Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Wijzigingsvoorstel HVV 2024 per 1 januari 2027
Portefeuille:	Volkshuisvesting
Directie:	Wonen
Datum behandeling map WH	9 april 2026
Datum adviesaanvraag:	15 mei 2026
Deadline ontvangst advies:	26 juni 2026
Advies mailen naar:	j.frielink@amsterdam.nl en s.bouhout@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Huisvestingsverordening, Nadere regels

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Zuid
Procesbegeleider:	Jules Klinkhamer
Datum weekstart/staf:	1 juni integrale staf
Datum stadsdeelcommissie:	17 juni meningsvormend, 2 juli besluitvormend
Datum dagelijks bestuur:	2 juni, 7 juli
Registratienr. (optioneel):	…

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betrekt college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).
Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Het college geeft voorgenomen beleidsvoorstellen ter wijziging van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2027 vrij voor inspraak. De keuze voor de beleidsvoorstellen is onder meer bepaald op basis van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. De voorstellen hebben onder meer betrekking op het wijzigen van het B&B-beleid, herziening van de toewijzingsregels bij woonwagens, herziening van het splitsingsbeleid in relatie tot de kwaliteit van de woningen, het aanpassen van de labels van jongerenwoningen in relatie tot nieuwe huurtoeslagregels en het in bezit zijn van een koopwoning toevoegen als weigeringsgrond voor verlenen huisvestingsvergunning. De beleidsvoorstellen zijn per doel uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting gecategoriseerd.

De belangrijkste voorstellen voor wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (HVV) per 1 januari 2027 zijn:

a. <u>Doel 1 Meer woningen</u>
   - Wijzigingen B&B beleid

Het huidige beleid voor Bed & Breakfast (B&B) blijkt effectief: het aantal B&B-vergunningen wordt begrensd met wijkquota en de leefbaarheid wordt beschermd met de voorwaarden. Echter lopen per 1 juli 2028 de huidige vergunningen af. Dit betekent dat in één keer alle plekken in het quotum vrijkomen om opnieuw te vergunnen. Europese wetgeving schrijft voor dat kandidaten gelijke kansen dienen te krijgen. Een loting is hierbij de meest efficiënte en transparante methode. Vanwege het voorgaande nemen we de benodigde regels voor de uitrol van de nieuwe vergunningen al op in de Huisvestingsverordening van 2027. Dit stelt de gemeente in staat om vanaf begin 2027 in tranches de vergunningen te verlenen, wat van belang is voor de interne uitvoerbaarheid. Ook geeft dat bestaande B&B exploitanten ruim een jaar van tevoren duidelijkheid over of zij zijn ingeloot voor het aanvragen van een nieuwe vergunning of niet. Er worden daarnaast enkele beleidswijzigingen en -verduidelijkingen voorgesteld:

- Verlengen zelfbewoningsplicht
  Voor een nieuwe vergunning moeten bewoners minimaal één jaar woonachtig zijn in de woning in plaats van minimaal een half jaar. Dit vergroot de drempel voor bewoners die bewust grotere woningen kopen om een B&B te starten. Hiermee blijft het voor bewoners die al lang ergens wonen mogelijk een B&B te starten, maar worden schaarse woningen voor gezinnen beter beschermd.

- Juridisch verankeren van het toestaan van een aansluitpunt voor elektra in B&B ruimtes
  Er zijn B&B ruimtes die cumulatief een eigen opgang hebben, sanitaire voorzieningen, een wasbak, aanrecht en een stopcontact. De vraag is dan of deze ruimte een zelfstandige woning betreft en dus niet gebruikt mag worden als B&B. B&B-ruimtes moeten namelijk altijd in de woning plaatsvinden van de exploitant en kunnen geen zelfstandige woning betreffen. In 2023 en 2024 zijn hier gesprekken over geweest met Amsterdam Gastvrij. Zij hebben aangegeven het belangrijk te vinden om een waterkoker of magnetron om eten op te warmen aan te bieden aan hun gasten. Om dit mogelijk te maken werd hier in de praktijk al soepeler mee omgegaan, maar met het voorstel wordt dit ook juridisch verankerd voor B&B's. De regel blijft dat de B&B geen zelfstandige woning mag betreffen, maar als dat alleen afhankelijk is van het wel of niet aanwezig zijn van een stopcontact geldt hier een vrijstelling voor.

    - Verlengen looptijd vakantieverhuurvergunningen

Momenteel hebben vergunningen van vakantieverhuur een maximale looptijd van 1 jaar en 3 maanden. Amsterdam Gastvrij heeft in hun inspraakreactie op de escalatieladder vakantieverhuur Amsterdam verzocht om de vergunning twee jaar geldig te maken. Ook zijn de toetsmomenten voor escalatie tweejaarlijks. Het zou voor de hand liggen om ook de vergunningsperiode hierop aan te laten sluiten en vergunningen voor twee jaar af te geven, aflopend aan het einde van het kalenderjaar van het toetsmoment. Het college heeft eerder aangegeven de mogelijkheden voor een tweejarige looptijd te onderzoeken. Het verlengen van de looptijd naar maximaal twee jaar scheelt vooral intern in de capaciteitsvraag bij het afhandelen van bezwaren tegen vergunningen. Er worden regelmatig bezwaren ingediend tegen verleende vergunningen voor vakantieverhuur. Een ruimere geldigheid vermindert de frequentie van nieuwe vergunningen voor de adressen die jaarlijks aanvragen doen. Het voordeel voor de burger is dat ze maar één keer per twee jaar een vergunning hoeven aan te vragen en leges te betalen in plaats van elk jaar.

b. <u>Doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben</u>
    - Herziening toewijzingsregels woonwagens

Het huidige toewijzingsbeleid voor woonwagens houdt al rekening met cultuurspecifieke kenmerken zoals wonen in familieverband. Toch kon het beleid op onderstaande punten, die na een extern onderzoek zijn bepaald, verbeterd worden. De voorstellen zijn uitvoerig besproken met de gemeenschap.

- Het overerven en doorgeven van standplaatsen aan kinderen, kleinkinderen of achterkleinkinderen mogelijk maken
  De gemeenschap heeft in het onafhankelijke onderzoek en de participatie aangegeven graag standplaatsen te willen doorgeven. Zij zien het als een onrecht dat dit nu niet mogelijk is. Door overerven en doorgeven mogelijk te maken, krijgen huidige huurders de keuze een kind, kleinkind of achterkleinkind aan te wijzen, dat als eerste in aanmerking komt voor de standplaats. Standplaatsen kunnen alleen binnen

de familie worden doorgegeven, waarmee wonen in familieverband verder wordt gefaciliteerd.

- Verruiming van de starterscategorie
  De nieuwe definitie biedt ruimte aan starters om elders te wonen, bijvoorbeeld voor een studie in een andere stad. In het oude beleid mocht dat niet: starters móesten bij hun ouders wonen, anders maakten ze geen kans op toewijzing. Het nieuwe beleid zorgt ervoor dat starters niet meer achteraan in de wachtrij komen te staan als zij niet meer bij hun ouders kunnen of willen wonen.

- Verlagen inkomensvereiste voor toewijzing standplaatsen op locaties voor kermis- en circusexploitanten (KET-locaties)
  Voor toewijzing van een standplaats op een KET-locatie moet een standplaatszoekende minimaal 70% van zijn of haar gemiddelde jaarinkomen verdienen met een circus- of kermisbedrijf. Het voorstel is om deze inkomenseis te versoepelen naar 50%. Het doel hiervan is om de regels beter aan te laten sluiten bij de wensen en inkomsten(bron) van de bewoners. De verlaging van 70% naar 50% neemt de kern van het probleem echter niet weg, namelijk de blijvende koppeling tussen inkomsten uit een bedrijf en het recht om binnen familieverband op een standplaats te wonen. Tegelijkertijd is het inkomstenvereiste bedoeld om de gemeenschap te beschermen: KET-standplaatsen zijn extreem schaars.

- Opsplitsen van de categorie repatriant/spijtoptant
  De gemeenschap benadrukt dat een deel van de gemeenschap het gebruik van de term ‘spijtoptant’ als onterecht of discriminerend ervaart. Spijt impliceert een vrije keuze, terwijl dat niet altijd het geval is geweest bij verhuizing naar een ‘stenen’ woning. Daarom is in de HVV-wijziging van 2026 de categorie ‘spijtoptant’ veranderd in ‘spijtoptant/repatriant’. Nu wordt ook een functioneel onderscheid gemaakt door hier aparte categorieën van te maken met ieder een eigen definitie. Deze wijziging heeft minimale gevolgen voor het toewijzingsbeleid en is vooral symbolisch. Er vindt door de schaarste praktisch nooit toewijzing aan spijtoptanten/repatrianten plaats.

- Bezit van koopwoning toevoegen als weigeringsgrond voor verlenen huisvestingsvergunning

De Amsterdamse woningcorporaties hebben de gemeente Amsterdam verzocht om in het wijzigingsvoorstel voor de Huisvestingsverordening per 1 januari 2027 een aanvullende weigeringsgrond op te nemen voor het verlenen van een huisvestingsvergunning, namelijk het in eigendom hebben van één of meerdere koopwoningen.

Samen met de corporaties wordt ingezet op een actief ontmoedigingsbeleid ten aanzien van corporatiehuurders die een koopwoning bezitten. Op dit moment weigeren corporaties in algemene zin woningzoekenden die een koopwoning bezitten. Een uitzondering geldt in specifieke situaties, zoals bij echtscheiding en erfenis. In die gevallen kan worden gewerkt met een voorwaardelijke huurovereenkomst, waarbij wordt vastgelegd dat de koopwoning binnen een redelijke termijn wordt verkocht. Voor het intrekken van een reeds verleende huisvestingsvergunning bestaat momenteel slechts ruimte indien sprake is van onjuiste of onvolledige informatieverstrekking bij het gunnen van de huisvestingsvergunning. Dit kan bijvoorbeeld wanneer een kandidaat-huurder het bezit van een koopwoning heeft verzwegen. Met het voorstel voegen we een expliciete weigeringsgrond toe voor het in bezit zijn van een koopwoning. Corporaties zijn gemandateerd voor het verlenen van huisvestingsvergunningen.

c. <u>Doel 4 Passender wonen</u>

- Aanpassing labels jongerenwoningen i.r.t huurtoeslag

Per 1 januari 2026 is de Wet vereenvoudiging huurtoeslag in werking getreden. Deze wet vereenvoudigt het huurtoeslagstelsel en verbetert de toegankelijkheid voor huurders. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De maximale huurgrens vervalt als harde drempel: huurders met een huur boven de grens ontvangen huurtoeslag over het deel tot aan de grens.
- Servicekosten tellen niet langer mee; uitsluitend de kale huur is bepalend.
- De leeftijdsgrens voor jongeren met een lagere huurnorm daalt van 23 naar 21 jaar.

Dit betekent dat jongeren met een huur net boven de kwaliteitskortingsgrens (prijspeil 2026: € 498 per maand) niet langer volledig buiten de huurtoeslag vallen, zoals in de vorige regeling het geval was bij jongeren onder de 23 jaar. Zij ontvangen toeslag over het deel van de huur tot aan de geldende grens. Deze wijziging verbetert de betaalbaarheid voor de doelgroep en biedt tegelijkertijd ruimte om de investeringscapaciteit van corporaties te vergroten, zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid voor jongeren en studenten.

In de Huisvestingsverordening zijn op dit moment subpassendheidscategorieën opgenomen voor jongerenwoningen, verdeeld in de leeftijdsgroepen 18 tot en met 22 en 23 tot en met 27 jaar. Deze indeling is op dit moment gebaseerd op het mogelijke recht op huurtoeslag. Door inwerkingtreding van de Wet vereenvoudiging huurtoeslag is een aanpassing nodig. Voor de voorrangs- en doelgroepindeling bij jongerenwoningen blijven we werken met de huidige groepen 18 tot en met 22 jaar en 23 tot en met 27 jaar. De scheiding wordt alleen niet meer gebaseerd op de grenzen van de huurtoeslag maar op verschillen in bijvoorbeeld woonfase, schaarste en positie op de woningmarkt binnen de brede groep jongeren.

d. <u>Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit</u>
   - Herziening splitsingsbeleid in relatie tot de kwaliteit van de woningen

In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is opgenomen dat het kadastrale splitsingsbeleid wordt herzien en geactualiseerd. Kadastrale splitsing is een juridische splitsing van bestaande woon- en/of bedrijfsruimten in appartementsrechten. Hierdoor worden de woon- en bedrijfsruimten individueel overdraagbaar. Voor kadastrale splitsing is in sommige gebieden in Amsterdam een vergunning nodig. Het splitsingsbeleid zorgt ervoor dat woningen die kadastraal gesplitst en daaropvolgend verkocht worden, voldoen aan de hedendaagse kwaliteitseisen. Bij kadastraal splitsen ontstaan geen nieuwe woningen. Eén grotere woning naar meerdere kleine woningen verbouwen is in de gemeente Amsterdam geregeld in het beleid voor woningvormen. Dit staat los van het splitsingsbeleid.

De beleidswijziging voor kadastraal splitsen gebeurt in twee stappen. Met de wijziging van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2026 zijn de technische uitvoeringsregels geactualiseerd en herzien om het beleid beter werkbaar en begrijpelijker te maken. Deze wijzigingen zijn inmiddels doorgevoerd. Stap 2 is een grotere beleidsherziening per 1 januari 2027. De kern van het nieuwe beleid is om ervoor te zorgen dat er bij oudere gebouwen die gesplitst worden een kwaliteitsslag wordt gemaakt. Daarmee proberen we te voorkomen dat de nieuwe VvE niet voor onverwachte kosten komt te staan, kopers bij recent gesplitste woningen geen achterstallig onderhoud hebben en de aanwezige huurders in een goed onderhouden gebouw wonen.

Voorgesteld wordt om het huidige beleid op een aantal punten te wijzigen en het zodoende meer in lijn te brengen met de bovengenoemde doelstelling uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Ten eerste wordt het werkingsgebied uitgebreid naar de hele gemeente Amsterdam. Daarnaast wijzigt de leeftijdsgrens van vergunningplichtige gebouwen. In plaats van gebouwen van vóór 1940, geldt de vergunningplicht voor gebouwen die op 1 januari van het lopende jaar 30 jaar of ouder zijn. Verder stellen we voor om het splitsingscontingent voor particuliere huurwoningen in de stadsdelen waar dit nu geldt, te laten vervallen. In plaats daarvan komt er een algeheel verbod op het splitsen van particuliere sociale huurwoningen in de gehele gemeente. Dit verbod is niet van toepassing op woningen die zijn gevormd vanuit een externe ruimte onder het woningvormingsbeleid.

Daarnaast willen we de verplichting tot het aangaan van de gedragscode splitsen met huurders van vastgoedbelang laten vervallen. Om de positie van huurders te beschermen, gaan we in plaats daarvan werken met een informatieverplichting van de aanvrager. Dit borgen we door het opnemen van een voorschrift en een weigeringsgrond in de regels. Tot slot stellen we voor om een minimale eis voor energielabels op te nemen. Bij splitsing moeten de afzonderlijke woonruimtes in het gebouw een energielabel C of beter hebben.

Vervolgproces
Na verwerking van uw advies en de reacties uit de inspraakronde, worden definitieve voorstellen gedaan aan de gemeenteraad voor vaststelling. Besluitvorming voor definitieve wijzigingsvoorstellen voor de

Huisvestingsverordening per 1 januari 2027 volgt in het najaar.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid wordt gevraagd uiterlijk 26 juni 2026 advies uit te brengen over de beleidsvoorstellen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2027. Vanwege de data van de stadsdeelcommissievergaderingen en het verdere besluitvormingsproces zijn in overleg met de directie Wonen de volgende data overeengekomen:

- Integrale staf Zuid: 1 juni
- Stadsdeelcommissie: 17 juni (meningsvormend), 2 juli (besluitvormend)
- DB: 9 juni (conceptadvies), 7 juli (finaal advies)

Het conceptadvies wordt na het DB van 9 juni en na het meenemen van wijzigingen met de directie Wonen gedeeld. Het finale advies volgt na het DB van 7 juli, na de deadline van 26 juni.

Conceptadvies DB

Het dagelijks bestuur formuleert hier – indien van toepassing – voor de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Het dagelijks bestuur kan zich vinden in de wijzigingen die worden voorgesteld voor de HVV 2027. Het stadsdeel beschouwt de voorgedragen HVV verder als weinig specifiek op stadsdeelniveau. Een aantal van de wijzigingen is niet of weinig relevant voor stadsdeel Zuid en daarover wordt geen advies gegeven.

a. <u>Doel 1 Meer woningen</u>

- Wijzigingen B&B beleid

Het dagelijks bestuur staat positief tegenover deze wijzigingen aan het B&B-beleid. Het voorstel houdt rekening met interne uitvoerbaarheid en zorgt voor tijdige duidelijkheid voor vergunninghouders over verlenging van de vergunning.

- Verlengen zelfbewoningsplicht

Het dagelijks bestuur is positief over deze wijziging, omdat het bijdraagt aan het doel van het primair kopen van woningen voor zelfbewoning. De verlenging van de termijn van een half jaar naar een heel jaar wordt als beperkt gezien. Een langere termijn dan een jaar zou volgens het dagelijks bestuur passender zijn, omdat dat het aankopen van een woning met het oog op B&B verder ontmoedigt.

- Juridisch verankeren van het toestaan van een aansluitpunt voor elektra in B&B ruimtes

Het dagelijks bestuur is positief over deze wijziging.

- Verlengen looptijd vakantieverhuurvergunningen

Het dagelijks bestuur is positief over deze wijziging, omdat het de administratieve en financiële last vermindert voor de burger en de interne uitvoerbaarheid verbetert.

b. <u>Doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben</u>

- Herziening toewijzingsregels woonwagens

Het dagelijks bestuur heeft geen commentaar op deze wijziging. In stadsdeel Zuid zijn geen woonwagenstandplaatsen.

- Bezit van koopwoning toevoegen als weigeringsgrond voor verlenen huisvestingsvergunning

Het dagelijks bestuur is positief over dit wijzigingsvoorstel.

c. <u>Doel 4 Passender wonen</u>

- Aanpassing labels jongerenwoningen i.r.t huurtoeslag

Het dagelijks bestuur is positief over deze technische wijziging.

d. <u>Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit</u>

- Herziening splitsingsbeleid in relatie tot de kwaliteit van de woningen

Het dagelijks bestuur steunt dit wijzigingsvoorstel.

De uitbreiding van het werkingsgebied van het splitsingsbeleid naar de hele gemeente draagt bij aan kwaliteitsbewaking bij splitsing en het bewaken van de samenstelling van de woningvoorraad. Een aandachtspunt is de druk die de uitbreiding van de vergunningsplicht oplevert voor vergunningen, toezicht en handhaving. Een inschatting van het aantal te verwachten aanvragen is er niet, en daarom is een advies om hier onderzoek naar te doen en/of de vergunningplicht gefaseerd in te voeren op basis van verschillende categorieën aan bouwjaren.

Het dagelijks bestuur is positief over het voorgestelde algehele verbod op het splitsen van particuliere sociale huurwoningen en de uitzondering daarop voor woningvorming uit externe ruimte. Dit verbod stimuleert behoud van particuliere sociale huurwoningen in Zuid, maar biedt tegelijkertijd de ruimte die nodig is om externe ruimte, met name zolders en bergingen, te transformeren naar woonruimte.

Het dagelijks bestuur ondersteunt het beter beschermen van de positie van huurders door te werken met een informatieverplichting van de aanvrager.

Advies stadsdeelcommissie

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

< Invulinstructie:
Het volledige advies van de stadsdeelcommissie, dat bestaat uit de met meerderheid van stemmen aangenomen (ongevraagde) adviezen, moties en/of voorstellen. Minderheidsstandpunten ook vermelden als de stadsdeelcommissie dat wil, al zijn deze soms al in het advies opgenomen. Geen bijlagen meesturen, alles moet in dit blokje genoteerd worden. >

...

Finaal advies DB

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

< Invulinstructie:
Het volledige en definitieve advies van het DB, waarin aangenomen adviezen, moties of en/of voorstellen van de stadsdeelcommissie zijn overgenomen (anders of aanvullend adviseren) en die niet strijdig zijn met stedelijke of budgettaire kaders. Als het DB in dit uiteindelijke advies afwijkt van het advies of voorstel van de stadsdeelcommissie, ligt er een zware motiveringsplicht op het DB. Het DB kan uitsluitend met zeer zwaarwegende redenen afwijken van een meerderheidsadvies of -voorstel, zoals strijdigheid met stedelijke of budgettaire kaders. >

...

Reactie college op advies dagelijks bestuur

< Invulinstructie:
Na collegebesluit hier de reactie van het college op het finaal advies van het dagelijks bestuur. Het ingevulde formulier meesturen naar de gemeenteraad en gelijktijdig naar de stadsdelen. >

...