Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Wijzigingsvoorstel HVV 2024 per 1 januari 2025
Portefeuille:	Volkshuisvesting
Directie:	Wonen
Datum behandeling staf WH	13 mei 2024
Datum adviesaanvraag:	3 juni 2024
Deadline ontvangst advies:	15 juli 2024
Advies mailen naar:	s.hamimid@amsterdam.nl, s.toorenburg@amsterdam.nl en j.frielink@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Huisvestingsverordening, Nadere regels
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Wetgevingsagenda is besproken in het BOSS van 13 mei 2024

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Noord
Procesbegeleider:	Robert Kok
Datum weekstart/staf:	10 juni 2024
Datum stadsdeelcommissie:	3 juli 2024
Datum dagelijks bestuur:	9 juli 2024
Registratienr. (optioneel):	

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening op de stadsdelen en het 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 2025 vrij voor inspraak. Het voorstel omvat onder meer het invoeren van een vergunningplicht voor middeldure huurwoningen, introductie van urgentie voor de Actiecentrum Veiligheid en Zorg-doelgroep en wijziging van de voorrangregels voor rolstoelgebruikers. Ook worden er o.a. voorstellen gedaan ten aanzien van vakantiewoningruil, regels voor kortdurende huisbewaring en versoepeling van de regels voor inwoning.

De belangrijkste voorstellen voor wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (HVV) per 1 januari 2025 zijn:

a. *Woonruimteverdeling*

- *Alle middeldure huurwoningen huisvestingsvergunningsplichtig maken*
  Met de komst van de Wet betaalbare huur gaat er een maximale huur gelden voor middeldure huurwoningen.

Invoering van deze wet staat gepland voor 1 juli 2024. Om te zorgen dat deze woningen verhuurd worden aan huishoudens met een middeninkomen is het voorstel om de huisvestingsvergunningsplicht uit te breiden met de categorie 'middeldure huurwoning'. Het gaat om woningen in de bestaande voorraad met een huurprijs van €879,66 tot en met €1.165,81 (prijspeil: 2024). Het gaat om woningen tot en met 186 punten volgens het woningwaarderingsstelsel. Middeninkomens zijn huishoudens met een inkomen tot €75.362 voor eenpersoonshuishoudens en €82.921 voor meerpersoonshuishoudens.

Voor een goede uitvoering van de vergunningplicht moet de vergunningverlening op orde zijn. Het instellen van toezicht en handhaving is daarnaast noodzakelijk. Gedurende 2024 moet de implementatie worden voorbereid. Dit traject staat los van de voorliggende juridische verankering in de huisvestingsverordening. De inwerkingtreding van de wijziging volgt op een datum die het college geschikt acht. Die bevoegdheid wordt door de gemeenteraad aan het college gedelegeerd.

- *Maatwerk passendheidscriteria ten aanzien van koppeling huishoudgrootte en vierkante meters*
  Op dit moment kent de Huisvestingsverordening 2024 (HVV) bepaalde passendheidscriteria voor gezinnen. Grotere sociale huurwoningen met een minimaal aantal kamers en minimaal aantal vierkante meters worden met voorrang toegewezen aan grote of kleine gezinnen. De praktijk leert dat de huidige voorrang niet altijd goed past bij de woonruimteverdeling van Amsterdam en bij de doelen van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Door het ontbreken van een afwijkingsbevoegdheid komen woningen die wel geschikt zouden zijn voor gezinnen soms niet terecht bij deze gezinnen. Om die reden is het voorstel om in de HVV een pilot voor twee jaar op te nemen dat corporaties de mogelijkheid biedt om maatwerk toe te passen en van de bestaande passendheidscriteria af te wijken. De huidige passendheidscriteria blijven wel het uitgangspunt en blijven opgenomen in de HVV. De verwachting is dat er hierdoor meer woningen met voorrang aan gezinnen worden toegewezen. Na twee jaar wordt onderzocht of de maatregel daadwerkelijk tot meer woningen voor gezinnen leidt.

- *Nieuwe urgentiecategorie Actiecentrum Veiligheid en Zorg-doelgroep*
  In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting staat opgenomen dat de bestaande groep die urgentie krijgt nog wordt uitgebreid met de groep Amsterdammers met een bepaalde openbare orde en veiligheidsachtergrond. Naast de meest kwetsbare daklozen is dit de laatste groep die nog aan de urgente doelgroepen wordt toegevoegd. Het Actiecentrum Veiligheid en Zorg (AcVZ) mag op jaarbasis 10 cliënten voordragen voor een urgentie. Deze AcVZ-doelgroep zal net als de bestaande urgentie 'uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen' (uitstroom MO/BW) met een omklapcontract worden gehuisvest. Dit betekent dat er ook voor deze groep een urgentie zal worden verleend onder opschortende voorwaarden waarbij het huurcontract eerst op naam van de zorgverlener zal worden gezet alvorens het wordt 'omgeklapt' op naam van de persoon. Het gaat om personen die door het AcVZ worden voorgedragen en zijn opgenomen in een persoonsgerichte aanpak van het AcVZ voor wie stabiele zelfstandige huisvesting met begeleiding cruciaal is om een duurzame verandering op meerdere leefgebieden te bewerkstellingen en een belangrijke factor is in het beëindigen van crimineel gedrag en/of het afhankelijk blijven van een crimineel netwerk. De ervaring leert dat het ontbreken van woonperspectief er voor deze groep toe leidt dat het moeilijk is om stappen te blijven zetten richting meer perspectief en stabiliteit. Het verlenen van urgentie zal naar verwachting bijdragen aan een afname van overlastgevend en delict gedrag. Na twee jaar wordt het toevoegen van deze doelgroep geëvalueerd.

- *Toewijzingsregels voor particuliere flexcomplexen*
  Het plan is om de komende drie jaar 2.500 - 3.000 flexwoningen (tijdelijke woningen) te realiseren in drie tranches. Dit is om te voldoen aan de grote vraag naar betaalbare woningen. Daarnaast is het doel om minimaal 30% van deze woningen toe te wijzen aan statushouders, om zo te voldoen aan de taakstelling vanuit het Rijk. De overige woningen worden toegewezen aan reguliere woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar een woning, waaronder jongeren, mensen uit specifieke beroepsgroepen en economisch daklozen.

De flexcomplexen kunnen ontwikkeld of beheerd worden door corporaties, maar ook door particulieren. Op dit moment geldt volgens de HVV voor de toewijzing van sociale huurwoningen die geen eigendom zijn van corporaties enkel een inkomenseis. Dit betekent dat het niet mogelijk is om groepen, waaronder statushouders, met voorrang te huisvesten in flexcomplexen die niet in eigendom zijn van corporaties. Dit geldt ook voor het nog op te leveren complex Riekerpark, waarbij de units in eigendom zijn van de gemeente. Het is volgens de Huisvestingswet ook uitgesloten om voorrang aan specifieke groepen te regelen in anterieure overeenkomsten. Toewijzingsregels kunnen alleen worden opgenomen in een huisvestingsverordening. Daarom wordt voorgesteld om per 1 januari 2025 voorrangsregels op te nemen die van toepassing kunnen zijn op particuliere flexcomplexen. Per complex zal uiteindelijk bekeken worden welke doelgroepenmix gewenst is.

- *Wijziging van de voorrang voor rolstoelgebruikers*
  Rolstoelgebruikers die een rolstoelwoning zoeken krijgen een label acuut, dringend of noodzakelijk afhankelijk van de ernst van hun woonsituatie. Daarnaast gelden er passendheidslabels voor grote rolstoelwoningen die met voorrang gaan naar huishoudens met kinderen. Het voorstel is nu om de voorrang voor gezinnen met 1 of 2 kinderen voor rolstoelwoningen met 3 kamers te laten vervallen. De voorrang is namelijk belemmerend voor huishoudens zonder kinderen met verhuismotivatie acuut of dringend. Bij het reageren op een vrijkomende rolstoelwoning met 3 kamers werden ze ‘ingehaald’ door huishoudens met 1 of 2 kinderen die noodzakelijk zijn. Hierdoor bleven Amsterdammers bijvoorbeeld langer in het revalidatiecentrum liggen dan nodig. De verkeerde beddenproblematiek werd met de voorrang vergroot. Voortaan komen voor rolstoelwoningen met 3 kamers als eerste rolstoelgebonden woningzoekenden die acuut dienen te verhuizen aan de beurt, daarna volgt de categorie dringend en tot slot komen huishoudens met rolstoelwoningindicatie noodzakelijk.

- *Uitbreiding definitie ‘gemengde wooncomplexen’*
  Sinds 2015 worden gemengde wooncomplexen gebouwd in samenwerking met corporaties, waarbij kwetsbare huishoudens samenwonen met niet-kwetsbare jongeren. Volgens de huidige definitie in de HVV kunnen de woningcorporaties de woningen voor de niet-kwetsbare jongeren in deze gemengde complexen toewijzen op basis van de motivatie en geschiktheid van deze jongeren om de kwetsbare bewoners te ondersteunen.
  Zowel bij de te realiseren flexcomplexen (BrasaVillage) als bij het realiseren van Lang Leven Thuis Flats is er de wens om ook niet-kwetsbare huishoudens die ouder zijn dan 27 jaar te huisvesten in gemengde complexen. Ook hier is er een wens om de kandidaat-huurders te toetsen op motivatie. De definitie van gemengd wonencomplex in de HVV wordt daarom uitgebreid, zodat ook gemotiveerde kandidaten van boven de 27 jaar daar kunnen gaan wonen.

b. <u>Woonruimtevoorraad</u>

- *Vrijstellen huizenruil zonder enige vorm van betaling*
  Woningen zijn om in te wonen, aldus de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Daarom reguleren we het gebruik van de woningvoorraad, ook bij toeristisch gebruik van woningen. De laatste tijd is huizenruil als vorm van toeristisch gebruik in opkomst. Alle vormen van kortdurend verblijf hebben invloed op de woningvoorraad en op de leefbaarheid in wijken en buurten. Na Airbnb is HomeExchange inmiddels de tweede aanbieder van woningen voor toeristisch verblijf in de stad. In de raadsinformatiebrief van 23 april 2024 over de afhandeling van de moties 665.23 en 697.23 heeft het college aangegeven dat huizenruil zonder enige vorm van betaling niet onder de vakantieverhuurregels valt. Om deze vorm van huizenruil mogelijk te maken moet de Huisvestingsverordening wel nog worden aangepast. Deze vorm van in gebruik geven van de woning valt namelijk wel onder woningonttrekking. Er is pas sprake van wonen als je langer dan zes maanden ergens verblijft. Voorgesteld wordt om voor kortdurend verblijf ten behoeve van huizenruil zonder enige vorm van betaling een vrijstelling van de woningonttrekkingsvergunningplicht op te nemen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2025.

- *Kort verblijf in woningen toestaan (korte huisbewaring);*
  Eén van de doelstellingen van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is het creëren van meer woonruimte in de bestaande woningvoorraad. Dit kan door bewoners toe te staan om hun woning tijdelijk in gebruik te geven aan iemand anders als zij een aantal maanden afwezig zijn door bijvoorbeeld een lange reis of uitwisselingssemester. Deze mogelijkheid zou onder andere een uitkomst kunnen zijn voor mensen die met spoed een woning zoeken zoals economisch daklozen, gescheiden mensen en studenten. Op dit moment is dit echter nog niet toegestaan in de Huisvestingsverordening omdat het, afhankelijk van de situatie, formeel onder woningonttrekking en/of toeristische verhuur valt. Voor beiden geldt een vergunningplicht die voor deze situaties niet worden verleend. Om dit toch mogelijk te maken is het voorliggende voorstel om het tijdelijk in gebruik geven van je woning vrij te stellen van de vergunningplicht voor onttrekking en toeristische verhuur. Deze vrijstelling geldt voor maximaal één aaneengesloten periode van minimaal drie tot maximaal zes maanden. Voor particuliere woningen wordt dit voor één keer per jaar vrijgesteld en voor corporatiewoningen één keer per vijf jaar. Dit beperkt de mogelijkheid dat corporatiewoningen tijdelijk worden bewoond door mensen buiten hun doelgroep en voor boven de sociale huurprijs. Anderzijds wordt hiermee alsnog tegemoet gekomen aan de behoefte vanuit corporaties die dit in bijzondere gevallen willen kunnen toestaan. De aanvrager die de woning tijdelijk achterlaat moet ingeschreven staan op het betreffende woonadres. De tijdelijke bewoner mag tijdens de periode niet op een ander woonadres in Amsterdam staan ingeschreven. Bij een huurwoning is altijd toestemming nodig van de verhuurder.

  Om te zorgen dat deze regeling daadwerkelijk tijdelijke woonplekken oplevert en leegstand tegengaat kiest het college ervoor om geen meldplicht of vergunningplicht te introduceren voor korte huisbewaring. Hoewel dit het risico op misbruik van de regeling iets vergroot, heeft het als grote voordeel dat daardoor veel Amsterdammers tijdelijk onderdak kunnen krijgen en onnodige leegstand voorkomen wordt.

- *Regels voor woningdelen en inwoning herzien;*
  Een woonplek vinden in Amsterdam is bijzonder moeilijk. Het gebrek aan passende en betaalbare woningen is erg groot. Woningdelen kan bijdragen aan het creëren van meer woonplekken. Maar woningdelen schuurt soms ook met andere uitgangspunten. Het kan leiden tot meer overlast voor andere Amsterdammers. We willen grote woningen beschikbaar houden voor gezinnen en de huurrechten van woningdelers goed beschermen. We hebben dus gezocht naar maatregelen die in balans zijn: woningdelen makkelijker maken én de leefbaarheid in de stad beschermen.

  Voorgesteld wordt om de regels voor inwoning/hospitaverhuur te verruimen. Het college wil de termijn waarna iemand mag komen inwonen verkorten van twee naar één jaar. Dit betekent dat een huishouden al na één jaar een ander huishouden in huis mag nemen, in plaats van na twee jaar. Verder wordt inwoning direct, dus niet pas na één jaar, toestaan als het inwoning verlenende of het inwonende huishouden getrouwd is of een geregistreerd partnerschap heeft. Ten derde wil het college inwoning van twee huishoudens toestaan (in plaats van maximaal één inwonend huishouden) als het gaat om familie tot en met de vierde graad of als er sprake is van mantelzorg. Naast het huishouden van de hoofdbewoner mogen dan dus twee andere huishoudens komen inwonen. Een huishouden kan uit meerdere personen bestaan. Het kan bijvoorbeeld gaan om een gezin met kinderen.

  Woningdelen door drie personen willen we stimuleren en makkelijker maken. Voorgesteld wordt om een plus-quotum voor vergunningen voor omzetting naar drie onzelfstandige woonruimten in te voeren. Dat betekent dat als het algemene wijkquotum (waarin geen onderscheid wordt gemaakt naar aantal kamers) vol is, er een beperkt aantal extra vergunningen per wijk beschikbaar zijn. Dit geldt alleen voor een omzetting naar drie onzelfstandige woonruimten. Per wijk komen gemiddeld 55 extra plekken en in totaal circa 6000 plekken beschikbaar in het quotum.

  Het voorstel om de leges bij omzettingsvergunningen voor drie onzelfstandige woonruimten af te schaffen of drastisch te verlagen wordt meegenomen voor de aanstaande wijziging van de Legesverordening Amsterdam. Dat proces loopt parallel aan de wijziging van de Huisvestingsverordening. Door de leges te verlagen willen we

de drempel om een vergunning aan te vragen verlagen. Het delen van een huis met bijvoorbeeld drie vrienden maken we op die manier makkelijker. De gemeente wil de vergunning om te woningdelen met drie personen niet helemaal afschaffen (vergunningvrij maken), omdat we dan niet meer kunnen sturen op de samenstelling van de woningvoorraadwijkquota.

Financiering voor het verlaagde legestarief is, voorlopig incidenteel tot en met 1 januari 2026, gevonden binnen het budget van de Directie Wonen. Voorgesteld zal worden om het legestarief te verlagen tot € 31,- of € 62,-, een verlaging van ongeveer € 600,- per vergunning. Op dit moment worden ongeveer 20 omzettingsvergunningen per maand verleend, waarvan ongeveer 60% voor omzetting naar drie onzelfstandige woonruimten. Uitgaande van 12 x 12 = 144 omzettingsvergunningen voor drie onzelfstandige woonruimten op jaarbasis gaat het om een bedrag van grofweg 144 x € 600,00 = € 86.400,- per jaar. Bij de daadwerkelijke wijziging van legesverordening door de gemeenteraad zullen de definitieve financiële gevolgen kenbaar zijn.

- *Tijdelijke verplaatsing woonboten met B&B als gevolg van kadeherstel;*
  De komende jaren ligt bij werkzaamheden in de openbare ruimte in Amsterdam er een grote en urgente opgave bij het onderhouden en herstellen van de bruggen en kademuren. Hierdoor zullen de komende tientallen jaren naar schatting 2800 woonboten tijdelijk moeten worden verplaatst om ruimte te maken voor onderhouds- en herstelwerkzaamheden. Een verplaatste woonboot blijft gemiddeld twee jaar liggen op de tijdelijke ligplaats alvorens terug te verhuizen naar de vaste/oude ligplaats. Gezien het langdurige hersteltraject van Amsterdamse kades en bruggen en het aantal woonboten met een B&B dat te zijner tijd verplaatst moet worden, naar schatting 190, is het wenselijk hierover regels op te nemen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2025. Het college wil niet dat een voor de eigenaar al ingrijpende tijdelijke verhuizing nog meer wordt belast door mogelijk extra procedure obstakels voor de B&B. Het voorstel is dat een B&B tijdelijk mag worden geëxploiteerd op een andere ligplaats. Er vindt geen toetsing plaats aan het wijkquotum.

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 2025 volgt in het najaar.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord wordt gevraagd uiterlijk 15 juli 2024 advies uit te brengen over de beleidsvoorstellen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2025.

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

De door het college van B&W voorgestelde wijzigingen in 2025 van de Huisvestingsverordening Amsterdam zijn voor een groot deel technisch en beleidsarm. Het bestuur van stadsdeel Noord kiest er daarom voor om selectief te adviseren op die wijzigingen die de belangen van het stadsdeel raken.

Woonruimteverdeling

- Alle middeldure huurwoningen huisvestingsvergunningsplichtig maken

Noord is zeer tevreden met het huisvestingsvergunningplichtig maken van de verhuur van middeldure huurwoningen (tot 186 WWS-punten). Waardoor nu ook bestaande middeldure huurwoningen bij mutatie passend, aan huishoudens met een middeninkomen, kunnen worden toegewezen.
Om daarna als gemeente de bijpassende middeldure huurprijs af te kunnen dwingen is het noodzakelijk dat de Wet Betaalbare Huur landelijk wordt aangenomen. Op het moment van schrijven is nog niet bekend of en wanneer de wet in werking treedt. Noord adviseert daarom om deze wijziging afhankelijk te maken van het invoeren van de wet.

- Maatwerk passendheidscriteria ten aanzien van koppeling huishoudgrootte en vierkante meters

Nu geldt minimaal 61 m2 en drie kamers voor kleine gezinnen en 70 m2 en vier kamers voor grote gezinnen met drie of meer minderjarige kinderen. Het voorstel is om gemotiveerd van deze toewijzingscriteria af te kunnen wijken wanneer een woning bijvoorbeeld enkele vierkante meters te klein is, maar de plattegrond wel geschikt is voor een gezin.
Fijn dat pragmatisch wordt omgegaan met de passendheidscriteria voor gezinnen waardoor starre criteria geen obstakel meer vormen bij de toewijzing van geschikte gezinswoningen.

- Toewijzingsregels voor particuliere flexcomplexen

Deze wijziging wordt voorgesteld omdat de Huisvestingsverordening geen mogelijkheden bood om statushouders met urgentie te huisvesten in tijdelijke flexcomplexen die niet ontwikkeld worden door een corporatie, bijvoorbeeld door de overheid of particulieren. Voor sociale huurwoningen van anderen dan corporaties waren er alleen toewijzingsregels op basis van inkomen vastgelegd.
Met het oog op de door het rijk opgelegde taakstelling aan gemeenten voor de huisvesting van statushouders ziet Noord de wijziging als een logische vervolgstap. Tegelijkertijd vraagt het stadsdeel om ook aandacht te blijven houden voor de omgeving waarin kwetsbare groepen als statushouders gehuisvest worden.

- Wijziging van de voorrang voor rolstoelgebruikers

Bij toewijzing van rolstoelwoningen met 3 kamers geldt er voorrang voor gezinnen met 1 of 2 kinderen. Het voorstel is om de voorrang voor gezinnen met 1 kind voor rolstoelwoningen met drie kamers te schrappen om huishoudens zonder kinderen die acuut of dringend dienen te verhuizen meer kans te geven op een rolstoelwoning.
Noord gunt elk gezin een passende rolstoelwoning, maar heeft begrip voor de pijnlijke keuze van het college om de meest urgente rolstoelgebruikers meer kans te bieden op een schaarse rolstoelwoning.

- Uitbreiding definitie ‘gemengde wooncomplexen’

De definitie van een gemengd complex wordt uitgebreid. Zodat bij flexcomplexen en Lang Leven Thuis flats ook niet-kwetsbare huishoudens die niet tot de doelgroep jongeren worden gerekend (ouder zijn dan 27 jaar) er op basis van motivatie en geschiktheid om te ondersteunen gehuisvest kunnen worden. Omdat het huisvesten van geschikte en gemotiveerde “ondersteuners” deze gemengde complexen versterken is het stadsdeel voorstander van deze wijziging.

Woonruimtevoorraad

- Vrijstellen huizenruil zonder enige vorm van betaling

Het college heeft aangegeven dat huizenruil zonder enige vorm van betaling niet onder de vakantieverhuurregels valt. Om deze vorm mogelijk te maken wordt de Huisvestingsverordening aangepast.
Noord vind de aanpassing sympathiek, maar vraagt het college om er voor te waken dat deze aanpassing geen sluiproute vormt voor betaalde toeristische verhuur en het toezicht daarop hindert.

- Kort verblijf in woningen toestaan (korte huisbewaring)

De wijziging van de Huisvestingsverordening heeft tot doel om ‘korte huisbewaring van 3 tot 6 maanden’ juridisch goed te borgen. Wat betreft de aanleiding uit de AAV: de bestaande woningvoorraad beter benutten voor o.a. de tijdelijke huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Het stadsdeelbestuur van Noord heeft in haar eerdere advies bij de AAV aangegeven bezorgd te zijn of er voldoende zicht blijft op een evenwichtige spreiding van kwetsbare huishoudens. In wijken in Noord die veel kwetsbare huishoudens huisvesten staat de passende zorg onder druk, doordat de capaciteit van buurtteams en de sociale basis niet evenredig meegroeit.

- Regels voor woningdelen en inwoning herzien

Om het aantal woonplekken in de stad te laten groeien wordt voorgesteld om de regels voor inwonen en kamergewijze verhuur (omzetting) te versoepelen.
Noord is op zich positief over het beter benutten van bestaande woningen in de stad, maar vraagt om meer integraal onderzoek naar de gevolgen voor de leefbaarheid op wijkniveau. Stapeling van maatregelen leidt (naast

woningdelen ook vorming, verdichting en nieuwbouw in Noord) bijvoorbeeld tot intensiever gebruik van voorzieningen en de openbare ruimte. Daarnaast vraagt Noord om huishoudens goed te informeren over de mogelijke consequenties van inwoning voor uitkeringen en toeslagen die zij ontvangen.

Hospitaverhuur is onder voorwaarden in de Huisvestingsverordening vergunningsvrij. Echter het huisvesten van meerdere huishoudens op één adres is op dit moment nog in strijd met driekwart van de geldende bestemmingsplannen (vanaf 1 januari 2024 omgevingsplan genoemd). De handhaving op het bestemmingsplan is door het college gemandateerd aan de stadsdelen. Voorgesteld wordt om hospitaverhuur te gedogen als het in strijd is met het bestemmingsplan
Noord is van mening dat het zeer ongebruikelijk is om een gedoogverklaring te laten vaststellen als er ook een vergunning voor het afwijken van het omgevingsplan verleend kan worden. Deze vergunningen voor afwijking omgevingsplan komen bijvoorbeeld ook voor bij aanvragen voor Bed & Breakfast en kamergewijze verhuur, het is daarom onlogisch dat zij wel een vergunning moeten aanvragen en degene die hospitaverhuur wil niet.
Gedogen van een met de wet strijdige situatie kan alleen met zeer goede redenen en een concreet zicht op legalisatie. Het is de vraag of dat nu het geval is. Het college loopt met de gedoogverklaring vooruit op het te zijner tijd vast te stellen omgevingsplan, waarin hospitaverhuur uiteindelijk wordt gelegaliseerd. Het omgevingsplan moet nog worden opgesteld en ter advisering worden voorgelegd aan de stadsdelen, waarna besluitvorming plaats vindt. Een eventueel verzoek tot handhaving op strijdigheid van een hospitaverhuursituatie met het omgevingsplan zal door de stadsdelen worden afgewezen met verwijzing naar de gedoogverklaring. Het risico bestaat dat deze afwijzing wordt vernietigd als deze bij de rechter wordt aangevochten. Verder levert een gedoogconstructie meer onzekerheid op voor de hospitaverhuurder dan een verleende vergunning en wordt de rechtsbescherming voor omwonenden gecompliceerder. Om deze redenen adviseert Noord om bij strijdigheid met het bestemmingsplan de gebruikelijke vergunningsprocedure voor hospitaverhuur te doorlopen.

Het ‘plusquotum’ voor omzetting naar drie kamers maakt de regelgeving en uitvoering van kamergewijze verhuur complexer. Vergunningen in Noord moet elke omzettingsvergunningaanvraag dan aan drie verschillende quota toetsen: wijk-, plus- en pandquotum. Van het vergroten van de complexiteit zonder duidelijke voordelen is het stadsdeel geen voorstander.
Noord raadt ook af om de leges voor kamergewijze verhuurvergunningen, al dan niet gecompenseerd, te verlagen. Dit omdat leges bedoeld zijn om de kosten voor specifieke individuele dienstverlening zoals vergunningen te dekken. Een verlaging van de leges betekent dat de kosten niet meer gedekt worden en er uiteindelijk gecompenseerd wordt door anderen die er geen direct profijt van hebben meer te laten betalen (via belasting of het verhogen van andere leges). Daarnaast wordt de tariefstelling van leges voor de burger onnavolgbaar en kan dit leiden tot discussie.

Ongevraagd advies beroepsgroepenregeling

Noord signaleert dat het steeds lastiger wordt om verloskundigen, handhavers en pedagogisch medewerkers (onmisbare beroepen met soms onregelmatige werktijden) aan te trekken vanwege het gebrek aan passende betaalbare huisvesting in de stad. Het verzoek is daarom of deze groepen toegevoegd kunnen worden aan de voorrangsregeling voor de beroepsgroepen zorg, onderwijs en politie.

Advies stadsdeelcommissie:
Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

Stadsdeelcommissie complimenteert en bedankt het DB met dit goede en uitgebreide advies en sluit zich hier bij aan.

Wel een klein punt ter aandacht; daar Wet Betaalbare Huur inmiddels aangenomen is stellen we voor om punt 1 van het DB advies aan te passen.

Finaal advies DB:

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

De door het college van B&W voorgestelde wijzigingen in 2025 van de Huisvestingsverordening Amsterdam zijn voor een groot deel technisch en beleidsarm. Het bestuur van stadsdeel Noord kiest er daarom voor om selectief te adviseren op die wijzigingen die de belangen van het stadsdeel raken.

Woonruimteverdeling

- Alle middeldure huurwoningen huisvestingsvergunningsplichtig maken

Noord is zeer tevreden met het huisvestingsvergunningplichtig maken van de verhuur van middeldure huurwoningen (tot 186 WWS-punten). Waardoor nu ook bestaande middeldure huurwoningen bij mutatie passend, aan huishoudens met een middeninkomen, kunnen worden toegewezen.

- Maatwerk passendheidscriteria ten aanzien van koppeling huishoudgrootte en vierkante meters

Nu geldt minimaal 61 m2 en drie kamers voor kleine gezinnen en 70 m2 en vier kamers voor grote gezinnen met drie of meer minderjarige kinderen. Het voorstel is om gemotiveerd van deze toewijzingscriteria af te kunnen wijken wanneer een woning bijvoorbeeld enkele vierkante meters te klein is, maar de plattegrond wel geschikt is voor een gezin.
Fijn dat pragmatisch wordt omgegaan met de passendheidscriteria voor gezinnen waardoor starre criteria geen obstakel meer vormen bij de toewijzing van geschikte gezinswoningen.

- Toewijzingsregels voor particuliere flexcomplexen

Deze wijziging wordt voorgesteld omdat de Huisvestingsverordening geen mogelijkheden bood om statushouders met urgentie te huisvesten in tijdelijke flexcomplexen die niet ontwikkeld worden door een corporatie, bijvoorbeeld door de overheid of particulieren. Voor sociale huurwoningen van anderen dan corporaties waren er alleen toewijzingsregels op basis van inkomen vastgelegd.
Met het oog op de door het rijk opgelegde taakstelling aan gemeenten voor de huisvesting van statushouders ziet Noord de wijziging als een logische vervolgstap. Tegelijkertijd vraagt het stadsdeel om ook aandacht te blijven houden voor de omgeving waarin kwetsbare groepen als statushouders gehuisvest worden.

- Wijziging van de voorrang voor rolstoelgebruikers

Bij toewijzing van rolstoelwoningen met 3 kamers geldt er voorrang voor gezinnen met 1 of 2 kinderen. Het voorstel is om de voorrang voor gezinnen met 1 kind voor rolstoelwoningen met drie kamers te schrappen om huishoudens zonder kinderen die acuut of dringend dienen te verhuizen meer kans te geven op een rolstoelwoning.
Noord gunt elk gezin een passende rolstoelwoning, maar heeft begrip voor de pijnlijke keuze van het college om de meest urgente rolstoelgebruikers meer kans te bieden op een schaarse rolstoelwoning.

- Uitbreiding definitie ‘gemengde wooncomplexen’

De definitie van een gemengd complex wordt uitgebreid. Zodat bij flexcomplexen en Lang Leven Thuis flats ook niet-kwetsbare huishoudens die niet tot de doelgroep jongeren worden gerekend (ouder zijn dan 27 jaar) er op basis van motivatie en geschiktheid om te ondersteunen gehuisvest kunnen worden. Omdat het huisvesten van geschikte en gemotiveerde “ondersteuners” deze gemengde complexen versterken is het stadsdeel voorstander van deze wijziging.

Woonruimtevoorraad

- Vrijstellen huizenruil zonder enige vorm van betaling

Het college heeft aangegeven dat huizenruil zonder enige vorm van betaling niet onder de vakantieverhuurregels valt. Om deze vorm mogelijk te maken wordt de Huisvestingsverordening aangepast.
Noord vind de aanpassing sympathiek, maar vraagt het college om er voor te waken dat deze aanpassing geen sluiproute vormt voor betaalde toeristische verhuur en het toezicht daarop hindert.

- Kort verblijf in woningen toestaan (korte huisbewaring)

De wijziging van de Huisvestingsverordening heeft tot doel om 'korte huisbewaring van 3 tot 6 maanden' juridisch goed te borgen. Wat betreft de aanleiding uit de AAV: de bestaande woningvoorraad beter benutten voor o.a. de tijdelijke huisvesting van kwetsbare doelgroepen. Het stadsdeelbestuur van Noord heeft in haar eerdere advies bij de AAV aangegeven bezorgd te zijn of er voldoende zicht blijft op een evenwichtige spreiding van kwetsbare huishoudens. In wijken in Noord die veel kwetsbare huishoudens huisvesten staat de passende zorg onder druk, doordat de capaciteit van buurtteams en de sociale basis niet evenredig meegroeit.

- Regels voor woningdelen en inwoning herzien

Om het aantal woonplekken in de stad te laten groeien wordt voorgesteld om de regels voor inwonen en kamergewijze verhuur (omzetting) te versoepelen.
Noord is op zich positief over het beter benutten van bestaande woningen in de stad, maar vraagt om meer integraal onderzoek naar de gevolgen voor de leefbaarheid op wijkniveau. Stapeling van maatregelen leidt (naast woningdelen ook vorming, verdichting en nieuwbouw in Noord) bijvoorbeeld tot intensiever gebruik van voorzieningen en de openbare ruimte. Daarnaast vraagt Noord om huishoudens goed te informeren over de mogelijke consequenties van inwoning voor uitkeringen en toeslagen die zij ontvangen.

Hospitaverhuur is onder voorwaarden in de Huisvestingsverordening vergunningsvrij. Echter het huisvesten van meerdere huishoudens op één adres is op dit moment nog in strijd met driekwart van de geldende bestemmingsplannen (vanaf 1 januari 2024 omgevingsplan genoemd). De handhaving op het bestemmingsplan is door het college gemandateerd aan de stadsdelen. Voorgesteld wordt om hospitaverhuur te gedogen als het in strijd is met het bestemmingsplan
Noord is van mening dat het zeer ongebruikelijk is om een gedoogverklaring te laten vaststellen als er ook een vergunning voor het afwijken van het omgevingsplan verleend kan worden. Deze vergunningen voor afwijking omgevingsplan komen bijvoorbeeld ook voor bij aanvragen voor Bed & Breakfast en kamergewijze verhuur, het is daarom onlogisch dat zij wel een vergunning moeten aanvragen en degene die hospitaverhuur wil niet.
Gedogen van een met de wet strijdige situatie kan alleen met zeer goede redenen en een concreet zicht op legalisatie. Het is de vraag of dat nu het geval is. Het college loopt met de gedoogverklaring vooruit op het te zijner tijd vast te stellen omgevingsplan, waarin hospitaverhuur uiteindelijk wordt gelegaliseerd. Het omgevingsplan moet nog worden opgesteld en ter advisering worden voorgelegd aan de stadsdelen, waarna besluitvorming plaats vindt. Een eventueel verzoek tot handhaving op strijdigheid van een hospitaverhuursituatie met het omgevingsplan zal door de stadsdelen worden afgewezen met verwijzing naar de gedoogverklaring. Het risico bestaat dat deze afwijzing wordt vernietigd als deze bij de rechter wordt aangevochten. Verder levert een gedoogconstructie meer onzekerheid op voor de hospitaverhuurder dan een verleende vergunning en wordt de rechtsbescherming voor omwonenden gecompliceerder. Om deze redenen adviseert Noord om bij strijdigheid met het bestemmingsplan de gebruikelijke vergunningsprocedure voor hospitaverhuur te doorlopen.

Het 'plusquotum' voor omzetting naar drie kamers maakt de regelgeving en uitvoering van kamergewijze verhuur complexer. Vergunningen in Noord moet elke omzettingsvergunningaanvraag dan aan drie verschillende quota toetsen: wijk-, plus- en pandquotum. Van het vergroten van de complexiteit zonder duidelijke voordelen is het stadsdeel geen voorstander.
Noord raadt ook af om de leges voor kamergewijze verhuurvergunningen, al dan niet gecompenseerd, te verlagen. Dit omdat leges bedoeld zijn om de kosten voor specifieke individuele dienstverlening zoals vergunningen te dekken. Een verlaging van de leges betekent dat de kosten niet meer gedekt worden en er uiteindelijk gecompenseerd wordt door anderen die er geen direct profijt van hebben meer te laten betalen (via belasting of het verhogen van andere leges). Daarnaast wordt de tariefstelling van leges voor de burger onnavolgbaar en kan dit leiden tot discussie.

Ongevraagd advies beroepsgroepenregeling

Noord signaleert dat het steeds lastiger wordt om verloskundigen, handhavers en pedagogisch medewerkers (onmisbare beroepen met soms onregelmatige werktijden) aan te trekken vanwege het gebrek aan passende betaalbare huisvesting in de stad. Het verzoek is daarom of deze groepen toegevoegd kunnen worden aan de voorrangsregeling voor de beroepsgroepen zorg, onderwijs en politie.