Nummer VN2020-002460
Directie

Gemeente Amsterdam

Staf Wonen **Staf**

Voordracht voor de Staf Wonen van 24 februari 2020

Portefeuille Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt B5

Onderwerp

Wijzigingen van de Huisvestingsverordening in 2021

Gevraagde beslispunten

1. In te stemmen met de onderwerpen voor het wijzigingsvoorstel van de HVV per 1 januari 2021 en bijbehorende nadere regels;
2. In te stemmen met de planning van twee opeenvolgende wijzigingen van de HVV in 2021: onderstaande wijzigingen per 1 januari 2021 en lokale invoering van het regionale voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling medio 2021;
3. In te stemmen met het voorstel gedurende de inspraakperiode advies te vragen aan de stadsdeelcommissies.

Onderbouwing beslispunten

Ad 1

	Inhoud	Reden
Woningvoorraad		
Implementatie Wet toeristische verhuur (Huisvestingswet)	• Registratieplicht • Vergunningplicht • Verdere bestendiging vakantieverhuurbeleid: dertig nachten, melden, max. vier personen • Gebieden 0-nachten • B&B-vergunning baseren op deze wet	Nieuwe grondslag voor toeristische verhuur in de Huisvestingswet
Woonruimteverdeling		
Passendheidslabel voor wooncoöperaties en woongemeenschappen (o.a. collectief wonen ouderen en personen met zorgvraag)	Toewijzing via coöptatie	Implementatie actieplan wooncoöperaties en intentieverklaring geclusterde ouderenwoningen (NTB maart/april 2020)
Toewijzing rolstoelwoningen (rowo)	Bijzondere selectievolgorde binnen groep met rowo-indicatie: acuut – urgent – overig	Toezegging staf Wonen d.d. 16 december 2019 n.a.v. tussenstand aanbod en toewijzing rolstoelwoningen najaar 2019
Bindingseis voor urgentie	Verhogen van twee naar vier jaar	N.a.v. verzoek om aantal sociaal-medische urgenties te beperken vanwege beperkte beschikbaarheid woningen

Omslagurgentie	Uitbreiden naar multiprobleemgezinnen	Conform Programmaplan Huisvesting Kwetsbare Groepen, om ambulante woonbegeleiding na opvang voor alle doelgroepen via de omslagroute te laten lopen
Uitstroomurgentie	Versoepelende bindingseisen voor uitstroom jeugdhulp	N.a.v. overleg met collega's van Zorg
Afspraken middelduur	Het in de verordening gereguleerde middensegment is nu gekoppeld aan een minimale instandhoudingstermijn van 25. Naar aanleiding van de hiernaast genoemde intentieverklaring moet dit worden aangepast naar 20 jaar.	Intentieverklaring met leden van IVBN, Vastgoed Belang, NEPROM d.d. 3 februari 2020
Lokale voorrang particuliere jongerenwoningen	Onderzoeken of bij particuliere nieuwbouwprojecten een aandeel jongerenwoningen wordt afgesproken. Indien dat het geval is kan hier in de Huisvestingsverordening lokale voorrang aan gekoppeld worden.	Aangenomen motie van DENK: Streven naar 25% lokale voorrang jongeren bij nieuwbouw met particuliere huurwoningen onder de liberalisatiegrens gericht op jongeren.
Nadere regels		
1. Urgenties	1. Vervallen sociaal-medische urgentie voor inwonende gezinnen met schoolgaande kinderen 2. Extra eisen Blijf-urgentie (huiselijk geweld) intrekken	1. N.a.v. verzoek om aantal sociaal-medische urgenties te beperken vanwege beperkte beschikbaarheid woningen 2. Gemeenten mogen voor deze groep geen aanvullende eisen stellen/ brief van minister De jonge mei 2019 è Deze wijzigingen worden nu voorbereid en waar mogelijk eerder ter beslissing aan het college voorgelegd

2. Experimenten	In Hfst 2 zijn situaties omschreven waarin onder de experimentenbepaling recht op toewijzing via coöptatie gegeven werd.Hier wordt in de HVV 2021 een passendheidslabel voor opgenomen.Voorgesteld wordt de regels in dit Hfst te vervangen door coöptatievoorschriften.	Coöptatieregels Actieplan wooncoöperaties

Ad 2

In 2020 en 2021 lopen diverse wetgevingstrajecten naast elkaar. Het gaat in ieder geval om:

- Reparatie Huisvestingsverordening 2020 (vergunning voor vakantieverhuur);
- Wijzigingen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2021;
- Wijziging van de doelgroepenverordening n.a.v. de intentieverklaring met leden van IVBN, Vastgoed Belang, NEPROM d.d. 3 februari 2020 ;
- Wijziging van de Huisvestingsverordening op basis van het regionale voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling medio 2021.

Streven is aanpassingen in de Amsterdamse Huisvestingsverordening steeds per 1 januari in werking te laten treden, om overlap in het besluitvormingsproces te voorkomen.
Bij het regionale traject herziening woonruimteverdeling wordt inmiddels gekoerst op het vaststellen van aangepaste verordeningen in de vijftien gemeenteraden per 1 juli 2021. Invoering per 1 januari 2022 is ook mogelijk, maar is qua planning vlak voor de gemeenteraadsverkiezingen en nieuwe bestuursperiode. Het risico op doorschuiven naar een volgende bestuursperiode wordt dan groter, waardoor het hele regionale traject op losse schroeven komt te staan.

Om overlap te voorkomen is verkend of het mogelijk is de invoering van de verordening 2021 gelijk te trekken met aanpassing op basis van het regionale voorstel, per 1 juli 2021. Dit is echter onwenselijk omdat de onderwerpen zoals hierboven beschreven dan uitstel oplopen. De Huisvestingsverordening aanpassen op de Wet toeristische verhuur verdient de aanbeveling, zodat ook de door Amsterdam gewenste registratieplicht kan worden gerealiseerd. Daar komt tevens bij dat de planning van het regionale traject voor de regionale woonruimteverdeling op dit moment nog uiterst onzeker is waardoor hier op anticiperen kwetsbaar is.

Voorstel is daarom voor zowel de HVV 2021, als de aanpassingen op basis van het regionale traject de voorgestelde planning aan te houden. Dat betekent twee opeenvolgende wijzigingen van de HVV in 2021: bovenstaande wijzigingen per 1 januari 2021 en lokale invoering van het regionale voorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling medio 2021.

Hierdoor ontstaat wel een overlap in beide besluitvormingstrajecten. Dat speelt medio 2020, als zowel de Huisvestingsverordening 2021 en het regionale beleidsvoorstel voor inspraak voorliggen, als in het najaar 2020, als verordening en regionaal beleidsvoorstel ter vaststelling worden aangeboden aan college, commissie en raad.

Zowel rond de inspraak, als rond de besluitvorming vraagt dit extra aandacht in de communicatie, om uit te leggen hoe beide trajecten zich tot elkaar verhouden.

Ad 3

De wijzigingen in de Huisvestingsverordening 2020 hadden veel gevolgen op stadsdeelniveau. De toenemende verkamering werd sterk gevoeld in de stadsdelen en de voorraadvergunningen worden door de stadsdelen afgegeven.De wijzigingen in de HVV per 1 januari 2021 zien met name op woonruimteverdeling die centraal wordt uitgevoerd. Daarom wordt uw instemming gevraagd te volstaan met het uitvragen van een advies van

de stadsdeelcommissies gedurende de inspraakperiode die nu voorzien is van 1 tot en met 19 juli 2020.

Volgende processtappen

Staf Wonen: inspraakvoorstel wijzigingsverordening	18-mei-20
B&W: vrijgeven voor inspraak	2-juni-20
Inspraakperiode en consultatie stadsdeelcommissies	3 juni t/m 19 juli 2020

Advies / afstemming

n.v.t

Documenten

Registratienr.	**Naam**
AD2020-010226	Staf Wonen Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted] ([redacted]@amsterdam.nl / 06-[redacted]) en [redacted] ([redacted]@amsterdam.nl / 06-[redacted])

Uitslag

A Akkoord