelijk dat de vergunningplicht in stand blijft, ook al is dit door de Wet toeristische verhuur van woonruimte geen wettelijk vereiste meer. In de onderstaande alinea's wordt uitgelegd waarom dat het geval is. In de afgelopen jaren is het aanbod vakantieverhuur en B&B in Amsterdam toegenomen tot een vrijwel permanent aanbod van circa 20.000 appartementen alleen al op de website van Airbnb. Ter vergelijking, er zijn ongeveer 40.000 hotelkamers in de stad en hoewel deze uiteraard een veel hogere bezettingsgraad hebben, geeft dit wel aan hoezeer platformen als Airbnb een beslag leggen op de woonruimtevoorraad.

Iedere maatregel die verhuurplatformen nemen om overlast tegen te gaan, acht het college uiteraard welkom. Het probleem is wel dat deze maatregelen en het effect hiervan, niet altijd verifieerbaar zijn. Dat haar verhuurders volgens Airbnb hun woningen voor gemiddeld 28 nachten per jaar verhuren, dus net onder het maximum van dertig, vindt het college bijvoorbeeld allerm minst een geruststelling. Als het gemiddelde zo dicht bij het maximum ligt, wordt daarmee impliciet aangegeven dat waarschijnlijk een aanzienlijk deel van haar verhuurders meer dan dertig nachten verhuurt. Gedetailleerde cijfers hierover levert Airbnb echter niet. Het college concludeert eveneens, op grond van het onderzoek van OS naar de toeristische draagkracht van Amsterdamse wijken, dat een (te) groot aantal Amsterdammers te maken heeft met negatieve gevolgen van vakantieverhuur in hun buurten. Dit blijkt ook uit de inspraak over de verbodswijken waarin 75% van de insprekers het voorstel voor de verbodswijken steunde.¹

Inderdaad kent de nieuwe Wet toeristische verhuur van woonruimte een stapsgewijze opbouw van een registratieplicht naar een vergunningplicht. Voor een aantal gemeenten zal een registratieplicht in eerste instantie voldoende zijn. Echter, dat een stad als Amsterdam waar het aanbod vakantieverhuur en B&B zo groot is, zelfs als op Europees niveau wordt vergeleken, gebruik wil maken van het hele scala aan juridische middelen dat voorhanden is, is naar het oordeel van het college passend en redelijk. De combinatie van een verplichte registratie, een meldplicht en een vergunningplicht geeft het college de mogelijkheid om de handhaving fundamenteel te verbeteren en efficiënter in te richten.

De registratieplicht kan een grote verbetering betekenen van het zicht op woonruimten die voor vakantieverhuur en B&B worden aangeboden, maar is voor de handhaving op de regels die gelden voor de daadwerkelijke verhuur van woonruimte onvoldoende toereikend. De registratieplicht is er voor de eerste stap, het opheffen van de anonimiteit van het aanbod. Inhoudelijke controle op bijvoorbeeld het aantal nachten, het aantal personen, corporatiebezit en feitelijke bewoning moet gerealiseerd worden via de meld- en vergunningplicht. Daarbij is het ontbreken van een vergunning een reden om direct een boete of last onder dwangsom op te kunnen leggen zonder dat eerst een tijdrovend onderzoek nodig is naar mogelijke overtredingen van de regels. Samen kunnen de registratieplicht, de meldplicht en de vergunningplicht zorgen voor een sluitend geheel aan instrumenten om vakantieverhuur voor de stad en haar burgers op een verantwoorde wijze te doen plaatsvinden.

Het college acht het daarom proportioneel om vanaf 1 januari 2021 volledig gebruik te maken van de mogelijkheden die de nieuwe wet zal bieden. Uiteraard zullen de effecten van de registratieplicht in relatie met de meld- en vergunningplicht kritisch worden gevolgd. Mocht de druk op de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid zich in gunstige zin ontwikkelen, dan kan regelgeving altijd worden versoepeld. Echter, het college is van mening dat gezien de druk op stad door de snelle groei van vakantieverhuur en B&B in de laatste zeven jaar en gezien het maatschappelijke ongenoegen hierover, Amsterdam het zich niet kan permitteren rustig af te wachten hoe de zaken zich ontwikkelen. Daarbij tekent het college aan dat verhuurplatformen zelf mogelijkheden hebben laten liggen om actief bij te dragen aan het handhaven van de regels en zo overtredingen terug te dringen. Zo weigerde Airbnb de blokkade die de website op zestig nachten had staan voor verhuurders (ten tijde van een Amsterdams geldend maximum van zestig

¹ Zie Nota van beantwoording bij de inspraak over aanwijzing verbodswijken vakantieverhuur <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/vakantieverhuur/vergunning/>

nachten) aan te passen naar dertig nachten, hoewel de gemeenteraad hiertoe besloten had. Dit heeft tot gevolg dat, omdat het via de website van Airbnb mogelijk is om zestig nachten te verhuren, de indruk wordt gewekt dat dit het legitieme maximum is, terwijl sinds 2019 een maximum geldt van dertig nachten in heel Amsterdam. Ook is het krijgen van data van overtreeders in de praktijk onmogelijk gebleken, hoewel het college meermaals heeft verzocht om informatie over het aanbod op de verhuurplatformen. Het college hoopt op een actieve inzet van verhuurplatformen bij de uitvoering van de registratieplicht. Zo zouden platformen advertenties zonder registratienummer niet toe moeten laten en advertenties direct verwijderen indien overtredingen zijn geconstateerd. Airbnb stelt in haar inspraakreactie dat zij na een voorlichtingscampagne van zes maanden aanbieders die geen registratienummer tonen 'onder bepaalde voorwaarden' van Airbnb zal verwijderen. Hoe dat in de praktijk gaat werken, moet worden afgewacht. Het college staat op het standpunt dat geen registratienummer tonen bij een woonruimte per definitie niet legaal is. Op dit moment is de medewerking van platformen als Airbnb en Booking.com vrijwillig en dus elk moment opzegbaar. Bovendien is sprake van een veelvoud aan kleinere platformen/websites waarmee zowel de regering als de gemeenten geen contact, laat staan afspraken, hebben. Ten behoeve van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid is het college van mening dat het van groot maatschappelijk belang is dat de regels in de volle breedte door alle aanbieders via welk platform of ander medium dan ook, worden nageleefd en handhaafbaar zijn.

Het college constateert dan ook, op grond van de ervaringen van de laatste zeven jaar, de vele onderzoeken, de meldingen bij het Amsterdamse meldpunt Zoeklicht (in de afgelopen drie jaren betrof circa de helft van de meldingen vakantieverhuur) en de reacties van de Amsterdammers, dat de vergunningplicht een noodzakelijk aanvullend instrument is. Bij de inspraak over de verbodswijken bleek dat 75% van de insprekers zelfs verder wilden gaan dan een vergunning, namelijk een verbod op vakantieverhuur. De invoering van de vergunningplicht als sluitstuk van een effectief en handhaafbaar nationaal wettelijk instrumentarium is naar de mening van het college dan ook proportioneel. Afwachten, zoals Airbnb en Booking.com voorstellen, is geen optie meer.

3.2.3 Bestaande wetgeving in relatie tot vier personen

Airbnb merkt op dat ook middels de bouwverordening gestuurd zou kunnen worden op het aantal personen. Ten eerste is het goed om op te merken dat het werken met bouwverordeningen verleden tijd is. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2021 vervalt de rechtsgrond voor bouwverordening. Dit standpunt van Airbnb klopt dus niet. Daarnaast was deze bevoegdheid alleen inzetbaar ten aanzien van de brandveiligheid. Hoewel het maximale aantal personen hier deels op gestoeld is, is het primaire doel toch het dienen van de leefbaarheid. In die zin past dit voorschrift ook beter onder de Huisvestingswet, en zou het inzetten van de bouwverordening voor dit doel zelfs detournement de pouvoir kunnen opleveren (misbruik van recht), hetgeen niet mag.. Daarnaast speelt ook mee dat het college de vergunning niet alleen invoert vanwege het aantal personen maar ook vanwege de eerder genoemde voordelen ten aanzien van de handhaving. Het is namelijk niet zo dat het college louter een vergunning wilde invoeren ter handhaving van het aantal personen. De vergunningplicht dient primair andere doelen, zoals hiervoor is toegelicht.

3.2.4 Covid-19 en de invoering van beleid

De Covid-19 pandemie zorgt wereldwijd voor een daling van het aantal toeristen, maar het college gaat er van uit dat dit van tijdelijke aard is. Tekenend is dat het aanbod aan woningen op Airbnb het laatste half jaar ongeveer stabiel is gebleven, waaruit mag worden opgemaakt dat vakantieverhuurders hun appartementen weer voor toerisme zullen aanbieden zodra de vraag aantrekt. Het college wil voorkomen dat toeristisch verblijf in woningen weer de vorm aanneemt van voor de coronacrisis en wil de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid in de woonwijken blijvend beschermen. Dat het aantal meldingen over vakantieverhuur bij Zoeklicht in 2019 voor het eerst is afgenomen, is een gunstige ontwikkeling, maar heeft waarschijnlijk te maken met de beperking van het maximale aantal nachten per 1 januari 2019 (van zestig naar dertig). Daarbij geldt dat meldingen van overlast vanwege vakantieverhuur nog steeds veruit het grootste deel van het aantal meldingen uitmaakt.

3.2.5 Werking vakantieverhuurverplichting

Tot slot merkt een inspreker op dat het onduidelijk zou zijn voor welk werkingsgebied en hoe de vakantieverhuurverplichting precies geldt, en dat het gezien de definitie alleen voor bewoners zou gelden.

Reactie college

De verplichtingen voor toeristische verhuur gelden, zoals ook zal worden toegelicht onder het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening, voor alle woningen in Amsterdam. Vakantieverhuur mag inderdaad alleen door de bewoner geschieden gezien de voorwaarden en voorschriften die voor de vergunning gelden. Dat niet-bewoners daarmee vergunningsvrij aan vakantieverhuur mogen doen is echter niet waar. Vakantieverhuur is immers volgens de definitie in de Huisvestingsverordening 'het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte'. Dat kan in theorie, zij dat het niet mag, best geschieden door een niet-bewoner. De stellingname van de inspreker klopt dus niet. Voor zover er sprake is van het in gebruik geven van een deel van een woonruimte, is er sprake van een B&B. Het college zal blijvend via alle Amsterdamse communicatiekanalen duidelijk maken dat er een vergunning nodig is voor vakantieverhuur.

3.3 Overige reacties toeristische verhuur

3.3.1 Indeling Huisvestingsverordening

Een individuele inspreker geeft aan dat *Toeristische verhuur* als afdeling III aan hoofdstuk 3 wordt toegevoegd, dus *na* de regels voor het splitsen. De volgorde is volgens deze inspreker onlogisch. Volgens hem gaat de huidige afdeling II met de regels voor splitsen juist niet over wijziging van de woonruimtevoorraad. Splitsen verandert alléén iets wat betreft het juridisch recht op de woonruimte. De splitsingsregels horen zijns inziens daarom niet thuis in hoofdstuk 3 over wijziging van de woonruimtevoorraad.

Daarnaast merkt dezelfde inspreker op dat het raadzaam zou zijn om alles over B&B en alles over vakantieverhuur bij elkaar te zetten.

Reactie college

Het college volgt wat betreft de indeling van de Huisvestingsverordening de landelijke Huisvestingswet die in heel Nederland geldt. Dit omdat de Huisvestingsverordening een lokale toepassing is van de landelijke wet. De Huisvestingswet bevat het hoofdstuk 4 'Wijzigingen in de woningvoorraad'. De landelijke wetgever hanteert daar de volgorde van artikel 21 (onttrekking, samenvoegen, omzetten en woningvormen) en daarna artikel 22 (zijnde splitsen). De landelijke wetgever heeft splitsen in dit hoofdstuk geplaatst. De nieuwe artikelen over de regulering van toeristische verhuur worden in de Huisvestingswet ingevoegd vanaf artikel 23a, dus na het artikel splitsen. Het college heeft er voor gekozen om de volgorde van de landelijke wetgever aan te houden zodat de lokale Huisvestingsverordening aansluit op de landelijke Huisvestingswet. De nieuwe afdeling in de Huisvestingsverordening komt dus, net zoals in de Huisvestingswet, na splitsen in hetzelfde hoofdstuk.

Ook wat betreft de indeling van vakantieverhuur en B&B kan opgemerkt worden dat hier de indeling van de Huisvestingswet in gevolgd is. Veel van de regels gelden daarnaast voor zowel B&B als voor vakantieverhuur. De indeling zal daarom hier niet op worden aangepast.

3.3.2 Terminologie 'in gebruik geven voor vakantieverhuur'

Een inspreker geeft aan dat in de Huisvestingsverordening een aantal keer de term 'In gebruik geven voor vakantieverhuur' wordt gebruikt. Dat is zijns inziens een verwarring-stichtende formulering. Volgens hem is in plaats van het 'in gebruik geven voor vakantie-verhuur' wellicht bedoeld: 'voor vakantie-huur'.

Reactie college

Het college heeft bij de terminologie 'in gebruik geven voor vakantieverhuur' gekeken naar de landelijke Wet toeristische verhuur van woonruimte. Ook in deze wet wordt gesproken over 'het in gebruik geven voor toeristische verhuur'. Het begrip "toeristische verhuur" is vervolgens zowel in de landelijke wet als in de Huisvestingsverordening gedefinieerd als "in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen". Hieruit blijkt dat ook directe verhuur aan toeristen wordt bedoeld. Het college merkt op dat de bevinding van de inspreker scherp is opgemerkt en dat er zeker ruimte bestaat voor de mening dat 'voor vakantiehuur' taalkundig beter zou passen. Het college kiest er echter voor aan te sluiten bij de terminologie van de landelijke wet. Mocht deze wet hier echter ooit op worden aangepast zal Amsterdam dit in de Huisvestingsverordening volgen.

3.3.3 Toeristische verhuur in de situatie van huur

Een inspreker vraagt zich af of een huurder ook een vergunning kan krijgen voor toeristische verhuur, en hoe dit dan zit bij corporatiewoningen. De inspreker merkt op dat het huidige artikel 23 van de Huisvestingswet namelijk bepaalt dat een vergunning alleen door de eigenaar kan worden aangevraagd.

Daarnaast merkt deze inspreker op dat de rol en verantwoordelijkheid van de eigenaar duidelijk moet blijken uit de regels. De inspreker zou daarom graag willen dat in de regels als voorwaarde wordt gesteld dat de eigenaar moet hebben ingestemd met het gebruik van de woonruimte voor toeristische verhuur door de huurder.

Reactie college

Het klopt inderdaad dat in de huidige situatie alleen een eigenaar een vergunning kan krijgen voor toeristische verhuur. Toeristische verhuur wordt thans namelijk gereguleerd via artikel 21 van de Huisvestingswet waarvoor in artikel 23 is bepaald dat alleen eigenaren een vergunning kunnen aanvragen. Met de Wet toeristische verhuur van woonruimte krijgt de regulering van toeristische verhuur eigen nieuwe artikelen en ziet artikel 21 van de Huisvestingswet niet meer op toeristische verhuur. Op basis van de nieuwe bepalingen in de Huisvestingswet kunnen ook huurders een vergunning aanvragen voor toeristische verhuur. Het college neemt deze optie over in de implementatie van deze wet in de Huisvestingsverordening. Dat laat onverlet dat het college het nog steeds onwenselijk acht dat corporatiewoningen worden gebruikt voor toeristische verhuur. Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur. Door middel van publiek geld wordt het mogelijk gemaakt dat deze woningen bereikbaar blijven voor huurders met een lager inkomen.

Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen worden aangewend voor toeristische verhuur en blijft dit verboden. Alleen huurders in het particuliere segment komen daarmee in aanmerking voor een vergunning voor toeristische verhuur.

Wat betreft de rol van de eigenaar verwijst het college naar de reactie over 'verantwoordelijkheid van de verhuurder' onder beantwoording over de recidiveboete. Wat betreft de instemming van de eigenaar met het gebruik van de huurder merkt het college op dat dit de privaatrechtelijke verhouding betreft tussen verhuurder en huurder en dat de verhuurder in het huurcontract vrij is om toeristische verhuur al dan niet expliciet uit te sluiten.

3.3.4 (On)veiligheid

Een inspreker merkt op dat er in de regels voor toeristische verhuur niets staat over veiligheid en vindt dat een gemis.

Reactie college

De Huisvestingswet, waar de Huisvestingsverordening op is gebaseerd, is primair geschreven ter bescherming van de woningvoorraad, een eerlijke verdeling van woonruimten en de leefbaarheid. Voor veiligheid van woningen gelden gelukkig ook al andere, veelal landelijke, wetten zoals het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet. Daarnaast is het maximum van het verhuren aan vier personen, naast leefbaarheid, ook deels gestoeld op het waarborgen van de (brand)veiligheid. De voorgestelde regels, in combinatie met bestaande wet- en regelgeving over veiligheid, acht het college voldoende voor het waarborgen van de veiligheid.

3.3.5 Einde van hoofdverblijf of eigendom dan wel huur

Een inspreker merkt op dat het goed zou zijn als vergunningen voor toeristische verhuur automatisch zouden vervallen wanneer het hoofdverblijf van de exploitant in de woning, het eigendom of de huur van de woning eindigt.

Reactie college

Het college is het met de inspreker eens dat dit wenselijk zou zijn. De Huisvestingswet voorziet echter helaas niet in een optie om vergunningen automatisch, ook wel van rechtswege, te laten vervallen. De situaties die de inspreker noemt zijn echter wel situaties waarbij de vergunning niet meer kan worden gebruikt omdat niet meer aan de voorwaarden en voorschriften wordt voldaan en de vergunning kan worden ingetrokken. Het vergt echter wel een apart intrekingsbesluit om de vergunning te laten vervallen.

3.3.6 Verschil toeristische verhuur en vakantieverblijf

Een inspreker merkt in een zeer uitgebreide reactie op dat er een verschil zit tussen toeristische verhuur en vakantieverblijf, en of dat de bedoeling is.

Reactie college

Toeristische verhuur betreft het geheel aan verschijningsvormen van het tegen betalingen aanbieden van woningen aan toeristen. De Wet toeristische verhuur biedt instrumenten met betrekking tot dit genusbegrip. In Amsterdam kent men binnen het begrip 'toeristische verhuur' al enkele jaren twee typen, te weten vakantieverblijf en Bed & Breakfast. Dat is een zeer bewust onderscheid met beiden geheel hun eigen regelgeving.

3.3.7 Inwerkingtreding Wet toeristische verhuur van woonruimte

Een inspreker merkt op dat de voorgestelde artikelen over toeristische verhuur onverbindend zijn omdat de Wet toeristische verhuur van woonruimte nog niet in werking is getreden.

Reactie college

De Wet toeristische verhuur van woonruimte treedt in werking op 1 januari 2021, gelijktijdig met de wijziging van de Huisvestingsverordening. Uiteraard kennen de Amsterdamse artikelen alleen verbindende kracht als de landelijke wet van kracht is.

3.4 Wijzigen beleid woningvormen

Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woning tot meerdere woonruimten. In Amsterdam is dit beperkt tot het verbouwen van een zelfstandige woonruimte naar meerdere zelfstandige woonruimten. Om te voorkomen dat een overmaat aan woningen wordt verbouwd tot meerdere kleinere woningen, en om een bepaald kwaliteitsniveau te borgen, heeft het college voor woningvormen de volgende regels voorgesteld:

1. De oorspronkelijke woonruimte is zelfstandig en heeft een gebruiksoppervlak van ten minste:
 - I. in het geval van een niet-grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter; of,
 - II. in het geval van een grondgebonden woonruimte, tweehonderd vierkante meter.
2. De nieuw te vormen woonruimten hebben gemiddeld een gebruiksoppervlak van ten minste:
 - I. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een niet-grondgebonden woonruimte, veertig vierkante meter; of,
 - II. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter.
3. Iedere gevormde woonruimte is zelfstandig en heeft een gebruiksoppervlak van ten minste achttien vierkante meter;
4. De oppervlakte-eisen als bedoeld onder 1 en 2 gelden niet in het geval van bergingen verbonden middels een gemeenschappelijk trappenhuis.
5. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluids- en kwaliteitseisen zoals benoemd onder 5.

Inspraakreacties

De reacties op het inspraakvoorstel voor woningvormen kunnen in drie categorieën verdeeld worden. In de eerste plaats zijn er algemene reacties op het concept beleid. Daarnaast zijn er reacties binnengekomen over de oppervlakte-eisen van nieuw gevormde woonruimten en/of de oorspronkelijke woonruimte. Tot slot zijn er reacties die betrekking hebben op de uitvoerbaarheid. Er zijn reacties ingediend door onder andere Vastgoed Belang, eigenaren en omwonenden.

De inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het collegevoorstel t.a.v. woningvormen.

Inspraakreacties: algemene punten

Enkele insprekers hebben punten ingebracht over de wetmatigheid van het voorgestelde beleid. Zo is ingebracht dat de regels in strijd zouden zijn met het eigendomsrecht (artikel 1 EVRM), mede omdat de schaarste niet is aangetoond. Een andere inspreker brengt in dat onduidelijk is wat de gevolgen van het beleid zijn voor de woonruimtevoorraad. De inspreker brengt in dat de gemeente Amsterdam de gevolgen van deze voorgenomen maatregel eerst zorgvuldig moet (laten) doorrekenen. Daarnaast hebben enkele insprekers aangegeven dat de nieuwe voorgestelde regels een negatief effect op de voorraad zullen hebben, omdat er hierdoor te weinig woningen bij komen. De insprekers geven aan dat met name starters en studenten hier de dupe van worden. Gekoppeld aan het vorige punt geeft één inspreker aan dat woonruimte tussen de veertig en tachtig vierkante meter nu al te duur is voor starters. Door het vormen van woonruimten onder de veertig vierkante meter niet toe te staan, tref je ook deze woningzoekenden. Daarnaast stelt een inspreker voor om naast de voorgenomen maatregelen ook een quotum in te stellen voor het vormen van niet-grondgebonden woonruimten. Tot slot is ingebracht dat het beter is woningvormen via het bestemmingsplan te reguleren, juist omdat er per buurt gekeken moet worden of woningvormen gewenst is of niet.

Daar tegenover staan insprekers die vinden dat de regels strenger zouden mogen. Een inspreker geeft aan dat er al te veel kleine woningen zijn. Een andere inspreker merkt op dat ook grote niet-grondgebonden woningen beschermd moeten worden. Daarnaast stellen enkele insprekers voor het wijkquotum dat geldt voor kamerverhuur, ook te laten gelden voor woningvormen. Ook hebben enkele insprekers ingebracht dat zij het liefst maatwerk willen zien voor bepaalde wijken, en dat in die wijken woningvormen zo min mogelijk moet worden toegestaan. Eén inspreker heeft ingebracht dat grondgebonden woningen behouden moeten worden, ook na het woningvormen. In lijn met voorgaande punten is ook benoemd dat een woonwijk geen verdienmodel is (of hoort te zijn). De inspreker geeft aan dat woonwijken er zijn om in te wonen, niet bedoeld zijn als verdienmodel, en dat woningvormen alleen toegestaan moet worden als het algemeen belang daarmee is gediend. Tot slot heeft een inspreker ingebracht dat de regels niet ter overgang voor een paar maanden uitgesteld moeten worden om een hausse aan aanvragen, zoals bij kamerverhuur het geval was, te voorkomen.

Reactie college

3.4.1 Eigendomsrecht

De vergunning voor woningvormen is inderdaad regulering van het eigendomsrecht en dat is alleen toegestaan mits dat kan worden gerechtvaardigd. Dat wil zeggen dat de inbreuk op het eigendomsrecht bij wet is geregeld, het algemeen belang dient en in verhouding staat met het te bereiken doel. Bij wet geregeld houdt in dat er een wettelijke grondslag is en de regeling voldoende precies, toegankelijk en voorzienbaar is. Volgens het college wordt aan deze voorwaarden voldaan.

De Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening hebben het beschermen van het belang van de samenstelling en het behoud van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid als doel. De schaarste van de woonruimte is in Amsterdam aangetoond bij het vaststellen van de Huisvestingsverordening 2020 met het rapport "Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt" (mei 2019). Hierin is de volgende conclusie te lezen: "Met dergelijke cijfers over het woningtekort moet wel worden vastgesteld dat in Amsterdam en zijn omliggende woningmarkt grote schaarste heerst. Bovendien is deze schaarste van langdurige aard."

Er is een zwaarwegend algemeen belang bij het reguleren van woningvormen, zoals het behoud van voldoende grote woonruimten, het voorkomen van een ongeremde groei aan kleine woningen die de leefbaarheid en de woningvoorraad aantast en de noodzaak om het beleid effectief te kunnen handhaven. Er is een wettelijke grondslag, namelijk artikel 21 van de Huisvestingswet en de voorwaarden zijn in de Huisvestingsverordening verankerd.

Het college verwijst hierbij naar de uitspraak van de Raad van State van 29 augustus 2018, waarin deze stelt: "Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in haar uitspraak van 20 april 2011, laat artikel 1 van het Eerste protocol bij het EVRM, waarin het recht op eigendom is vastgelegd, onverlet de toepassing van wetten die noodzakelijk kunnen worden geacht om het gebruik van de eigendom te reguleren in overeenstemming met het algemeen belang. De Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening 2016 hebben het algemeen belang van de samenstelling en het behoud van de woningvoorraad en van de leefbaarheid ten doel. Het vergunningstelsel dient om te beoordelen of en onder welke voorwaarden onttrekking wordt toegestaan en biedt op die wijze een instrument om de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid te beschermen. Met de rechtbank ziet de Afdeling geen grond voor het oordeel dat de beperkingen die door de aanwijzing als woonruimtevoorraad en het daardoor van toepassing zijnde onttrekkingsvergunningstelsel, niet in verhouding staat tot de genoemde doelstelling. De rechtbank heeft dan ook terecht overwogen dat artikel 1 van het Eerste protocol bij het EVRM in dit geval niet is geschonden". Daarbij is mede van belang dat deze eis niet leidt tot ontneming van eigendom, maar puur ziet op regulering daarvan. Het vergunningstelsel dient om te beoordelen of en onder welke voorwaarden het verbouwen van een woonruimte tot meer woonruimten wordt toegestaan en het

biedt op die wijze een instrument om de samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid te beschermen. De vergunningplicht heeft daarmee geen disproportionele beperking van het eigendomsrecht tot gevolg.

3.4.2 Gevolgen woonruimtevoorraad, met name voor starters en studenten

Het college erkent dat er (ook) een groot tekort is aan kleine, betaalbare woningen, voor onder andere jongeren, studenten en starters. Het college vindt het daarom belangrijk dat woningvormen tot in bepaalde mate mogelijk is. Het college streeft echter ook naar een gedifferentieerde woningvoorraad, met zowel grote als kleine woningen. Het college beperkt woningvormen daarom in gebieden waar een overmaat aan kleine woningen is, en het beperkt de mogelijkheden voor woningvormen bij grondgebonden woningen. Door het beperken van de mogelijkheden voor woningvormen worden de mogelijkheden voor investeerders op dit gebied in dit deel van de voorraad beperkt. Dit vergroot de kans van woningzoekenden die op zoek zijn naar een woning om daar zelf te gaan wonen. Bovendien richt het college zich met het programma Jongeren- en studentenhuisvesting specifiek op het bouwen van woningen voor jongeren en studenten. Ook dit zijn in de regel al kleine woningen. Met de beperkingen voor woningvormen wil het college een overmaat aan kleine woningen voorkomen, zodat er ook voldoende aanbod beschikbaar blijft voor bewoners die willen doorstromen naar een grotere woning.

3.4.3 Invoeren quotum niet-grondgebonden woningen

Alhoewel met de voorgestelde aanscherping van de regels al wordt gezorgd voor verdergaande regulering van het woningvorming, begrijpt het college de wens om hierbij ook quota in te voeren. Echter, het invoeren van quota vergt een goede voorbereiding en onderbouwing. Het is op deze termijn niet meer haalbaar om dat via deze verordening mee te laten gaan. Het college laat onderzoeken in hoeverre de invoering van quota voor woningvormen bij een volgende wijziging van de Huisvestingsverordening mogelijk is. Het college wijst de stadsdelen er wel op dat zolang er geen quota bestaan, stadsdelen de ruimte hebben om op basis van een individuele toets te kijken of een vergunning voor woningvorming wel of niet verleend kan worden. In de Huisvestingsverordening bestaat namelijk al jaren de mogelijkheid om individuele vergunningsaanvragen, waarvoor geen quotum geldt, te weigeren vanwege de leefbaarheid of de samenstelling van de woningvoorraad in de specifieke wijk of het stadsdeel. Dat blijft onveranderd.

3.4.4 Woningvormen regelen via het bestemmingsplan (Wabo en Wro)

Het college acht het niet wenselijk woningvormen enkel te reguleren via het bestemmingsplan. Bestemmingsplannen hebben een ander doel met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) als juridische basis. Hierdoor kan alleen gekeken worden naar de ruimtelijke gevolgen van woningvormen en kunnen geen regels gemaakt worden die toezien op de samenstelling, het behoud en het gebruik van de woningvoorraad. Ook de leefbaarheid is niet primair een doel van de Wro en de Wabo. De Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening hebben het beschermen van het belang van de samenstelling en het behoud van de woonruimtevoorraad en van de leefbaarheid als doel. Regels voor het woningvormen worden daarom primair geregeld in de Huisvestingsverordening. Daarbij moet worden opgemerkt dat de landelijke Huisvestingswet ook expliciet woningvormen verankert in artikel 21 van de Huisvestingswet. Het is mede vanuit die optiek niet voor de hand liggend om af te wijken van dit wettelijk instrumentarium.

3.4.5 Differentiatie per wijk

Het college begrijpt de vraag naar het instellen van regels die zijn afgestemd op de specifieke situatie in een wijk of buurt. Het college is echter van mening dat met de voorgestelde wijzigingen ook weldegelijk het belang van de wijken wordt geborgd, onder andere door woningvormen alleen toe te staan in zelfstandige woningen die groter zijn dan honderd vierkante meter en in zelfstandige, grondgebonden woningen groter dan tweehonderd vierkante meter. Juist wijken met grote eengezinswoningen worden beschermd door dit voorstel. Daarmee kan ook gesteld worden dat er eigenlijk weldegelijk een bepaalde mate van differentiatie per wijk wordt bewerkstelligd. Immers zullen wijken waar reeds veel kleinere woningen zijn (van minder dan honderd vierkante meter) weinig woningen in aanmerking komen om nog te vormen naar meerdere woningen. Op die manier wordt met het voorgestelde stelsel beleid geëffectueerd dat verschilt per wijk, naar gelang die wijk uit meer of minder grote woningen bestaat. Echter omarmt het college het idee voor quota wel voor de toekomst. Het college laat daarom onderzoeken in hoeverre de invoering van quota voor woningvormen per 1 januari 2022 wenselijk en uitvoerbaar (technisch en budgettair) is. Op korte termijn is het invoeren van quota niet meer mogelijk. Voor een goede beleidsmatige onderbouwing van de (hoogte) van de quota heeft het college meer tijd nodig. Ook uitvoeringstechnisch lukt het niet meer om voor 1 januari 2021 een vergunningensysteem met quota op te tuigen voor woningvormen. Dat is ook mede ingegeven dat het college met de vergunning voor vakantieverblijf, Bed & Breakfast en de aangescherpte vergunning voor kamerverhuur recentelijk drie grote vergunningensystemen heeft ingevoerd.

3.4.6 Regels en de strengheid

De voorgestelde regels hebben als doel woningvormen te reguleren en alleen toe te staan onder strikte voorwaarden, die zowel gekoppeld zijn aan de oorspronkelijke woonruimte, als de nieuw gevormde woonruimten. Hiermee blijft woningvormen mogelijk, maar wordt het volgens het college op juiste wijze gereguleerd om de woningvoorraad te beschermen.

3.4.7 Behoud grondgebonden woonruimte, ook na het woningvormen

Het college acht het niet noodzakelijk alle grondgebonden woonruimten te behouden. Zo mogen alleen grondgebonden woonruimten van minimaal tweehonderd vierkante meter gevormd worden, waarbij de nieuw gevormde woonruimten (gemiddeld) minimaal honderd vierkante meter groot moeten zijn en aan geluids- en kwaliteitseisen moeten voldoen. Het college acht daarmee afdoende maatregelen te treffen om grondgebonden woonruimten in Amsterdam te beschermen.

3.4.8 Een woonwijk is geen verdienmodel

Het college is het volledig eens met de inspreker dat de Amsterdamse woningvoorraad, en dus ook haar woonwijken waaruit het bestaat, geen verdienmodel moet zijn. Woningen zijn om in te wonen. Dat is ook de reden dat het college en de Amsterdamse gemeenteraad veel regels in de Huisvestingsverordening heeft opgenomen om het uitbuiten van de woningvoorraad tegen te gaan. Zo bestaan er regels voor kamerverhuur, splitsen, toeristische verhuur in woonruimten en andere vormen van woninggebruik die vooral op winst zijn gericht. Het college is het met de inspreker eens dat ook woningvormen gebruikt kan worden voor winstmaximalisatie. Dat is ook de reden dat het college dit jaar strengere regels voorstelt om woningvormen beter te reguleren. Het college wil, evenals de inspreker, voorkomen dat woningvormen een verdienmodel is en daarmee een te grote druk legt op de woningvoorraad.

3.4.9 Voorkomen hausse aan aanvragen als de nieuwe regels tijdelijk worden uitgesteld

De regels voor kamerverhuur werden afgelopen jaar drie maanden uitgesteld door een amendement van de gemeenteraad. De gemeenteraad is het orgaan dat uiteindelijk de Huisvestingsverordening definitief vaststelt. Het college is niet van plan om de regels voor woningvormen later in te laten gaan dan 1 januari 2021.

Inspraakreacties: de gekozen oppervlakte-eisen

Enkele insprekers hebben ingebracht dat ook in niet-grondgebonden woningen met een oppervlakte onder de honderd vierkante meter woningvormen mogelijk moet zijn. Zij geven aan dat er veel woningen zijn met een oppervlakte tussen de veertig en honderd vierkante meter. Hierbij wordt tevens ingebracht dat in Amsterdam veel woningen met een oppervlakte tussen de veertig en honderd vierkante meter al te duur zijn voor starters. Daarnaast heeft een inspreker ingebracht dat het reeds geldende verbod op het vormen van woonruimte kleiner dan veertig vierkante meter in de stadsdelen Centrum, Oost en Zuidoost een negatief effect heeft op de voorraad sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen. De inspreker geeft aan dat juist in het centrum van Amsterdam de vraag naar sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen groot is. De inspreker stelt voor in deze drie stadsdelen een minimum oppervlakte te hanteren van achttien vierkante meter. Een andere inspreker vraagt zich af waar de minimum eis van achttien vierkante meter op is gebaseerd. Tevens merkt de inspreker op dat hij of zij in zijn/haar studententijd jarenlang in een studio van twaalf vierkante meter prettig heeft kunnen wonen. Tevens is ingebracht dat juist grote eengezinswoningen van (bijvoorbeeld) 160 á 180 vierkante meter soms makkelijk te vormen zijn door middel van een extra voor- of achterdeur, of dat hier al tijdens de bouw rekening mee is gehouden.

Hiertegenover staat dat enkele insprekers de oppervlakte-eisen nog niet streng genoeg vinden. Met name grote niet-grondgebonden woonruimten worden hierbij ingebracht. De insprekers geven aan dat deze woningen met de nieuwe regels nog steeds gevormd kunnen worden tot kleine(re) studio's.

Reactie college

3.4.10 Woningvormen bij niet-grondgebonden woningen kleiner dan honderd vierkante meter

Het college heeft voor niet-grondgebonden woningen de minimale grens van honderd vierkante meter ingesteld om de voorraad grotere woningen te beschermen. Gezien het belang van een gedifferentieerde woningvoorraad vindt het college het niet wenselijk dat deze woningen worden verbouwd tot kleinere appartementen. Deze vorm van woningvormen is in de regel financieel aantrekkelijk voor ontwikkelaars, waardoor het toch al beperkte aanbod voor toekomstig eigenaar-bewoners nog verder afneemt. Met de voorgestelde maatregel wil het college er onder andere voor zorgen dat er voldoende aanbod is voor deze groep woningzoekenden. Het college begrijpt dat dit voor studenten en starters nadelig kan zijn. Er is helaas in alle segmenten op de Amsterdamse woonruimtevoorraad sprake van schaarste. Ook voor gezinnen geldt dat er sprake is van schaarste. Het college vindt elke vorm van schaarste voor elke groep woningzoekenden onwenselijk, maar kan dit probleem door demografische ontwikkelingen helaas niet volledig oplossen. Er moet dus balans worden gezocht in de woningvoorraad zodat alle groepen woningzoekenden evenwichtig worden bediend. Derhalve acht het college het niet wenselijk dat woningen kleiner dan honderd vierkante meter, worden gevormd naar kleinere woningen.

3.4.11 Woningvormen bij grondgebonden woningen kleiner dan tweehonderd vierkante meter

Het aantal grote grondgebonden woningen in Amsterdam is beperkt, terwijl juiste deze woningen geschikt zijn voor gezinnen. Een groep woningzoekenden die, mede door een beperkt aanbod, de stad verlaat. Het college wil woningvormen van grote grondgebonden woningen daarom alleen toestaan als er woningen van minimaal honderd vierkante meter worden gevormd.

3.4.12 De eis van gemiddeld minimaal veertig vierkante meter vervangen door minimaal achttien vierkante meter

Het college vindt het onwenselijk als er een overmaat aan woningen met een oppervlakte kleiner dan veertig vierkante meter ontstaat en past deze eis daarom niet aan. Het college verwijst voor de inhoudelijke onderbouwing hiervan naar eerder, hiervoor ingenomen, standpunten ten aanzien van te veel kleine woningen en het hebben van een gevarieerd woningaanbod met voldoende grote woningen.

3.4.13 Herkomst van de eis ten aanzien van de minimaal achttien vierkante meter

Deze eis komt overeen met de eis uit het Bouwbesluit 2012, waarbij nieuwe woonruimten minimaal achttien vierkante meter groot moeten zijn. Het Bouwbesluit is een landelijke wet die voor heel Nederland de minimale eisen stelt voor Nederlandse woningen.

Inspraakreacties: uitvoerbaarheid en overige punten

Een inspreker bracht in dat de regels die nu reeds gelden voor het splitsen van woonruimte tevens moeten gaan gelden voor het woningvormen van woonruimten. Een inspreker geeft aan dat er overgangsrecht moet komen voor bestaande woningbezitters. Vooral als het gaat om bezitters van woonruimten kleiner dan honderd vierkante meter, omdat zij per 1 januari 2021 hun woonruimte (opeens) niet meer kunnen woningvormen. Gekoppeld aan dat laatste is ook door een inspreker de vraag naar voren gekomen hoe omgegaan moet worden met legalisatie.

Tot slot is er nog een vraag gekomen over de rechten van huurders. Is een huurder verplicht mee te werken als de eigenaar een woning wil vormen, en zo ja; komt de huurder dan in aanmerking voor nieuwe woonruimte, voorrang of een subsidie?

Reactie van het college

3.4.14 Splitsingsregels ook laten gelden bij het woningvormen

In de volksmond wordt het verbouwen van een zelfstandige woonruimte in meerdere (kleinere) zelfstandige woonruimten vaak "splitsen" genoemd. Daarnaast circuleert ook de term "bouwkundig splitsen", wat in de regel verwijst naar de bouwkundige activiteiten die gepaard gaan met het verbouwen van een woonruimte in meerdere woonruimten. Tot slot hebben de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening tevens de term "woningvormen" (soms ook woningvorming) geïntroduceerd. In Amsterdam is het woningvormen beperkt tot zelfstandige woonruimten. Het woningvormen ziet toe op de verandering in de woonruimtevoorraad. Er is echter een wezenlijk onderscheid te maken tussen de drie hierboven genoemde termen.

- *Er wordt gesproken van splitsen als een woning kadastraal gesplitst wordt in meerdere appartementsrechten. Dit is nodig om de nieuwe zelfstandige woonruimten individueel te kunnen verkopen.*
- *Het bouwkundig splitsen ziet daarnaast toe op de bouw activiteiten die gepaard gaan bij het splitsen (en of woningvormen) die hiervoor nodig zijn. In veel gevallen is een omgevingsvergunning activiteit bouwen nodig voor het bouwkundig splitsen van een woonruimte.*
- *Woningvormen ziet toe op de verandering in de woonruimtevoorraad, die verandert immers doordat één (grote) woonruimte verdwijnt ten behoeve van meerdere (kleinere) zelfstandige woonruimten.*

In de praktijk zijn splitsen van woonruimte en het woningvormen van woonruimte twee activiteiten die nauw met elkaar verbonden kunnen zijn. Het blijven echter twee aparte handelingen. Het één op één overnemen van de eisen is daarom niet mogelijk.

Tevens speelt mee dat de regels voor het splitsen niet voor alle woonruimten gelden, maar grofweg alleen voor woningen gebouwd voor 1940. Indien een splitsingsvergunning is vereist, dan moeten verbeteringen doorgevoerd. Hieraan gekoppeld zijn ook eisen met betrekking tot het Bouwbesluit 2012, bijvoorbeeld verbetering van de fundering en het beter waarborgen van de brandveiligheid.

Bij het woningvormen krijgt de vergunninghouder toestemming om van een zelfstandige woonruimte meerdere zelfstandige woonruimten, die kadastraal nog wel als één object worden aangemerkt, te maken. De regels die gelden voor het woningvormen hebben betrekking op de binnenkant van de woonruimte

die gevormd wordt. Deze regels zijn opgenomen in het belang van behoud (van de samenstelling) van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid. Een deel van de kwaliteits- en geluidseisen die gelden voor het vormen van woonruimten komen overeen met de regels van het splitsen. Indien een eigenaar de gevormde woonruimten apart van elkaar wil verkopen, dan zijn ook de regels voor splitsen van toepassing en heeft hij eventueel ook een splitsingsvergunning nodig.

3.4.15 Zelfstandig of onzelfstandig?

Een individuele inspreker geeft aan dat in paragraaf 2.4 van de beleidstoelichting staat dat woningvormen het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere zelfstandige woonruimten met elk een eigen huisnummer betreft. Zijns inziens is dat onvolledig en daarom onjuist: de inspreker is van mening dat woningvormen in art 3.1.1, derde lid, onderdeel d van de Huisvestingsverordening is gedefinieerd als synoniem voor het bepaalde in artikel 21, onderdeel d van de Huisvestingswet en dat artikel heeft betrekking op verbouwen naar / vormen van zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimten.

Reactie college

In Amsterdam is het louter toegestaan om te vormen naar zelfstandige woonruimten. Dat was bedoeld aan te geven in de beleidstoelichting. Maar de inspreker heeft gelijk dat de wettelijke definitie uitgebreider is. Die ziet inderdaad in theorie ook op onzelfstandige woonruimten. Het college zal de toelichting hierop aan passen. De reden dat Amsterdam woningvormen louter van en naar zelfstandige woningen mogelijk maakt is om een duidelijk onderscheid te hebben tussen omzetting en woningvorming.

3.4.16 Overgangsrecht en legalisatie

Het college ziet geen aanleiding om overgangsrecht te realiseren voor bestaande woningbezitters. Als een woningbezitter in de toekomst niet meer kan woningvormen door de verscherpte regelgeving dan bestaat de mogelijkheid om voor 1 januari 2021 conform de Huisvestingsverordening 2020 een vergunning voor het woningvormen aan te vragen. Dat geldt ook voor woningen die nu zonder vergunning zijn gevormd, terwijl dat wel nodig was. Indien legalisatie na 1 januari 2021 niet meer mogelijk is, dan kunnen zij dit jaar nog conform de huidige regels een aanvraag indienen. Het college benadrukt dat de er reeds jaren een vergunningplicht geldt voor woningvormen. De vergunning an sich is geen nieuw voorstel en bestaat al lang. Louter ten aanzien van de eisen wordt voorgesteld deze aan te scherpen.

3.4.17 Vragen over huurrechten en gevolgen van een vergunning voor woningvorming

Een vergunning voor woningvormen omvat niet de privaatrechtelijke toestemming die een eigenaar in sommige gevallen nodig heeft, bijvoorbeeld toestemming van de VvE of voor het openbreken van een huurcontract. Indien sprake is van bewoning met een huurrelatie, dan is het aan de huurder en verhuurder om hier passende afspraken over te maken. In het geval van woningen van woningbouwcorporaties waarbij de huurder gedwongen wordt om te verhuizen, gelden de afspraken zoals die gemaakt zijn met de corporaties. Het kan betekenen dat een huurder voorrang krijgt op een nieuwe woning, dat de huurder tijdelijk elders mag verblijven of dat een woning alleen gevormd worden na het vrijkomen van de woning. Voor particuliere eigenaren geldt in het algemeen: zitten er huurders in de woning die een eigenaar wil woningvormen, dan moet de eigenaar eerst afspraken maken met de huurder over de plannen, voordat de plannen in gang kunnen worden gezet. Een verkregen vergunning om te mogen woningvormen breekt deze verplichting niet (denk aan bijvoorbeeld het huurcontract).

3.5 Invoeren recidiveboete voor professionele verhuurders

Om effectiever te kunnen optreden tegen woonfraude heeft het college voorgesteld, verhuurders met twee of meer woningen in Amsterdam een dubbel zo hoge boete op te leggen als deze zich binnen een periode van vier jaar schuldig maken aan dezelfde overtreding. Hier zijn een aantal zienswijzen over ingediend. Een reactie van een particulier, die aangaf het er mee eens te zijn en een reactie van de belangenvereniging Vastgoed Belang. Vastgoed Belang kon zich vinden in een strenge aanpak van malafide verhuurders en vraagt het college daarnaast in te zetten op een goede relatie met nette verhuurders die verhuren volgens de regels.

Reactie college

Het college vindt het positief dat een belangrijke organisatie als Vastgoed Belang het voorstel van de recidive boete steunt. Het college vindt het belangrijk dat er samen met externe partners wordt gewerkt aan het tegen gaan van woonfraude. Het voert daarom op dit moment o.a. gesprekken met de MVA (Makelaarsvereniging Amsterdam) over de aanpak van woonfraude. De inspraak heeft niet geleid tot het wijzigen van dit voorstel.

3.5.1 Verantwoordelijkheid van de verhuurder

Een advocaat geeft aan dat de overtredingen vaak niet worden begaan door de professionele partijen die betrokken zijn bij de exploitatie van het vastgoed, maar hun ontstaan vinden in een handelen of nalaten van een bewoner van het verhuurde vastgoed. Professionele partijen worden geacht toezicht te houden op het rechtmatig gebruik van woonruimte en moeten zich tot op zekere hoogte informeren over het gebruik dat van het verhuurde pand wordt gemaakt. Professionele partijen, zoals cliënten van de advocaat, doen naar zeggen ook al het mogelijke om deze door bewoners geïnitieerde overtredingen te voorkomen. Het risico op een recidiveboete maakt dit echter nog prangender. Het verzoek is om te formuleren aan welke eisen het toezicht door een professionele partij op het rechtmatig gebruik van de woonruimte moet voldoen, zodat de (recidive)boetes voor overtredingen die een gevolg zijn van het handelen of nalaten van een bewoner in redelijkheid kunnen worden vermeden.

Reactie college

Het klopt inderdaad dat de verhuurder geacht wordt toezicht te houden op de door hem verhuurde woonruimte(n). Dat heet de 'eigenaarsverantwoordelijkheid'. Dat deze verantwoordelijk van de eigenaar bestaat, is ook door de rechter meermaals bevestigd. Wanneer de eigenaar echter kan aantonen dat hij voldoende toezicht heeft gehouden en hem de overtreding redelijkerwijs niet valt te verwijten, zal hem ook geen boete op worden gelegd. Dat is thans al de praktijk. Ook zijn er civielrechtelijke mogelijkheden om boetes op de huurder af te wenden indien hij zich niet heeft gehouden aan de contractuele verplichtingen. Het college benadrukt dan ook deze rol van de eigenaar in de voorfase. Door het opstellen van een deugdelijk huurcontract waar duidelijk in is opgenomen dat de huurder zich houdt aan de gemeentelijke regels die gelden voor het gebruik van de woonruimte, wordt bijgedragen aan het invullen van de eigenaarsverantwoordelijk. Of er voldaan wordt aan de eigenaarsverantwoordelijk blijft echter een toets op maat waarbij wordt gekeken naar de feiten en omstandigheden van de individuele casus.

3.5.2 Wettelijke grondslag en evenredigheid

Volgens een advocaat bestaat er geen wettelijke grondslag voor de recidiveboete. Hij realiseert zich dat de Wet toeristische verhuur van woonruimte een uitbreiding van de boetebevoegdheid voor recidive introduceert tot de vijfde categorie van geldboetes, maar meent dat dit voorstel, gelet op het kader waarin het is gesteld, dan ook beperkt moet blijven tot gevallen van recidive bij onrechtmatige toeristische verhuur.

Daarnaast merkt de inspreker op dat de recidiveboete in strijd zou zijn met het evenredigheidsbeginsel.

Reactie college

De nieuwe Wet toeristische verhuur van woonruimte maakt juist expliciet een recidiveboete van de vijfde categorie mogelijk voor overtreding van artikel 8, tweede lid, en artikel 21 van de Huisvestingswet, niet zijnde toeristische verhuur. Dat een recidiveboete wettelijk beperkt zou moeten blijven tot onrechtmatige toeristische verhuur is dan ook onjuist.

De recidiveboete acht het college niet in strijd met het evenredigheidsbeginsel. De Wet toeristische verhuur van woonruimte maakt een boete mogelijk van de vijfde categorie. Dat is een boetebedrag van 87.000 euro. Het college stelt de recidiveboete op het dubbele bedrag van de eerste overtreding. Dat komt daarmee hoogstens 'slechts' uit op de helft van het maximale dat mogelijk is op basis van de Huisvestingswet. Het college vindt dat juist professionele partijen zich op een professionele wijze bezig moeten houden met het verhuren van woningen en goed op de hoogte moeten zijn van de geldende regels. Bovendien blijkt in de praktijk dat de huidige boetebedragen voor verhuurders met meerdere panden vaak niet afschrikkend genoeg zijn om het illegale gebruik te beëindigen. Daarom acht het college de recidiveboete in overeenstemming met het evenredigheidsbeginsel.

3.6 Kamerverhuur

Woningvormen en kamerverhuur zijn beide activiteiten waarbij een zelfstandige woonruimte verandert. Bij kamerverhuur is sprake van omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten. Bij woningvormen wordt een zelfstandige woonruimte verbouwd tot meerdere zelfstandige woonruimten, er ontstaan meerdere (kleinere), zelfstandige woningen. Over kamerverhuur zijn dit jaar toch een aantal reacties ingediend.

Reactie college

Het college heeft voorgesteld het beleid woningvormen te wijzigen per 1 januari 2021 en deze wijzigingen vrijgegeven voor inspraak. Voor kamerverhuur heeft het college geen wijzigingen voorgesteld. Het beleid voor kamerverhuur is vorig jaar, bij het vaststellen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 per 1 januari 2020, gewijzigd. Tijdens de inspraak zijn wel reacties binnengekomen over de (reeds bestaande) regels voor kamerverhuur. De reacties komen inhoudelijk overeen met veel reacties die ook werden ingediend bij de inspraakreacties van vorig jaar, toen kamerverhuur wel een onderwerp was van de Huisvestingsverordening. In de Nota van Beantwoording op die reacties is toen zeer uitgebreid ingegaan op alle reacties.² Het college verwijst daarom voor dit onderwerp primair naar de Nota van Beantwoording van vorig jaar, en zal er, omdat kamerverhuur dit jaar niet opnieuw een onderwerp is in deze verordening, niet nader op ingaan. Wel neemt het college deze reacties mee als signaal ten aanzien van het huidige beleid.

3.7 Overige reacties voorraad

3.7.1 Bevoegdheid aanpassing voorraadvergunning

AFWC en een individuele advocaat reageren op de bevoegdheid om een voorraadvergunning te kunnen aanpassen of intrekken door gewijzigde omstandigheden of nieuwe inzichten. Volgens hen kan dit willekeur opleveren en is het strijdig met de rechtszekerheid. Een eventuele intrekking van een vergunning kan in hun optiek alleen aan de orde zijn, wanneer de aanvrager van een vergunning is tekortgeschoten.

² Nota van Beantwoording Huisvestingsverordening 2020, te raadplegen via: <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/regels-verordeningen/>

Reactie college

Het college acht deze bevoegdheid om verschillende redenen van belang. Zo kan het zijn dat een omzettingsvergunning is verleend voor het omzetten naar vier kamers, maar dat de eigenaar in de toekomst maar drie kamers wil verhuren. Via deze bevoegdheid is het mogelijk de vergunning daar op aan te passen, zonder de vergunning te hoeven intrekken en een nieuwe vergunning te hoeven verlenen. Ook kan het zijn dat het college in de toekomst meer verbodswijken aanwijst voor vakantieverblijf, of dat het aantal B&B's moet afnemen. In dat geval zullen vergunningen moeten worden ingetrokken. Zonder daar op vooruit te lopen is deze bevoegdheid voor het college dus weldegelijk nodig. Uiteraard speelt rechtszekerheid daarbij een grote rol. Het college zal dan ook niet zomaar vergunningen intrekken en daar zeer terughoudend mee omspringen.

3.7.2 Werkingsgebied Huisvestingsverordening en het begrip 'woonruimte'

Door een advocatenkantoor wordt opgemerkt dat onduidelijk zou ten aanzien van welk gedeelte van de woningvoorraad de regels zouden gelden. Daarnaast worden vragen gesteld over de technische afbakening van wanneer iets een woonruimte is. Tot slot merkt het advocatenkantoor op dat de boetes die volgen op overtredingen vanwege deze kennelijke onduidelijkheid in strijd zouden kunnen zijn met artikel 6 van het EVRM.

Een individu merkt ten aanzien van de gehele verordening op dat wat betreft het nieuwe instrumentarium van toeristische verhuur niet duidelijk zou zijn ten aanzien van welk gedeelte van de woningvoorraad deze regels zouden gelden en dat de gemeente de bewijslast heeft om deze schaarste aan te tonen.

Reactie college

De regels ter bescherming van de woningvoorraad gelden ten aanzien van alle woningen in Amsterdam. In 2019 is bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening 2020 een zeer uitgebreid schaarsteonderzoek uitgevoerd. Conclusie uit het onderzoek is dat de gehele woonruimtevoorraad, zowel koop- als huurwoningen, in de gemeente Amsterdam schaars is en dat geheel Amsterdam als een schaarstegebied kan worden aangemerkt. De schaarste aan woonruimten blijkt zowel uit de wachttijden voor gereguleerde huurwoningen als uit de moeilijke (financiële) bereikbaarheid van woningen in de geliberaliseerde huursector en koopwoningen. In het schaarsterapport dat bij de Huisvestingsverordening 2020 is gepubliceerd en de Nota van Beantwoording van deze Huisvestingsverordening is uitgebreid ingegaan op de schaarste van de Amsterdamse woningvoorraad. Het college verwijst dan ook primair naar deze documenten voor nadere toelichting. De rechter heeft daarnaast bevestigd dat de gehele Amsterdamse woningvoorraad door de gemeente als schaars mag worden aangemerkt. Voor de duidelijkheid herhaalt het college: de regels ten aanzien van de woningvoorraad gelden voor alle woningen. Het college hoeft dus geen adressenlijsten te publiceren, zoals het advocatenkantoor suggereert. Daar zouden namelijk alle adressen van alle Amsterdamse woningen op staan. Dit is niet werkbaar en gelukkig ook geen vereiste.

Daarnaast zijn vragen gesteld over de technische afbakening van wanneer iets een woonruimte is. Onder andere de vraag of hier bij nieuwbouw, transformatie en oplevering al sprake van is. Een woonruimte is volgens artikel 1, onderdeel , van de Huisvestingswet ' een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.' Het feitelijk in gebruik nemen als woning is geen eis daarvoor. Als nieuwbouw is gebouwd met de bestemming wonen en op basis daarvan ook de vergunningen zijn verleend, is er bij oplevering sprake van woonruimte. In een rechtszaak is er meer duidelijkheid gekomen.³ De rechtbank overweegt dat onttrekking in de zin van de Huisvestingswet slechts kan plaatsvinden, indien het desbetreffende gebouw op enig moment is bestemd voor permanente bewoning. Of dat het geval is moet worden beoordeeld aan de hand van objectieve maatstaven, waarbij het feitelijk gebruik niet doorslaggevend is (zie ook de uitspraak van de Afdeling van 9 maart 2016, ECLI:NL:RVS:2016:627). Een woning is dus toegevoegd aan de woonruimtevoorraad wanneer het feitelijk geschikt is om te bewonen en het ook de bestemming wonen kent. Pas als de woning volledig is gebouwd is, behoort het tot de woonruimtevoorraad. De bewoning, zijnde het feitelijk gebruik, hoeft hier dus niet voor te geschieden. Op het moment van oplevering voldoet de ruimte aan de wettelijke eis: 'een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden' en is sprake van woonruimte in de zin van de Huisvestingswet. Het college acht de reikwijdte daarom niet onduidelijk.

De afgelopen jaren is meerdere malen een beroep gedaan op strijd met het EVRM door burgers in individuele boetezaken. De rechter heeft het Amsterdamse boetestelsel in al deze zaken telkens in overeenstemming geacht met het EVRM. Het college is het dus niet met de inspreker eens dat er strijdigheid bestaat met het EVRM.

³ ECLI:NL:RBAMS:2016:3699 zie r.o. 4.2.

4. De Doelgroepenverordening

4.1 Uitvoering van de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen

De IVBN en Vastgoedbelang reageren positief op de wijzigingen om de op 3 februari 2020 door de gemeente Amsterdam, Vastgoed Belang, IVBN en NEPROM ondertekende intentieverklaring om meer betaalbare woningen te realiseren in de gemeentelijke Doelgroepenverordening te verwerken. Vastgoed Belang benadrukt tegelijk dat in de intentieverklaring expliciet is afgesproken dat de gemeente Amsterdam zich committeert aan een rekensystematiek voor marktconforme en residuele grondprijzen, die beter aansluit op de praktijk. Gezien het belang hiervan voor de totstandkoming van nieuwe (midden) huurwoningen, roept Vastgoed Belang het college op hier voortvarend mee aan de slag te gaan. De IVBN constateert op basis van het inspraakvoorstel dat de gemeente Amsterdam de bovengrens van het middenhuursegment laat stijgen met een inflatiepercentage plus 1 procentpunt, in plaats van alleen het inflatiepercentage.

Reactie college

De inspraakreacties van IVBN en Vastgoed Belang zijn een bevestiging dat de wijzigingen aansluiten op hetgeen in de intentieverklaring vastgelegd. Vanzelfsprekend worden de overleggen ten aanzien van de andere afspraken uit de verklaring, waaronder over de grondprijzen, voortgezet.

Het college plaatst twee opmerkingen bij de reactie van IVBN:

- *De bovengrens voor middeldure huur blijft, conform het beleid van de gemeente Amsterdam jaarlijks met alleen het inflatiepercentage stijgen. Dit sluit aan op de systematiek zoals gehanteerd wordt bij de liberalisatiegrens. Nieuwe middeldure huurwoningen moeten immers betaalbaar blijven voor middeninkomens. Met het voorstel wordt het mogelijk gemaakt dat de bovengrens tijdens de zogenaamde instandhoudingstermijn met inflatie + 1% mag stijgen gerekend vanaf de eerste verhuring. Het wijzigingsvoorstel is op dit punt nogmaals bekeken en blijkt inderdaad voor verschillende uitleg vatbaar. Dit heeft geleid tot een wijziging van artikel 2, derde lid en zesde lid in de Doelgroepenverordening in het inspraakvoorstel:*
 - *Op grond van het derde bedraagt de aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bij de tweede en daarna volgende verhuringen tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste de maximale aanvangshuurprijs die van toepassing was in het jaar van eerste verhuring als bedoeld in het tweede lid en vanaf dat jaar geïndexeerd volgens het vijfde lid van dit artikel plus 1 procentpunt en indien de huurprijs van de laatste huurder lager is, ten hoogste de huurprijs die de laatste huurder verschuldigd was.*
 - *Het zesde lid komt te vervallen omdat de maximale aanvangshuur volledig in het derde lid is bevat.*
 - *De jaarlijkse huurverhoging van lopende huurcontracten kan niet worden vastgelegd in de Doelgroepenverordening.*
-

4.2 De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen

Een individu stelt voor de instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen te verlengen naar vijftig jaar.

Reactie college

Het college zoekt de balans tussen het stellen van beperkende criteria en de bereidheid van investeerders om middeldure huurwoningen te realiseren. De uitkomst is dat een termijn van 20 en 25 jaar hierbij aansluit. Het college kijkt daarnaast naar het mogelijk maken van eeuwigdurende middeldure huurwoningen.

5. Inspraak op onderwerpen buiten het bereik van de Wijzigingsverordening

5.1 Zienswijzen met betrekking tot gronduitgiftebeleid

Een inspreker stelt voor in het beleid voor tenders bij gronduitgifte ook een aandeel beheercoöperaties voor ouderen op te nemen. Een andere inspreker stelt voor om over de hele stad in het gronduitgiftebeleid tijdelijke huurwoningen op te nemen omdat hij of zij meent dat veel woningzoekenden Amsterdam maar tijdelijk willen aandoen als ingezetene.

Reactie college

Het gronduitgiftebeleid ligt niet ter inspraak voor. De Doelgroepenverordening en de Huisvestingsverordening vullen deze programmering niet in. Met betrekking tot ouderenhuisvesting merkt het college op dat op 1 juli 2020 de intentieverklaring 'Geclusterd Wonen voor Ouderen' is getekend door de gemeente, corporaties, zorgaanbieders, marktpartijen en enkele ouderenorganisaties. Daarin is afgesproken alle knelpunten die realisatie van dit soort woningen beperken te bespreken en zo mogelijk op te lossen door bijvoorbeeld nieuwe of aanvullende regelgeving. De Doelgroepenverordening en de Huisvestingsverordening bevatten evenmin beleid ten aanzien van tijdelijke huurcontracten. Dit betreft voornamelijk rijksbeleid. Vanwege de huurbescherming zijn deze contracten alleen voor een beperkt aantal categorieën toepasbaar. De huurbescherming is voor veel huurders belangrijk zodat men zeker is van woonruimte. Het college neemt de suggestie om in te zetten op tijdelijke huurwoningen dan ook niet over.

6. Bijlage 1: overzicht inspraakreacties

1. Aanpassingen betaalbare woningen, referentienummers:

8221-0302	1346-6087
9081-0191	9479-3789
5706-4166	6043-7917
5733-2861	3212-9062

2. Algemeen:

	8841-3192
4205-9710	9389-3214
5222-8735	6294-8055
1734-5016	0198-5689
8354-2756	3497-1738
5225-9593	4553-1114
9895-4385	9983-3087
8703-4929	6855-4975
6373-1195	4166-7445
4329-0111	9521-1532
6451-2740	4329-1704
6652-5644	1218-0338
1461-0139	6123-5792
5191-6952	6275-9306
5294-8502	4105-0682
5881-4999	4976-2221
9358-9553	9004-0550

6522-9423

1425-3531

1570-2347

9363-9057

7916-1818

0412-5789

8949-1964

2163-6330

6893-4051

1699-2892

5003-8257

5469-4247

0237-5606

6165-7003

6331-4549

4368-8178

0036-9515

5850-6961

8102-6298

3654-0824

8539-6538

3216-4396

7209-7421

1419-4538

5201-8247

3017-8850

7132-8466

**3. Coöptatieruimte in de sociale huur,
referentienummers:**

5865-6537

2653-7826

2158-3199

2875-9145

6732-0694

9231-3342

8076-5586

5056-5414

6335-9253

9874-4733

1825-0638

2742-6509

7377-3934

2745-2106

2976-1245

8445-4400

8171-8667

6664-2326

3260-5269

5618-5277

3314-0275

postwon-13

4. Coöptatieruimte in particuliere wooncoöperaties, referentienummers:

6205-0402

0380-2187

7399-3668

6701-1277

1180-3757

4744-7170

5. Nieuwe regels woningvorming, referentienummers:

7178-5087

4378-3720

5171-7124

2675-9252

7551-1606

2040-6893

0293-5165

0058-6360

5522-5163

2629-2374

9591-5447

3175-0677

4072-1767

4163-7084

2981-0807

7642-8787

0267-3110

6. Nieuwe volgorde bepaling rolstoelwoning, referentienummers:

Geen inzendingen

7. Recidiveboetes professionele verhuurders, referentienummers:

8934-0143

4783-5818

5298-6614

5184-6398

postwon-10

8. Registratieplicht toeristische verhuur, referentienummers:

3792-5556

7950-0199

9555-9722

6898-0960

0786-0146

4452-2946

8145-2528

2515-3593

6207-3834

4793-2740

6068-6925

5996-1122

4929-5506

1921-3438

1080-7281

0863-9520

1275-2885

9663-7288

3916-1705

6518-7855

**9. Vergunning vakantieverhuur,
referentienummers:**

7290-7358

9344-3202

4040-9153

7239-9278

6619-8911

7367-4005

5712-2782

70620 mail

**10. Verhoging bindingseis
urgentieverklaring, referentienummers:**

8427-2520

4705-4109

2789-8641

4150-7220

0809-2315

5908-7202