7

Adviesaanvraag B&W aan stadsdeelbestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Nieuwe Huisvestingsverordening per 1 januari 2020 (HVV 2020)
Portefeuille:	Wonen
Directie:	Wonen
Datum behandeling college	22 oktober 2019
Datum adviesaanvraag:	29 mei 2019
Deadline ontvangst advies:	12 juli 2019
Advies mailen naar:	@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	- Collegevoordracht vrijgave inspraak van de concept nieuwe Huisvestingsverordening per 1 januari 2020 - Voorgenomen beleidskader wijzigingen in de Huisvestingsverordening 2020 - Concept Huisvestingsverordening 2020 met bijbehorende nadere regelingen - Ter kennisname: Leeswijzer wijzigingen in de Huisvestingsverordening 2020 en het rapport Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt.
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Op 12 maart heeft een informatiebijeenkomst met de portefeuillehouders Wonen van de stadsdelen plaatsgevonden. Stadsdelen op ambtelijk niveau ook betrokken bij de vormgeving van het beleid. De bestuurders van de stadsdelen hebben in het Bestuurlijk Overleg Stadsdelen (BOS) van 4 februari en 25 maart jl. de wijzigingsvoorstellen, waaronder leefbaarheidsafweging vergunningverlening, B&B en kamerverhuur, besproken. Parallel aan deze adviesaanvraag wordt het beleid voor de inspraak opengesteld en wordt de vertaling van de wijzigingen naar de uitvoering voorbereid.

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Zuidoost
Procesbegeleider:	
Datum weekstart/staf:	18 juni 2019
Datum stadsdeelcommissie:	27 juni 2019
Datum dagelijks bestuur:	9 juli 2019
Registratienr. (optioneel):	...

Over gevraagde adviezen: conform art. 12 van de verordening op het lokaal bestuur vraagt B&W advies aan een DB over besluiten die (lid 1) betrekking hebben op de taken en bevoegdheden van het DB of (lid 2) op de belangen van het stadsdeel . Het DB legt deze adviezen voor aan de stadsdeelcommissie (art. 19). Het DB neemt het advies van de stadsdeelcommissie over indien het is vastgesteld met een meerderheid van stemmen en binnen de budgettaire kader past (art. 19 lid 5). Afwijkingen van het advies motiveert het DB.

Adviesvraag B&W

Formuleer hier de vraag aan het stadsdeel

Om het beleid en de onderbouwing van de HVV 2020 in grote lijnen inzichtelijk te maken, heeft het college het voorliggende beleidskader bij de Huisvestingsverordening 2020 opgesteld. Dit kader is opgebouwd uit twee hoofdstukken. In de inleiding wordt het wettelijke kader kort beschreven. Hoofdstuk 1 betreft vervolgens de woonruimteverdeling en hoofdstuk 2 het beleid ten aanzien van de woonruimtevoorraad.

Wettelijke basis

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels stellen ten aanzien van de verdeling van woningen, het wijzigen van de voorraad van woningen en daarmee samengaande leefbaarheid van de woonomgeving. De Huisvestingswet 2014 stelt hierbij de voorwaarde dat een gemeenteraad elke vier jaar moet aantonen dat dit nodig is vanwege schaarste aan woningen. Het rapport "Schaarstepatronen op de Amsterdamse woningmarkt" (mei 2019) bevat een uitgebreide analyse van prijsontwikkelingen en het woningtekort in de gemeente Amsterdam. Kort weergegeven is de conclusie dat alle typen en segmenten woningen in Amsterdam schaars zijn.Voor 2020 wordt

vanwege de wettelijke geldigheidstermijn van een huisvestingsverordening van vier jaar een nieuwe verordening vastgesteld, daarom wordt de HVV 2020 niet als wijzigingsverordening maar integraal voorgelegd. De HVV 2020 bevat een aantal belangrijke wijzigingen, maar is niet totaal vernieuwd ten opzichte van de HVV 2016 omdat daar geen noodzaak voor is.

De belangrijkste wijzigingen zijn:

1. Wijzigingen in de voorwaarden die gelden bij het verlenen van een vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur):
1.1. Maximaal één persoon per kamer in plaats van maximaal één huishouden per kamer
1.2. Invoering van een quotum; een (absoluut) maximum van het aantal omzettingsvergunningen dat per wijk wordt verleend
1.3. Invoering quotum waardoor maximaal 25% van het aantal woningen in een gebouw of aaneengesloten rij eengezinswoningen, kan worden omgezet in onzelfstandige woonruimten
1.4. De vergunning verloopt wanneer de huurders vertrekken, als vorm van tijdelijkheid
1.5. Omzetting wordt in beginsel beperkt tot zes kamers, tenzij er naar het oordeel van het stadsdeelbestuur sprake is van een uitzonderingsgeval waarin de leefbaarheid niet in gedrang komt
1.6. Aan de voorwaarden voor de omzettingsvergunning wordt toegevoegd dat elke kamerbewoner dient te beschikken over een individueel huurcontract
1.7. De normen voor geluidsisolatie bij omzetting in maximaal drie kamers komen te vervallen
1.8. De voorwaarde 'inschrijving KvK', nu van toepassing bij omzetting naar vijf of meer kamers, komt te vervallen
1.9. De voorwaarde 'aandeel grote woningen' bij omzetting naar vijf of meer kamers komt te vervallen1.10 Het aantal verleende kamerverhuurvergunningen wordt continu gemonitord
1.11.) Na een jaar wordt het beleid kamerverhuur geëvalueerd
1.12) In het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) worden specifieke vragen opgenomen over de ervaring van buurtbewoners m.b.t. kamerverhuur

2. Wijzigingen in definitie van inwoning
2.1. Maximaal één huishouden mag inwonen in plaats van maximaal twee huishoudens
2.2. Een huishouden moet de woning minimaal twee jaar zonder inwoners hebben bewoond, waarbij een uitzondering wordt gemaakt voor mantelzorgrelaties en eerste- of tweedegraads familieleden
2.3. De voorwaarde 'exclusief gebruiksrecht' komt te vervallen
2.4. De voorwaarde 'oppervlakte per onderhuurder' komt te vervallen

3. Wijzigingen met betrekking tot Bed and Breakfast (B&B)
3.1. De bestaande vrijstelling van vergunningsplicht voor B&B vervalt
3.2. Invoering capaciteitsbeleid voor B&B's dat bestaat uit een vergunningsplicht en quota, waarbij geldt dat:
- Een B&B-vergunning persoon- en zaaksgebonden is
- Een B&B-vergunning van tijdelijke aard is en wordt verstrekt voor een periode van 5 jaar
- Het aantal B&B-vergunningen per wijk wordt gemaximeerd op een quotum en er is slechts een bepaalde mate van groei toegestaan
- Wanneer het aantal aanvragen voor een wijk hoger is dan het quotum, de verdeling geschiedt middels loting

3.3. De voorwaarden voor een B&B-vergunning:
- Een B&B-vergunning geldt alleen voor eigenaar-bewoners
- De eigenaar exploiteert de B&B zelf en houdt nachtverblijf tijdens het verblijf van gasten
- Maximaal 40 % van de gebruiksoppervlakte van de woning wordt gebruikt voor de B&B met een maximum van 61 vierkante meter
- Logies mag aan maximaal vier personen worden verleend en de B&B beschikt over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten
- De woning wordt niet aangeboden voor vakantieverhuur
- Een B&B mag alleen worden gehouden in een deel van een zelfstandige woning

3.4. Voor B&B-houders die zich voor 1 januari 2019 op de daarvoor geldende wijze hebben gemeld en aan de toen

geldende voorwaarden voldoen, geldt een overgangsrecht voor de duur van 2 jaar

4. Wijziging met betrekking tot vakantieverhuur
4.1. Het college kan één of meerdere gebieden aanwijzen waar een verbod geldt voor vakantieverhuur

5. Wijzigingen met betrekking tot woningvormen
5.1. Woningvormen wordt beperkt tot het verbouwen van een zelfstandige woonruimte in meerdere ook zelfstandige woonruimten
5.2. Voor woningvormen worden dezelfde normen voor geluidsisolatie ingevoerd als bij omzetten (kamerverhuur)

6. Wijzigingen wat betreft de reikwijdte van de voorraadregels
6.1. Vervallen van de uitzondering voor woonboten
6.2. Vervallen van de uitzondering voor door het college erkende studentenwoningen

B. Wijzigingen wat betreft de verdeling van gereguleerde huurwoningen:
7. Wijziging met betrekking tot woonfraude
7.1. Huisvestingsvergunningplicht koppelen aan de hoogte van de huurprijs, die is overeengekomen met de hoofdhuurder

8. Wijzingen middeldure huurwoningen die met gemeentelijke voorwaarden zijn gerealiseerd
8.1. Middeldure huurwoningen met 3 en meer kamers en tenminste 61 m2 worden met voorrang toegewezen aan middeninkomen gezinnen met minimaal 1 minderjarig kind
8.2. Woningzoekenden met een middeninkomen die een sociale huurwoning van een woningcorporatie in de regio achterlaten, krijgen voorrang bij de toewijzing van een middeldure huurwoning
8.3. Woningzoekenden met een laag middeninkomen krijgen voorrang op de goedkopere middeldure huurwoningen

9. Woningen voor onderwijs- en zorgpersoneel
9.1. Onderwijs- en zorgpersoneel krijgt voorrang op aangewezen sociale en middeldure huurwoningen

10. Verdelingsregels sociale huurwoningen corporaties
10.1. Invoering lokale voorrangsregeling bij de toewijzing van jongerenwoningen.

Vervolgproces
Na verwerking van uw eventuele advies en de reacties uit de inspraakronde, worden de concepten voorgelegd voor vaststelling.
Inspraak vindt plaats tussen 1 juni tot en met 13 juli 2019 . Op 22 oktober 2019 besluit het college, met inachtneming van de inspraak, over de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, het intrekken van de Huisvestingsverordening 2016 en het vaststellen van de bijbehorende Nadere regelingen.
Op 20 november 2019 worden de stukken ter vaststelling behandeld in de raadscommissie WB en op 27 november 2019 in de gemeenteraad

Aan het dagelijks bestuur van Zuidoost wordt gevraagd om, indien gewenst, te reageren op het voorgenomen beleidskader wijzigingen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de concept Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en bijbehorende nadere regelingen.

Conceptadvies DB:
Het dagelijks bestuur formuleert hier t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Het DB kan zich grotendeels vinden in de nieuwe huisvestingsverordening en de daarin opgenomen wijzigingen. Het DB is positief over het feit dat er quotum wordt ingesteld voor het aantal panden waarin kamergewijs wordt gewoond. Voor stadsdeel Zuidoost is daarnaast de aanvullende voorwaarde ten aanzien het maximum percentage van 25% per gebouw, galerij of flatblok belangrijk om concentratie van onzelfstandige woningen tegen te gaan. Daarnaast juicht het DB de invoering van een lokale voorrangsregeling bij de toewijzing van

jongerenwoningen toe. Zuidoost ziet graag een regeling in het toewijzingsbeid waarbij een deel van de vrij komende woningen en nieuwe woningen met voorrang ter beschikking worden gestemd van de bewoners van de buurt en het stadsdeel.

Het DB wil er ten slotte op wijzen dat voor een goede uitvoering van de quota (zowel bij kamerbewoning als bed and breakfast) een goede registratie van de vergunningen noodzakelijk is.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

De stadsdeelcommissie van Zuidoost kan zich grotendeels vinden in de huisvestingsverordening. Als stadsdeelcommissie zien we graag nog enkele aandachtspunten meegenomen worden.

1. Wij zouden graag zien dat een woonplicht zo snel mogelijk ingevoerd wordt;
2. Uit de Huisvestigingswet blijkt dat de gemeenteraad kan bepalen dat voor één of meer aangewezen categorieën bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven "aan woningzoekenden waarvoor de voorziening in de behoefte aan woonruimte dringend noodzakelijk is". In haar advies gaat het Dagelijks Bestuur voorbij aan deze dringende noodzakelijkheid zoals genoemd in de Huisvestingswet. Daar komt bij dat zij in haar advies geen kaders schept voor de gemeenteraad om de urgentiecategorieën nader te specificeren. Het is een algemene oproep wat de uitvoerbaarheid niet ten goede komt.
   Geldt de voorrangsregel bijvoorbeeld voor alle Zuidoostenaren? Mocht één van de categorieën bijvoorbeeld anciënniteit in het aantal woonjaren in Zuidoost zijn, dan zou dit nadelig uitwerken voor jongeren uit Zuidoost die zo hard een woning nodig hebben. Daarom adviseert de stadsdeelcommissie om in de mogelijke urgentiecategorieën meer helderheid te scheppen, en voorrang te geven aan bijvoorbeeld mantelzorgers met familie in Zuidoost, jongeren, leraren, mensen in de zorg of alleenstaande (tiener)ouders die nu in de opvang verkeren. Amsterdam Zuidoost is een gastvrij stadsdeel en wil dit graag blijven. Als stadsdeelcommissie hechten wij veel waarde aan inclusieve gemengde buurten, waarin gemeenschapszin en buurtbetrokkenheid van bewoners van groot belang is. Het onderscheid tussen de twee kanten van het spoor moet worden verkleind.
3. Ten aanzien van de verkameringsnorm van 25% per woonblok stelt de stadsdeelcommissie voor om dit percentage bij grote wooncomplexen, zoals de flats in Zuidoost, te verlagen naar maximaal 10% per galerij tussen de stijgkernen/trappenhuizen. Of maximaal 10% per hofje, straat (van ca 10 woningen), galerij (tussen de kernen) of portiek. Zo kan de leefbaarheid van de flats op niveau gehouden worden.

Definitief advies DB:

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

Bovenstaand advies van de stadsdeelcommissie komt het dagelijks bestuur tot het volgende definitieve advies:

1. De urgentie van de woonplicht wordt erkend door het db. De invoering hiervan kan niet geregeld worden in de huisvestingsverordening. Een woonplicht voor nieuwbouw loopt via de erfpachtvoorwaarden.
2. Het DB wenst is beginsel dat er een voorrangsregeling voor buurtbewoners is, waarbij een nader te bepalen maximum percentage van een blok of flat gereserveerd is voor de huisvesting voor buurtbewoners bij de toewijzing van woningen. Dit om enerzijds de urgentie van gemeenschapszin en buurtbetrokkenheid te kunnen waarborgen, anderzijds om doorstroming in buurten te bewerkstelligen. De stadsdeelcommissie wijst erop dat een voorrangsregel geen ongewenste verdringing tussen groepen mag veroorzaken en dat een doelgroepenspecificatie nodig is. Het dagelijks bestuur neemt dit advies ter harte.
3. Het DB neemt het adviespunt van de stadsdeelcommissie over om grote wooncomplexen, zoals de flats in Zuidoost, te verlagen naar maximaal 10% per galerij tussen de stijgkernen / trappenhuizen. Of maximaal 10% per hofje, straat (van ca 10 woningen), galerij (tussen de

kernen) of portiek. Zo kan de leefbaarheid van de flats op niveau gehouden worden. Daarbij adviseert het dagelijks bestuur om kritisch te kijken naar het maximum van 6 personen per woning. Het stadsdeel adviseert om een maximum van 4 personen vast te leggen, gezien de grote hoeveelheid grote woningen in zuidoost.