# Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

| | |
|---|---|
| Onderwerp adviesaanvraag: | Wijzigingsvoorstel HVV 2026 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 Volkshuisvesting & Woningbouw van 18 februari 2025 |

Invullen door stadsdeel:

| | |
|---|---|
| Stadsdeel: | Nieuw-West |
| Procesbegeleider: | Sara Khalloufi |
| Datum weekstart/staf: | 3 juni 2025 |
| Datum stadsdeelcommissie: | 24 juni 2025 en 8 juli 2025 |
| Datum dagelijks bestuur: | 10 juni 2025 en 10 juli 2025 |
| Registratienr. (optioneel): | N.v.t. |

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 80% 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.

e. Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit

- *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 Nieuw-West 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 adviseert overwegend positief over de wijzigingsvoorstellen, en spreekt haar waardering uit voor het concretiseren van de ambities uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting in deze wijzigingsvoorstellen.

Het dagelijks bestuur benadrukt het belang van blijvende aandacht voor de situatie van bewoners in de gebieden van stedelijke vernieuwing. Onrust over zaken als terugkeer, het beschikbare aanbod voor de herhuisvesting en de huurstijgingen, blijven vaak voorkomen. Goede afspraken over terugkeer in de buurt, directe doorschuifrelaties naar nieuwbouw en huurmiddeling blijven onveranderd noodzakelijk voor betere processen.

Het dagelijks bestuur roept op om overlast door (al dan niet onvergund) begeleid wonen met urgentie op te blijven pakken. De aanwezigheid van zorg in reguliere woningen kan soms tot overlast in de omgeving leiden, met gevolgen voor de leefbaarheid in de directie omgeving en de buurt. Dit vereist een aanpak over meerdere domeinen. Het dagelijks bestuur kijkt uit naar een voorstel van B&W hierover.

Een ander punt is de meetelling van jongerenwoningen als sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Dit zorgt voor een diffuus beeld van de woningbouwproductie en in Nieuw-West is juist behoefte aan grotere (gezins-)woningen. Het dagelijks bestuur zet in op een doorlopende leeflijn in buurten waarbij er voor verschillende levensfasen passende woningen zijn. Inzicht en inzet op een goede diversiteit van woningen in de woningbouwproductie is daarvoor cruciaal. Het dagelijks bestuur vindt daarom het meetellen van jongerenwoningen bij het aantal sociale huurwoningen ongewenst.

Ook is Nieuw-West met relatief grotere en goedkopere woningen interessant voor kamerverhuur en splitsing. De zorgen zijn om een concentratie en opeenstapeling van problematiek, zoals extra druk op de openbare ruimte en verslechtering van de leefbaarheid. Het dagelijks bestuur geeft daarom nogmaals mee dat de kamerverhuur quota op buurtniveau afgewogen moeten worden, aangezien het huidige wijkquotum te grofmazig is.

Voor onderstaande doelen heeft het dagelijks bestuur een verdere toelichting.

b. Doel 2 Betaalbaarder wonen

- *Toewijzing betaalbare koop*

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. De helft van de woningen is voor de maatschappelijke beroepsgroepen.

Het dagelijks bestuur vindt het van groot belang dat koopwoningen betaalbaar en toegankelijk zijn voor de inwoners van Amsterdam. Betaalbaarheid is echter een breed begrip, en ook voor veel inwoners van de stad zal een koopprijs van € 405.000 zelfs met een korting alsnog niet betaalbaar zijn. Daarbij vindt het dagelijks bestuur het cruciaal dat de woningen ook op de lange termijn betaalbaar zijn. In de opzet van Koopstart geldt dat alleen voor de eerste koper van de woning, waarmee na verkoop van de woning deze zeer waarschijnlijk niet meer betaalbaar dan wel toegankelijk is voor de latere bewoners. Om die reden adviseert het dagelijks bestuur om de pilots zorgvuldig te evalueren en alternatieven voor te stellen die daadwerkelijk bijdragen aan lange termijn betaalbaarheid.

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

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

Met deze aanpassingen wordt het toewijzen van woningen aan de gewenste doelgroep/beroepsgroep in twee nieuwbouwprojecten mogelijk gemaakt.

Het eerste voorstel is van toepassing op een nieuwbouwproject op IJburg dat mogelijk maakt exclusief aan één beroepsgroep (leraren) te verhuren. Dit is op initiatief van het college. Het tweede voorstel is van toepassing op een nieuwbouwproject van een zorginstelling in Nieuw-West. Het gaat om een initiatief vanuit de markt (een ziekenhuis, een ontwikkelaar en een corporatie) voor een woongebouw voor zorgmedewerkers. Voorwaarde voor totstandkoming van dit project was dat initiatiefnemer eigen medewerkers in het project zou kunnen huisvesten. Door de nieuwbouw voor 50% uit te zonderen van de HVV wordt mogelijk gemaakt om 50% eigen personeel in de nieuwbouw te huisvesten, waaronder ook personeel dat volgens de reguliere definitie van zorgpersoneel niet in aanmerking zou komen voor de beroepsgroepenregeling.

Het dagelijks bestuur adviseert positief over deze voorgestelde wijzigingen omdat de woningvoorraad hiermee groeit, met name voor doelgroepen die hard nodig zijn. Specifiek voor het nieuwbouwproject van een zorginstelling in Nieuw-West adviseert het dagelijks bestuur om het gesprek aan te gaan met de zorginstelling om zoveel mogelijk stadsdeelvoorrang toe te passen en om zich extra in te zetten om talent uit Amsterdam Nieuw-West aan te trekken (bijvoorbeeld via programma's als Grote Spelers en MBOConnect).

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*

Het dagelijks bestuur is verheugd om te constateren dat de doorstroompilot vanuit Nieuw-West heeft bijgedragen aan deze wijzigingen aan bestaande verhuisregelingen. Met deze voorgestelde aanpassingen wordt deelnemers van de regelingen direct een passende woning aangeboden door een Amsterdamse woningcorporatie en hoeven zij niet langer zelf te zoeken in DAK als dit niet haalbaar is.

Het dagelijks bestuur adviseert positief over dit wijzigingsvoorstel, ten eerste omdat dit bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt. Ten tweede omdat dit bijdraagt aan de inclusie van (oudere) inwoners uit Nieuw-West die minder taal- of digitaal vaardig zijn en anderen voor wie het om welke reden dan ook lastig is om zelf naar een woning te zoeken op DAK. De directe bemiddeling voor rolstoelwoningen past hier volgens het dagelijks bestuur ook goed bij.
Het dagelijks bestuur ziet daarbij kansen om via directe bemiddeling in Lang Leven Thuis Flats te zorgen voor instroom van actieve ouderen en daarbij rekening te houden met een inclusieve en diverse groep van bewoners in de breedste zin van het woord.

- *Uitbreiden voorrang voor gezinnen met doelgroepencontract*

Het dagelijks bestuur adviseert positief over dit wijzigingsvoorstel. In Nieuw-West wonen veel grote gezinnen in te krappe woningen. Dit voorstel draagt eraan bij dat de grootste woningen terechtkomen bij de doelgroep die het het hardst nodig heeft. Volgens het dagelijks bestuur rechtvaardigt de huidige druk op te krap wonende gezinnen de keuze om het huurcontract van het zittende (gekrompen) huishouden op te zeggen.
Tegelijkertijd is verhuizen voor bewoners ingrijpend. Daarom vindt het dagelijks bestuur het cruciaal dat het huishouden waarvan de huur wordt opgezegd zorgvuldige begeleiding naar een passende woning ontvangt. Daarbij moet voorkomen worden dat een huishouden met extra kosten te maken krijgt als gevolg van de verhuizing. Vandaar dat het dagelijks bestuur het belang van een verhuisvergoeding en het behouden van dezelfde huurprijs wil benadrukken.

f. Overig

- Technische wijziging short stay

De regulering blijft gelijk maar wordt verplaatst naar een eigen ‘short stay’-categorie onder het hoofdstuk Toeristische verhuur.

Het dagelijks bestuur 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.
Om bovenstaande redenen adviseert het dagelijks bestuur positief over de voorgestelde wijziging.

Het dagelijks bestuur wijst het college erop dat met voorgestelde wijziging short stay in een specifieke situatie nog steeds mogelijk is waar dit onwenselijk kan zijn. Dat is het geval wanneer in het bestemmingsplan uitdrukkelijk de bestemming short stay is opgenomen, bijvoorbeeld bij een bouwkavel. Dan is er een recht op short stay ontstaan waar alleen gebruik van kan worden gemaakt als de nieuwbouw direct na oplevering als short stay in gebruik wordt genomen. Dit kan tot overlast in de buurt leiden.

## Advies stadsdeelcommissie

*Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB*

In de stadsdeelcommissie Nieuw-West van 8 juli 2025 heeft de stadsdeelcommissie unaniem het conceptadvies van het dagelijks bestuur aangenomen.

Advies van het dagelijks bestuur: Unaniem aangenomen met 16 stemmen voor (VVD, FvD, DENK, PvdA, GBP, GroenLinks, D66, GBW).

Gevraagde advies PvdA: Aangenomen met 14 stemmen voor (VVD, FvD, PvdA, GBP, GroenLinks, D66, GBW).
2 leden hebben zich onthouden van stemming (DENK).

Advies 1: Tweede woningen & vakantieverhuur:

1. Capaciteitswaarborg: Eis een uitvoeringstoets van VTH (Vergunningen, Toezicht, Handhaving) vóór invoering vergunningplicht.
2. Voorkom waterbedeffect: Houd optie open om wijken met groeiende overlast alsnog aan escalatieladder toe te voegen.
3. Openbaar register: Publiceer alle vergunningen voor transparantie.

Advies 2: Pilot betaalbare koop (Koopstart):

1. Stadsdeelbinding: Eis dat ontwikkelaars woningen prioritair aan buurtstarters aanbieden.
2. Duurzaamheid: Introduceer prijsplafonds bij doorverkoop om blijvende betaalbaarheid te garanderen.

Advies 3: Beroepsgroepenregeling:

1. Maximale uitzondering: Limiteer beroepswoningen tot maximaal 50% van sociale huur in een complex.
2. Inkomenscontrole: Voer verplichte toetsing in voor bewoners van uitzonderingscomplexen.
3. Sectorfocus: Reserveer woningen voor ondergewaardeerde beroepen (zorg, onderwijs, schoonmaak).

Advies 4: Passend wonen & doorstroming:

1. Dwangvrij beleid: Garandeer schriftelijk dat geen dwang wordt gebruikt bij doorstromingsregelingen.
2. Onaangemelde ouderen: Ontwikkel een actief opsporingsbeleid voor niet-geregistreerde ouderen met huisvestingsnood.
3. Rolstoelwoningen: Behoud bouwkundige inspectieplicht bij splitsingsvergunningen (art. 3.5.3).

Advies 5: Jongeren & kamerverhuur:

1. Geen afschaffing zonder alternatief: Behoud jongerenwoningen tot tijdelijke woonconcepten operationeel zijn.

Advies 6: Regelgeving & monitoring:

1. Stadsdeel specifieke evaluatie: Laat OIS jaarlijks effecten per stadsdeel monitoren (o.a. leegstand, doorstroming).

.

## Finaal advies DB

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

Het dagelijks bestuur adviseert overwegend positief over de wijzigingsvoorstellen, en spreekt haar waardering uit voor het concretiseren van de ambities uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting in deze wijzigingsvoorstellen.

Het dagelijks bestuur benadrukt het belang van blijvende aandacht voor de situatie van bewoners in de gebieden van stedelijke vernieuwing. Onrust over zaken als terugkeer, het beschikbare aanbod voor de herhuisvesting en de huurstijgingen, blijven vaak voorkomen. Goede afspraken over terugkeer in de buurt, directe doorschuifrelaties naar nieuwbouw en huurmiddeling blijven onveranderd noodzakelijk voor betere processen.

Het dagelijks bestuur roept op om overlast door (al dan niet onvergund) begeleid wonen met urgentie op te blijven pakken. De aanwezigheid van zorg in reguliere woningen kan soms tot overlast in de omgeving leiden, met gevolgen voor de leefbaarheid in de directe omgeving en de buurt. Dit vereist een aanpak over meerdere domeinen. Het dagelijks bestuur kijkt uit naar een voorstel van B&W hierover.

Een ander punt is de meetelling van jongerenwoningen als sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Dit zorgt voor een diffuus beeld van de woningbouwproductie en in Nieuw-West is juist behoefte aan grotere (gezins-)woningen. Het dagelijks bestuur zet in op een doorlopende leeflijn in buurten waarbij er voor verschillende levensfasen passende woningen zijn. Inzicht en inzet op een goede diversiteit van woningen in de woningbouwproductie is daarvoor cruciaal. Het dagelijks bestuur vindt daarom het meetellen van jongerenwoningen bij het aantal sociale huurwoningen ongewenst.

Ook is Nieuw-West met relatief grotere en goedkopere woningen interessant voor kamerverhuur en splitsing. De zorgen zijn om een concentratie en opeenstapeling van problematiek, zoals extra druk op de openbare ruimte en verslechtering van de leefbaarheid. Het dagelijks bestuur geeft daarom nogmaals mee dat de kamerverhuur quota op buurtniveau afgewogen moeten worden, aangezien het huidige wijkquotum te grofmazig is.

Voor onderstaande doelen heeft het dagelijks bestuur een verdere toelichting.
a. Doel 1 Meer woningen

- *Beperken groei aantal tweede woningen*

Het dagelijks bestuur adviseert om blijvende aandacht te hebben voor voldoende capaciteit in de uitvoering. Het betreft met name Vergunningen, Toezicht, Handhaving voor de afhandeling van de vergunningen en het handhavingsteam Leegstand en ondermijning.

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

Het dagelijks bestuur vindt het van belang dat er transparantie in vergunningverlening is en dat een waterbedeffect wordt voorkomen door wijken met groeiende overlast toe te voegen aan de escalatieladder. Het volgende toetsmoment zal medio 2026 plaatsvinden op basis van cijfers over 2024 en 2025. Het dagelijks bestuur adviseert deze data, uitgesplitst naar wijken per stadsdeel, en met zoveel mogelijk inzicht in waar en hoeveel vergunningen voor tweede woningen en vakantieverhuur worden uitgegeven, actief te delen met de stadsdelen.

b. Doel 2 Betaalbaarder wonen

- *Toewijzing betaalbare koop*

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. De helft van de woningen is voor de maatschappelijke beroepsgroepen.

Het dagelijks bestuur vindt het van groot belang dat koopwoningen betaalbaar en toegankelijk zijn voor de inwoners van Amsterdam. Betaalbaarheid is echter een breed begrip, en ook voor veel inwoners van de stad zal een koopprijs van €405.000 zelfs met een korting alsnog niet betaalbaar zijn. Daarbij vindt het dagelijks bestuur het cruciaal dat de woningen ook op de lange termijn betaalbaar zijn. In de opzet van Koopstart geldt dat alleen voor de eerste koper van de woning, waarmee na verkoop van de woning deze zeer waarschijnlijk niet meer betaalbaar dan wel toegankelijk is voor de latere bewoners. Om die reden adviseert het dagelijks bestuur om de pilots zorgvuldig te evalueren en alternatieven voor te stellen die daadwerkelijk bijdragen aan lange termijn betaalbaarheid.
Het dagelijks bestuur adviseert daarnaast te verkennen op welke wijze stadsdeelvoorrang kan worden toegepast bij de pilots of deze mogelijk mee te nemen in de evaluatie.

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

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

Met deze aanpassingen wordt het toewijzen van woningen aan de gewenste doelgroep/beroepsgroep in twee nieuwbouwprojecten mogelijk maakt.

Het eerste voorstel is van toepassing op een nieuwbouwproject op IJburg dat mogelijk maakt exclusief aan één beroepsgroep (leraren) te verhuren. Dit is op initiatief van het college. Het tweede voorstel is van toepassing op een nieuwbouwproject van een zorginstelling in Nieuw-West. Het gaat om een initiatief vanuit de markt (een ziekenhuis, een ontwikkelaar en een corporatie) voor een woongebouw voor zorgmedewerkers. Voorwaarde voor totstandkoming van dit project was dat initiatiefnemer eigen medewerkers in het project zou kunnen huisvesten. Door de nieuwbouw

voor 50% uit te zonderen van de HVV wordt mogelijk gemaakt om 50% eigen personeel in de nieuwbouw te huisvesten, waaronder ook personeel dat volgens de reguliere definitie van zorgpersoneel niet in aanmerking zou komen voor de beroepsgroepenregeling.

Het dagelijks bestuur adviseert positief over deze voorgestelde wijzigingen omdat de woningvoorraad hiermee groeit, met name voor doelgroepen die hard nodig zijn. Specifiek voor het nieuwbouwproject van een zorginstelling in Nieuw-West adviseert het dagelijks bestuur om het gesprek aan te gaan met de zorginstelling om zoveel mogelijk stadsdeelvoorrang toe te passen en om zich extra in te zetten talent uit Amsterdam Nieuw-West aan te trekken (bijvoorbeeld via programma's als Grote Spelers en MBOConnect). Het dagelijks bestuur vindt het van belang dat de woningen passen bij het huishoudinkomen én huishoudsamenstelling en dat woningen voor maatschappelijke beroepsgroepen niet meer dan 50% van de sociale huurwoningen in een complex vormen.

d. Doel 4 Passender wonen

Het dagelijks bestuur adviseert naar aanleiding van deze aanpassing te verkennen op welke wijze niet-geregistreerde ouderen met huisvestingsnood beter in kaart kunnen worden gebracht. Dan kunnen meer mensen gebruik maken van de doorstroomregelingen uit de HVV, aangezien deze alleen van toepassing zijn op mensen die ingeschreven staan op DAK.

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

Het dagelijks bestuur is verheugd om te constateren dat de doorstroompilot vanuit Nieuw-West heeft bijgedragen aan de wijzigingen aan bestaande verhuisregelingen. Met deze voorgestelde aanpassingen wordt deelnemers van de regelingen direct een passende woning aangeboden door een Amsterdamse woningcorporatie en hoeven zij niet langer zelf te zoeken in DAK als dit niet haalbaar is.

Het dagelijks bestuur adviseert positief over dit wijzigingsvoorstel, ten eerste omdat dit bijdraagt aan de doorstroming op de woningmarkt. Ten tweede omdat dit bijdraagt aan de inclusie van (oudere) inwoners uit Nieuw-West die minder taal- of digitaal vaardig zijn en anderen voor wie het om welke reden dan ook lastig is om zelf naar een woning te zoeken op DAK. De directe bemiddeling voor rolstoelwoningen past hier volgens het dagelijks bestuur ook goed bij. Het dagelijks bestuur ziet daarbij kansen om via directe bemiddeling in Lang Leven Thuis Flats te zorgen voor instroom van actieve ouderen en daarbij rekening te houden met een inclusieve en diverse groep van bewoners in de breedste zin van het woord.

- *Uitbreiden voorrang voor gezinnen met doelgroepencontract*

Het dagelijks bestuur adviseert positief over dit wijzigingsvoorstel. In Nieuw-West wonen veel grote gezinnen in te krappe woningen. Dit voorstel draagt eraan bij dat de grootste woningen terechtkomen bij de doelgroep die het het hardst nodig heeft. Volgens het dagelijks bestuur rechtvaardigt de huidige druk op te krap wonende gezinnen de keuze om het huurcontract van het zittende (gekrompen) huishouden op te zeggen.
Tegelijkertijd is verhuizen voor bewoners ingrijpend. Daarom vindt het dagelijks bestuur het cruciaal dat het huishouden waarvan de huur wordt opgezegd zorgvuldige begeleiding naar een passende woning ontvangt. Daarbij moet voorkomen worden dat een huishouden met extra kosten te maken krijgt als gevolg van de verhuizing. Vandaar dat het dagelijks bestuur het belang van een verhuisvergoeding en het behouden van dezelfde huurprijs wil benadrukken.

Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit

- *Herziening splitsingsbeleid*

Het DB adviseert de bouwkundige inspectieplicht bij splitsingsvergunningen voor rolstoelwoningen te behouden (art. 3.5.3).

f. Overig

- Technische wijziging short stay

De regulering blijft gelijk maar wordt verplaatst naar een eigen ‘short stay’-categorie onder het hoofdstuk

Toeristische verhuur.

Het dagelijks bestuur 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.
Om bovenstaande redenen adviseert het dagelijks bestuur positief over de voorgestelde wijziging.

Het dagelijks bestuur wijst het college erop dat met voorgestelde wijziging short stay in een specifieke situatie nog steeds mogelijk is waar dit onwenselijk kan zijn. Dat is het geval wanneer in het bestemmingsplan uitdrukkelijk de bestemming short stay opgenomen, bijvoorbeeld bij een bouwkavel. Dan is er een recht op short stay ontstaan waar alleen gebruik van kan worden gemaakt als de nieuwbouw direct na oplevering als short stay in gebruik wordt genomen. Dit kan tot overlast in de buurt leiden.

| Reactie college op advies dagelijks bestuur |
| --- |
| |