

**Nota van Beantwoording**

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van de  
zienswijzen op de

*Concept*  
*Huisvestingsverordening*  
*gemeente Amstelveen 2021*

Amstelveen, 24 augustus 2021



## **Wijze van beantwoording**

Deze Nota van Beantwoording (NvB) gebruiken we voor de beantwoording van inspraakreacties / zienswijzen op de concept Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2021. De ingediende inspraakreacties / zienswijzen zijn integraal weergegeven en in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen inspraakreacties / zienswijzen worden per indiener puntsgewijs behandeld. In de linker kolom staat de inspraakreactie / zienswijze per inzender en in de kolom daarnaast een puntsgewijze beantwoording. In de meest rechterkolom wordt aangegeven of de inspraakreactie / zienswijze leidt tot aanpassing van de Woonagenda met een gewijzigde tekst.

Indieners ontvangen de NvB (anoniem weergegeven conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)) met het oog op transparante communicatie. Bij een inspraakreactie / zienswijze van organisaties wordt wel de naam van de organisatie genoemd.



|    | Samenvatting ingediende reacties per inzender:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Beantwoording reacties per punt:                                                                                                                                                                                                                                                         | Aanpassing van Verordening? |
|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 1  | <b><u>Reactie 1 – Woningcorporatie Eigen Haard</u></b><br><b><u>E-mail ontvangen 4 augustus 2021</u></b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                             |
| 1a | Artikel 1.1<br>In de begripsbepaling is het begrip “hoofdverblijf” niet gedefinieerd. Terwijl er in de huisvestingsverordening in artikel 3.1.2 sub 2b wel naar wordt verwezen. Een heldere definitie is van toegevoegde waarde bij het bestrijden van o.a. woonfraude. We zouden graag zien dat het begrip gedefinieerd wordt en toegevoegd wordt bij algemene weigeringsgrond en intrekking huisvestingsvergunning. Een suggestie is om aan te sluiten bij de definitie zoals die in de gemeente Amsterdam is gebruikt, die luidt: het adres waar iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde ten minste 183 nachten, en waar het centrum van diens levensbelangen ligt. | Wij voegen de definitie toe die de gemeente Amsterdam heeft opgenomen in de Huisvestingsverordening:<br><b>Hoofdverblijf:</b> het adres waar iemand de afgelopen twaalf maanden overheersend verbleef, zijnde ten minste 183 nachten, en waar het centrum van diens levensbelangen ligt; | Ja                          |
| 1b | Artikel 2.2.3 sub 2a<br>De gemeente Amstelveen vraagt voor de huisvestingsvergunning recente inkomstengegevens, een aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring aan te leveren. Dit wijkt echter af van de overheidsvoorschriften. Woningtoewijzing vindt conform het BTIV plaats op basis van de meest recente inkomensverklaring waarbij recente                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Dit artikel is identiek in de verordeningen van alle gemeenten in de woningmarktregio. Aanpassing hiervan zou regionaal moeten gebeuren.                                                                                                                                                 | Nee                         |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|    | inkomstengegevens alleen worden gevraagd als het inkomen bij toewijzing is gewijzigd ten opzichte van de inkomensverklaring. We vragen u dit artikel aan te passen.                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                  |     |
| 1c | Artikel 2.4 t/m 2.6<br>Wij gaan ervan uit dat in deze artikelen 1:1 is aangesloten op de uniforme modelbepalingen zoals die in de werkgroep Herziening Woonruimteverdeling zijn vastgesteld. Graag zouden we bevestigd willen zien dat dit ook het geval is.                                                                                                   | De modelbepalingen zijn inderdaad letterlijk overgenomen in de Verordening.                                                                                                                                                                                      | Nee |
| 1d | Artikel 2.7.1 sub 2<br>In overleg met de gemeente Amstelveen is de oppervlakte norm in 2020 aangepast naar 65m <sup>2</sup> . Deze norm sluit beter aan het woningbezit van Eigen Haard en bewerkstelligt een snellere herhuisvesting van onder andere stadsvernieuwingkandidaten. We vragen u deze norm te formaliseren in de nieuwe Huisvestingsverordening. | De norm is aangepast. Zij luidt nu:<br><i>Label:</i><br><i>Woonruimte met drie of meer kamers en ten minste een woonoppervlakte van 65 m<sup>2</sup></i><br><i>Voorrangsgroep:</i><br><i>Huishoudens met één of twee minderjarige kinderen</i>                   | Ja  |
| 1e | Artikel 2.7.6 sub 1<br>De opsomming van de categorie directe bemiddeling lijkt onvolledig. We adviseren hierin in ieder geval ook op te nemen Maatwerk Wonen voor Amstelveense jongeren tot 35 jaar.                                                                                                                                                           | In artikel 2.7.7 is bepaald dat ook <i>huishoudens van wie de specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening</i> direct bemiddeld kunnen worden.                         | Nee |
| 1f | Bijlage 3, onder tabel 2:<br>Hier is opgenomen dat woningdelen via kamergewijze verhuur na vaststelling van de nieuwe Huisvestingsverordening alleen gereguleerd wordt via het bestemmingsplan. Bij onrechtmatige vormen van woningdelen via                                                                                                                   | Het onderschrift was niet correct en is verwijderd. De Verordening bevat namelijk nog steeds regels voor kamergewijze verhuur. Na vaststelling van der Verordening worden nieuwe Uitvoeringsregels Wonen opgesteld. De wijzigingen in de Verordening hebben geen | Ja  |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|    | kamergewijze verhuur wordt een last onder dwangsom opgelegd. Betekent dit dat de huidige beleidsregels op de website van de gemeente Amstelveen komen te vervallen? Zo ja, welke implicaties heeft dat voor Eigen Haard met betrekking tot aanvragen kamergewijze verhuur/ hospitaverhuur?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | implicaties voor Eigen Haard met betrekking tot aanvragen kamergewijze verhuur/ hospitaverhuur.                                                                                                                                                                                                             |                               |
| 1g | Mogelijk zal Eigen Haard na de sluitingstermijn verdere aandachtspunten naar voren willen brengen. We gaan ervan uit dat deze nog kunnen worden meegenomen in de besluitvorming over de Huisvestingsverordening 2021.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Het is altijd mogelijk verdere aandachtspunten naar voren te brengen. Deze zullen na sluiting van de zienswijze termijn niet meer als zienswijzereactie worden meegenomen. Of verdere aandachtspunten nog kunnen worden meegenomen, hangt af van de aard ervan en van het tijdstip waarop wij ze ontvangen. | Nee (geen zienswijze inbreng) |
| 2  | <b>Reactie 2 – Visitordata</b><br><b>E-mail ontvangen 5 augustus 2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                               |
| 2a | Goed om nogmaals te benadrukken: het alleen melden van nachten is niet hetzelfde als het registreren van overnachtingsgegevens. Het melden van nachten levert een 'nachten-teller' op en biedt (zeer) weinig handvatten voor handhaving. Het melden/registreren van overnachtingsgegevens levert een level playing field op met andere vormen van logies zoals hotels en campings. Voorbeeld: een particuliere verhuurder geeft door aan de gemeente dat er in augustus 3 nachten zullen worden verhuurd versus een particuliere verhuurder registreert de volgende gegevens in het digitale nachtregister van de gemeente Amstelveen □ van 04-08-2021 t/m 06-08-2021 verblijven 5 gasten (waarvan 3 kinderen) afkomstig uit Parijs, Frankrijk en van 06-08- | Registratie is toegevoegd als voorwaarde die wordt verbonden aan vergunning voor bed&breakfast en vakantieverhuur.                                                                                                                                                                                          | Ja                            |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                |     |
|----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|    | 2021 t/m 07-08-2021 verblijven 2 gasten afkomstig uit Amstelveen zelf. Uiteraard houdt het digitale nachtregister ook een nachten-teller bij, maar daarnaast bieden we ook andere handvatten voor handhaving zoals het aantal gasten en een check op de vermoedens van verhuur. Het digitale nachtregister maakt het ook mogelijk om geautomatiseerd toeristenbelasting te heffen. Dat is alleen mogelijk als overnachtingsgegevens worden geregistreerd en is niet mogelijk als alleen het aantal nachten aan de gemeente wordt doorgegeven. |                                                                                                                                                                |     |
| 2b | Komen er uitvoeringsregels voor toeristische verhuur? In deze uitvoeringsregels kan dan bijvoorbeeld nader worden toegelicht wat er onder de meldingsplicht wordt verstaan c.q. welke overnachtingsgegevens verplicht moeten worden gemeld/geregistreerd in het digitale nachtregister van Amstelveen en dat daarvoor een account moet worden aangemaakt bij VisitorData als beheerder van het digitale nachtregister.                                                                                                                        | Er komen nieuwe Uitvoeringsregels Wonen.                                                                                                                       | Nee |
| 2c | Ik lees in de concept Huisvestingsverordening niets over de verplichting om een nachtregister bij te houden. Komt dat terug in de uitvoeringsregels? Het is wenselijk om het bijhouden van een nachtregister ook op te nemen als een van de vergunningvoorwaarden voor toeristische verhuur. Bijvoorbeeld in artikel 3.8.1, lid 3 e. "de verhuurder houdt een nachtregister bij conform artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht". In de                                                                                                    | De verplichting om een nachtregister bij te houden is toegevoegd aan de voorwaarden voor vakantieverblijf en bed&breakfast in artikel 3.8.1, lid 3e en lid 4g. | Ja  |



|    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                         |     |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|    | uitvoeringsregels kan dan worden vermeld welke gegevens moeten worden geregistreerd in het digitale nachtregister van de gemeente Amstelveen. Dit biedt duidelijkheid voor toeristische verhuurders en scheelt ook weer administratieve lasten. Zij houden dan op 1 plaats hun nachtregister bij en dat is in het digitale nachtregister.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                         |     |
| 2d | Ik lees in de concept Huisvestingsverordening niets over kinderen onder een bepaalde leeftijd. Komt dat terug in de uitvoeringsregels?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Wij nemen dit in overweging bij het opstellen van de Uitvoeringsregels Wonen.           | Nee |
| 2e | Ik lees in de concept Huisvestingsverordening niets over leges voor de vergunningaanvraag. Komt dat terug in de uitvoeringsregels? Het ligt voor de hand om leges in rekening te brengen voor de afhandeling van de vergunningaanvraag. Het aanvragen van een onttrekkingsvergunning is waarschijnlijk al opgenomen in de legesverordening maar het bedrag kan bijvoorbeeld worden verhoogd naar 250 euro, zodat het ontmoedigingseffect wat hoger is en de legesopbrengsten meer in verhouding staan tot de kosten die de gemeente moet maken voor het afhandelen van de vergunning aanvragen. Het aantal actieve verhuurders is op dit moment nog relatief laag, maar zal in de komende maanden naar verwachting weer langzaam gaan toenemen. Grote kans dat de gemeente na 1 oktober 2021 van zo'n 100+ verhuurders een vergunningaanvraag zal ontvangen. | Leges voor toeristische verhuur van woonruimte worden opgenomen in de legesverordening. | Nee |