Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Wijzigingsvoorstel HVV 2024 per 1 januari 2026
Portefeuille:	Volkshuisvesting
Directie:	Wonen
Datum behandeling staf WH	12 mei 2025
Datum adviesaanvraag:	23 mei 2025
Deadline ontvangst advies:	4 juli 2025
Advies mailen naar:	j.frielink@amsterdam.nl en s.bouhout@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Huisvestingsverordening, Nadere regels
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Wetgevingsagenda is besproken in het PHO van 18 februari 2025

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Zuidoost
Procesbegeleider:	Dian Kroes
Datum weekstart/staf:	2 juni 2025
Datum stadsdeelcommissie:	10 en 24 juni 2025
Datum dagelijks bestuur:	8 juli 2025
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 2026 vrij voor inspraak. De keuze voor de beleidsvoorstellen is onder meer bepaald op basis van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Het voorstel omvat onder meer het beperken van de groei van het aantal tweede woningen, de uitwerking van de escalatieladder vakantieverhuur en de strenge maatregelen die hieruit volgen, een pilot betaalbare koop, herziening toewijzingsregels woonwagens en het aanpassen van de beroepsgroepenregeling zodat woningen voor specifieke beroepsgroepen gerealiseerd kunnen worden. Ook worden er voorstellen gedaan ten aanzien van het doorstroomoffensief, de herziening voorrangsregels rolstoelwoningen en de herziening splitsingsbeleid. 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 2026 zijn:

a. Doel 1 Meer woningen

– *Beperken groei aantal tweede woningen*

In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is opgenomen dat we het hebben van een pied-à-terres oftewel tweede woning in Amsterdam gaan beperken; we willen dat woningen permanent bewoond worden. Het gebruik van een woning als tweede woning is een vorm van woningonttrekking, aangezien de woning niet als hoofdverblijf wordt gebruikt maar voor tijdelijk verblijf. Sinds 2010 zijn tweede woningen, zolang wordt voldaan aan een aantal algemene criteria, zonder vergunning toegestaan. Dat heeft tot gevolg dat tweede woningen ook buiten de reikwijdte van de Leegstandverordening vallen. De uitzondering voor een tweede woning wordt vaak als excuus gebruikt voor feitelijke leegstand. Dan is verdere handhaving op leegstand niet mogelijk. Met een vergunningplicht voor een tweede woning kunnen we beter op leegstand handhaven.

Om de toename van het aantal tweede woningen te beperken is er vanaf 1 januari 2026 een vergunning nodig. Alle mensen met een tweede woning op 31 december 2025 komen minstens een jaar lang in aanmerking voor een vergunning op grond van de huidige voorwaarden. Eventueel kan later worden besloten de termijn van een jaar te verleningen als gedurende het jaar het aantal meldingen sterk achterblijft bij de verwachtingen. Nieuwe tweede woningen krijgen alleen een vergunning in de volgende drie situaties:

1. Werk in Amsterdam voor minimaal twee dagen per week voor minimaal zes maanden.
2. Mantelzorg voor minimaal acht uur per week aan een ingezetene van Amsterdam.
3. Verhuizing naar het buitenland na minimaal drie jaar bewoning in Amsterdam.

Zo behouden mensen die al een tweede woning hebben het recht om ook na 2026 gebruik te maken van hun tweede woning in Amsterdam, maar we reguleren tegelijkertijd het aantal tweede woningen dat erbij kan komen.

– *Uitwerking escalatieladder vakantieverhuur en strengere maatregelen die hieruit volgen*

Op 4 maart 2025 heeft het college ingestemd met de voorlopige opzet escalatieladder vakantieverhuur. Hierin worden twee nieuwe wijkgerichte maatregelen voorgesteld: het verlagen van het maximumaantal nachten per jaar waarin aan toeristen mag worden verhuurd van 30 naar 15 en een tijdelijke stop op vakantieverhuur. Escalatie wordt bepaald aan de hand van drie indicatoren (grenswaarden) over omvang vakantieverhuur en leefbaarheid. Als blijkt dat 80% of meer van de wijken binnen een stadsdeel deze drie criteria overschrijden, zal in het gehele stadsdeel een maatregel getroffen worden.

Hieruit volgt het voorstel om per 1 april 2026 in 12 wijken de eerste maatregel in te voeren en het maximumaantal nachten per jaar te verlagen naar 15. Het gaat om de volgende wijken die de grenswaarden overschrijden: Burgwallen-Nieuwe Zijde, Grachtengordel-West, Grachtengordel-Zuid, Haarlemmerbuurt, Jordaan, Nieuwmarkt/Lastage, Weesperbuurt/Plantage en de Weteringschans. Omdat deze wijken samen 80% van stadsdeel Centrum bestrijken zal in het gehele stadsdeel de extra maatregel worden ingevoerd, en daarmee ook gelden voor de Burgwallen-Oude Zijde en Oostelijke Eilanden/Kadijken. Ook de wijken Nieuwe Pijp en Oude Pijp overschrijden de gestelde grenswaarden en ook hier zal de extra maatregel ingevoerd worden.

De voorlopige opzet van de escalatieladder vakantieverhuur wordt tegelijk met de wijzigingen in de huisvestingsverordening vrijgegeven voor inspraak.

<u>b. Doel 2 Betaalbaarder wonen</u>

– *Toewijzing betaalbare koop*

We willen als stad woningen zo betaalbaar mogelijk maken, zoals in doel 2 van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting staat. Door middel van een kleinschalige pilot wordt gekeken hoe betaalbare koopwoningen kunnen worden gerealiseerd in de stad. In deze pilot maken we koopwoningen tot de betaalbare koopgrens (€ 405.000,-per 2025) beschikbaar voor starters en mensen die werken in beroepsgroepen. De helft van de woningen in de pilot zal gaan naar in de verordening aangewezen beroepsgroepen. De woningen worden betaalbaar door het inzetten van Koopstart. Koopstart is een instrument dat wordt aangeboden door de ontwikkelaar. De ontwikkelaar geeft de eerste koper een korting van 30% op de koopprijs. Als de eerste koper de woning verkoopt dan deelt de ontwikkelaar in de

winst of verlies van de woning en wordt de korting terugbetaald. De gemeente controleert wie er in de woningen gaat wonen door middel van het afgeven van een huisvestingsvergunning.

c. Doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben

- *Herziening toewijzingsregels woonwagens*

Conform het Beleidskader Woonwagens en Standplaatsen 2023 onderzoeken we in 2025 of we met de toewijzingsregels voor standplaatsen het wonen in familieverband beter kunnen faciliteren. De uiteindelijke herziening zal in de Huisvestingsverordening van 2027 worden doorgevoerd. Voor de Huisvestingsverordening van 2026 worden twee kleine (technische) wijzigingen voorgesteld die een beperkt effect hebben op de volgorde van toewijzing en de wachttijd:

1. We wijzigen de term 'spijtoptant' naar 'repatriant / spijtoptant'

Door een deel van de woonwagengemeenschap wordt het gebruik 'spijtoptant' als onterecht ervaren. Niet alle woonwagenbewoners die niet meer in een woonwagen wonen, hebben dat uit vrije wil gedaan. In die gevallen is er ook geen sprake van spijt. Zoals toegezegd in de 'halfjaarlijkse voortgangsbrief inzake uitvoering woonwagenbeleid en afdoening toezegging over het gebruik van de term repatriant in het woonwagenbeleid' (TA2024-000701) op 28 november 2024 nemen we deze wijziging mee in de Huisvestingsverordening 2026.

De definitie blijft gelijk, gebaseerd op de Wegwijzer gemeentelijk woonwagen en standplaatsenbeleid –VNG: Mensen die in het verleden vanuit een woonwagen zijn verhuisd naar een reguliere (stenen) woning maar graag opnieuw een woonwagen zouden willen betrekken.

2. We schrappen de regel dat 'spijtoptanten' na drie jaar als zodoende te staan ingeschreven doorschuiven naar de categorie 'overig' en daarmee minder kans maken op toewijzing van een standplaats

Het is onevenredig hard om spijtoptanten na drie jaar in de categorie 'overig' te plaatsen. Daarmee neemt de kans om een standplaats toegewezen te krijgen af. Door spijtoptanten niet langer door te schuiven naar de categorie ´overig´ wordt de categorie ´overig´ enkel voor personen die geen relatie hebben met Amsterdam of de woonwagencultuur, maar geïnteresseerd zijn in een woonwagenstandplaats. De ingeschreven spijtoptanten die hierdoor in de categorie ´overig´ zijn geplaatst, zijn inmiddels al teruggeplaatst naar de categorie ´spijtoptant´.

- *Aanpassing beroepsgroepenregeling zodat woningen voor specifieke beroepsgroepen gerealiseerd kunnen worden*

Ten behoeve van twee nieuwbouwinitiatieven, gerelateerd aan maatschappelijke beroepen worden er twee aanpassingen voorgesteld. Het gaat om een initiatief vanuit de markt (een ziekenhuis, een ontwikkelaar en een corporatie) voor een woongebouw voor zorgmedewerkers en een woongebouw op IJburg voor leraren (voorheen 'Lerarencampus'), een initiatief vanuit het college. Voor beide initiatieven geldt dat het toewijzen aan de gewenste doelgroep niet (geheel) mogelijk is binnen de bestaande regels/beroepsgroepenregeling.

De eerste voorgestelde aanpassing maakt het mogelijk om op pilotbasis betreffende complexen (welke worden opgenomen in een bijlage van de Huisvestingsverordening) primair toe te wijzen aan één van de beroepsgroepen binnen de beroepsgroepenregeling. Het geldende toewijzingsquotum (verdeelsleutel voor de drie beroepsgroepen) wordt in deze gevallen losgelaten. Indien de primair beoogde doelgroep niet groot genoeg is om de woningen aan toe te wijzen, geldt dat de woningen in tweede instantie worden aangeboden aan overige kandidaten via de beroepsgroepenregeling.

Aanvullend op bovenstaande aanpassing wordt, ten behoeve van het woongebouw voor zorgmedewerkers, een tweede aanpassing voorgesteld welke het mogelijk maakt om onder voorwaarden complexen deels uit te zonderen van de Huisvestingsverordening. De woonruimteverdelingsregels uit de Huisvestingsverordening zijn in dit geval niet van toepassing op geselecteerde woonruimten die voortkomen uit een initiatief gerelateerd aan zorg, onderwijs of politie. Ook in dit voorstel wordt elk complex dat hiervoor wordt aangewezen, geplaatst op een bijlage van de Huisvestingsverordening, wat alleen mogelijk is door opnieuw het wijzigingstraject van de Huisvestingsverordening door te lopen (met de nodige afstemming). Op deze manier kan de controle over de omvang gehouden worden.

Bovendien geldt deze uitzondering voor maximaal 50% van het beoogd programma sociale huurwoningen. Door het complex deels uit te zonderen van de Huisvestingsverordening laten we het aan de zorginstelling zelf om te bepalen waar de schaarste zit. Zo kunnen er bijvoorbeeld ook woningen aan laboranten worden toegewezen, terwijl deze niet in de lijst met beroepen van de beroepsgroepenregeling staan. Door ruimte te bieden voor uitzonderingen kunnen dit soort initiatieven worden gebouwd, wat per saldo een stijging van woningen voor maatschappelijke beroepen oplevert.

d. Doel 4 Passender wonen

- *Aanpassing regelgeving n.a.v. doorstroomoffensief passend wonen, waaronder:*
    - *Directe bemiddeling verhuisregeling van Groot naar Beter en Verhuizen uit Rolstoelwoningen*

Met de verhuisregelingen Van Groot Naar Beter (VGNB) en Verhuizen uit Rolstoelwoningen (VuR) worden Amsterdammers verleid om te verhuizen uit schaarse rolstoelwoningen en grotere woningen voor gezinnen. Deelnemers aan de regelingen krijgen een verhuiskostenvergoeding en mogen na verhuizing de oude huur meenemen. Daarnaast is in de huidige Huisvestingsverordening opgenomen dat deelnemers aan deze verhuisregelingen met voorrang zelf mogen zoeken in DAK Regio Amsterdam. Uit de evaluatie van de verhuisregelingen is gebleken dat het sommige kandidaten niet lukt om zelf naar een vervangende woning te zoeken in DAK Regio Amsterdam. Daarom werd aanbevolen om directe bemiddeling mogelijk te maken.

Met dit voorstel wordt in de Huisvestingsverordening de mogelijkheid vastgelegd om deelnemers aan de verhuisregelingen VGNB en VuR ook via directe bemiddeling een passende woning aan te bieden. Deelnemers die van deze optie gebruik maken, krijgen dan direct een passende woning aangeboden door een Amsterdamse woningcorporatie. Deze extra optie is bedoeld voor Amsterdammers die het bijvoorbeeld vanwege taalvaardigheid of digitale vaardigheid niet lukt om zelf naar een woning te zoeken.

    - *Uitbreiden voorrang voor gezinnen met doelgroepencontract*

In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is opgenomen dat de gemeente Amsterdam extreem schaarse woningen wil behouden voor de doelgroep. Daarbij wordt onder andere ingezet op het bevorderen van het gebruik van het doelgroepencontract voor heel grote gezinnen. Het gaat hierbij om voorwaardelijke huurcontracten die worden toegepast op heel grote woningen waar gezinnen van acht personen of meer gaan wonen. De woningcorporatie kan het huurcontract opzeggen wanneer het gezin dat op de woning woont te klein is geworden. Het inzetten van dergelijke contracten maakt deel uit van de aanpak Doorstroming. Woningcorporaties Eigen Haard en Stadgenoot verhuren nu al 30 woningen met een doelgroepencontract voor heel grote gezinnen. Deze woningen zijn opgeleverd in 2019 en zijn toen toegewezen in de 5% vrije ruimte.

Nu wordt voorgesteld de Huisvestingsverordening zo aan te passen dat gezinnen met acht personen of meer voorrang krijgen op woningen die verhuurd worden met een doelgroepencontract voor heel grote gezinnen. Op die manier komt de woning wanneer deze vrijkomt op transparante wijze weer bij een heel groot gezin terecht. Naast deze aanpassing van de Huisvestingsverordening, wordt er ook gewerkt aan een aanpassing van de subsidieregeling ‘Stedelijke vernieuwing, verhuisregelingen en ouderenhuisvesting’. Door deze regeling aan te passen, wordt geregeld dat gezinnen die een woning met doelgroepencontract verlaten met een verhuiskostenvergoeding kunnen verhuizen naar een passende woning. Als de gezinnen binnen de sociale huurvoorraad in Amsterdam verhuizen, krijgen ze ook voorrang in DAK Regio Amsterdam en mogen ze de oude huurprijs behouden. Door het voor woningcorporaties makkelijker te maken om woningen met een doelgroepencontract te verhuren, wil de gemeente ervoor zorgen dat woningcorporaties deze contractvorm vaker inzetten.

- *Herziening voorrangsregels rolstoelwoningen, waaronder:*
    - *Vervallen voorrang voor gezinnen met drie kinderen op rolstoelwoningen met vier kamers*

Voor Amsterdammers die permanent afhankelijk zijn van een rolstoel zijn er rolstoelwoningen. Sinds juli 2021 worden rolstoelwoningen toegewezen met een indicatie op basis van de mate van urgentie waarmee een huishouden dient te verhuizen naar een rolstoelwoning. Er zijn drie categorieën met urgente woonomstandigheden, ‘acuut’, ‘dringend’ of ‘noodzakelijk’. Deze categorieën zijn eerder overeengekomen met onze samenwerkingspartners rond

rolstoelwoningen en vastgesteld door de raad.

Als eerste komen in aanmerking woningzoekenden met een indicatie voor een rolstoelwoning met acute woonomstandigheden, vervolgens de woningzoekenden met een indicatie voor een rolstoelwoning met dringende woonomstandigheden en tot slot de woningzoekenden met een indicatie voor een rolstoelwoning met noodzakelijke woonomstandigheden. Binnen dit systeem bestaan enkele voorrangsregels en geldt de regel van passend toewijzen waarbij het aantal kamers van een rolstoelwoning bepaalt welk type huishouden passend is.

Het voorstel is nu om de voorrang voor gezinnen met drie kinderen op rolstoelwoningen met vier kamers te laten vervallen. Huishoudens met twee kinderen die urgent dienen te verhuizen worden nu 'ingehaald' door huishoudens met drie kinderen die minder urgent dienen te verhuizen. Daarmee doorkruist de bestaande voorrang het systeem van toewijzing van rolstoelwoningen op basis van urgentie. Dit kan betekenen dat huishoudens met drie kinderen met de indicatie 'noodzakelijk' een vierkamerwoning mogen betrekken terwijl een huishouden met twee kinderen met de indicatie 'acuut' op dat moment onnodig lang in een revalidatiekliniek verblijft.

In de praktijk hebben huishoudens met twee kinderen bij elke geadverteerde rolstoelwoning met vier kamers het nakijken als er een huishouden reageert met drie kinderen. Dit is extra schrijnend als de urgentie om te verhuizen groter is en/of de wachttijd langer. In de nieuwe situatie komen alle huishoudens met twee of meer kinderen in aanmerking voor een rolstoelwoning met vier kamers. Vervolgens wordt er binnen deze groep gekeken naar de mate van urgentie (acuut, dringend, noodzakelijk) en indicatiedatum. Net zoals dat per 1 januari 2025 is geregeld voor rolstoelwoningen met drie kamers. Met deze wijziging worden alle rolstoelwoningen toegewezen op basis van de mate van urgentie waarmee verhuisd dient te worden.

- *Huishoudens met twee of meer kinderen in een rolstoel worden dringend*

Er is een klein aantal huishoudens met twee of meer kinderen in een rolstoel die op zoek zijn naar een geschikte rolstoelwoning. Niet alle rolstoelwoningen die gezien het aantal kamers passend zijn, zijn daadwerkelijk geschikt voor twee rolstoelgebruikers. Een deel van de rolstoelwoningen is te klein of heeft een niet bruikbare badkamer. Twee of meer kinderen in een rolstoel betekent een dubbele hoeveelheid hulpmiddelen die een plek moeten krijgen in de woning. Dat geldt ook voor eventuele sondevoeding, incontinentiemateriaal of zuurstofgebruik. Deze middelen worden periodiek verstrekt en daarvoor is bergruimte nodig.

Met dit voorstel krijgen huishoudens met twee of meer kinderen met een rolstoel de indicatie 'dringend'. Dit vergroot de kans op een rolstoelwoning wanneer een geschikte woning wordt geadverteerd. Het effect op andere wachtenden is beperkt: op dit moment zijn er naar schatting minder dan tien huishoudens met twee of meer kinderen met een rolstoel die door dit voorstel op 1 januari 2026 de indicatie dringend zouden ontvangen.

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

- *Herziening splitsingsbeleid*

In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is opgenomen dat het kadastrale splitsingsbeleid wordt herzien en geactualiseerd. Bij kadastrale splitsing, waarbij sprake is van een juridische splitsing van bestaande woon- en/of bedrijfsruimte in appartementsrechten, is in sommige gebieden in Amsterdam een vergunning nodig. Het splitsingsbeleid is er met name op gericht om te zorgen dat woningen die kadastraal gesplitst en daaropvolgend verkocht worden, voldoen aan de hedendaagse kwaliteitseisen van woningen.

Met de wijziging van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2026 worden de technische uitvoeringsregels geactualiseerd. Door bepalingen uit de Huisvestingsverordening duidelijker te formuleren of te wijzigen, wordt de uitvoering vereenvoudigd en de werkwijze uniformer. Hierbij valt de denken aan het schrappen van een aantal niet gebruikte regels, het verduidelijken van het werkingsgebied en het wijzigen de houdbaarheidstermijn van een aantal indieningsvereisten. Dit draagt bij aan duidelijker en begrijpelijker splitsingsbeleid voor woningeigenaren, bewoners, vergunningverleners en notarissen. Hiermee brengen we de basis op orde, om in het daaropvolgende jaar een mogelijke grotere beleidswijziging te kunnen doorvoeren.

f. Overig

- *Aanpassen weigeringsgrond urgentie aantal wachtpunten*

Binnen het urgentiebeleid van de gemeente Amsterdam geldt dat een aanvrager niet in aanmerking komt voor urgentie als deze het woonprobleem op eigen kracht op kan lossen. In de regelgeving staat daarom opgenomen dat kleine gezinnen die meer dan 13 wachtpunten hebben en grotere gezinnen die meer dan 15 wachtpunten hebben niet in aanmerking komen voor urgentie. Dit past niet langer bij de huidige situatie, omdat nu ook zoekpunten en situatiepunten een rol kunnen spelen in de volgordebepaling. Tegelijkertijd is het lastiger geworden om vast te stellen met hoeveel punten een huishouden in aanmerking komt voor een woning omdat Amsterdammers punten op- en afbouwen.

Met deze aanpassing wordt voorgesteld om elk jaar bij de wijzigingsverordening een nieuw gemiddeld aantal woonpunten op te nemen waarmee iemand op eigen kracht een woning kan vinden. Ook wordt er een onderscheid gemaakt tussen het aantal punten dat huishoudens van verschillende leeftijd en grootte nodig hebben om op eigen kracht een woning te vinden. Op die manier sluit het beleid straks beter aan bij de benodigde woonpunten op een bepaald moment.

- *Technische wijziging short stay*

Sinds 2014 hanteert de gemeente streng beleid ten aanzien van short stay in woningen vanwege onder andere het tekort aan woningen en misbruik van short stay voor toeristenovernachtingen. Dit strenge beleid blijft van kracht. Echter moeten de regels voor short stay wetgevingstechnisch op een andere wijze geregeld worden sinds de invoering van de Wet Toeristische Verhuur. Vanaf dat moment is short stay een vorm van toeristische verhuur. Volgens deze wet moet voor elke vorm van toeristische verhuur die een gemeente wil beperken/regelen in de Huisvestingsverordening worden opgenomen onder welke (strenge) voorwaarden het mogelijk is om aan short stay te doen.

Tot 1 januari 2021 viel short stay onder het verzamelbegrip ‘woningonttrekking’. Short stay werd dus gereguleerd via de onttrekkingsregels. Deze houden kortgezegd in dat woningen alleen mogen worden onttrokken als het gebruik een gewenste economische versterking biedt aan de buurt of maatschappelijk wenselijk is. Deze blijven gelijk, maar worden verplaatst onder een eigen ‘short stay’ categorie onder het hoofdstuk Toeristische verhuur. Door dezelfde voorwaarden te hanteren verandert er voor de burger niets. Vanwege de technische aard van deze aanpassing is er geen participatie doorlopen. Ook zal hierdoor de wijziging niet apart worden uitgelicht in de inspraak.

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 2026 volgt in het najaar.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost wordt gevraagd uiterlijk 4 juli 2025 advies uit te brengen over de beleidsvoorstellen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2026.

Conceptadvies DB

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

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost kan zich vinden in veel van de door het college van B&W voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2026. Een aanzienlijk deel van de hier voorgestelde aanpassingen zijn technisch van aard. Op een aantal andere punten hebben wij wel een reactie en/of aanvullend advies.

Beperken groei aantal tweede woningen

In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) is opgenomen dat de gemeente het hebben van een tweede woning gaat beperken en wil dat woningen zoveel mogelijk permanent bewoond worden. Hiertoe wordt per 1 januari 2026 een vergunningplicht ingevoerd. Stadsdeel Zuidoost adviseert hier positief op. Het stadsdeel is van mening dat,

gezien de schaarste op de Amsterdamse woningmarkt, het belangrijk is dat woningen permanent worden bewoond. VTH is betrokken bij de formulering van vergunningsvoorwaarden en wijze van toetsing. Aandacht hiervoor, ook bij de nadere uitwerking, komt de uitvoering van dit beleid zeer ten goede.

Toewijzing betaalbare koop
Stadsdeel Zuidoost juicht het toe dat er door middel van een kleinschalige pilot (onder andere in Zuidoost) wordt gekeken hoe betaalbare koopwoningen (met een koopgrens tot € 405.000, prijspeil 2025) kunnen worden gerealiseerd in de stad. De vraag naar betaalbare koopwoningen is in de stad, en zeker ook in stadsdeel Zuidoost, aanzienlijk.
De helft van de woningen in deze pilot zal gaan naar in de verordening aangewezen beroepsgroepen. Gezien het grote aantal vacatures voor de beroepsgroepen (o.a. onderwijs en zorg) kan het stadsdeel zich vinden in deze keus. Wel zou stadsdeel Zuidoost het college willen verzoeken om de mogelijkheid te onderzoeken of ook een deel van deze koopwoningen met voorrang zou kunnen worden toegewezen aan inwoners van het betreffende stadsdeel. Veel starters en/of middeninkomens uit Zuidoost zijn op zoek naar een koopwoning. Veel van hen willen graag in het eigen stadsdeel blijven, maar kunnen geen geschikte koopwoning vinden. Dit zou een uitbreiding van de stadsdeelvoorrang betekenen voor het koopsegment.

Directe bemiddeling verhuisregeling van Groot naar Beter en Verhuizen uit Rolstoelwoningen
In de huidige Huisvestingsverordening is opgenomen dat deelnemers aan deze verhuisregelingen met voorrang zelf mogen zoeken in DAK Regio Amsterdam (voorheen WoningNet). Uit de evaluatie van de verhuisregelingen is gebleken dat het sommige kandidaten niet lukt om zelf naar een vervangende woning te zoeken in DAK Regio Amsterdam. Daarom wordt het in de nieuwe Huisvestingsverordening mogelijk om huishoudens via directe bemiddeling aan een woning te helpen. Dit kan zeer behulpzaam zijn voor mensen die het vanwege taalvaardigheid of digitale vaardigheid niet lukt om zelf naar een woning te zoeken. Stadsdeel Zuidoost herkent deze problemen en is dan ook voor de voorgestelde aanpassing ten aanzien van directe bemiddeling. In het stadsdeel wonen relatief veel huishoudens met een beperkte Nederlandse taalvaardigheid. Stadsdeel Zuidoost wil hierbij wel als aandachtspunt meegeven dat de mogelijkheid tot directe bemiddeling goed én breed kenbaar wordt gemaakt onder de inwoners van Amsterdam.

Uitbreiden voorrang voor gezinnen met doelgroepencontract
Door deze aanpassing wordt de woningvoorraad doelmatiger en passender gebruikt. Stadsdeel Zuidoost juicht deze ontwikkeling toe.

Herziening splitsingsbeleid
In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting staat dat het kadastrale splitsingsbeleid wordt herzien en geactualiseerd. Het gaat nu om aanpassing van technische uitvoeringsregels waar VTH input voor heeft geleverd. Dergelijke aanpassingen stellen VTH in staat de uitvoering te verbeteren. Dat is van belang, zeker als er mogelijk op termijn grotere beleidswijziging doorgevoerd gaan worden. Het stadsdeel adviseert om die reden positief.
De stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost en stadsgebied Weesp vallen overigens buiten het werkingsgebied van het huidige splitsingsbeleid.

Technische wijziging short stay
De regulering blijft gelijk maar wordt verplaatst naar een eigen ‘short stay’-categorie onder het hoofdstuk Toeristische verhuur. Het stadsdeel ondersteunt het strenge beleid ten aanzien van short stay in woningen vanwege het tekort aan woningen en misbruik van short stay voor toeristenovernachtingen. Dit strenge beleid blijft van kracht. Door dezelfde voorwaarden te hanteren verandert er voor de burger niets. Bij deze technische wijziging is er ook naar gestreefd om de impact op de uitvoering minimaal te houden. Om bovenstaande redenen adviseert het stadsdeel positief.

Advies stadsdeelcommissie
Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

Het wijzigingsvoorstel HVV 2024 per 1 januari 2026 is gericht op vergroting van het woningaanbod door beperking van de groei van het aantal tweede woningen en inperking van vakantieverhuur; versterking van de

positie op de woningmarkt voor specifieke, vitale, beroepsgroepen; en herziening van de toewijzingsregels voor specifieke huisvesting (woonwagens) en doelgroepen (rolstoelwoningen).

Beperking groei tweede woningen.
Om de groei van het aantal tweede woningen te beperken wil het college m.i.v. 1 januari 2026 een vergunningsplicht invoeren. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen personen met bestaand gebruik van een tweede woning – d.d. 31 december 2025 – en nieuwe tweede woningen. Aan bestaand gebruik van een tweede woning worden geen aanvullende voorwaarden gesteld en komt op basis van de huidige voorwaarden in aanmerking voor een vergunning. Nieuwe tweede woningen krijgen alleen een vergunning in de volgende drie situaties:
1. Werk in Amsterdam voor minimaal twee dagen per week voor minimaal zes maanden.
2. Mantelzorg voor minimaal acht uur per week aan een ingezetene van Amsterdam.
3. Verhuizing naar het buitenland na minimaal drie jaar bewoning in Amsterdam.

Gezien de schaarste op de Amsterdamse woningmarkt, onderschrijft de stadsdeelcommissie dat bezit of huur van een tweede woning een vorm van woningonttrekking is en alleen bij uitzondering is toegestaan.
De formulering van het wijzigingsvoorstel roept echter vragen op over handhaafbaarheid van vergunningplicht en helderheid over de definitie van een tweede woning:
Definitie tweede woning
● Wat wordt verstaan onder een tweede woning? Betreft dit huur- of koopwoningen, of beide?
● Heeft de gemeente Amsterdam inzicht in het aantal woningen dat niet voor permanente bewoning maar als tweede woning wordt gebruikt? Is dit een schatting of bestaat er een registratieplicht? Hoe groot is het aantal tweede woningen in Zuidoost?
● Waarom worden per 1 januari 2026 geen (aanvullende) eisen gesteld aan bestaand gebruik van een tweede woning (in gebruik d.d. 31 december 2025)? Zijn er juridische belemmeringen om die in te voeren voor bestaand gebruik van tweede woningen, en zo ja welke?
● Als er geen aanvullende eisen worden gesteld aan bestaand gebruik van een tweede woning (in gebruik d.d. 31 december 2025), wat is dan de grondslag voor de vergunningverlening?
● Is er sprake van een tweede woning als een persoon naast een sociale huurwoning eigenaar is van een koopwoning binnen of buiten Amsterdam?
Toetsing en handhaving
● Hoe vinden toetsing en handhaving plaats op de vergunningverlening? Betreft dit een eenmalige toets? Dient de bewoner periodiek aan te tonen dat de grondslag voor de vergunningverlening nog steeds van toepassing is?
● Welke mogelijkheden ziet de gemeente Amsterdam om maatregelen en sancties op te leggen wanneer gebruikers van tweede woningen zich niet houden aan de vergunningsvoorwaarden? Kan de gemeente Amsterdam boetes opleggen en in het uiterste geval een eigenaar of huurder van een tweede woning dwingen om de woning op te geven?

Aanbevelingen:
Het is verwarrend dat zowel bestaande tweede woningen (d.d. 31 december 2025) als toekomstige tweede woningen vanaf 1 januari 2026 in aanmerking komen voor een vergunning, terwijl aan de eerste categorie geen (aanvullende) eisen aan het gebruiksdoel van de tweede woning worden gesteld en aan het gebruiksdoel van een tweede woning die ná 1 januari 2026 in gebruik wordt genomen wel. Dit leidt tot de volgende aanbevelingen:
● De stadsdeelcommissie adviseert om helder onderscheid te maken tussen bestaande tweede woningen die (nog) niet aan de vergunningsvoorwaarden hoeven te voldoen en aan het gebruik van tweede woningen die wel aan de vergunningsvoorwaarden moeten voldoen. Dit onderscheid kan worden gemaakt door per 1 januari 2026 een meldingsplicht in te voeren voor bestaand gebruik van tweede woningen en een vergunningplicht voor woningen die na 1 januari 2026 als tweede woning in gebruik worden genomen.
● De stadsdeelcommissie adviseert om nader te onderzoeken hoe aan bestaande gebruikers van tweede woningen voorwaarden kunnen worden gesteld aan het gebruiksdoel van de woning.
- In het voorstel ontbreekt een geldigheidsduur van de vergunning voor het gebruik van een tweede woning. De stadsdeelcommissie adviseert om de geldigheidstermijn van de vergunning te beperken en de vergunninghouder ertoe te verplichten periodiek aan te tonen dat nog steeds aan de

vergunningsvoorwaarden wordt voldaan.
- Het is de vraag welke maatregelen de gemeente Amsterdam kan opleggen aan gebruikers van een tweede woning met een geldig huur- of koopcontract. Maak duidelijk wat de wettelijke grondslag is voor eventuele controle op naleving van de vergunningsvoorwaarden en welke (sanctie)maatregelen de gemeente Amsterdam kan opleggen aan gebruikers van een tweede woning wanneer zij zich niet houden aan de vergunningsvoorwaarden.
- In het wijzigingsvoorstel worden geen aantallen tweede woningen genoemd. Maak in het HVV per 1 januari 2026 duidelijk om hoeveel woningen het gaat, en of dit geregistreerde of geschatte aantallen betreft. Monitor en rapporteer hoe groot het aandeel tweede woningen is waarvoor een vergunning is aangevraagd, en op welke grondslag een vergunning is verleend, en voor hoeveel bestaande tweede woningen (d.d. 31 december 2025) aan de meldingsplicht is voldaan.

Vakantieverhuur
De door het college voorgestelde wijkgerichte maatregelen om vakantieverhuur in te perken gelden niet voor Amsterdam Zuidoost. Hoewel woningonttrekking door vakantieverhuur in Zuidoost mogelijk een minder groot probleem is dan in de twaalf aangewezen wijken, stelt de stadsdeelcommissie het op prijs als het dagelijks bestuur in het finale advies inzicht kan geven in de orde van grootte van vakantieverhuur in Zuidoost. Vindt dit plaats in specifieke wijken in Zuidoost? Is er sprake van meldingen van overlast vanwege vakantieverhuur? Hoe verhoudt de mate van vakantieverhuur in Zuidoost zich tot het feit dat een groot deel van de woningen in Zuidoost in bezit is van een woningcorporatie of onderdeel van een VvE, die vakantieverhuur veelal verbieden?

Betaalbare woningen
De stadsdeelcommissie onderschrijft het belang van betaalbare huisvesting voor vitale beroepsgroepen, zoals onderwijs en zorg, en kan zich vinden in de plannen om zowel betaalbare huur- als betaalbare koopwoningen te realiseren en met voorrang te kunnen toewijzen. Er zal (in Zuidoost) een kleinschalige pilot plaatsvinden om betaalbare koopwoningen (met een koopgrens tot € 405.000, prijspeil 2025) te realiseren. De stadsdeelcommissie kan zich vinden in het voorstel dat de helft van de woningen in deze pilot zal gaan naar in de verordening aangewezen beroepsgroepen en zou dat verder willen uitbreiden naar een groter aantal woningen en – na toewijzing aan genoemde beroepsgroepen – een voorrangsregeling voor bewoners in Zuidoost. Het ontbreekt in het voorstel aan streefcijfers over het aantal woningen. Ook betwijfelt de stadsdeelcommissie of een koopsom van € 405.000 haalbaar is voor deze beroepsgroepen, zeker als het gaat om starters op de arbeids- en woningmarkt, die nog aan het begin zitten van hun salarisschaal, en nog weinig vermogen hebben opgebouwd.

Aanbevelingen
● De stadsdeelcommissie verzoekt het dagelijks bestuur om in het finale advies streefcijfers op te nemen over het aantal woningen dat deel uit zou moeten maken van de pilot, gerelateerd aan cijfers over huidige en prognoses over toekomstige tekorten aan personeel in specifieke beroepsgroepen.
● De stadsdeelcommissie verzoekt het dagelijks bestuur om in het finale advies niet alleen een maximum prijspeil voor de pilot koopwoningen op te nemen maar een bandbreedte aan te geven, zodat ook werknemers met een lagere functieschaal voor een koopwoning in aanmerking kunnen komen.
● De stadsdeelcommissie onderschrijft het verzoek van het dagelijks bestuur om bij de toekenning van koopwoningen na toepassing van voorrangsregels voor personeel in specifieke beroepsgroepen ook voorrang te geven aan bewoners in Zuidoost, in overeenstemming met de geldende voorrangsregel: 25% van nieuwbouw naar bewoners in Zuidoost

Finaal advies DB

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

Het wijzigingsvoorstel Huisvestingsverordening 2024 per 1 januari 2026 is gericht op vergroting van het woningaanbod door beperking van de groei van het aantal tweede woningen en inperking van vakantieverhuur; versterking van de positie op de woningmarkt voor specifieke, vitale, beroepsgroepen; en herziening van de toewijzingsregels voor specifieke huisvesting (woonwagens) en doelgroepen (rolstoelwoningen).

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost kan zich vinden in veel van de door het college van B&W voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2026. Een aanzienlijk deel van de hier voorgestelde aanpassingen zijn technisch van aard. Op een aantal andere punten hebben wij wel een reactie en/of aanvullend advies.

Beperken groei aantal tweede woningen
In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) is opgenomen dat de gemeente het hebben van een tweede woning gaat beperken en wil dat woningen zoveel mogelijk permanent bewoond worden. Hiertoe wordt per 1 januari 2026 een vergunningplicht ingevoerd. Sinds 2010 zijn tweede woningen, zolang wordt voldaan aan een aantal algemene criteria, zonder vergunning toegestaan. Dat heeft tot gevolg dat tweede woningen buiten de reikwijdte van de Leegstandverordening vallen. De uitzondering voor een tweede woning wordt vaak als excuus gebruikt voor feitelijke leegstand en dan is verdere handhaving op leegstand niet mogelijk. Met een vergunningplicht voor een tweede woning kan beter op leegstand worden handhaven. Daarnaast moeten, om de toename van het aantal tweede woningen te beperken, “nieuwe” tweede woningen aan strengere voorwaarden voldoen.

Stadsdeel Zuidoost adviseert hier positief op. Gezien de schaarste op de Amsterdamse woningmarkt, onderschrijft het stadsdeel dat bezit of huur van een tweede woning een vorm van woningonttrekking is en alleen bij uitzondering is toegestaan. Het is belangrijk dat woningen permanent worden bewoond. VTH is betrokken bij de formulering van vergunningsvoorwaarden en wijze van toetsing. Aandacht hiervoor, ook bij de nadere uitwerking, komt de uitvoering van dit beleid zeer ten goede.

Het stadsdeel adviseert om de optie te onderzoeken om ook een geldigheidsduur voor de vergunning voor bestaande tweede woningen in te voeren. Deze geldigheidsduur is er namelijk wel voor nieuwe gevallen, namelijk drie jaar.

De antwoorden op de vragen van de stadsdeelcommissie zijn separaat naar de leden van de stadsdeelcommissie verzonden.

Vakantieverhuur
De door het college voorgestelde wijkgerichte maatregelen om vakantieverhuur in te perken gelden niet voor Amsterdam Zuidoost. De antwoorden op de vragen van de stadsdeelcommissie zijn separaat naar de leden van de stadsdeelcommissie verzonden.

Toewijzing betaalbare koop
Stadsdeel Zuidoost juicht het toe dat er door middel van een pilot (onder andere in Zuidoost) wordt gekeken hoe betaalbare koopwoningen (met een koopgrens tussen €0 en maximaal €405.000, prijspeil 2025) kunnen worden gerealiseerd in de stad. De vraag naar betaalbare koopwoningen is in de stad, en zeker ook in stadsdeel Zuidoost, aanzienlijk. Deze pilot-woningen en (hopelijk) op deze pilot voortbordurende betaalbare woningen, zijn zeer welkom in het stadsdeel.

Het stadsdeel kan zich vinden in het voorstel dat de helft van de woningen in deze pilot zal gaan naar in de verordening aangewezen beroepsgroepen. Gezien het grote aantal vacatures voor de beroepsgroepen (o.a. onderwijs en zorg) kan het stadsdeel zich vinden in deze keus. Wel zou stadsdeel Zuidoost het college willen verzoeken om de mogelijkheid te onderzoeken of ook een deel van deze koopwoningen met voorrang zou kunnen worden toegewezen aan inwoners van het betreffende stadsdeel. Veel starters en/of middeninkomens uit Zuidoost zijn op zoek naar een koopwoning. Veel van hen willen graag in het eigen stadsdeel blijven, maar kunnen geen geschikte koopwoning vinden. Dit zou een uitbreiding van de stadsdeelvoorrang betekenen voor het koopsegment. Suggestie is om aan te sluiten bij de geldende stadsdeelvoorrangsregel: 25% van nieuwbouw naar bewoners in Zuidoost.

Directe bemiddeling verhuisregeling van Groot naar Beter en Verhuizen uit Rolstoelwoningen
In de huidige Huisvestingsverordening is opgenomen dat deelnemers aan deze verhuisregelingen met voorrang zelf mogen zoeken in DAK Regio Amsterdam (voorheen WoningNet). Uit de evaluatie van de verhuisregelingen is gebleken dat het sommige kandidaten niet lukt om zelf naar een vervangende woning te zoeken in DAK Regio

Amsterdam. Daarom wordt het in de nieuwe Huisvestingsverordening mogelijk om huishoudens via directe bemiddeling aan een woning te helpen. Dit kan zeer behulpzaam zijn voor mensen die het vanwege taalvaardigheid of digitale vaardigheid niet lukt om zelf naar een woning te zoeken. Stadsdeel Zuidoost herkent deze problemen en is dan ook voor de voorgestelde aanpassing ten aanzien van directe bemiddeling. In het stadsdeel wonen relatief veel huishoudens met een beperkte Nederlandse taalvaardigheid. Stadsdeel Zuidoost wil hierbij wel als aandachtspunt meegeven dat de mogelijkheid tot directe bemiddeling goed én breed kenbaar wordt gemaakt onder de inwoners van Amsterdam.

Uitbreiden voorrang voor gezinnen met doelgroepencontract
Door deze aanpassing wordt de woningvoorraad doelmatiger en passender gebruikt. Stadsdeel Zuidoost juicht deze ontwikkeling toe.

Herziening splitsingsbeleid
In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting staat dat het kadastrale splitsingsbeleid wordt herzien en geactualiseerd. Het gaat nu om aanpassing van technische uitvoeringsregels waar VTH input voor heeft geleverd. Dergelijke aanpassingen stellen VTH in staat de uitvoering te verbeteren. Dat is van belang, zeker als er mogelijk op termijn grotere beleidswijziging doorgevoerd gaan worden. Het stadsdeel adviseert om die reden positief.
De stadsdelen Nieuw-West, Zuidoost en stadsgebied Weesp vallen overigens buiten het werkingsgebied van het huidige splitsingsbeleid.

Technische wijziging short stay
De regulering blijft gelijk maar wordt verplaatst naar een eigen ‘short stay’-categorie onder het hoofdstuk Toeristische verhuur. Het stadsdeel ondersteunt het strenge beleid ten aanzien van short stay in woningen vanwege het tekort aan woningen en misbruik van short stay voor toeristenovernachtingen. Dit strenge beleid blijft van kracht. Door dezelfde voorwaarden te hanteren verandert er voor de burger niets. Bij deze technische wijziging is er ook naar gestreefd om de impact op de uitvoering minimaal te houden. Om bovenstaande redenen adviseert het stadsdeel positief.

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. >
…