

*CoLiving Nederland*  
*colivingnl@gmail.com*  
*p/a Weena-zuid 130*  
*3012 NC Rotterdam*

Gemeente Amsterdam  
College van burgemeester en wethouders  
Tav dhr. L. Ivens  
Postbus 202  
1000 AE Amsterdam

Amsterdam, 14 juli 2019

Onderwerp: Inspraakreactie Huisvestingsverordening 2020 Gemeente Amsterdam

Geachte heer Ivens,

Met belangstelling hebben wij, bestuur en platform CoLiving Nederland (CoLiving NL) kennis genomen van de concept Huisvestingsverordening ingaande 1-1-2020 (HVV 2020) van de Gemeente Amsterdam. Specifiek hebben wij gekeken naar de tekst met betrekking op samenwonende huishoudens. Tijdens het voorafgaande participatieproces en op andere momenten hebben wij onze visie voor meer en beter woningdelen, collectief/ gemeenschappelijk wonen en alle andere woonvormen van samenwonende huishoudens, samengevat onder de noemer coliving, met u gedeeld. Het gedeelde gedachtegoed is helaas schaars terug te vinden in de Amsterdamse concept HVV2020. Met deze brief vragen wij daarom nogmaals uw aandacht voor meer en beter woningdelen, samen wonen ~ samen leven, coliving in Nederland en specifiek in de stad Amsterdam.

Onze visie is gevormd op basis van onafhankelijke en wetenschappelijke feiten en cijfers. Alsmede door bijdragen van de platform CoLiving NL leden, bestaande uit een brede en diverse vertegenwoordiging van huurders, verhuurders, eigenaren en andere coliving faciliterende organisaties. Allen delen zij graag via de stichting CoLiving NL hun ervaring en kennis over de huidige realiteit en mogelijkheden voor meer en beter woningdelen, coliving in de verschillende nederlandse steden. De platformleden hebben naar ons ook hun wensen geuit over een toekomstige werkelijkheid, waarin overheidsbesturen, bewoners en bedrijven vertrouwen hebben in elkaar. En samen de stedelijke leefomgeving vormgeven, waarin genoeg ruimte is voor het toenemende aantal van jong tot senior eenpersoonshuishoudens. De gedeelde kennis, ervaringen en wensen zijn samen te vatten in drie aanbevelingen.

### **Aanbevelingen**

Coliving is geen nieuw fenomeen, de woonvorm van samenwonende huishoudens bestaat wereldwijd en is van alle tijden. Wij zien coliving als een duurzame woonvorm voor en wens van diverse mensen. Daarbij zorgt coliving in de huidige Amsterdamse woningmarkt voor directe toegang tot de stad, toegang tot betaalbaar wonen in de stad en doorstroming op de woningmarkt. Onze drie aanbevelingen zijn:

1. **Omarm coliving**  
Geef coliving de ruimte door in de HVV2020 geen definitie van huishouden op te nemen.

## 2. Handhaaf woonoverlast

Coliving is geen probleem. Overlast op woongenot en minder leefbaarheid is wel een probleem. Meer regels verbeteren niet direct de leefomgeving, meer handhaven wel.

## 3. Toegankelijke informatie over rechten, plichten en mogelijkheden van coliving

Een belangrijke voorwaarde voor beter en meer coliving in Nederland is meer eenduidige lokale beleidskeuzes. En voorzien in toegankelijke informatie over de (on-)mogelijkheden, rechten en plichten van individuele personen en samenwonende huishoudens.

### Toelichting op de drie aanbevelingen

Omarm coliving ~ In de Leeswijzer van de HVV2020 wordt gesteld dat “de Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, wordt gesproken van woningdelen. Woningdelen komt in twee vormen voor: als kamerverhuur en bij inwoning”. In de Leeswijzer wordt te beperkt aangegeven dat er in de Huisvestingswet 2014 geen verbod is om met drie of meer individuen, een/één huishouden te vormen. Ook de samenstelling van een groep mensen, of hun onderlinge relaties, maken een woonruimte niet tot onzelfstandige woonruimten.

Tevens wordt er in de Leeswijzer niet benoemd dat in de Huisvestingswet 2014 expliciet geen definitie van een huishouden is gegeven. De samenstelling van een huishouden wordt juist vrijgelaten aan hen die samen van het huis willen houden, aan hen die samen het huishouden willen vormgeven. De invulling is fluide, gelijk aan de vloeibare term bouwwerk. In de correspondentie hierover van de minister achtte hij het te riskant om het begrip huishouden te definiëren “omdat het niet zal meevallen de veelvormige werkelijkheid op dit punt recht te doen.”

Precies daarom dringen wij er op aan geen definitie van een huishouden in de HVV2020 op te nemen. Alleen dan sluit de lokale wetgeving aan bij de gedachten van landelijke Huisvestingswet. Ook wordt daarmee ruimte gecreëerd om te voldoen aan de wens en het recht van vrije vestiging. En aan de wens van mensen om naast de klassieke gezinssituatie, ook in andere samenstellingen een huishouden te vormen. Alleen dan wordt er beleid gevormd in lijn met Amsterdamse realiteit en wenselijkheid aan diverse collectieve woonvormen.

### Handhaaf woonoverlast

Het Bouwbesluit, huurwetgeving en de Huisvestingswet bieden bescherming tegen alle ongewenste woonsituaties, overlast en uitbuiting. Overlast op woongenot en minder leefbaarheid is helaas een dagelijks voorkomend probleem op plaatsen waar veel mensen dicht bij elkaar wonen, werken en recreëren. Meer lokale regels, naast het landelijk Bouwbesluit, huurwetgeving en de Huisvestingswet voorkomen en verminderen woonoverlast niet, laat staan dat meer regels de leefbaarheid verbeteren, meer en slimmer handhaven wel.

Een betere en gezamenlijke handhavingsaanpak van de individuele overlastveroorzakers door overheid, politie, maatschappelijke organisaties, eigenaren, verhuurders, betrokken bewoners en andere betrokken organisaties is de sleutel tot meer woongenot en vergroten leefbaarheid.

## Toegankelijke informatie over rechten, plichten en mogelijkheden van coliving

De diverse coliving woonconcepten hebben in de landelijke wetgeving ruimte om binnen de gestelde kaders van het Bouwbesluit, de huurwetgeving en de Huisvestingswet te voorzien in bestaande en nieuwe woonvormen.

Iedere Nederlandse gemeente kan in een huisvestingsverordening indien wenselijk en noodzakelijk eigen regels opnemen die de wettelijke ruimte voor deze woonvormen van samenwonende huishoudens beperken. Zo leidt een beperkende definitie van huishouden tot het niet meer of moeilijk mogelijk maken van woongroepen, hospitaverhuur (bijvoorbeeld aan studenten/dak- en thuislozen/statushouders), kangoeroewonen, regenboog-families, meer-generatiewoningen, 2 and more friends-deelwonen. Helaas gebeurt het regelmatig dat bewust, onbewust en door willekeur onwenselijke en onnodige beperkingen voor coliving woonconcepten in een huisvestingsverordening worden opgenomen. Welke ook per gemeentelijke huisvestingsverordening verschillend qua invulling kunnen zijn. En dit in de praktijk ook zijn, waardoor het onduidelijk is voor zowel huurder/gebruiker, als verhuurder/aanbieder van coliving woonvormen aan welke lokale regels moet worden voldaan.

## Draagvlak concept HVV2020

Het bestuur en Platform CoLiving NL als gesprekspartners daarbuiten zijn helaas van mening dat de HVV2020 zoals nu door het collegebestuur geformuleerd, niet zal leiden tot het gestelde coalitie beleidsdoel.

*"Woningdelen blijft mogelijk. We onderzoeken knelpunten in het huidige beleid en welke methoden - waaronder een huurcontract per bewoner en het maximaliseren van woningdelen in enkele woonblokken, straten of buurten - ervoor kunnen zorgen dat betaalbaarheid en rechten van de bewoner beter worden geborgd, waarbij de effecten op toegankelijkheid en betaalbaarheid centraal staan."*

Op papier blijft woningdelen in de vorm van kamerverhuur en inwoning beperkt mogelijk. Echter in de Amsterdamse realiteit zijn er meer vormen van coliving, woningdelen, samenwonende huishoudens, die niet passen binnen deze twee deel-woonvormen. Aan al deze andere deelwoonvormen wordt geen ruimte geboden in Amsterdam. Woonvormen, die betaalbaar kunnen zijn voor huurders en waar zonder extra lokale regels de rechten van de bewoner al zijn geborgd.

Wij vragen u om de drie aanbevelingen mee te nemen in de besluitvorming van het college:

1. Omarm coliving
2. Handhaaf woonoverlast
3. Toegankelijke informatie over rechten, plichten en mogelijkheden van coliving

Door gehoor en invulling te geven aan de drie aanbevelingen is het wel mogelijk om die gestelde doelen te behalen. En om de door iedereen gewenste ruimte en rust te creëren, waardoor mensen in alle vrijheid en met veel woongenot kunnen wonen met wie en waar zij zelf wensen te wonen in geheel Amsterdam.

Tot slot staat bij ons altijd de deur open om verder te spreken voor meer en beter coliving in Nederland.

Met vriendelijke groet, Mischa Rus & Laura van Wijnen.  
Bestuur CoLiving Nederland