Nummer ZD2018-003507

Directie directie sb

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders

B&W

Voordracht voor de collegevergadering van 17 juli 2018

Portefeuille Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt B37

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vrijgeven voor inspraak van de concept wijzigingsverordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met het vrijgeven voor inspraak van de concept-wijzigingsverordening van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 inzake;
   1.1. Een beperking van de periode voor vakantieverhuur van 60 naar 30 dagen.
   1.2. Het uitbreiden van de plicht van een huisvestingsvergunning voor de gevallen waarin nieuwbouw middeldure huurwoningen worden gerealiseerd door middel van private overeenkomsten of bestemmingsplan, overeenkomstig vastgesteld stedelijk beleidskader voor de realisatie van sociale en middeldure woningen in particuliere plannen.
   1.3. Het opnemen van de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om de eis van regionale binding bij het met voorrang huisvesten van cliënten uit instellingen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen, in Amsterdam, buiten toepassing te verklaren.
   1.4. Enkele niet-inhoudelijke technische wijzigingen
2. In te stemmen met het vrijgeven voor inspraak van een nieuwe beleidsregel 14 inzake de beschrijving van bestaand beleid voor de toepassing van de stadsvernieuwingsurgentie voor huurders van particuliere verhuurders, die vanwege noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden niet in de woning kunnen blijven.
3. In te stemmen met een inspraakperiode van 23 juli t/m 28 september 2018. (9 weken).

Kernboodschap

Het college geeft de concept-wijzigingsverordening tot wijziging van de huisvestingsverordening en beleidsregel 14 vrij voor inspraak van 23 juli tot en met 28 september 2018. De wijziging van de verordening bevat het verkorten van de termijn vakantieverhuur van 60 naar 30 dagen, het uitbreiden van een huisvestingsvergunningsplicht voor nieuwbouw middeldure huurwoningen, de bevoegdheid voor B&W om bij huisvesting van cliënten uit de maatschappelijke opvang de eis van regionale binding buiten toepassing te kunnen verklaren, alsmede enkele niet-inhoudelijke wijzigingen. Beleidsregel 14 betreft bestaand beleid voor uitplaatsing van bewoners van particuliere huurwoningen die vanwege noodzakelijk onderhoud daar niet kunnen blijven.

Bestuurlijke achtergrond

De gemeente kan in de huisvestingsverordening regels stellen over het verdelen van schaarse woonruimte en over het behoud en samenstelling van de schaarse woningvoorraad. Deze regels worden gewijzigd. De beperking van de periode voor

vakantieverhuur van 60 naar 30 dagen betreft uitvoering van het Coalitieakkoord van 2018 -2022, en van de brief van 9 januari 2018 aan de raad, waarin deze wijziging is aangekondigd. In deze brief is ook de motie 1479 van de leden Moorman (PvdA), Nuijens (GL), Flentge (SP) en Van Lammeren (PvdD) betreffende de wens van de raad tot het maximeren van vakantieverhuur tot 30 dagen en het verzoek aan het college alle mogelijkheden en juridische middelen te verkennen om dit zo snel mogelijk te realiseren, afgedaan.

De bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om de eis van regionale binding buiten toepassing te verklaren bij de urgentiecategorie uitstroom Maatschappelijke Opvang vloeit voor uit de uitwerking van het Koersbesluit uitstroom Maatschappelijke Opvang en Beschermd Wonen van 2016-2020. De huisvestingsverordening kan een keer per jaar worden gewijzigd.

Bestuurlijke prioriteit

De termijn van 30 dagen vakantieverhuur is opgenomen in het Coalitieakkoord en bij brief van het College van 9 januari 2018 gecommuniceerd aan de raad.

Wettelijke grondslag

Gemeentewet, artikel 147, eerste lid

Gemeentelijke verordeningen worden door de raad vastgesteld voor zover de bevoegdheid daartoe niet bij de wet of door de raad krachtens de wet aan het college of de burgemeester

is toegekend.

Gemeentewet artikel 149

De raad maakt de verordeningen die hij in het belang van de gemeente nodig oordeelt.

Huisvestingswet 2014, artikel 4, eerste lid

De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van goedkope woonruimte en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

Gemeentewet artikel 160

Het college van B&W is bevoegd om beleidsregels vast te stellen of in te trekken

Onderbouwing besluit

Ad 1) Het vrijgeven voor inspraak van de concept-wijzigingsverordening van de Huisvestingsverordening inzake

1. Wijzigen toegestane periode vakantieverhuur van 60 naar 30 dagen.

Het college heeft in haar brief van 9 januari 2018 de raad geïnformeerd over een voorgenomen beperking van de mogelijkheden voor vakantieverhuur in woningen van 60 naar 30 dagen. Ook in het Coalitieakkoord 2018 – 2022 is de beperking van vakantieverhuur van 60 naar 30 dagen expliciet genoemd. De huisvestingsverordening wordt hiervoor gewijzigd met ingang van 1 januari 2019. De toeristische verhuur van woningen heeft sinds de invoering van de 60 dagen termijn ("Ruimte voor gasten", gemeenteraad 12 februari 2014) een sterke groei doorgemaakt. Bij het opstellen van het beleid vakantieverhuur in 2013 werden ongeveer 4.500 woningen aangeboden voor toeristische verhuur, in 2017 ging het om gemiddeld 22.000 woningen. Voorts blijkt het aandeel van (gehele) woningen dat aan toeristen wordt verhuurd tussen de 31 en 60 dagen (cijfers van Airbnb) te zijn gegroeid van 19% begin 2016 tot bijna 35% eind 2017. De toeristische verhuur van woonruimte heeft daarmee een steeds grotere invloed gekregen op het woon- en leefmilieu in Amsterdamse buurten. De belasting op de schaarse woningvoorraad in de stad en de woonomgeving wordt te groot. Dit uit zich op verschillende wijzen. Woningen worden in toenemende mate gebruikt voor de verhuur aan toeristen. Hierdoor worden woningen steeds vaker niet als woning gebruikt en zijn de woningen gedurende die tijd onttrokken aan de woningvoorraad. Daarnaast is sprake van meer (geluids)belasting naar aangrenzende woningen en in de woonomgeving. Deze belasting wijkt af van een normaal woonpatroon en is daardoor voor bewoners van nabij gelegen woningen en buurt belastend. Voorts zijn toeristen onbekend met de plaatselijke regels. Hierdoor komt meer vervuiling in en rondom woningportieken voor. Tot slot neemt vanwege toenemend verkeer van onbekende mensen in de gemeenschappelijke trappenhuizen, het gevoel van onveiligheid voor bewoners toe.

Om de groei van de toeristische verhuur van woningen en de belastende gevolgen daarvan voor de schaarse woningvoorraad en de leefbaarheid te verminderen, wordt de termijn van 60 naar 30 dagen teruggebracht. Hierdoor zijn per woning minder verhuringen mogelijk en wordt de invloed van vakantieverhuur op het woon- en leefmilieu beperkt. Tegelijkertijd blijft voor bewoners de mogelijkheid bestaan hun woning te verhuren aan toeristen en biedt dit een alternatief logiesaanbod voor bezoekers.

Ad 1.2) het uitbreiden van de plicht voor een huisvestingsvergunning voor middeldure huurwoningen die op grond van een private overeenkomsten of een bestemmingsplan worden gebouwd.

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad ingestemd met het stedelijk beleidskader voor de realisatie van sociale en middeldure woningen in particuliere plannen vastgesteld . De huisvestingsverordening wordt aangepast aan dit beleidskader. Dat betekent dat de nieuwbouw middeldure huurwoningen waarbij in een private overeenkomst, anders dan de erfpachtovereenkomst, of via het bestemmingsplan vastgelegd is dat deze voor een periode van tenminste 25 jaar in het middensegment (tussen € 710,68 en € 971,- (prijspeil 2017) moeten worden geëxploiteerd, onder de werking van de huisvestingsverordening gaan vallen en daarom met voorrang moeten worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen.

Sinds 1 januari 2018 was de verplichting van een huisvestingsvergunning al vastgelegd voor nieuw te bouwen middeldure huurwoningen, waarbij in de erfpachtvoorwaarden tenminste 25 jaar exploitatie in het middensegment is of wordt geregeld. Deze wijziging vloeide voort uit het Actieplan Meer Middeldure Huur 2017-2025, dat op 8 juni 2017 is aangenomen door de gemeenteraad.

Ad 1.3) Bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om de eis van regionale binding bij het met voorrang huisvesten van cliënten uit instellingen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen, in Amsterdam, buiten toepassing te verklaren.

In het kader van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen dat na instemming van de raad sinds 17 december 2015 loopt, is onder meer aandacht voor de uitstroom van cliënten uit de instellingen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen. Het college heeft met een aantal opvanginstellingen en woningcorporaties afspraken gemaakt over de uitstroom en getracht wordt naar aanleiding van het Koersbesluit 2016- 2020 de uitstroom te verbeteren. De Huisvestingsverordening kent een urgentiebepaling over deze categorie woningzoekenden.

Burgemeester en wethouders krijgen de bevoegdheid om de eis van regionale binding waaraan cliënten moeten voldoen om urgentie te krijgen, buiten toepassing te verklaren. Dat wil zeggen dat deze cliënten niet twee van de drie jaar in de gemeente Amsterdam hoeven te hebben gewoond om toch met voorrang voor woonruimte in Amsterdam in aanmerking te kunnen komen. De eis in de verordening bemoeilijkt de uitstroom bij cliënten die niet aan deze eis kunnen voldoen omdat zij niet terug kunnen naar hun oorspronkelijke woongemeente of geen of onvoldoende binding hebben met een andere Nederlandse gemeente.

Ad 1.4) Niet inhoudelijke technische wijzigingen

Artikel 1 Definities zijn vier veranderingen doorgevoerd.

- Beschermd Wonen is toegevoegd aan de definities, omdat deze woonvorm van opvang valt onder de werking van artikel 2.6.7 van de verordening, en niet was genoemd.
- In de definitie van maatschappelijk opvang is de verwijzing naar de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 tekstueel gecorrigeerd.
- In de definitie van mantelzorg is de verwijzing naar de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 tekstueel gecorrigeerd.
- In de definitie van woningvorming is de verwijzing naar artikel 21 van de Huisvestingswet tekstueel gecorrigeerd.

Art 2.6.7 Regionale uitstroom:

Voor de leesbaarheid is het artikel redactioneel herzien.

Artikel 3.1.1, eerste lid is verduidelijkt en verwijst rechtstreeks naar artikel 21 van de Huisvestingswet, waarin is bepaald voor welke woonruimten een vergunningsplicht geldt voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of het verbouwen tot één of meerdere woonruimten en het in stand houden van die vier situaties. In verband hiermee is het achtste lid van artikel 3.1.2 vervallen.

In artikel 3.1.2 is een onbedoelde beperkte verwijzing naar artikel 21 van de Huisvestingswet geschrapt.. Het artikel geeft een limitatieve opsomming van de uitzonderingen op de vergunningsplicht en de daaraan verbonden voorwaarden.

Ad 2) Nieuwe beleidsregel 14, beschrijving bestaand beleid verlening van stadsvernieuwingsurgentie aan huurders van particuliere eigenaren die in verband met noodzakelijk onderhoud niet in hun woning kunnen blijven.

De gemeente verleent al decennia incidenteel stadsvernieuwingsurgentie voor huurders van particuliere eigenaren die in verband met noodzakelijk onderhoud niet in hun woning kunnen blijven. In de regel betreft het tussen de 10 en 20 aanvragen van particuliere eigenaren per jaar.

De gevraagde urgentie wordt alleen verleend als verbetering noodzakelijk is, de woning niet in bewoonde staat verbeterd kan worden, de huiseigenaar niet in staat is vervangende woonruimte aan te bieden en huurder en verhuurder tot overeenstemming zijn gekomen. Gedacht kan worden aan een situatie waarbij funderingsherstel van een pand noodzakelijk is en de bewoners van de begane grond woning daarom vervangende woonruimte geboden moet worden terwijl de eigenaar geen andere woning in eigendom heeft.

Onder de huidige marktdruk ontvangt de gemeente geregeld verzoeken van particuliere eigenaren waarvan wij vermoeden dat deze de bestaande praktijk proberen in te zetten om woningen leeg te krijgen zodat deze op andere wijze geëxploiteerd kunnen worden. Ook komen er vragen van stadsdelen over de toepassing. Om misbruik te voorkomen en om uniformiteit te borgen, is de staande praktijk vastgelegd in beleidsregel 14. Dit sluit ook aan bij de opgave om stadsbreed te werken om uniform en herkenbaar invulling te geven aan verschillende Wabo-taken. Processen rond de naleving van wettelijk woningkwaliteit maken hier ook onderdeel van uit.

Woonboten

Toeristische verhuur van woonboten zal worden gereguleerd via de huisvestingsverordening. In de brief van 17 oktober 2017 aan de raad over invoering van de meldplicht is vermeld dat deze wijziging naar verwachting gerealiseerd zou zijn per 1 januari 2019. Om de wijziging goed te kunnen voorbereiden is dit verschoven naar 1 januari 2020. Voor invoering van deze wijziging is een participatietraject nodig met de (belangenvereniging van) woonbootbewoners. De inpassing van deze wijziging is daarom niet in de voorliggende wijzigingsverordening opgenomen.

Ad 3) Inspraakperiode van 23 juli tot en met 28 september 2018

De wijzigingen in de huisvestingsverordening betreffen naast enkele technische wijzigingen ook twee beleidswijzigingen. Bij nieuw beleid is inspraak nodig. Ten behoeve van transparantie van het proces, worden beleidsregels die horen bij de huisvestingsverordening ook vrijgegeven voor inspraak.

Omdat de schoolvakanties in de inspraakperiode vallen, wordt de inspraakperiode verlengd naar 9 weken in plaats van 6 weken. Hierdoor hebben de burgers en andere belanghebbenden voldoende tijd om te reageren op de voorstellen. De inspraakperiode loopt van 23 juli tot en met 28 september 2018.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting:

Conclusie:

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de besluitenlijst

Buiten de gemeente

Publicatie van besluit vrijgeven voor inspraak in het Gemeenteblad (bekendmakingen)
Advertentie in het Parool Publicatie op Amsterdam.nl, (inspraakpagina)

Stukken

Registratienr.	Naam
AD2018-081663	Bijlage 1 Wijzigingsverordening 2019 17072018 college.docx (msw12)
AD2018-081664	Bijlage 2 Beleidsregel 14 uitplaatsing huurders particulier bij herstel.docx (msw12)
AD2018-069560	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2018-073296	College van B&W Advies (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

10.2 e [redacted] @amsterdam.nl, tel. 10.2 e [redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten