

INTERNE MEMO

Bestemd voor : College
Van : Marianne van Vliet
Betreft : Consultatieverslag Huisvestingsverordening Diemen 2020
Datum : 20 oktober 2020 aangepast 6 november 2020

1. Aanleiding

Van 21 september tot en met 15 oktober 2020 vond de consultatie plaats over de Huisvestingsverordening Diemen 2020. Via drie wegen zijn reacties opgehaald:

1. *Individuele reacties*
Met berichten op de website, lokale krant en op social media zijn inwoners en belanghebbenden opgeroepen hun reactie te geven op de voorstellen, mondeling of schriftelijk.
2. *Gesprek met de woningcorporaties en het Huurdersplatform Diemen*
Met de actieve woningcorporaties en het Huurdersplatform Diemen is gestart met het evalueren van de lopende verordening, en is gevraagd naar de verwachtingen voor de nieuwe verordening. De conceptverordening is vervolgens besproken in een gezamenlijk overleg. Met name de woningcorporaties hebben gemotiveerd enige wijzigingen voorgesteld.
3. *Posts op social media*
Via Facebook zijn verschillende onderdelen van de verordening (en dan met name de voorraadvergunningen) onder de aandacht gebracht dat leidde tot verschillende (anonieme) reacties en onderlinge discussies.

In deze notitie wordt de opbrengst nader beschreven en wordt aangegeven tot welke wijzigingen dit in verordening zelf of in het proces heeft geleid.

2. Opbrengst individuele reacties

Via email en een enkele keer telefonisch zijn in totaal acht reacties binnengekomen. Vrijwel zonder uitzondering heeft men uitgebreid en zorgvuldig geformuleerd een reactie gegeven. De reacties zijn geanonimiseerd maar onverkort en niet-geredigeerd weergegeven in bijlage 1 daarbij is ook geanonimiseerd de reactie weergegeven die de verzonden is.

Reactie 1:

Vindt de regels voor woningdelen te ruim waardoor er ruimte blijft voor kamergewijze verhuur door particulieren met negatieve gevolgen voor de leefbaarheid. Wat is het verschil met losse contracten? Wil dit liever in de verordening geregeld hebben en niet in beleidsregels. Doet concrete suggesties hiervoor.

Reactie 2:

Heeft zorg over prijsopdrijvend effect opkopen van woningen door beleggers voor huurders en kopers. En vindt dat er te veel mee verdiend wordt ten koste van te hoge woonlasten. Vindt zelfbewoningsplicht een goede zaak en vraagt om regulering van vrije sector huur.

Reactie 3:

Vindt de verordening een goede zaak. Woningdelen in grote woningen zou ook door vier personen kunnen mits de woningen groot genoeg zijn (> 90 m2 en vier slaapkamers). Amsterdam en Den Haag geven meer ruimte.

Reactie 4:

Is blij dat gemeente actie onderneemt want hij ondervindt nu ernstige overlast van een zogenaamd Airbnb-adres (adres bekend bij gemeente) en wil hierom Diemen verlaten. Geeft concrete suggesties voor regels maar heeft liever dat het helemaal niet toegestaan wordt. Pleit voor daadkrachtig optreden bij misstanden. Een anoniem meldpunt is nodig.

Reactie 5:

Deze inwoner van Holland Park blok 3 ervaart overlast van woningen die al dan niet kamergewijs worden doorverhuurd. Hierdoor zijn al bewoners vertrokken. Zelf aanspreken en bemiddeling via VVE helpt niet.

Reactie 6:

Ervaart grote overlast van de burens die het huis verhuren, ook als B&B. Is blij dat de gemeente dit aan wil pakken en is blij met de nieuwe regels maar wijst ook op handhaving, een goed (anoniem) meldprotocol, snelle actie bij melding, verbeterde samenwerking met andere gemeenten en met Amsterdam (Zoeklicht) om verschuiven van problemen te voorkomen.

Reactie 7:

Is inwoner van Blok 3 in Holland Park en ondervindt grote overlast en is bang straks in een studentenflat te wonen. Begrijpt niet dat gemeente niet kan handhaven op kamerbewoning en de afwijking heeft toegestaan. Vindt op zich dat woningdelen zou moeten kunnen, maar niet als kamerverhuurbedrijf en zonder bijbouwen van kamertjes in de woning.

Reactie 8:

Vindt de informatie op de website onduidelijk en slecht leesbaar. Vindt het verbieden van vakantieverhuur en shortstay te beperkend. Begrijpt niet waarom woningdelen wel toegestaan wordt en kamergewijze verhuur niet. En sluit af met een aantal concrete vragen.

3. Gesprek met de woningcorporaties en het Huurdersplatform Diemen

Het gesprek met het Huurdersplatform Diemen en de woningcorporaties De Key, Stadgenoot en Rochdale heeft in twee stappen vorm gekregen:

1. Een evaluatie van de Huisvestingsverordening 2016 en ophalen wensen Huisvestingsverordening 2020 en 2021.

In juni legden we een aantal vragen voor over de ervaringen met de vorige verordening en de wensen voor de nieuwe verordening. Alle partijen hebben hier uitgebreid op gereageerd. De gemeente heeft hiervan een verslag opgesteld en ambtshalve aangegeven hoe sommige suggesties verwerkt kunnen worden. Deze reactie is besproken bij de behandeling van de ontwerp Huisvestingsverordening 2020.

2. Bespreken ontwerp Huisvestingsverordening 2020

In oktober vond via MS Teams een bespreking plaats van de ontwerp Huisvestingsverordening 2020. Bovengenoemde reactie is besproken en er zijn enige aanvullende opmerkingen gemaakt. Men was positief over de veranderingen en de infographic vond men zeer verduidelijkend. De inzet van de gemeente is om invulling te geven aan deze wensen volgens het principe; "ja tenzij..".

In de tweede stap van de aanpassing van de Huisvestingsverordening in 2021 worden de dan vastgestelde woonruimteverdeelregels verwerkt.

De corporaties willen vooruitlopend hierop toch een aantal wijzigingen nu al doorgevoerd zien. Deze hebben betrekking op artikel 2.4.4 van de verordening:

- Het voorstel is om de leeftijdsgrens voor seniorenwoningen te verhogen van 55+ naar 65+.
- Het voorstel is de passendheid van woningen te baseren op het aantal kamers in combinatie met het aantal vierkante meters en onderscheid te maken naar aanwezigheid van minderjarige kinderen.
- Het voorstel is dat alle leden van het huishouden tussen de 18 en de 28 jaar moeten zijn.

Verder behoren de adressen in Bijlage 1 aangepast te worden want deze opsomming was niet juist.

Daarnaast had men een aantal andere wensen:

1. Graag in de beleidsregels uitsluiten dat tweede woningen corporatiewoningen kunnen zijn.
2. Duidelijk communiceren dat er naast een vergunning voor bijvoorbeeld Bed&Breakfast ook toestemming van de verhuurder nodig is (naast toestemming VVE, bank of verzekeraar).

Vervolgens kwam ook een aantal onderwerpen aan de orde die niet direct de verordening raken maar wel meegenomen zullen worden bij de bespreking van de prestatieafspraken, zoals het al of niet maximeren van het aantal directe bemiddelingen. De woningcorporaties constateren dat door het hoge aantal urgenten nu 50% van de vrijkomende woningen direct bemiddeld worden.

Tot slot wil men wil graag vooraf op de hoogte gebracht worden van de wijzigingen die doorgevoerd worden in de verordening

4. Reacties via social media

Vanaf 25 september tot en met 14 oktober is op social media aandacht besteed aan het ontwerp voor de Huisvestingsverordening met een nadruk op de voorraadvergunningen. In de eerste twee weken zijn Facebook en Twitter ingezet. In de periode daarna is ook Instagram Stories ingezet.

De volgende onderwerpen zijn aan de orde geweest: Bed & Breakfast, woningdelen, woningvorming en vakantieverhuur. Het minimaal aantal weergaven was 800, het maximum aantal bijna 3.000. Ook het aantal betrokkenheidsreacties of interacties was soms erg hoog. Met name woningdelen blijkt veel betrokkenheid te genereren. De reacties en discussies komen voor een groot deel overeen met de schriftelijke reacties en gaan over het woningtekort, maar ook over de zorg voor overbewoning en overlast. In een paar gevallen hebben inwoners zowel via social media een reactie gegeven als via email. Een bloemlezing van de social media acties en reactie is opgenomen in een aparte bijlage bij deze rapportage en via een link in bijlage 2.

5. Vervolg

De ontvangen reacties en gesprekken leiden tot de volgende aanpassingen in de Huisvestingsverordening 2020, beleidsregels en informatieverstrekking:

- De verzoeken van de woningcorporaties worden grotendeels ingewilligd. De passendheidscriteria voor jongeren en ouderen worden aangepast. Het voorstel om de passendheid van woningen te baseren op het aantal kamers in combinatie met het aantal vierkante meters en onderscheid te maken naar aanwezigheid van minderjarige kinderen nemen we niet over. Daarvoor is nader onderzoek nodig om te kijken hoe dit uitwerkt voor de actief woningzoekenden in combinatie met de samenstelling van de woningvoorraad. Dit zal in aanloop van de volgende herziening opgepakt worden.
- Bijlage 1 wordt aangepast
- Op de website wordt vanaf 1 januari uitgebreide informatie verstrekt en een overzicht van veelgestelde vragen opgenomen.
- De gedane suggesties voor beleidsregels worden besproken en afgewogen in de interne werkgroep. Het grootste accent zal daarbij liggen voor de suggesties die gedaan zijn voor beleidsregels voor woningdelen hierbij. De beleidsregels worden in december aan het college voorgelegd.

En tot slot worden de genoemde adressen met overlast of vermeende woonfraude voorgelegd aan Team Handhaving.

Bijlage 1: Overzicht van individuele reacties (geanonimiseerd en niet-geredigeerd)

Reactie 1: Ontvangen 14 oktober 2020

Hierbij maken wij gebruik van de mogelijkheid om te reageren op de plannen rondom de nieuwe Huisvestingsverordening, in het bijzonder over de nieuwe mogelijkheden van woningdelen.

Achtergrond

Wij zijn vorig jaar van Amsterdam naar Diemen verhuisd, omdat we vanwege ons kind in een familievriendelijke wijk willen wonen. We begrijpen de aantrekkingskracht van Diemen en ook dat de gemeente iets wil doen aan de woningnood in de regio.

De reden van onze reactie is dat we vrezen dat de nieuwe regels voor woningdelen te ruim worden opgesteld, dan wel te onduidelijk worden geformuleerd, waardoor hetzelfde zal gebeuren als in Amsterdam: dat (gezins)woningen worden gekocht door (kleine) investeerders om te verhuren, vaak aan meerdere huishoudens. Wij zien dit nu bij ons in de straat al gebeuren. Dit vinden wij geen goede ontwikkeling voor de leefbaarheid en sociale cohesie in de buurt.

Wij hebben de conceptversie van de nieuwe Huisvestingsverordening en de bijbehorende toelichting vergeleken met de woonvisie van Diemen. In de huidige concepttekst wordt naar onze mening een aantal wezenlijke uitgangspunten van de woonvisie nog niet gewaarborgd. Wij lichten dit graag als volgt toe.

Woonvisie Diemen

Uit de woonvisie Diemen 2018-2023 blijken de volgende duidelijke uitgangspunten die gerelateerd zijn aan woningdelen:

- Het is een zorg dat hoge huren en andere vormen van huisjesmelken op de loer liggen (p.8);
- Overlast door overbewoning, geluid, vervuiling en parkeerdruk is een concreet risico in Diemen (p.9);
- Een zorg is dat kleine beleggers en particulieren kiezen voor lucratieve, maar onrechtmatige vormen van verhuur (huisjesmelken), met het doel om de opbrengst van hun woning(en) te maximaliseren (p.34)
- Het uitbreiden van de regelgeving over huisvesting moet voorkomen dat Diemen op dit punt een vrijhaven wordt voor partijen die Amsterdam door het bestaan van strenge regelgeving juist ontvluchten (p.35)
- Bij nieuwbouwwoningen is een zelfwoonplicht ingesteld, om te voorkomen dat grote of kleine investeerders nieuwbouwwoningen opkopen om deze te verhuren, terwijl die bedoeld zijn als koopwoningen voor particulieren (p.37)
- De gemeente wil de aanpak van woonfraude intensiveren en zich daarbij richten op de partijen die misbruik maken van de huidige druk op de woningmarkt. (p.41)

Samengevat blijkt hieruit dat de gemeente Diemen huisjesmelken wil tegengaan, dat het uitdrukkelijk niet de bedoeling is dat Diemen een vrijhaven wordt voor particuliere verhuurders en dat "Amsterdamse toestanden" moeten worden voorkomen.

De huidige concepttekst van de nieuwe Huisvestingsverordening

Uit de concepttekst van de nieuwe Huisvestingsverordening en de bijbehorende toelichting blijkt dat kamergewijze verhuur verboden blijft (op uitzonderingssituaties op daarvoor aangewezen adressen na). Woningdelen en woningvorming wordt wel beschreven als nieuwe mogelijkheid (zie het schema op p.15 van de toelichting).

Het blijvende verbod op kamergewijze verhuur beschouwen wij als een rechtstreekse uitwerking van de hierboven opgesomde uitgangspunten uit de Woonvisie. Wat betreft de nieuwe mogelijkheden van woningdelen en woningvorming vrezen wij echter dat de manier waarop deze in de tekst van de verordening worden uitgewerkt in de praktijk alsnog de deur ruim openzet voor kamergewijze verhuur door particuliere verhuurders en dus voor huisjesmelkers. Uit de definitiebepalingen blijkt namelijk dat het enige nu beoogde verschil tussen deze woonvormen het huurcontract is. In tegenstelling tot bij kamergewijze verhuur moet er bij woningdelen sprake zijn van één huurcontract met de huurders in plaats van met elke huurder afzonderlijk. Een ander verschil lijkt er niet te zijn.

Voor een particuliere verhuurder en de huurders zal het echter geen beletsel zijn om te (ver)huren met gebruikmaking van één huurcontract. Op die manier krijgen huisjesmelkers alsnog ruim baan voor

kamergewijze verhuur, maar dan onder de noemer van woningdelen. Er zullen daarom andere voorwaarden nodig zijn om het verschil tussen het (verboden) kamerdelen en het (toegestane) woningdelen daadwerkelijk te maken. Dat uit de concept-verordening blijkt dat het college nog nadere voorwaarden kan verbinden aan woningdelen is natuurlijk goed, maar wij vinden dat het daadwerkelijke verschil tussen kamergewijze verhuur en woningdelen gelet op de voormelde passages uit de woonvisie al in de Verordening moet worden uitgewerkt. Dit vanwege de rechtszekerheid van burgers en de democratische legitimatie van de Verordening door de vaststelling door de gemeenteraad.

Concrete suggesties

Wij denken aan de volgende voorwaarden en suggesties die een daadwerkelijk onderscheid tussen kamergewijze verhuur en woningdelen tot gevolg hebben, waarmee zoveel mogelijk wordt voorkomen dat Diemen een vrijhaven wordt voor particuliere investeerders die woningen kopen met als doel die te verhuren aan elkaar opvolgende huurders (zoals in de woonvisie als uitgangspunt wordt genomen).

- In de eerste plaats verzoeken we u lering te trekken uit de maatregelen die gemeenten zoals Amsterdam nemen om de ongewenste effecten van huisjesmelkers tegen te gaan. Daar probeert men nu de gevolgen van te ruime mogelijkheden van woningdelen te repareren, bijvoorbeeld door juist de voorwaarde te stellen dat individuele huurders eigen contracten moeten krijgen.¹ De conceptverordening van de gemeente Diemen schrijft nu het tegengestelde voor, zonder dat deze keuze wordt toegelicht. <https://www.amsterdam.nl/nieuws/nieuwsoverzicht/kamers-verhuren/>
- Een belangrijke voorwaarde voor woningdelen zou kunnen zijn dat een omzettingsvergunning moet worden gevraagd voor elke nieuwe samenstelling van huurders. Deze voorwaarde maakt huisjesmelken aanzienlijk minder aantrekkelijk, omdat voorkomen wordt dat huurders elkaar snel kunnen opvolgen. Huisjesmelkers zijn gebaat bij tijdelijke huurcontracten, onder meer zodat huurders minder huurbescherming krijgen dan bij een huurcontract voor onbepaalde tijd. Deze voorwaarde zal tegelijkertijd juist geen probleem zijn voor de doelgroep voor wie woningdelen wel mogelijk moet worden gemaakt: een tweetal of drietal mensen dat vanwege de krapte op de woningmarkt graag samen een huis wil huren en daarvoor een verhuurder zoekt. Op deze manier heeft de gemeente bovendien een goed inzicht in de situatie, waardoor vroegtijdig kan worden signaleerd wanneer woningdelen in feite verkamering wordt.
- Daarnaast kan de gemeente Diemen bepaalde wijken of straten aanwijzen waar omzettingsvergunningen voor woningdelen kunnen worden aangevraagd (net als nu voor studentenwoningen het geval is). Dit past bij het experimentele karakter van de te verruimen mogelijkheden. Alleen op die manier kunnen de mogelijkheden van woningdelen en eventuele ongewenste effecten in de gaten gehouden worden. Dit is met name van belang omdat Amsterdam strengere regels voor huisjesmelkers heeft opgesteld, waardoor van de hand ligt dat in Diemen veel gebruik zal worden gemaakt van de aanstaande verruimingen. Het is bovendien gemakkelijker om de mogelijkheden voor woningdelen in een later stadium uit te breiden dan ze weer gedeeltelijk terug te draaien. Een te brede mogelijkheid van woningdelen kan voor de leefbaarheid in de gemeente Diemen onomkeerbare gevolgen hebben.
- In de derde plaats denken we in aanvulling op hetgeen al in de conceptverordening staat aan voorwaarden die ervoor moeten zorgen dat woningdelen alleen plaatsvindt in daarvoor geschikte woningen en buurten en op een manier die voor zo min mogelijk overlast zorgt en die huisjesmelken tegengaat. Aan deze voorwaarden moet dan voldaan zijn voordat de omzettingsvergunning verleend wordt. Concreet denken we aan duidelijke voorwaarden en beperkingen op het gebied van:
 - o Goede geluidsisolatie om overlast voor de burens tegen te gaan;
 - o Een maximaal aantal woningen per gebied waarin woningdelen is toegestaan;
 - o Een maximale huurprijs per m²;
 - o Een minimaal aantal m² voor individuele huurders;
 - o Een standaard beoordeling of woningdelen past bij de samenstelling van de buurt;
 - o Tijdelijkheid van vergunningen, zodat recht gedaan wordt aan het experimentele karakter van de verruimde maatregelen.

We danken u voor uw aandacht.

Verstuurde email 15 oktober:

Ik wil u hartelijk danken voor uw zorgvuldige en uitgebreide reactie. Wij gaan uw suggesties zeker bespreken en meenemen bij de verdere uitwerking. Nogmaals hartelijk dank voor de genomen moeite.

Reactie 2: Telefonisch ontvangen op 5 oktober

Mevrouw huurt van Stadgenoot. Ze vindt zelfbewoningsplicht erg belangrijk. Wil dat gemeente bij het rijk er ook aandringt dit voor bestaande woningen te laten gelden. Doorverhuren voor te hoge huurprijzen vindt ze een grof schandaal. Dat een corporatie dit tot op bepaalde hoogte doet is tot daar aan toe maar speculatie zorgt voor te hoge woonlasten en heeft negatief effect op de leefbaarheid. Beleggers profiteren van de krappe markt. Holland Park wordt opgekocht en is niet meer betaalbaar. Verder vindt ze dat de vrije sector huurmarkt gereguleerd moet worden.

Mondelinge reactie

In twee telefoongesprekken is met mevrouw gesproken over de situatie in Diemen, zijn verschillende voorbeelden van particuliere verhuuractiviteiten besproken en is gesproken over de ontwikkeling van het rijksbeleid.

Reactie 3: Ontvangen op 13 oktober

I saw the details of Huisvestingsverordening 2020 in the diemen.nl website.

I think in general it is a good thing.

I do have a remark regarding the new rules for Woningdelen. Now its possible for 3 independent persons to share an apartment. If it can be increased to 4 for bigger apartments or houses it can be better.

I think it should be made depending on the size of the apartment. If the apartment has 4 bedrooms and has a total size above 90 sq metres then 4 independent people / students can live in it.

In Gementee Amsterdam also the number of people who can share an apartment depend on the size of apartment. In Amsterdam 4 or 5 independent people can share a bigger apartment and they give the Onttrekkingsvergunning and the Omgevingsvergunning accordingly. In Gementee Den Haag 3 people can share an apartment without a permit. Only if 4 or more people share an apartment a permit is needed. So comparing with Gementee Amsterdam and Den Haag the rule for Diemen is limited.

So i would request to increase the number of people who can live in large apartments or houses to 4 people.

Verstuurde email 15 oktober:

Hartelijk dank voor uw reactie. Ik zal uw suggesties bespreken bij de verdere uitwerking van de verordening.

Reactie 4: Ontvangen op 12 oktober

Hierbij mijn feedback op de nieuwe wet. Ik ben blij dat we in ieder geval iets gaan doen.

Ik spreek uit eigen ervaring omdat ik (....adres.....) naast een huisjesmelker woon (....adres....) waartegen ik ook een zaak via jullie heb opgezet. Wij ondervinden nu al jaren stank, afval, feest, geluids overlast van airbnb. En ik ben ook bedreigd door de eigennaar. Zie ook zaaknummer 2019-.....zaaknummer.....

Excuus voor de wat warrige zinsbouw/opbouw er spelen hier voor mij zeer veel emoties bij

De feedback per punt:

bed & breakfast:

-4 personen geven nog steeds een gigantische overlast (zie ook zaak) maak hier van verhuur alleen aan 1 gezin (huishouden) per keer. gezinnen maken nauwelijks overlast, jongeren daartegen drinken/wildplassen in tuinen, vervuilen,gebruiken drugs en feesten in de woonwijk met 0 respect voor de burens en hun kinderen

-gooi er meteen een geen drugs/drank & feest beleid met torenhoge boetes voor de eigenaar bij, want de eigenaren 'wonen' er soms en zijn nauwelijks aanwezig.

-gooi er ook meteen een 'goed je huis onderhouden clause bij) want nu zie je dat de huizen verpauperen omdat het alleen om geldmelken gaat.

-mandaat voor de politie , nu mag de politie bijna niets met dit soort zaken, onmiddellijke uitzetten/arrestatie van overlast veroorzakers graag!

-maar mijn echte gevoelens zijn natuurlijk: liever helemaal niet. Er komt niets goeds uit voor de omwonende diemenaars, stuur mensen naar een hotel. Dit is echt het tolereren niet waard.

-dit maakt de rijken rijker en verwoest de woningen en de woningvoorraad

-als koper heb je ook geen idee wat er gebeurt als je ineens een airbnb naast je krijgt.

Nieuwe woningen:

-nieuwe woningen moeten meteen een geen verhuur stempel krijgen. niet dat slappe gedoe van na 5 jaar mag het wel, want dan is het over 5 jaar weer tijd voor de melkers om de huizen op te snaaien.

-woningen zijn om te wonen, hotels voor vakantie verhuur

misschien moet er een maximaal aantal verhuurwoningen grens komen, of omgekeerd een minimale woon-woning grens. Of gewoon geen prive verhuur maar alles via gecontroleerde bedrijven. Of nog beter via de gemeente (wie beter om de sociale woningen te regelen/verdelen?)

tweede woning:

-Let op, er zijn ook huisjesmelk gezinnen/bedrijfjes. BV:*opsomming adressen*allemaal van dezelfde eigenaar/familie en er zal nog wel meer zijn van deze eigenaren. Delen met de familie maakt het verstoppen en toch meerdere woningen verhuren heel makkelijk dus hier moet ook wat mee gedaan worden. Ook dit moet dus beperkt worden. En er moet uitgekeken worden voor katvangers (zoals nu naast mij woont een niet eigenaar die het dan voor de eigenaar beheert, maar lijkt er toevallig wel veel op)

-Bij elke melding moet er ook meteen in het kadaster/andere registers gekeken worden hoeveel woningen iemand (en de gerelateerde familie) heeft.

andere opmerkingen:

-melden van airbnb misbruik moet makkelijk gemaakt worden. Anoniem meldpunt is noodzakelijk. Geen schriftelijk drama. Want ik ben door deze molen heen gegaan en daar was zoveel weestand en gedoe en dat kost zoveel moeite dat het niet grappig was. Zeker niet omdat na eindeloos proberen eruit te komen met die mensen het een grote en beangstigende stap is (bedreiging enzo, jij woont daar die persoon niet, maar die persoon kan wel jou leven verwoesten)

-melden van woningen in de buurt moet ook kunnen je moet hier niet naast moeten wonen. Ik heb dit geprobeert maar ik had 'geen belang erbij' dus werd er niets mee gedaan. Als buurt bewoner heb je namelijk WEL belang bij een nette buurt.

En als de woningen van dezelfde melkers als jij last van hebt heb je dus ZEKER belang erbij.

-bedreigingen van de 'eigenaar' richting de melder, dit zou ook meegenomen moeten worden en onmiddellijke gigantische consequenties moeten hebben, kan waarschijnlijk niet maar bv onteigening via veiling verkoop?.

-wees niet lief voor deze mensen want dat is niet nodig, dit zijn mensen die over de lijken van de eerlijke burger gaan.

-Het onderzoek naar de misstanden moet daadkrachtig zijn. Ik vond het onderzoek naar de woning naast mij extreem beperkt van de gemeente. 3 x langs in een half jaar, niet wanneer ik aangaf dat er toeristen inzat.. Dit was zeer teleurstellend. Zeker als je dan de brief krijgt 'wij hebben niets gevonden in een halfjaar'. Dat is een harde klap als je in dat halfjaar continue de politie aan het bellen bent en continue overlast hebt. Wat dan opgevolgd wordt met nog een halfjaar waar je niets hoort.

(later ontvangen mail) Nog een aanvulling:

het wonen naast een airbnb, heeft de volgende impact op mij gehad:

Het huis, waar mijn zoons zijn geboren en opgegroeid, waar wij alles aan gedaan hebben om het een perfect huis voor ons te maken, wat voor mijn vrouw alles betekent, wat in een super goede buurt voor onze kinderen staat, achter mij wil laten.

Ik kan hier inmiddels niet meer wonen, ik wil vluchten uit Diemen en vluchten voor alle nare herinneringen. Ik heb een letterlijk trauma hiervan opgelopen.

Dat is wat er gebeurt als je dit soort verhuur tolereert

Verstuurde email 15 oktober:

Hartelijk dank dat u, ondanks uw ervaringen, uitgebreid de moeite heeft genomen om ons een reactie te sturen op de Huisvestingsverordening. Uw suggesties zal ik bespreken bij de verdere uitwerking.

Reactie 5: ontvangen op 11 oktober

Ik ben een bewoner in Holland Park Blok 3. Mijn burens en ik ervaren veel geluidsoverlast door de woningen die gekocht zijn met als doel directe verhuur aan studenten, expats e.d. al dan niet met een verbouwing van de woning zelf om meer kamers te creëren. Ik was juist bewust in een 'koop'-appartementenblok gaan wonen vanwege de rust en sociale cohesie. Doordat woningen door verschillende huishoudens worden gedeeld is er meer voetverkeer dan normaal (van de bewoners zelf als hun bezoekers) en komt men op alle tijden in de nacht thuis of vertrekt van de woningen, soms ook nog eens via de brandtrap. Ons blok leent zich daar niet voor omdat het nogal gehorig is. Om deze reden zijn al meerdere burens vertrokken. Voor de huidige burens levert dit spanningen op met de veroorzakers van de geluidsoverlast. Bemiddeling via VvE en zelf aanspreken helpt niet.

Ik hoop dan ook dat de gemeente de regels hieromtrent aangescherpt ipv verslapt.

Reactie 6: Ontvangen op 10 oktober

mijn naam isnaam....., en ik woon samen met mijn man en mijn kinderen op de Boschplaat ...huisnummer..... Diemen.

Met grote belangstelling verneem ik dat de gemeente bezig is met het vernieuwen van de Huisvestingsverordening en met name van de regels voor afwijkend gebruik oftewel vakantieverhuur. Dit is voor mijn gezin een grote pijnpunt aanzien onze directe buurman ons al jaren groot overlast en voortdurend stress veroorzaakt door zijn huis (onmiddellijk naast die van ons, op ...adres..... Diemen) onder te verhuren aan continu wisselende kennissen en deze als gastgevers te laten fungeren voor (buitenlandse) vakantiegangers (Air BnB). Hierbij gaat het veelal om "zuiptouristen" die bijvoorbeeld tegen onze tuinschutting plassen, 's nachts op het dak klimmen, continu weed roken en luidrustig gedrag vertonen. Dit jaar komt hier bovenop nog de zorg om eventuele Coronabesmetting door de wisselende buitenlandse bezoekers. Kortom, het gebruik van de

woning naast die van ons zorgt ervoor dat ons eigen huis geen prettige leefomgeving meer voor ons is.

Daarom vernemen wij met groot interesse dat de gemeente dit probleem eindelijk structureel wil aanpakken. Van bijzondere belang zijn voor ons de volgende punten, deze juichen we dus ook van harte toe:

- Noodzaak van een onttrekkingsvergunning bij vakantieverblijf (Bed & Breakfast)
- Expliciet verbod van vakantieverblijf op andere manieren
- Verbod van kamergewijze verblijf
- Limit op bezit van één woning boven het hoofdverblijf, over gemeentegrenzen heen

Echter zien wij uit onze ervaring dat ook de beste regels er niet voldoende zijn tenzij daarbuiten ook gewaarborgd is dat:

- Er een strenge handhaving komt en verzuimen en overtreding van regels meteen en herhaaldelijk beboet worden
- Er een duidelijk meldprotocol komt waar (vermoedt) overschreding van de regels desnoods anoniem kan worden opgegeven, en er meteen achteraan wordt gegaan door de gemeente
- Er een sterk verbeterde samenwerking plaatsvindt tussen de gemeenten Diemen, Ouder-Amstel (Duivendrecht) en Amsterdam Zuidoost bij het opsporen en handhaven van woonfraude
- Een sterk verbeterde samenwerking komt met de gemeente Amsterdam en de daar aanwezige ambtelijke organisatie tegen woonfraude, Zoeklicht. Anders gaat het probleem alleen maar verschuiven van Amsterdam naar de omliggende gemeenten.

Graag hoor ik van u of en in hoeverre u deze punten al heeft onderzocht en opgenomen in het verdere gemeentebestuur. Ook ben ik graag bereid om mee te werken als ik verder nog iets voor u kan betekenen.

Verstuurd email 15 oktober:

Hartelijk dank voor uw uitgebreide reactie.

Ik bespreek uw suggesties samen met de andere reacties bij de verdere uitwerking van de verordening.

Reactie 7: Ontvangen op 9 oktober

Ik begrijp werkelijk niet waarom de Gemeente Diemen zou moeten afwijken van het bestaande bestemmingsplan Holland Park Blok 3. Volgens artikel 1.53 van het bestemmingsplan (geldend voor Holland Park blok 3) is woningdelen en kamergewijze verblijf niet toegestaan. Zie: MRO.0384.BPbergwijkpark2015-VG01. Sterker nog – juridisch geldt woningdelen en kamergewijze verblijf als woonfraude. Ook de appartementen in Holland Park zijn bedoeld voor huisvesting van één huishouden.

Precedentwerking studentenhuistoestanden

Wat je hier steeds meer ziet is de bewoning van appartementen door studenten. Dat mag niet maar er wordt niet op gehandhaafd. Mijn angst, en zeker ook die van mijn partner, is dat wij door de achterblijvende handhaving hier in ons mooie Holland Park studentenhuistoestanden krijgen, zoals overlast, nachtelijk rumoer, luide muziek, asociaal gedrag veroorzaakt door drank et cetera. Onze angst is dat, door het gedogen en misschien zelfs toestaan door middel van een afwijkingsprocedure of kruimellijst, het verhuren aan o.a. studenten een sterke precedentwerking heeft en dat wij binnen no time ongewild in een studentenflat wonen. Gedogen is immers **niet** handhaven. Overigens wordt bewoning door meerdere studenten (in dit voorbeeld) gezien als meerdere huishoudens. Er is veel jurisprudentie over bijvoorbeeld drie studenten in een appartement dat bedoeld is voor één huishouden. Drie studenten geldt als drie afzonderlijke huishoudens. Daarnaast heeft juist Diemen uitzonderlijk goede vestigingsmogelijkheden voor studenten. In het nog te realiseren Holland Park project is, als ik mij niet vergis, ook weer een behoorlijk aantal studentenwoningen voorzien, naast De Campus, de Rode Kruislaan en in zekere zin ook Our Domain. Waarschijnlijk kunnen studenten zelfs nog aanspraak maken op huursubsidie. Stel: Dat wij als echtpaar in een studentenhuus zouden willen

wonen, dan wordt dat niet toegestaan omdat de bestemming voor studenten is, dus andersom moet dat dan ook niet kunnen.

Overlastverwachting

Wij wonen aan de galerijkant van het Jan Duikerhof en ervaren veel overlast, juist door het delen van woningen. Er zijn burens om die reden gevlucht. De reden is dat er wanden in de woonkamer annex keuken worden en werden geplaatst om 3 kamers voor bewoning/verhuur te creëren. Het voorbeeld hierboven gaat niet toevallig over drie studenten. Wij hebben drie herenstudenten ...*noemt adres* De eigenaar plaatste een extra wand om een derde slaap/woonkamer te maken. Elke student heeft daardoor zijn eigen woon/slaapkamer gekregen. Drie afzonderlijke huishoudens, mind you. Dus drie keer bezoek, drie keer muziek, drie keer lawaai, drie keer ramen open, en het andere leefpatroon van jonge studenten op ontdekkingsreis. Gun het ze van harte hoor, maar graag ergens anders met gelijkgestemden zodat het geen probleem wordt.

Galerij en woondeling/kamergewijze verhuur

Een portiekflat leent zich wellicht beter voor woondeling dan een galerijflat. Galerijflats hebben een andere dynamiek, ze zijn lawaaiiger en je krijgt veel meer bewegingen langs je slaapkamer. Misschien moet ik even uitleggen waarom. De galerij aan het Jan Duikerhof grenst aan de metro- en treintracés en heeft ondermeer om die reden een glazen geluidswand. Nadeel van zo glazen wand en een galerijvloer die deels i.v.m. brandveiligheid en rook is uitgerust met open wafelijzers dat hierdoor een overakoestische hal ontstaat. Als mijn burens op 1 hoog, (ik woon op 3 hoog) op een normaal geluidsniveau praten, horen wij dat alsof ze in ons huis staan. Vooral 's nachts. Dat geldt ook voor de overlast die wij verwachten van woningdeling. Door een werkelijk onzinnig creatief idee van de architect zijn de slaapkamers geplaatst aan de galerijkant. Wij slapen altijd met open ramen. Dat betekent, voor ons gevoel, dat als wij slapen er geregeld, vaak pratende, mensen langs ons bed lopen. Het verdelen van woonruimte maakt van de slaapkamers aan de galerijkant woonkamers. Er wordt geleefd er wordt een filmpje gekeken, muziek gemaakt, computerspelletjes gespeeld, bezoek ontvangen, feestje gegeven en er zijn veel meer bewegingen op de galerij dan normaal, kortom: overlast.

Woondeling onder strenge condities – kamer bijbouwen verbieden

Ik begrijp best dat door de woningkrapte woningdelen een optie zou kunnen zijn. Maar er moet dan absoluut uitgegaan worden van de bestaande woningindeling. De woonkamer moet een (gemeenschappelijke) woonkamer blijven en niet zoals door het plaatsen van een wand alleen uit een keuken bestaan. Kamers bijbouwen moeten ze niet doen, want dan ben je gewoon een verhuurbedrijf.

Reden om hier te gaan wonen

Ik schrijf nu in even in commissie. Mijn vrouw en ik hebben gekozen voor een nieuwbouwwijk als Holland Park, het project is prachtig, de diversiteit leuk is, we bewonen een mooi appartement en niet onbelangrijk; ikzelf heb een progressieve spierziekte waardoor de aanwezigheid van een lift noodzakelijk is. Laten we zeggen: levensloopbestendig wonen was voor ons de doorslag voor deze plek. Omdat we geen auto hebben is goed openbaar vervoer erg belangrijk. En dat is er gelukkig allemaal. We hebben geen rekening gehouden met de overakoestische woonomgeving die dit is. En dan heb ik het niet over de metro of trein, maar over woongeluid aan de galerijkant. Ter verduidelijking: wij hebben niets tegen studenten of woondeling. Studenten hebben het denken wij leuker met en bij andere studenten. Woondeling kan maar dan wel onder zeer strenge condities en ga-nou-eindelijk-eens-handhavenpolitiek voeren om te voorkomen dat er sneaky ondernemers/investeerders tussen de mazen van het net gaan zitten rommelen. Timmer dat dicht a.u.b. en handhaaf!

Onderstaand is een aantal woningen ingericht voor kamerverhuur.
Ik noemde al:

...inwoner noemt drie concrete adressen..

Verstuurde email 15 oktober:

Hartelijk dank voor uw mail en fijn dat u de moeite heeft genomen zo uitgebreid te reageren en uw ervaringen en suggesties te geven. Ik ga deze zeker bespreken bij de verdere uitwerking.

Nogmaals hartelijk dank voor uw reactie.

Reactie 8 ontvangen 2 oktober

Ik heb met enige moeite de website over het onderwerp huisvestingsbeleid gelezen. Het moet me van het hart: wat een slechte pagina/website is het. Slecht leesbaar, onduidelijk. Ik weet nu nog niet precies waarop ik kan inspreken. Ik vermoed het plaatje waar CONCEPT op staat. En dat doe ik dan ook hierbij.

Ik denk inderdaad dat die veelgestelde vragen de leidraad moeten zijn. En dat het doel moet zijn om zoveel mogelijk woningzoekenden een passende woning te kunnen geven. Ik zou dus die drie vragen in het beleid benoemen en daar de regels voor opschrijven. Het plaatje is nu wel erg ingewikkeld geworden met wat wel en niet kan en waarvoor je een vergunning nodig hebt. Ook is onduidelijk wat er precies bedoeld wordt met bijvoorbeeld een "toerist".

Ik geef hier mijn visie op wat er wat mij betreft mag en wat niet:

1. Mag ik kamers verhuren?
Ja, zolang de eigenaar van de woning ook woonachtig is in dezelfde woning.
2. Mag ik mijn woning verhuren aan toeristen?
Ja, maar gedurende maximaal 60 dagen per kalenderjaar.
3. Mag ik een woning in Diemen kopen en verhuren aan mijn dochter en een paar vrienden?
Ja.

Ik ben het dus niet eens met verbieden van vakantieverhuur en short stay. Ik vind dat te beperkend. Ik kan me goed voorstellen dat mensen een centje willen bijverdienen door hun huis te verhuren als ze zelf op vakantie zijn. Uiteraard moet de woning wel het hoofdverblijf blijven van de persoon die het huis af en toe tijdelijk verhuurt. En waarom wel een tweede huis toestaan, maar dan niet tijdelijke verhuur? Als iemand een tweede huis heeft, kan ik me goed voorstellen dat de "andere" woning verhuurd wordt als deze niet gebruikt wordt.

Vragen die ik nog heb:

1. Waarom is woningdelen wel toegestaan maar kamergewijze verhuur niet?
2. Hoe controleert de gemeente de voorwaarden als er geen vergunning aangevraagd hoeft te worden?
3. Waarom is "onzelfstandig wonen" en eis bij "hospitaverhuur"? En wat is het precies?

Verder zou ik heel duidelijk aangeven wat wettelijke regels zijn en wat gemeentelijk beleid is waar wij (inwoners) invloed op hebben. Dan is ook duidelijk waarop wij als inwoners nog invloed hebben en waar we de gemeente op kunnen aanspreken.

Verstuurde email 6 oktober

Hartelijk dank voor uw reactie.

Wij zullen uw suggesties afwegen of dit tot wijzigingen in de verordening zal leiden. Uw opmerkingen over communicatie nemen we ter harte en zal verwerkt worden bij de nieuw op te zetten informatie over wonen, woonruimteverdeling en vergunningstelsel op - onder meer- de website.

Daarin kunt u te zijner tijd ook de antwoorden op uw vragen vinden. Maar wilt u nu al antwoorden dan nodig ik u uit contact met mij op te nemen. Ik wil u met plezier een en ander persoonlijk toelichten.

Bijlage 2: Rapportage social media; posts en reacties (Geanonimiseerd en niet geredigeerd)

Een uitgebreide rapportage van de social media posts is bij deze rapportage gevoegd als aparte bijlage. U kunt deze ook inzien door onderstaande link in Chrome of Edge te openen.

https://www.canva.com/design/DAELPFEKBaA/2SjMO-8fZMdegADe4liN7Q/view?utm_content=DAELPFEKBaA&utm_campaign=designshare&utm_medium=link&utm_source=publishsharelink