Beleidstoelichting Wijzigingsvoorstel Huisvestingsverordening en Doelgroepenverordening 2021

Zoals door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam op 3 juni 2020 gepubliceerd ten behoeve van inspraak op het Wijzigingsvoorstel Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 per 1 januari 2021.

1. Inleiding en inhoudsopgave

1.1. Huidige Huisvestingsverordening en Beleidskader 2020

Per 1 januari 2020 geldt de nieuwe Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Deze is door de gemeenteraad aangenomen met een daartoe strekkend Beleidskader Huisvestingsverordening 2020. Met dit beleidskader heeft Amsterdam een toegankelijke uitleg geboden van het beleid dat ten grondslag ligt aan de Huisvestingsverordening (HVV) die per 1 januari 2020 in werking is getreden. Dit beleidskader, en ook de Huisvestingsverordening en alle overige documenten, zijn te vinden via: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/2020-inspraak/

1.2. Proces wijzigingen voor 2021

In dit document worden de beleidsvoorstellen voor het aanpassen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (de Huisvestingsverordening) en de Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 (de Doelgroepenverordening) toegelicht. Dit betreft een toelichting bij het Wijzigingsvoorstel Huisvestingsverordening en Doelgroepenverordening 2021 van het college die deze twee verordeningen voorstelt te wijzigen. Na het wegen van de inspraakreacties zal een definitief voorstel voor de Wijzigingsverordening 2021, alsmede een wijziging op het Beleidskader worden gedaan aan de Amsterdamse gemeenteraad. De Amsterdamse gemeenteraad neemt uiteindelijk het finale besluit over de Wijzigingsverordening en het daarbij behorende gewijzigde beleidskader. De voorstellen worden van 3 juni tot en met 17 juli 2020 vrijgegeven voor inspraak.

1.3. Inhoudsopgave Beleidstoelichting 2021

Woonruimtevoorraad (hoofdstuk 2)

- Toelichting over het nieuwe landelijke Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte (onder 2.1)
- De registratieplicht voor verhuurders die hun woning willen verhuren aan toeristen (onder 2.2)
- De vergunningplicht voor vakantieverhuur (onder 2.3)
- Nieuwe beleid voor woningvorming (2.4)
- Recidiveboetes voor professionele verhuurders (2.5)

Voor de registratieplicht en de vergunningplicht voor vakantieverhuur (2.2 en 2.3) geldt dat deze maatregelen worden voorgesteld in aanvulling op de beleidslijnen die in het Beleidskader 2020 zijn te vinden.[1] In dit beleidskader is het bredere verhaal opgenomen over toeristische verhuur in Amsterdam inclusief cijfers over de omvang en ontwikkeling van toeristische verhuur. Deze beleidstoelichting strekt zich tot specifieke toelichting over de twee nieuw voorgestelde maatregelen, en gelden daarmee in aanvulling op het bestaande beleidskader. Na de inspraak zal een voorstel worden gedaan aan de gemeenteraad om deze beleidslijnen toe te voegen aan het beleidskader bij de Huisvestingsverordening. Het nieuwe beleidsvoorstel voor woningvorming (2.4) is ter vervanging van het oude woningvormingsbeleid uit het huidige beleidskader.

[1] https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/2020-inspraak/

Woonruimteverdeling (hoofdstuk 3)

- Wooncoöperaties (onder 3.1)
- Nieuwe volgordebepaling bij toewijzing rolstoelwoningen (onder 3.2)
- Wijziging wat betreft het verstrekken van urgentieverklaringen voor een sociale huurwoning (onder 3.3)
- Beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen (onder 3.4)

Voor deze voorgestelde maatregelen geldt, evenals bij de onderwerpen bij woonruimtevoorraad, dat ze voortspruiten en aanvullen op de beleidslijnen zoals uiteengezet in het Beleidskader Huisvestingsverordening 2020. Dat Beleidskader bevat een bredere uiteenzetting op het Amsterdamse beleid van de woonruimteverdeling.

2. Woonruimtevoorraad

2.1. Nieuwe landelijke wet Toeristische verhuur van woonruimte

Met ingang van 1 januari 2021 wordt de Huisvestingswet 2014 (hierna: Huisvestingswet) op grond van het Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte zodanig gewijzigd dat toeristische verhuur onder een apart regime gereguleerd kan worden.[2] Hiermee is toeristische verhuur niet langer woningonttrekking. Regulering moet zien op het voorkomen of bestrijden van de ongewenste effecten van toeristische verhuur. De belangrijkste redenen voor het reguleren van de toeristische verhuur van woonruimte zijn het tegengaan van het oneigenlijk gebruik van woonruimten, de impact op de leefbaarheid van de woonomgeving, de veiligheid van woonruimten die voor toeristische verhuur worden aangeboden en het bewaken van een gelijk speelveld voor aanbieders van accommodatie voor toeristen. Het veelvuldig toeristisch verhuren van een woonruimte heeft tot gevolg dat de woonfunctie niet meer overheersend is en er sprake kan zijn van oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad. Dit is onwenselijk in gemeenten waar schaarste aan woonruimte is, zoals in Amsterdam. Indien een woonruimte toeristisch wordt verhuurd, is zij niet beschikbaar voor de woonfunctie wat ten koste kan gaan van de doorstroming en mogelijk effect heeft op de koop- en huurprijzen. Ook kunnen speculatieve vastgoedbedrijven hierop inspelen door woonruimten uitsluitend toeristisch te verhuren, waardoor het aanbod van woonruimte verder afneemt.

In het huidige Beleidskader 2020 wordt geschetst waarom de huidige regels in Amsterdam voor toeristische verhuur van woningen nodig zijn om dit op een maatschappelijk verantwoorde wijze te laten plaatsvinden. Het college acht het om de in dat beleidskader uiteengezette redenen nog steeds noodzakelijk om dit beleid voort te zetten en dus om het nieuwe instrumentarium toe te passen.

Het Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte is stapsgewijs opgebouwd, waarbij Amsterdam al naar gelang de inbreuk op het gebruik van de woningvoorraad, dan wel de leefbaarheid kan kiezen voor alleen een registratieplicht, dan wel aanvullend voor een meldplicht per verhuring en/of een nachtencriterium, dan wel in laatste instantie voor een vergunningplicht. Deze volgorde loopt dus van minder naar meer reguleren, waarbij elke verdergaande stap alleen kan als de voorgaande stap is genomen. Met andere woorden, wanneer een gemeente het

[2] Kamerstukken 35 353

toeristisch gebruik van woningen en/of de leefbaarheid wil reguleren, moet zij minimaal een registratieplicht invoeren.

Voor Amsterdam, de gemeente waar veruit de meeste toeristische verhuur van woningen in Nederland plaatsvindt, is het duidelijk dat regulering verder gaat dan alleen een registratie van de woning. Ook de al bestaande meldplicht voor vakantieverhuur en een maximaal aantal nachten dat kan worden verhuurd (nachtencriterium) blijven noodzakelijk. Tot slot maakt Amsterdam voor zowel B&B als vakantieverhuur gebruik van de mogelijkheid die de Huisvestingswet biedt een vergunningplicht in te voeren. Waar nodig gelden voor bepaalde sterker onder druk staande wijken aanvullende regels.

2.2. De registratieplicht voor toeristische verhuur

Een belangrijke wijziging die het college voorstelt is de invoering van de registratieplicht voor toeristische verhuur van woningen, ingaande 1 januari 2021. Bij een registratieplicht kan een verhuurder niet langer vrijblijvend via bijvoorbeeld een digitaal platform zijn woning voor toeristisch gebruik aanbieden. Alvorens dit mag, moet de verhuurder de gemeenten op de hoogte brengen van het adres van de desbetreffende woning.

Met een registratieverplichting krijgt de gemeente inzicht in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Dit is noodzakelijk om effectief toezicht te kunnen houden en zo nodig te kunnen handhaven. De meerwaarde van de registratieplicht is dat de gemeente weet waar zij toezicht moet houden om vervolgens te kunnen handhaven. Met behulp van de adresgegevens van de registratie kan de gemeente nagaan of de woonruimten die op onder meer digitale platforms worden aangeboden voor toeristische verhuur, voldoen aan de geldende regels. Voor de gemeente Amsterdam is de registratieverplichting dan ook een waardevolle verbetering van de controle op de naleving van de regels en voor het tegengaan van woonfraude. Dit is mede van belang door het feit dat veel digitale platforms voor toeristische verhuur geen adresgegevens openbaar maken waardoor dit de handhaving op illegale verhuur aanzienlijk bemoeilijkt.

Registreren kan op eenvoudige wijze digitaal gedaan worden en kost niets. De registratie geldt voor alle woningen die tegen betaling voor verblijf worden aangebonden aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven in de gemeente. Het maakt niet uit of de woning geheel wordt verhuurd (vakantieverhuur), voor een deel (Bed&Breakfast) of dat voor de woning een shortstay-vergunning is verleend. Registreren moet altijd, ook als er daarnaast een meldplicht en/of een vergunningplicht geldt.

Overigens wordt de registratieplicht niet alleen in Amsterdam ingevoerd, maar ook in andere gemeenten in Nederland wordt deze voorgesteld en bestaat deze al in veel andere grote Europese steden, waar deze van meerwaarde blijkt.

2.3. De vergunningplicht voor vakantieverhuur

Naast de registratieplicht, het nachtencriterium en de meldplicht, maakt Amsterdam gebruik van de wettelijke mogelijkheid een vergunningplicht in te voeren.

2.3.1. Situatie 1 juli tot 1 januari 2021

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft op 29 januari 2020 geoordeeld dat de gemeenteraad op grond van de Huisvestingswet geen bevoegdheid had om

vrijstelling te verlenen van het verbod om zonder een vergunning een woonruimte te onttrekken.[3] Dit betekent dat de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (HVV 2020) ten onrechte een vrijstelling bevat voor vakantieverhuur. Dat wordt met de reparatieverordening die per 1 juli in werking treedt, hersteld. Er is met deze reparatieverordening invulling gegeven aan de vergunning die nodig is voor vakantieverhuur. Amsterdam heeft daarbij gekozen voor een tijdelijke vergunning van maximaal een jaar en drie maanden.[4] Onder het nieuwe wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte is een vergunning echter geen verplichting, maar een optie. Het college stelt voor om de vergunning ook in 2021 te continueren. Dat is vanwege de volgende redenen.

2.3.2. Tijdelijke vergunning continueren in 2021

Voor Amsterdam is de vergunning belangrijk omdat met de vergunning aanvullende regels kunnen worden gesteld om negatieve effecten op het gebruik van de woningvoorraad en de leefbaarheid tegen te gaan, die rekening houden met de specifieke situatie in Amsterdam. Zo kunnen er bijvoorbeeld regels worden ingesteld ten aanzien van het maximaal aantal gasten per woning. Zonder vergunning zou het in Amsterdam niet mogelijk zijn om het aantal personen te reguleren waaraan verhuurd wordt. Vanuit het oogpunt van de leefbaarheid en (brand)veiligheid is het echter wel erg belangrijk om dit reguleren. Dit kan middels een vergunningvoorschrift worden gewaarborgd. Bij meer dan vier personen is de druk op de leefbaarheid groter en gelden er tevens strengere brandveiligheidseisen. Daarom wordt aan de vakantieverhuurvergunning voor vakantieverhuur een maximum onderdak van vier personen per nacht als voorschrift verbonden.

Een belangrijk ander voordeel van een vergunning is daarnaast dat hiermee *expliciet* toestemming wordt gegeven om een woning tijdelijk voor toeristisch gebruik in te zetten. Bij een registratieplicht en een meldplicht zijn alleen de registratie en melding al voldoende om met de verhuur aan te vangen. Doorgaans komt pas bij de handhaving aan het licht dat de regels zijn overtreden. Dan is "het leed al geschied". Bij het verlenen van een vergunning is een controle vooraf mogelijk en kan ook een Bibob-toets aan de orde zijn. Ook kan een vergunning worden ingetrokken als niet aan de voorwaarden of voorschriften wordt voldaan met daarbij als bepaling dat daarna enige jaren geen vakantieverhuur door deze verhuurder meer is toegestaan. Zo heeft de vergunning een preventieve werking die ontbreken bij een registratieplicht en een meldplicht. In een stad als Amsterdam met een zeer groot aanbod aan toeristische verhuur is het noodzakelijk dat de gemeente actief kan sturen op deze verhuur. Hierdoor is het ook mogelijk om sneller en effectiever te kunnen optreden indien dat noodzakelijk blijkt te zijn

2.3.3. De beperkte duur van de vergunning

Dat de vakantieverhuurvergunning in duur beperkt is, is vanwege het feit dat toeristische verhuur van woonruimten een grote invloed heeft op de woonruimtevoorraad. Daarnaast heeft toeristische verhuur een negatieve invloed op de leefbaarheid van de woonomgeving. Gezien de snelle toename van toeristische verhuur in Amsterdam door de jaren heen acht het college het onwenselijk om vergunningen voor onbepaalde tijd te verlenen. Dan bestaat het risico dat de gemeente onvoldoende kan inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Het bij de Huisvestingsverordening 2020 gepubliceerde beleidskader laat zien welke invloed toeristische verhuur van woonruimten de afgelopen jaren op de stad heeft gehad en hoe groot de toename is geweest. Het ligt gezien deze ontwikkelingen niet voor de hand om vergunningen te verlenen voor

[3] ABRvS 29 januari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:261.

[4] Om precies te zijn is de vergunning geldig in de resterende tijd in het kalenderjaar waarin de vergunning is aangevraagd en de eerste drie maanden van het kalenderjaar daarop. De vergunning is de eerste drie maanden van dat kalenderjaar nog geldig zodat verhuurders zich kunnen aanpassen aan nieuwe regels die gewoonlijk op 1 januari in werking treden.

onbepaalde tijd. Er kan anders niet tijdig ingespeeld worden op de alsmaar toenemende schaarste op de woningmarkt en de in het gedrang zijnde leefbaarheid in Amsterdam vanwege vakantieverhuur. Vergunningen moeten daarom na kort gezegd een jaar weer kunnen worden ingetrokken zodat ruimte wordt gecreëerd om te herijken hoe veel en voor hoe lang vergunningen verleend kunnen worden. Dit is nodig ter bescherming van de woningvoorraad en de leefbaarheid in Amsterdam (het stedelijk milieu). Het stedelijk milieu van Amsterdam staat steeds meer onder druk door toeristische verhuur van woningen.

2.4. Woningvorming

Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere zelfstandige woonruimten met elk een eigen huisnummer. Woningvormen biedt de mogelijkheid de woonruimtevoorraad aan te aanpassen aan een veranderende vraag, bijvoorbeeld als gevolg van een veranderende bevolkingssamenstelling. Amsterdam vindt het daarom belangrijk dat woningvormen mogelijk is. Amsterdam streeft echter ook naar een woonruimtevoorraad met verschillende woningtypes, onder andere qua oppervlak, en vindt het niet wenselijk dat de woonruimtevoorraad voor een onevenredig aandeel bestaat uit kleine woningen.

In de periode van 2013 tot 2020 is het aandeel woningen tot 40 m² (GBO) in Amsterdam gestegen van 6,4% naar 9,9% (OIS 2020). Tussen de stadsdelen verschilt het aandeel woningen tot 40m2: in stadsdeel Centrum bedraagt dit 13,9%, in stadsdeel Zuid 7,1%. Vanzelfsprekend is ook de nieuwbouw van woningen van invloed op de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Volgens de gegevens van het Kadaster bestond de woningproductie in 2017 voor 44% uit woningen kleiner dan 50 m².

Woningvormen heeft als gevolg dat de samenstelling van de woningvoorraad verandert en daarom wordt voorgesteld dit alleen toe te staan bij grote woningen (zolders zijn een uitzondering) en alleen met een vergunning. Aan deze vergunning is dan een aantal voorwaarden verbonden dat moet voorkomen dat in delen van de stad een eenzijdige woonruimtevoorraad ontstaat met een overmaat aan kleine woningen. De gevormde woningen mogen niet te klein zijn, moeten voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen en dienen achter de toegangsdeur te beschikken over de noodzakelijke voorzieningen zoals een keuken en badkamer. Daarnaast worden er eisen gesteld, onder andere aan de geluidsisolatie, om te voorkomen dat het woongenot van omwonenden wordt aangetast als gevolg van het woningvormen. Doordat het aantal woningen toeneemt, neemt in de regel namelijk ook het aantal huishoudens toe. Huishoudens die elk een ander leefritme kunnen hebben.

Voor het voorstel van 2021 betekent dit het volgende:

- 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.

2.5. Recidiveboetes voor professionele overtreders

Het Wetsvoorstel toeristische verhuur van woonruimte maakt het mogelijk een recidiveboete op te leggen aan een overtreder die zich in vier jaar schuldig maakt aan het overtreden van hetzelfde verbod. Deze recidiveboete kan worden opgelegd voor het zonder huisvestingsvergunning verhuren van een woonruimte, het schenden van de vergunningplichten voor onttrekken, samenvoegen, omzetten & woningvormen, B&B en vakantieverhuur en het overtreden van het aantal nachten bij vakantieverhuur. Voorgesteld wordt deze recidiveboete op te leggen aan professionele verhuurders die zich ondanks de nu reeds afschrikwekkend bedoelde boetes nog steeds niet aan de regels houden. De definitie van een professionele verhuurder is dan een verhuurder die twee of meer adressen in Amsterdam in gebruik geeft. Deze verhuurders krijgen dan het dubbele bedrag van de normale boete. Dat betekent bijvoorbeeld dat een huisjesmelker met meerdere panden bij een tweede schending van het zonder omzettingsvergunning verhuren van kamers binnen vier jaar, een dubbel zo hoge boete krijgt (zijnde recidive).

3. Woonruimteverdeling

3.1. Wooncoöperaties

Op 17 september 2019 heeft het college het Actieplan Wooncoöperaties 'Aan de slag met wooncoöperaties'[5] vastgesteld en op 12 mei 2020 een eindrapport met uitwerking van dit actieplan. Een wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen. Gezamenlijk geven bewoners vorm aan zelfbeheer en zelfbestuur. Het college wil deze woonvorm stimuleren omdat het leidt tot een grotere betrokkenheid bij elkaar, bij de buurt en de stad en omdat het kansen biedt voor nieuw blijvend aanbod in het sociale en middeldure huursegment. Bij realisering van wooncoöperaties in het particuliere segment kan namelijk via erfpachtvoorwaarden afgesproken worden dat de coöperatie geen woningen mag verkopen ('uitponden').

Belangrijk onderdeel van een wooncoöperatie is dat de leden, bijvoorbeeld via coöptatie, invloed hebben op de verhuur van woningen aan nieuwe bewoners, c.q. leden van de coöperatieve vereniging. De leden van een coöperatieve vereniging kunnen in de statuten kenmerken opnemen waaraan nieuwe bewoners moeten voldoen. De Huisvestingsverordening moet hier wel ruimte voor bieden. De Wijzigingsverordening die met deze beleidstoelichting wordt toegelicht, bevat voorstellen om de bandbreedte waarbinnen coöptatie mogelijk is in de Huisvestingsverordening op te nemen. Er gelden verschillende regels voor particuliere woningen en woningen van woningcorporaties. Daarom zijn er aparte voorstellen voor wooncoöperaties waarbij de leden gezamenlijk eigenaar zijn (particuliere wooncoöperaties) en beheercoöperaties waarbij de leden huurders zijn van een woningcorporatie. Hieronder worden de voorstellen per type toegelicht.

3.1.1. Coöptatieruimte bij de toewijzing van woningen in particuliere wooncoöperaties

Voor het nieuw gerealiseerde gereguleerde middeldure segment geldt een voorrangsregel voor doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten. Voorgesteld wordt om deze voorrangsregel in het geval van een wooncoöperatie niet van toepassing te laten zijn. Dit zou de mogelijkheid voor wooncoöperaties om zelf nieuwe bewoners te kiezen namelijk in te vergaande mate beperken.
In het particuliere segment gelden verder inkomenseisen en indien het een middeldure huurwoning betreft van tenminste 61 vierkante meter groot en met tenminste drie kamers, hebben gezinnen voorrang. Deze regels wil het college voor woningen in wooncoöperaties ook van toepassing laten blijven. Hiermee kan bij de ontwikkeling van de wooncoöperatie ook al

[5] Te raadplegen via: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/wooncooperaties-amsterdam/.

rekening worden gehouden. Met inachtneming van inkomenseisen en eisen t.a.v. de grootte van het huishouden zijn particuliere wooncoöperaties dan vrij om te kiezen wie de nieuwe bewoner wordt.

3.1.2. Wooncoöperaties in corporatiebezit

Wooncoöperaties in sociale huurwoningen van corporaties worden beheercoöperaties genoemd. In die gevallen blijft de corporatie eigenaar van het vastgoed, maar verenigen de bewoners zich en krijgen in meer of mindere mate zeggenschap. Het kan bijvoorbeeld gaan om zelfbeheer van het complex met een daarbij horend beheerbudget. In sommige gevallen krijgen de bewoners ook invloed op de selectie van nieuwe bewoners. Voor ingebruikname van sociale huurwoningen bevat de Huisvestingsverordening gedetailleerde toewijzingsregels. Om coöptatie mogelijk te maken moet hier ruimte in worden gecreëerd en moeten bijzondere voorrangsregels worden ingevoerd. Voor het vaststellen van deze voorrangsregels in een verordening zijn gemeenten gebonden aan de Huisvestingswet 2014. Alleen als er sprake is van woningen die naar aard bijzonder geschikt zijn voor een specifieke doelgroep, kan volgens de Huisvestingswet een passendheidslabel vormgegeven worden voor woningen met eigen voorrangsregels. Bij wooncoöperaties is, zonder nadere invulling, echter geen sprake van kenmerkende woningen of van een van tevoren voorgeschreven doelgroep.

Het college stelt daarom voor om voor twee nader ingevulde vormen van beheercoöperaties een passendheidslabel in te voeren. Dit betreft woongemeenschappen voor ouderen en woonzorginitiatieven. Hieronder wordt nader ingegaan op de voorstellen voor woongemeenschappen voor ouderen en woonzorginiatieven.

3.1.2.1. Woongemeenschappen voor ouderen en voor gezamenlijke afname van zorg

In het op 14 februari 2019 door de gemeenteraad vastgestelde Programmaplan ouderenhuisvesting 2019-2022[6] is de doelstelling opgenomen om initiatieven voor woongemeenschappen voor ouderen te ondersteunen en te faciliteren en actief in te zetten als gemeente op de bouw van nieuwe geclusterde woningen voor ouderen die zelfstandig willen blijven wonen. Daarnaast is er een grote behoefte onder groepen mensen met een vergelijkbare intensieve zorgvraag, om deze zorg gezamenlijk af te nemen, en daarvoor in elkaar nabijheid te wonen omdat steeds meer zorg bij mensen thuis wordt georganiseerd (extramuralisering van de zorg).

Het is belangrijk dat nieuwe bewoners passen binnen de doelgroep waar deze woongemeenschappen voor zijn opgericht en dat ze gemotiveerd zijn om een bijdrage te leveren aan het collectief. Voor deze twee typen woongemeenschappen wordt het daarom op grond van een bijzondere volgordebepaling in de Huisvestingsverordening mogelijk uit een groep passende kandidaten middels coöptatie een nieuwe bewoner voor te dragen. Dit gaat als volgt in zijn werk. De woningen worden aangeboden op WoningNet met het label 'woongemeenschap voor ouderen' of 'woon-zorggemeenschap'. Het label is een voorrangslabel. Bij de advertentie wordt aangegeven welke passendheidseisen gesteld worden aan bewoners met betrekking tot leeftijd (onder de doelgroep ouderen vallen personen met een leeftijd van tenminste 55 jaar), ondersteuning-, zorg- en/of begeleidingsbehoefte, inkomen en omvang huishouden. De woongemeenschap krijgt de mogelijkheid te kiezen uit een lijst van de vijftig woningzoekenden met de meeste inschrijfduur die hebben gereageerd op de advertentie. Als de wooncoöperatie, op basis van motivatie, geen geschikte nieuwe bewoner kan vinden, dan levert WoningNet een lijst met de volgende vijftig

[6] Te raadplegen via: https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/ouderenhuisvesting/.

kandidaten, op basis van hun inschrijfduur. Het is aannemelijk dat de wooncoöperatie uit honderd kandidaten een geschikte, gemotiveerde nieuwe huurder kan vinden. Mocht dit toch niet lukken dan kunnen kandidaten van buiten de doelgroep de woning aangeboden krijgen en in het geval van een woon-zorggemeenschap zal de betrokken zorginstelling een kandidaat voordragen. Daarnaast wordt een uitzondering voorgesteld voor de initiatiefnemers van een woongemeenschap. Bij de eerste verhuur kunnen initiatiefnemers voorrang krijgen, ongeacht hun inschrijfduur bij WoningNet, tot een aantal van vijfentwintig. Inschrijving bij WoningNet blijft een voorwaarde voor het krijgen van een huisvestingsvergunning en dus het kunnen aangaan van een huurcontract.

Woningcorporaties hebben de flexibiliteit waar ze een clustering van dit soort woningen willen hebben. De woningcorporaties moeten echter voor ingebruikname aan de gemeente aangegeven welke woningen worden gelabeld met het label 'woongemeenschap voor ouderen' of 'woon-zorggemeenschap'. De komende drie jaar zijn maximaal gemiddeld tien procent van het totaal aantal toewijzingen in de sociale woningvoorraad voor wooncoöperaties toegestaan.

3.2. Nieuwe volgordebepaling bij toewijzing rolstoelwoningen

De gemeente heeft in de "Voortgangsrapportage Toegankelijkheid 2018" aangekondigd dat zij vraag en aanbod van rolstoelwoningen beter op elkaar wil afstemmen.[7] Rolstoelwoningen worden toegewezen aan kandidaten met een indicatie van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo-indicatie) voor een rolstoelwoning. Nu is de volgorde van kandidaten voor vrijkomende rolstoelwoningen nog uitsluitend gebaseerd op de datum van deze Wmo-indicatie. Deze volgordebepaling maakt dat rolstoelgeïndiceerden die in acute, schrijnende woonomstandigheden verkeren problematisch lang moeten wachten. Om vaker voorrang te kunnen geven aan rolstoelgebonden woningzoekenden die zich in acute woonsituaties bevinden, wordt de volgordebepaling voor rolstoelwoningen in de Huisvestingsverordening voorgesteld om aan te passen. Als eerste komen rolstoelgeïndiceerden in aanmerking die uitbehandeld in een revalidatiekliniek verblijven omdat de eigen woning niet geschikt is voor rolstoelgebruik
Daarna komen rolstoelgebondenwoningzoekenden in aanmerking die in een woning wonen maar waarbij deze woning zeer ongeschikt is voor rolstoelgebruik. Dit is het geval als medische of verpleegkundige handelingen niet uitgevoerd kunnen worden vanwege de technische onmogelijkheden van de woning en de woning hier niet op is aan te passen of als de woningzoekende de huidige woning niet meer in of uit kan en tilservice geen mogelijkheid is of niet zodanig kan worden ingezet dat de woningzoekende dagelijks naar school, werk, dagbesteding of voorgeschreven medische behandelingen kan gaan. De derde groep betreft de overige woningzoekenden met een Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning.

3.3. Wijziging wat betreft het verstrekken van urgentieverklaringen voor een sociale huurwoning

Om wegens sociale of medische problemen in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring voor een sociale huurwoning, moet de aanvrager tot nu toe twee jaar wonen en ingeschreven staan in Amsterdam. Het aantal woningen dat jaarlijks toegekend wordt wegens sociale of medische problemen is helaas snel gestegen afgelopen jaren, van 278 in 2017 naar 531 woningen in 2019. Dit legt een steeds grotere druk op de beschikbaarheid van woningen voor andere kwetsbare groepen zoals cliënten van de maatschappelijke opvang en statushouders. Immers: er is een vast aantal van 1800 sociale corporatiewoningen beschikbaar voor mensen met een urgentie. Elke woning die extra gebruikt wordt voor mensen met een sociaal/medische-urgentie, leidt tot langere wachttijd voor bijvoorbeeld statushouders of mensen die uitstromen uit de

[7] Te raadplegen via: https://www.amsterdam.nl/iedereen-doet-mee/watdoetdegemeente/.

maatschappelijke opvang. Om te zorgen voor een eerlijke verdeling van de woningen over de verschillende kwetsbare groepen is het helaas onvermijdelijk dat de criteria voor sociale en medische urgentie worden aangescherpt. Het college stelt daarom voor om geen urgentie meer te verlenen aan mensen die van buiten Amsterdam komen en korter dan vier jaar in Amsterdam wonen.

3.4. Beleidsaanpassingen volgend uit de intentieverklaring tussen de gemeente, beleggers en ontwikkelaars over betaalbare woningen

De gemeente heeft met beleggers en ontwikkelaars op 3 februari 2020 een intentieverklaring ondertekend waarin afgesproken wordt voor meer nieuwe middeldure woningen te zorgen en bestaande betaalbare woningen beter te behouden. Hierin is ook de intentie uitgesproken gemeentelijk beleid op een aantal punten te wijzigen. Omdat een aantal wijzigingen doorwerken in de Huisvestingsverordening en de Doelgroepenverordening wordt voorgesteld deze aan te passen.

In de Doelgroepenverordening gaat het om de volgende wijzigingen:

a. Voor particulier nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens wordt een instandhoudingstermijn van 25 jaar voorgesteld, in plaats van 15 jaar.
b. In de huidige Doelgroepenverordening stijgt de bovengrens van het middensegment mee met de jaarlijkse inflatie. Wat wordt voorgesteld om te wijzigen, is dat de maximale huurprijs vanaf het moment van eerste verhuring mag stijgen met een inflatiepercentage van +1%. Dit zorgt ervoor dat de verhuurder de maximale huurverhoging kan toepassen zoals afgesproken in de intentieverklaring. Bij mutatie geldt een bovengrens die gelijk is aan de huurprijs die de vorige huurder betaalde.
c. Bij tenders voor gronduitgifte is het stedelijke uitgangspunt dat er veertig procent middelduur wordt gerealiseerd. Wat betreft huurwoningen wordt dan ook de minimale periode afgesproken waarin deze woningen moeten worden verhuurd voor een prijs in het middensegment (tussen € 737,14 en € 1.027,37, prijspeil 2020). Deze zogenoemde instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen wordt gedeeltelijk teruggebracht van 25 naar 20 jaar. In het geval van een nieuwe huurder twintig jaar na realisatie van de middeldure huurwoning wordt verhuur zonder huurprijsrestricties toegestaan. Voor huurders die in het 20e jaar de woning huren blijft gedurende 25 jaar de in de verordening vastgelegde bovengrens van toepassing.

Als gevolg van de mogelijkheid om middeldure huurwoningen al na twintig jaar zonder restricties te verhuren wordt in de Huisvestingsverordening het artikel voorgesteld om aan te passen dat betrekking heeft op het werkingsgebied van de huisvestingsvergunningplicht. Het criterium van 'minimaal 25 jaar' wordt vervangen door 'minimaal 20 jaar'. Hiermee wordt voorkomen dat verhuurder en huurder niet meer hoeven te voldoen aan de voorrangsbepalingen bij woningtoewijzing.

Omdat de partijen zich onder deze voorwaarden hebben gecommitteerd, langer sociaal te verhuren en meer middeldure huur- en koopwoningen te realiseren wordt voorgesteld gestalte te geven aan de intentieverklaring.