17

Adviesaanvraag B&W aan stadsdeelbestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Wijzigingsvoorstellen in de Huisvestingsverordening en Doelgroepenverordening per 1 januari 2021
Portefeuille:	Wonen
Directie:	Wonen
Datum behandeling college	2 juni 2020
Datum adviesaanvraag:	2 juni 2020
Deadline ontvangst advies:	17 juli 2020
Advies mailen naar:	[redacted]@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	- Collegevoordracht vrijgave voor inspraak van de wijzigingsvoorstellen in de Huisvestingsverordening en Doelgroepenverordening per 1 januari 2021 - Wijzigingsvoorstel Huisvestingsverordening en Doelgroepenverordening 2021 - Toelichting op het voorgenomen beleid in het Wijzigingsvoorstel Huisvestingsverordening en Doelgroepenverordening per 1 januari 2021 - Raadsbrief met toelichting over de wijzigingsvoorstellen.
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Op 20 april 2020 is het nieuwe beleidsvoorstel voor het woningvormen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 aan de portefeuillehouders Wonen van de zeven stadsdelen verzonden. Het betrof een informele adviesronde waarin de stadsdelen verzocht werden op het voorstel te reageren. Alle zeven de stadsdelen hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om op het beleidsvoorstel te reageren. Daarbij hebben de stadsdelen aangegeven het op prijs te stellen dat zij ook kunnen reageren wanneer het concept wijzigingsvoorstel in de Huisvestingsverordening en Doelgroepenverordening per 1 januari 2021 voor inspraak vrijgegeven wordt.

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Zuidoost
Procesbegeleider:	[redacted]
Datum weekstart/staf:	9-6-2020
Datum stadsdeelcommissie:	11 en 25-6
Datum dagelijks bestuur:	30-6
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

Het college geeft voorgenomen wijzigingen in de Huisvestingsverordening en de Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 (de Doelgroepenverordening) per 1 januari 2021 vrij voor inspraak. Het voorstel omvat de implementatie van het landelijke Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte. Deze wet geeft de mogelijkheid tot een registratieplicht voor het adverteren van woningen voor toeristische verhuur. Amsterdam wil graag van deze mogelijkheid gebruik maken. Daarnaast bevat het wijzigingsvoorstel van het college nieuwe voorwaarden voor het verbouwen van een woning tot meerdere woningen, mogelijkheden voor woongemeenschappen voor ouderen en woonzorginitiatieven om zelf nieuwe bewoners te selecteren en toewijzing van rolstoelwoningen die rekening houdt met de ernst van de huidige woonsituatie. Tot slot wordt voorgesteld recidiveboetes in te voeren, worden

intentieafspraken met beleggers en ontwikkelaars wat betreft betaalbare nieuwbouw voorgesteld en worden aangepaste eisen voorgesteld voor een urgentieverklaring.

De thema's in het wijzigingsvoorstel van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (HVV) en de Doelgroepenverordening per 1 januari 2021 zijn*:

a. Implementatie van het Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte met daarin:
- nieuwe afdeling toeristische verhuur in de HVV op basis van de nieuwe wetsbepalingen met huidige beleidslijnen.
- invoering van de registratieplicht voor het verhuren van woningen aan toeristen op straffe van een boete
- het continueren van de vergunning voor vakantieverhuur

b. Nieuwe voorwaarden voor het verbouwen van een woning tot meerdere woningen (woningvorming) met als belangrijkste wijzigingen:
- Woningen kunnen alleen worden gevormd tot kleinere woningen als zij minimaal honderd vierkante meter groot zijn (netto). De gevormde woningen moeten gemiddeld minimaal veertig vierkante meter groot zijn.
- Voor grondgebonden woningen (eengezinswoningen met minimaal twee etages) geldt dat zij gemiddeld minimaal tweehonderd vierkante meter groot moeten zijn en de nieuw ontstane woningen minimaal honderd.
- In stadsdelen waar het aandeel kleine woningen groter is dan gemiddeld in de stad moeten alle gevormde woningen groter blijven dan veertig vierkante meter.
- Voor zolders en bergingen gelden aparte regels.
- Ook gelden voor het vormen van woningen straks bepaalde kwaliteits- en geluidseisen.

c. Toewijzingsregels voor wooncoöperaties vanuit het Actieplan wooncoöperaties;
- Voor wooncoöperaties in het particuliere middeldure segment wordt de voorrang voor personen die een sociale huurwoning achterlaten buiten werking gesteld. Dit zou ruimte voor coöptatie in te vergaande mate beperken. De overige toewijzingsregels wat betreft het inkomen van de woningzoekende en de grootte van het huishouden blijven onverminderd van toepassing. Hier kunnen wooncoöperaties bij de ontwikkeling ook al rekening mee houden.
- Wat betreft wooncoöperaties in sociaal corporatiebezit (beheercoöperaties) wordt voor twee specifieke vormen een passendheidslabel ingevoerd, namelijk voor 'woongemeenschappen voor ouderen' en voor 'woonzorginitiatieven'. De leden mogen uit de vijftig hoogst geëindigde kandidaten in WoningNet een nieuwe huurder voordragen. Als de wooncoöperatie, op basis van motivatie, geen geschikte nieuwe bewoner kan vinden, dan levert WoningNet een lijst met de volgende vijftig kandidaten, op basis van hun inschrijfduur. Daarnaast wordt voorgesteld dat bij de eerste verhuur initiatiefnemers voorrang krijgen, ongeacht hun inschrijfduur bij WoningNet, tot een aantal van 25 omdat hun inzet van cruciaal belang is voor het ontstaan van deze woongemeenschappen.

d. Nieuwe volgordebepaling bij de toewijzing van rolstoelwoningen die rekening houdt met de acuutheid van de huidige woonproblemen;

e. Beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen d.d. 3 februari 2020;

In de intentieverklaring tussen de gemeente en de leden van IVBN, Vastgoed Belang en NEPROM zijn er maatregelen en afspraken met elkaar overeen gekomen om de productie van nieuwe en het behoud van bestaande middeldure huur- en koopwoningen te stimuleren. Het gemeentelijke beleid wordt daarom op een aantal onderdelen aangepast.

f. Wijzigingen wat betreft het verstrekken van urgentieverklaringen voor het verkrijgen van een sociale huurwoning; en,

g. Recidiveboetes voor professionele verhuurders die regels voor een tweede maal schenden binnen vier jaar, zijnde een verdubbeling van de eerste boete.

*zie de bijgevoegde raadsbrief en/of beleidstoelichting voor een uitgebreide toelichting op bovenstaande punten.

Vervolgproces

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

Inspraak vindt plaats tussen 3 juni tot en met 17 juli 2020 . Besluitvorming voor definitieve vaststelling van de wijzigingen per 1 januari 2021 in het najaar.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost wordt gevraagd om te reageren op deze wijzigingsvoorstellen in de Huisvestingsverordening en Doelgroepenverordening per 1 januari 2021

Conceptadvies DB:

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

Het dagelijks bestuur kan zich op hoofdlijnen vinden in de wijzigingen op de HVV zoals in deze adviesaanvraag voorgesteld. Het dagelijks bestuur maakt van de gelegenheid gebruik om, mede op basis van de uitvoering van de huidige huisvestingsverordening de volgende adviezen te geven:

Lokale binding

Stadsdeel Zuidoost is groot voorstander van het opnemen van een voorrangsregeling voor buurtbewoners in de Huisvestingsverordening 2021. Het dagelijks bestuur benadrukt het belang van lokale voorrang voor een maximum percentage van een blok of flat gereserveerd voor de huisvesting voor buurtbewoners. Redenen om een dergelijke regeling op te willen nemen zijn enerzijds de urgentie van gemeenschapszin en buurtbetrokkenheid te kunnen waarborgen, anderzijds om doorstroming in buurten te krijgen.

De mogelijkheid voor het geven van lokale voorrang wordt geboden door de Huisvestingswet. In het advies van stadsdeel Zuidoost (d.d. juni 2019) aangaande de Huisvestingsverordening 2020 is aangegeven dat de 'beschikbare periode' om dit onderwerp in te passen te kort is om al per 1 januari 2020 mee te nemen. Het dagelijks bestuur wil nadrukkelijk adviseren om per 1 januari 2021 wel een vorm van voorrang voor buurtbewoners in te voeren, bijvoorbeeld in de vorm van een goed te monitoren pilot.

Maximum percentage verkamerde woningen

In de Huisvestingsverordening 2020 is in artikel 3.3.11 een quotum opgenomen per wijk en ook per gebouw/ galerij. Het gekozen percentage van 25% per gebouw, etc. is in stadsdeel Zuidoost, in combinatie met het maximum aantal van zes personen per omgezette woning, te hoog. De grootschalige opzet van delen van stadsdeel Zuidoost (veel woningen op een galerij) vergroot het risico op leefbaarheidsproblemen die voortkomen uit verkamering. Verlaging van het maximum percentage te verkameren woningen naar 10 procent per gebouw, zoals ook geadviseerd voor de HVV2020 heeft dan ook de voorkeur.

Woningvorming

Het voorstel om woningvorming bij eengezinswoningen pas toe te staan bij woningen groter dan 200 m2 wordt positief beoordeeld. Dit voorkomt dat er, in buurten met veel eengezinswoningen op grote schaal woningen worden omgezet/ gevormd. Een ontwikkeling die vanuit het oogpunt van leefbaarheid niet als wenselijk wordt ervaren. Houd er daarbij wel rekening mee dat eigenaren eerst een vergunning aanvragen om een woning te vergroten naar meer dan 200m2, bijvoorbeeld voor een dakopbouw, en vervolgens een aanvraag doen voor woonvorming. Deze trend is nu al zichtbaar en kan toenemen om aan de minimale oppervlakte te voldoen.

Voor appartementen wordt de grens gelegd bij 100 m2. Bouwkundig lijken appartementen op het eerste gezicht minder geschikt voor woningvorming. In Zuidoost is echter ook een voorraad (exacte aantal niet bekend) appartementen dat bestaat uit meerdere verdiepingen waardoor splitsing wellicht wat makkelijker te realiseren is. Als deze woningen zich bevinden in complexen waar ook al veel verkamering plaatsvindt, dan is het risico op overbewoning aanwezig en komt de leefbaarheid zwaar onder druk. Instellen van een maximum of quotum zou dit kunnen verhelpen.

Uitvoerbaarheid/ handhaafbaarheid

De uitvoerbaarheid en de handhaafbaarheid van de voorgestelde wijzigingen dienen scherp in de gaten gehouden te worden. De ervaringen o.a. ten aanzien van het quotum kamerverhuur/ de aanvraag van omzettingsvergunningen laat zien dat dit (vooraf) een belangrijk plek dient te krijgen bij het vaststellen van de HVV.

Advies stadsdeelcommissie:
Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

Opgesteld door (leden commissie): H. Viel, S. Schreuder, R. Hofwijks en M. Idsinga

De wijzigingsvoorstellen in de huisvestingsverordening en doelgroepenverordening handelen over minieme wijzigingen die te weinig opleveren om de noodzakelijke aanpassingen in de huisvestingmarkt te kunnen bewerkstelligen.
De stadsdeelcommissie wijst de voorstellen derhalve niet af, maar vraagt om nadere overweging met betrekking tot het onderstaande.

In de afgelopen decennia is in de keuzevrijheid namelijk behoorlijk wat veranderd. Waar je vroeger nog de keuze had om in het dorp en je sociale structuur te blijven wonen of deze verlaten voor de kansen en de toekomst in de stad. Daar is nu gezien de marktwerking, vraag en (gebrek aan) aanbod, niet meer de keuze om te blijven in je sociale structuur, maar moet je weg. Weg omdat je te lang moet wachten, het niet kan betalen of steeds overboden wordt.

De nieuwe volgordebepaling bij de toewijzing van rolstoelwoningen en de voorgestelde wijzigingen voor het verstrekken van urgentieverklaringen voor het verkrijgen van een sociale huurwoning zijn begrijpelijk gezien de tekorten aan geschikte woningen. Tekorten die gelden voor rolstoelwoningen, sociale huurwoningen en in feite voor het geheel aan betaalbare huurwoningen.
De voorgestelde volgordebepalingen zijn begrijpelijk, maar verdienen de volgende waarschuwing: met de tekorten staan vele woningzoekenden in een lange rij, maar door de volgorde te wijzigen wordt de rij niet korter!
De oplossing is: BOUWEN, BOUWEN, BOUWEN...
De huisvestigingsverordening zou als doel moeten hebben de distributie van woningen in balans te brengen met de behoefte aan woonruimte van Amsterdammers.
De vraag naar huisvesting door (jonge)starters, ouderen en studenten zou bij de herziening centraal moeten staan.

Naast de voorgestelde aandacht voor woongroepen voor ouderen dient er aanbod zijn aan geschikte woningen voor ouderen die zelfstandig willen blijven wonen. Naar mate men ouder wordt veranderd de woonbehoefte. Belangrijk om in te zetten op het bouwen van 'levensloop bestendig' wonen.

Het college heeft op 3 februari 2020 een intentieverklaring met beleggers en ontwikkelaar (IVBN, Vastgoed Belang, NEPROM) getekend, waarin afgesproken wordt voor meer nieuwe middeldure woningen te bouwen. Een goede zaak, die echter niet gunstig genoemd kan worden voor huurders die buiten het aanbod van de sociale huurwoningen vallen. Sowieso zijn de huren van de woningen in de sector middenhuur in steden als Amsterdam voor veel middeninkomens onbetaalbaar en maken de gemaakte afspraken over huurverhogingen de betaalbaarheid nog moeilijker. De te verwachten toename van de inflatie de komende jaren dient dan ook aanleiding te zijn deze gemaakte afspraken over huurverhogingen te herzien, of over te gaan tot het realiseren van 'de noodknop middenhuur'.
De ontwikkeling die al enige jaren gaande is en, met alle gevolgen van de corona crisis, zich nog sneller zal ontwikkelen laat zien dat de afstand tussen rijk en arm verder toeneemt en dat de middengroep terugvalt naar minder draagkrachtig.
Inzet moet zijn betaalbare koop- en huurwoningen voor de 'armer wordende bevolking'.

Lokale binding
Het DB is voorstander van het opnemen van een voorrangsregeling voor buurtbewoners in de Huisvestingsverordening 2021. De stadsdeelcommissie onderschrijft dit standpunt van het Dagelijks bestuur dat voor een deel de huidige bewoners van het stadsdeel de kans biedt om een woning te huren of te kopen en te verhuizen binnen het stadsdeel /eigen buurt.
Nieuwe huurders en kopers kunnen ook binden met de buurt, maar kopers kunnen ook de huidige bewoners (zeker die nog geen koopwoningen hebben) wegconcurreren, met name als de woning voor verhuur, als

investering, wordt gekocht. Zolang dit wettelijk is toegestaan voorzien wij een probleem voor de mensen die hier opgroeien, wonen en werken. Betaalbaar wonen in Zuidoost hoort ook bij het gastvrije stadsdeel, dat het altijd al geweest is, het zou niet uit moeten maken waar je wieg heeft gestaan om te bepalen of jij kans maakt op een woning, maar dat doet het wel. Gentrification ligt op de loer door de dure huren (ook die middel dure huur) dit vinden we onwenselijk, met risico van segregatie en het vergroten van de kloof tussen arm en rijk. Daarnaast speelt dus ook dat mensen niet altijd in euro's krijgen wat ze verdienen en is er gebrek aan keuze waar je wilt wonen. Dus mochten er, naast zorg personeel, docenten en agenten, ouderen die door willen schuiven naar voor hen geschiktere woningen andere redenen zijn om bewoners uit Zuidoost voorrang te verlenen tot een woning in Zuidoost (om er te wonen), zoals bijvoorbeeld in het geval van het verlenen van mantelzorg, schoolgaande kinderen, vrijwilligerswerk, dan zou ook hier voor deze specifieke zaken uitzonderingen worden gemaakt. Het uitgangspunt blijft: iedereen is gelijk en heeft recht op de zelfde woning (om er te wonen), maar heeft niet altijd extra geld op de plank liggen, rijke ouders, een goed betaalde baan of al meerdere woningen in de verhuur.

Definitief advies DB:

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

Het dagelijks bestuur kan zich in het advies van de stadsdeelcommissie vinden. Het dagelijks bestuur maakt van de gelegenheid gebruik om een aanvulling te geven op het onderwerp maximum percentage verkamerde woningen. Deze aanvulling is in de vergadering van de stadsdeelcommissie van 25 juni 2020 besproken en opgenomen in dit definitief advies. Daarnaast wil het db benadrukken dat ook zij belang hecht voor het bouwen van 'levensloop bestendig' woningen voor ouderen zodat er meer aanbod komt van geschikte woningen voor ouderen die zelfstandig willen blijven wonen.

Lokale binding

Stadsdeel Zuidoost is groot voorstander van het opnemen van een voorrangsregeling voor buurtbewoners in de Huisvestingsverordening 2021. Het dagelijks bestuur benadrukt het belang van lokale voorrang voor een maximum percentage van een blok of flat gereserveerd voor de huisvesting voor buurtbewoners. Redenen om een dergelijke regeling op te willen nemen zijn enerzijds de urgentie van gemeenschapszin en buurtbetrokkenheid te kunnen waarborgen, anderzijds om doorstroming in buurten te krijgen.

De mogelijkheid voor het geven van lokale voorrang wordt geboden door de Huisvestingswet. In het advies van stadsdeel Zuidoost (d.d. juni 2019) aangaande de Huisvestingsverordening 2020 is aangegeven dat de 'beschikbare periode' om dit onderwerp in te passen te kort is om al per 1 januari 2020 mee te nemen. Het dagelijks bestuur wil nadrukkelijk adviseren om per 1 januari 2021 wel een vorm van voorrang voor buurtbewoners in te voeren, bijvoorbeeld in de vorm van een goed te monitoren pilot.

Maximum percentage verkamerde woningen
In de Huisvestingsverordening 2020 is in artikel 3.3.11 een quotum opgenomen per wijk en ook per gebouw/ galerij. Het gekozen percentage van 25% per gebouw, etc. is in stadsdeel Zuidoost, in combinatie met het maximum aantal van zes personen per omgezette woning, te hoog. De grootschalige opzet van delen van stadsdeel Zuidoost (veel woningen op een galerij) vergroot het risico op leefbaarheidsproblemen die voortkomen uit verkamering. Verlaging van het maximum percentage te verkameren woningen naar 10 procent per gebouw, zoals ook geadviseerd voor de HVV2020 heeft dan ook de voorkeur.

Aanvullend is het advies om kritisch te kijken naar de gebiedsindeling in relatie tot de wijkquota. Omdat er in zuidoost grote verschillen zitten tussen de onderlinge wijken, Het gebied Gaasperdam is opgedeeld in drie quotumwijken, terwijl de grote gebieden Bijlmer oost en Bijlmer Centrum als één wijk zijn aangewezen. Kijkend naar de aantallen woningen daar is dat een scheve verhouding, ook in vergelijking met de indeling in andere stadsdelen, zoals opgenomen in de eerste halfjaarlijkse monitor Verkamering.

Een oplossing is om voor het gebied Bijlmer Oost (EGK-buurten) het vijf procent wijkquotum per buurt te hanteren, dus apart voor de E, G en K-buurt. Ook de buurten in Bijlmer Centrum, (D,F en H) moeten als een apart quotumgebied worden opgedeeld. In de eerste halfjaar monitor verkamering is de buurt Venserpolder

niet opgenomen. Daarom is het advies om deze buurt ook als een aparte wijk met een eigen vijf procent quotum aan te wijzen.

in te delen zoals de zeven zoals die nu voor de quota worden gehanteerd. Bijvoorbeeld de E G en de Kbuurt alle drie als apart gebied op te nemen zodat het wijkquotum fijnmaziger wordt toegepast.

Woningvorming
Het voorstel om woningvorming bij eengezinswoningen pas toe te staan bij woningen groter dan 200 m2 wordt positief beoordeeld. Dit voorkomt dat er, in buurten met veel eengezinswoningen op grote schaal woningen worden omgezet/ gevormd. Een ontwikkeling die vanuit het oogpunt van leefbaarheid niet als wenselijk wordt ervaren. Houd er daarbij wel rekening mee dat eigenaren eerst een vergunning aanvragen om een woning te vergroten naar meer dan 200m2, bijvoorbeeld voor een dakopbouw, en vervolgens een aanvraag doen voor woonvorming. Deze trend is nu al zichtbaar en kan toenemen om aan de minimale oppervlakte te voldoen.

Voor appartementen wordt de grens gelegd bij 100 m2. Bouwkundig lijken appartementen op het eerste gezicht minder geschikt voor woningvorming. In Zuidoost is echter ook een voorraad (exacte aantal niet bekend) appartementen dat bestaat uit meerdere verdiepingen waardoor splitsing wellicht wat makkelijker te realiseren is. Als deze woningen zich bevinden in complexen waar ook al veel verkamering plaatsvindt, dan is het risico op overbewoning aanwezig en komt de leefbaarheid zwaar onder druk. Instellen van een maximum of quotum zou dit kunnen verhelpen.

Uitvoerbaarheid/ handhaafbaarheid
De uitvoerbaarheid en de handhaafbaarheid van de voorgestelde wijzigingen dienen scherp in de gaten gehouden te worden. De ervaringen o.a. ten aanzien van het quotum kamerverhuur/ de aanvraag van omzettingsvergunningen laat zien dat dit (vooraf) een belangrijk plek dient te krijgen bij het vaststellen van de HVV.