Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Inspraakvoorstel HVV 2024
Portefeuille:	Volkshuisvesting
Directie:	Wonen
Datum behandeling staf WH	15 mei 2023
Datum adviesaanvraag:	5 juni 2023
Deadline ontvangst advies:	17 juli 2023
Advies mailen naar:	s.hamimid@amsterdam.nl, s.toorenburg@amsterdam.nl en j.frielink@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Huisvestingsverordening, Nadere regels, Mapvoordracht burgemeester.docx schaarste rapport
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	Wetgevingsagenda is besproken in het BOSS van 27 maart 2023

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	…
Procesbegeleider:	…
Datum weekstart/staf:	…
Datum stadsdeelcommissie:	…
Datum dagelijks bestuur:	…
Registratienr. (optioneel):	…

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening op de stadsdelen en het 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 voor de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 vrij voor inspraak. Het voorstel omvat onder meer het voorstel om de B&B quota met 30% te verminderen per wijk (waarmee motie 551 wordt afgehandeld), het voorstel om de jongerenvoorrang op een deel van het vrijkomende woningaanbod toe te passen en het voorstel om een nieuwe urgentiecategorie op te nemen voor economisch daklozen.

De belangrijkste voorstellen voor wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (HVV) per 1 januari 2024 zijn*:
*zie de bijgevoegde beleidstoelichting voor een uitgebreide toelichting op bovenstaande punten.

a. *Woonruimteverdeling*
- *Aanpassingen van de Beroepsgroepenregeling;*

Amsterdam geeft bij de toewijzing van sociale en middenhuurwoningen voorrang aan de maatschappelijke beroepsgroepen van onderwijs, zorg en politie. Per 1 januari 2024 worden de volgende wijzigingen voor de beroepsgroepenregeling voorgesteld:

i. *Actualiseren van het toewijzingsquotum:* Voor de beroepsgroepenregeling wordt vanaf 1 januari 2023 gewerkt met een toewijzingsquotum. Jaarlijks worden de quota herijkt op basis van de meest recente beschikbare data over werkgelegenheid in de sectoren. Het quotum is gebaseerd op de omvang van de sector in fte, er wordt alleen gekeken naar de functies die in aanmerking komen voor de regeling. Voor de sector zorg geldt dat voor het voorgaande quotum de deeltijdsector niet op correcte wijze was toegepast, dat is nu gecorrigeerd. Voorstel voor het herijkte toewijzingsquotum is 19% politie, 32 % onderwijs en 49% zorg. Het betreft een inspanningsverplichting waarbij vanwege het passend toewijzen op basis van huishoudgrootte en inkomen, de percentages net anders kunnen uitvallen.
ii. *Speciaal onderwijs ook voorrang geven binnen de groep leraren*: Momenteel krijgen leraren op scholen in het primair onderwijs met een schoolweging vanaf 35 voorrang boven andere leraren. Speciaal onderwijs valt niet onder deze groep met de meeste voorrang, terwijl de tekorten in het speciaal onderwijs ook heel hoog zijn. Voorstel is om ook speciaal onderwijs deel te maken van de groep met de meeste voorrang op een woning binnen de groep leraren.
iii. *Politie aspiranten ook in aanmerking laten komen voor de regeling*: Politie aspiranten zijn zeer waardevol voor de politie, maar zij kunnen geen aanspraak maken op studentenhuisvesting en vallen ook niet onder de voorrangsregeling. Ze voldoen namelijk niet aan de voorwaarde dat ze onderdeel uitmaken van de landelijke functiematrix. Voorstel is dat politie aspiranten na een positieve beoordeling van de werkgever in Q4 van de opleiding toch onder de regeling kunnen vallen.

- *Meetellen 18-23 jarigen bij het huishouden in het kader van stadsvernieuwing;*

Er zit momenteel een hiaat in de regelgeving rond stedelijke vernieuwing met betrekking tot jongvolwassenen. Kinderen tot 18 jaar worden meegerekend met het huishouden bij een verhuizing op basis van een stadsvernieuwingsurgentie in geval van sloop of renovatie, terwijl inwonende jongeren vanaf 23 jaar in dat geval semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Zij komen in aanmerking voor een eigen woning.
Voor inwonende kinderen van 18 tot 23 jaar is (nog) niets geregeld. Zij worden niet gerekend tot het huishouden maar hebben ook geen recht op semi-stadsvernieuwingsurgentie. Bij renovatie of sloop worden huishoudens met inwonende kinderen van 18 tot 23 jaar gedwongen te verhuizen, maar krijgt het verhuizende huishouden een woning aangeboden die past bij een kleiner huishouden, omdat de 18 – 23-jarigen niet tot het huishouden gerekend worden.

Het voorstel is daarom om inwonende kinderen van 18 tot 23 jaar mee te tellen met het huishouden (conform de wens van de corporaties en huurders). Inwonende kinderen worden in dit voorstel alleen tot het huishouden gerekend indien zij voorafgaand aan de afgifte van de peildatum langer dan vijf jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan op het adres van de huurder die een stadsvernieuwingsurgentie verkrijgt en daar ook feitelijk gewoond hebben. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat de regeling op oneigenlijke wijze gebruikt wordt door huurders die een grotere woning toegewezen wensen te krijgen zonder dat hun gezinsomvang dat rechtvaardigt.

- *Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie;*

In het Bestuurlijk Thematisch Team Huisvesting Kwetsbare Groepen van 12 januari 2023 is een akkoord gegeven om urgentiecriteria te ontwerpen voor de meest kwetsbare economisch daklozen zodat zij onder het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) komen te vallen. Het betreft een groep economisch daklozen die geen toegang krijgt tot de Maatschappelijke Opvang (MO), maar ook na het aanbod in de keten van economisch daklozen van tijdelijk wonen en ondersteuning onvoldoende stappen zet en soms zelfs verslechtert. Ze zijn kwetsbaar, maar kunnen wel op korte termijn zelfstandig wonen, als ze lichte maar op hun situatie toegesneden langduriger ondersteuning kunnen krijgen. Veelal is voor psychologische hulp zoals traumaverwerking een stabiele woonsituatie een voorwaarde van de behandelaar. Het voorstel is om deze urgentiegroep toe te voegen aan de verordening en op jaarbasis circa 30 mensen die deel uitmaken van deze groep urgentie toe te kennen. Dit voorstel is afgestemd met het Stedelijk Team Economisch Daklozen (STED) van de Regenboog Groep (DRG) en HVO Querido Passantenhotel en pensions (HVO Q). Dit zijn ook de partijen die de meest kwetsbare economisch daklozen voordragen voor urgentie. Zij

hebben de kennis en kunde om in te kunnen schatten wie er voor deze urgentie in aanmerking komt. Dit voorstel is ook in concept opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV).

- *Regels over woning weigeren ook laten gelden voor MO/BW;*

In de Huisvestingsverordening en de Nadere regels urgenties is opgenomen dat een urgentieaanvraag wordt geweigerd als de aanvrager een urgentieverklaring had die minder dan twee jaar geleden werd ingetrokken. Een urgentieverklaring wordt bijvoorbeeld ingetrokken wanneer de urgentiehouder een passende woonruimte heeft geweigerd. Hoewel de Centrale Toegang Maatschappelijke Opvang (CTMO) en de zorgaanbieders veronderstelden dat deze weigeringsgrond ook gold voor urgenten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, is dat niet zo geregeld in de Huisvestingsverordening. Zij hebben daarom verzocht om de verordening hierop aan te passen. De vrees bij de CTMO is dat cliënten veel vaker woningen zullen weigeren wanneer bekend wordt dat een weigering geen consequenties heeft. Het voorstel is nu ook voor de groep die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen geldt dat een urgentieaanvraag wordt geweigerd als de aanvrager een urgentieverklaring had die minder dan twee jaar geleden werd ingetrokken.

- *Voorrangsregeling voor Driemonders in Weesp;*

Per 1 januari 2023 is vanwege de fusie met Weesp een voorrangsregeling vastgesteld waarbij de bewoners van Weesp voorrang hebben op 60% van het vrijkomende aanbod van corporatiewoningen. Voor Driemond werd voorgesteld om de stadsdeelvoorrang te behouden in het stadsdeel Zuidoost. Dit was niet in lijn met het advies van de bestuurscommissie van Weesp. In de raadsvergadering van 30 november 2022 heeft de raad motie 521.22 Onderzoek voorrang Driemond bij stadsgebied Weesp aangenomen. Deze motie is in de raadsbrief ‘Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting vrijgegeven voor inspraak’ d.d. 13 februari 2023 afgedaan, waarbij woningzoekenden uit Driemond stadsdeelvoorrang krijgen op aangewezen nieuwbouwcomplexen in het stadsgebied Weesp. Het college kiest er echter bij nader inzien voor om de voorrangsregeling voor Weesper woningzoekenden gelijk te trekken voor het hele stadsgebied Weesp, inclusief Driemond, gezien de sterke wens van de bestuurscommissie om alle bewoners binnen het stadsgebied Weesp gelijk te behandelen en omdat Driemonders veelal aangewezen zijn op voorzieningen in Weesp.

- *Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen;*

De voorrang voor Amsterdamse jongeren is al sinds 1 januari 2021 opgenomen in de Huisvestingsverordening van Amsterdam en deze voorrang wordt sinds september 2022 uitgevoerd in WoningNet. De bindingseis van de voorrang is gebaseerd op artikel 14 van de Huisvestingswet waarin staat opgenomen dat iemand binding heeft met een gemeente als die persoon in de afgelopen 10 jaar ten minste 6 jaar aaneengesloten in die gemeente heeft gewoond. Na invoering van de voorrang bleek dat veel jongeren die wel degelijk een lang Amsterdams woonverleden hebben met deze bindingsdefinitie toch worden uitgesloten van de regeling. Omdat de voorrang geldt voor het volledige aanbod van jongerenwoningen in WoningNet, komen jongeren die niet voldoen aan de bindingseis helemaal niet meer in aanmerking voor een jongerenwoning. Het gaat bijvoorbeeld om jongeren die al hun hele leven in Amsterdam wonen, maar vanwege hun studie een aantal maanden uitgeschreven waren. Daarom is op 13 juli 2022 aan de gemeenteraad toegezegd om schriftelijk terug te komen op welke mogelijkheden er zijn om van de bindingsdefinitie uit de Huisvestingswet af te wijken.

Na verkenning is gebleken dat het juridisch niet mogelijk is om af te wijken van de bindingseis zoals deze is geformuleerd in de Huisvestingswet. In de consultatiereactie van de gemeente Amsterdam op de wijzigingen van de Huisvestingswet is aangegeven dat we graag meer ruimte zouden willen om het begrip ‘binding’ zelf in te vullen. Dit voorstel is vooralsnog niet overgenomen door BZK. Daarnaast kost het alsnog maken van uitzonderingen voor individuele gevallen capaciteit waar geen rekening mee is gehouden bij het ontwerpen van de regeling. Daarom is het voorstel om de voorrang voor Amsterdamse jongeren maar op een deel van het vrijkomende aanbod op WoningNet toe te passen. Hierdoor blijft een deel van de jongerenwoningen nog steeds beschikbaar voor regulier woningzoekende jongeren zonder binding met Amsterdam. Om het voor de corporaties werkbaar te houden, is het voorstel om een bandbreedte te hanteren en de voorrang voor Amsterdamse jongeren toe te passen op 30% tot 50% van de vrijkomende jongerenwoningen. We monitoren met de corporaties of de voorrang niet te veel of te weinig wordt toegepast.

Hoewel er geen mogelijkheden zijn om af te wijken van de bindingsdefinitie die wordt opgelegd in de Huisvestingswet, wordt met dit voorstel wel meer ruimte geboden voor jongeren die niet aan de bindingsdefinitie voldoen.

b. Woonruimtevoorraad

- *Afroming B&B quota met 30% per wijk (met dit voorstel wordt motie 551 afgehandeld);*

Aanleiding

De wens om het quotum B&B te verlagen is opgenomen als doelstelling in de concept- Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, als maatregel in het kader van de Verordening op het toerisme in balans en vastgelegd in de motie 551 waarbij het college verzocht wordt een onderzoek te starten naar de beperking van het ongebruikte quotum B&B in de gehele stad en daarbij de mogelijkheid te onderzoeken geen nieuwe vergunningen B&B meer te verlenen.

Juridische kaders

Binnen de juridische kaders is onderzocht of er mogelijkheden zijn om de quota aan te passen. Van belang daarbij is vooral de Europese Dienstenrichtlijn omdat een dienst als het verhuren van woonruimte alleen beperkt mag worden als de opgelegde beperking niet discriminerend is en tevens gerechtvaardigd (noodzakelijk) en evenredig (proportioneel) is. Daarnaast moet toetreding tot de markt door nieuwe aanbieders mogelijk blijven. Een nadere analyse van de juridische risico's leest u in de juridische bijlage.

Voorstel

Het college stelt voor om in alle wijken de B&B quota te verminderen met 30%, met dien verstande dat in wijken waar dit zou leiden tot een lager quotum dan het aantal reeds verleende en nog in aanvraag zijnde vergunningen, het quotum wordt vastgesteld op het aantal verleende en nog in aanvraag zijnde vergunningen. Dit heeft een sterk matigend effect op juist die wijken waar B&B's al veel aanwezig zijn. In 43 wijken waar nu al veel B&B-vergunningen zijn verleend in verhouding tot het nu geldende quotum, worden geen nieuwe vergunningen B&B meer verleend tenzij er in die wijken ruimte vrijvalt door het intrekken van bestaande vergunningen. Zo wordt in stadsdeel Centrum, waar 40% van alle vergunde B&B's zijn gelegen, het quotum gelijk aan het aantal reeds verleende of nog in aanvraag zijnde vergunningen op 1 februari 2023. In 41 wijken waar dit percentage lager ligt, is per wijk nog ruimte voor maximaal 5 nieuwe B&B's. In 21 wijken is het aantal B&B nog zo gering dat het college het verantwoord acht om daar nog wat meer ruimte (6-11) te bieden aan nieuwe B&B's.

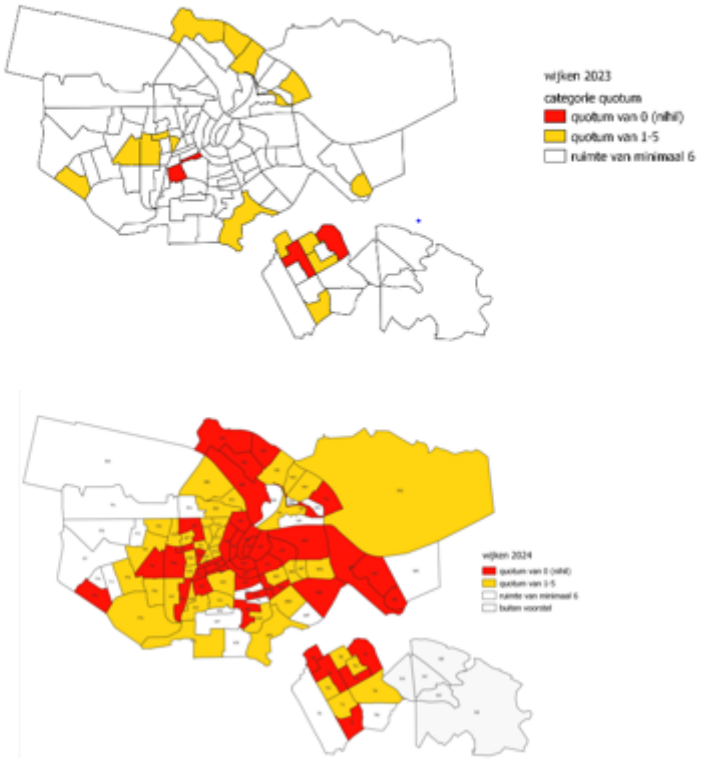
Aanvragen in de periode tussen 1 februari 2023 en 1 januari 2024

Tussen het tijdstip van de meting ten behoeve van de opstelling van dit voorstel (1 februari 2023) en de inwerkingtreding (1 januari 2024) ligt een ruime periode waarin nog aanvragen B&B ingediend kunnen worden, zij het dat het moeilijk in te schatten is in hoeverre dat ook echt gaat gebeuren. Het college wil echter voorkomen dat het nu berekende quotum op 1 januari 2024 naar boven moet worden bijgesteld. Daarom wordt tevens besloten dat alle aanvragen die tussen 1 februari 2023 en 1 januari 2024 zijn ingediend weliswaar worden vergund op grond van het huidige quotum, maar als dit mocht leiden tot een overschrijding van het quotum dat in dit voorstel is opgenomen, dan wordt het nieuwe quotum niet verhoogd, maar worden deze vergunningen 'verrekend' met eventuele ingetrokken aanvragen in die wijk. Pas nadat alle aanvragen uit de periode 1 februari 2023 tot 1 januari 2024 op deze wijze zijn verrekend, kunnen ingetrokken aanvragen weer gecompenseerd worden door nieuwe aanvragen. In de afgelopen drie jaren zijn circa 140 vergunningen ingetrokken (meestal op eigen verzoek of na verhuizing).

Voorstel in beeld

Onderstaande kaarten en tabel geven een beeld van de huidige situatie en de situatie na vermindering van de B&B quota.

Figuur 1: Vergelijking vrije ruimte quota 2023 en 2024 na wijziging



Tabel 1: Vergelijking vrije ruimte quota 2023 en 2024 na wijziging

Stadsdeel	Quotum 2023	Vergund 1-2-2023	% Vrije ruimte 2023	Quotum 2024	% Vrije ruimte 2024
Centrum	1058	860	19%	860	0%
West	469	314	33%	349	10%
Zuid	459	288	37%	341	16%
Oost	421	283	33%	312	9%
Noord	339	209	38%	252	17%
Nieuw-West	283	128	55%	204	37%
Zuidoost	109	49	55%	84	42%
Totaal	3138	2131	32%	2402	11%

<u>Stadsgebied Weesp vooralsnog buiten beschouwing</u>
Voor het stadsgebied is nog onlangs per 1 januari 2023, na de samenvoeging van Amsterdam en Weesp, een nieuw quotum vastgesteld. Daar zijn nog nauwelijks (vier) vergunningen verleend of in behandeling en gaat in Weesp de vergunningplicht formeel pas in op 1 jul 2023. Pas eind 2023/begin 2024 ontstaat daar een duidelijker beeld over de werkelijke omvang van B&B en daarom is een aanpassing van het quotum daar prematuur. Het college wacht de ontwikkeling in dat stadsgebied af. Mocht hiertoe aanleiding zijn, dan kan later het quotum in Weesp alsnog worden aangepast.

<u>Onderbouwing</u>

Inhoudelijke onderbouwt het college de beperking van het quotum op basis van de schaarste woonruimtevoorraad, de leefbaarheid van wijken en het streven naar een verminderd aanbod aan logiesruimte.

a. Een beperking van het quotum acht het college gerechtvaardigd op basis van de krappe woningmarkt in Amsterdam. In 2022 had de MRA een tekortpercentage aan woningen van 5,4%, hoger dan het landelijk gemiddelde, en de woondruk-index-analyse geeft een tekort aan van 200.000 woningen in Amsterdam. Ingezet wordt op veel nieuwbouw en aanvullende maatregelen in de bestaande voorraad en dan kan het toeristisch verhuren van woonruimte niet buiten beschouwing blijven. Een B&B betekent per definitie dat bewoners woonruimte over hebben die zij kunnen verhuren. Voor het college is het niet vanzelfsprekend dat dat ook verhuur aan toeristen moet betekenen.
b. Verder is het voor de leefbaarheid van wijken van belang dat toeristische verhuur wordt beperkt. 'Toeristificatie' van woonbuurten is niet in het belang van de bewoners en het college wil dit waar mogelijk tegengaan. Een B&B trekt toeristen aan die het hele jaar door in woningen verblijven. De bezoekersprognose 2022-2024 van Onderzoek en Statistiek (O&S) laat zien dat het toerisme de komende jaren weer flink aantrekt tot wellicht in 2024 zelfs boven het niveau van 2019. De meer centraal gelegen stadswijken ervaren de meeste druk van het toerisme, zo blijkt uit het onderzoek Toeristische draagkracht van wijken 2021 van O&S. Hetzelfde onderzoek laat zien dat de leefbaarheid waar het toeristische druk betreft, tijdens de Covid-periode is verbeterd. Die verbetering wil het college in het belang van de bewoners vasthouden.
c. Het college voert een restrictief hotelbeleid. Nieuwe hotels zijn alleen nog maar toegestaan als zij in een 'nee, tenzij-gebied' liggen. In het kader van de *Verordening op het toerisme in balans* heeft de gemeenteraad in december 2022 een aanvullend pakket van maatregelen vastgesteld, waarbij ook extra of verbreding van de maatregelen in de hotelsector aan de orde zijn. Gezien het feit dat een B&B ook logies aanbiedt en qua aard en karakter dichtbij een hotel ligt, vindt het college het niet gewenst dat het aantal B&B's de komende jaren nog met bijna 50% zou kunnen toenemen. Ook vanuit het oogpunt van een gelijk speelveld met hotels is dit niet verdedigbaar.

Gezien bovenstaande is het naar het oordeel van het college onontkoombaar dat wordt ingegrepen in het quotum. Niets doen zou betekenen dat nog meer ruimte wordt geboden aan het gebruiken van schaarse woonruimte als logiesruimte voor permante duur aan toeristen. Bij nadere beschouwing kan gesteld worden dat de quota per 1 januari 2020, vanuit overigens toentertijd begrijpelijke beweegredenen, hoger zijn vastgesteld dan feitelijk nodig en gewenst was. Dat wil het college nu repareren. De periode tot 1 juli 2028 is te lang om niets te doen.

- *B&B's in een zolderruimte toestaan;*

Tot 2020 was het beleid dat zolderruimtes ook als B&B gebruikt mochten worden. Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van de Huisvestingsverordening, waaronder de definitie van een B&B. Met deze wijziging werd door het college beoogd dat een B&B niet in een externe zolderruimte was toegestaan. Het argument hiervoor was dat de zolderruimte zich niet in de woning van de B&B-eigenaar bevindt en dit deel zich daarom onttrekt aan het directe toezicht door de B&B-eigenaar. Het desbetreffende artikel dat in de Huisvestingsverordening van 1 januari 2020 werd opgenomen, bleek in de praktijk bij de uitvoering en in juridische procedures onvoldoende duidelijk te zijn. Om deze interpretatie te verduidelijken heeft het college in 2020 voorgesteld om de verordening op dit punt te wijzigen. Uit de discussie in de gemeenteraad van december 2020 kon echter worden afgeleid dat de meerderheid van de gemeenteraad op dit punt een beleid voorstond dat vergelijkbaar was met het beleid van 2019. Zolderruimtes werden daarbij als deel van de woning gezien, tuinhuisjes niet. De raad heeft op 17 december 2020 een amendement aangenomen dat de wijziging op dit punt ongedaan wordt gemaakt, maar daar geen anders geformuleerd artikel of toelichting voor in de plaats gesteld. De Huisvestingsverordening bleef dus onveranderd en daarmee onduidelijk.

De belangenvereniging Amsterdam Gastvrij heeft in november 2021 een e-mail naar de wethouder Wonen gestuurd waarin Amsterdam Gastvrij stelt dat de gemeente de Huisvestingsverordening niet goed uitvoert en dat voorbij wordt gegaan aan het feit dat de raad bij amendement een voorstel tot wijziging van de verordening heeft verworpen. Als reactie op deze e-mail heeft de wethouder Amsterdam Gastvrij laten weten de praktijk van 2019 voorlopig aan te houden, in ieder geval tot aan de wijziging van de Huisvestingsverordening. Het college heeft op 24 mei 2022 besloten de keuze om B&B's wel of niet toe te staan in zolders uit te stellen tot de Huisvestingsverordening van 2024.

Het voorstel voor de Huisvestingsverordening 2024 is om toe te staan dat zolderruimtes als B&B gebruikt mogen worden en dit te verduidelijken in de Huisvestingsverordening. Het college vindt echter het van groot belang dat de zolderruimtes voldoen aan de bouwvoorschriften en de brandveiligheidseisen. Daarom wordt ook voorgesteld de indieningsvereisten van een aanvraag op dit onderdeel aan te scherpen. De vluchtwegen en rookmelders moeten op de plattegrond van de B&B worden aangegeven. Voorafgaand aan het gebruik wordt dan een controle uitgevoerd waarbij niet alleen aan de eisen van de Huisvestingsverordening moet zijn voldaan, maar ook aan voorwaarden van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Zo wordt bevorderd dat zolderruimtes op een verantwoorde manier aan toeristen worden verhuurd. Overigens is gebleken dat maar weinig zolderruimtes als B&B worden gebruikt. Het quotum op B&B voorkomt dat in de toekomst er veel van deze B&B's bij zullen komen.

- *Aanpassingen van de Opkoopbeschermingsregeling;*

Per 1 april 2022 is de regeling opkoopbescherming voor alle stadsdelen van de gemeente Amsterdam van kracht waardoor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met € 512.000 (prijsgrens voor 2022) na aankoop voor vier jaar niet verhuurd mogen worden, tenzij er een vergunning of ontheffing is verleend. Uit de praktijk is gebleken dat op onderstaande punten aanscherping of verduidelijking nodig is:

i. *Roerenderuimtebelasting (RRB) en koopsom als peilwaarde naast de WOZ-waarde;*

Een woonruimte kan onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming vallen indien de WOZ-waarde op het moment van de registratie van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde heeft tot en met € 533.000,- (prijsgrens voor 2023).
In de praktijk blijken er woonruimten te zijn zonder een WOZ-waarde. Voor nieuwgebouwde of gevormde woningen is bijvoorbeeld niet altijd direct een WOZ-waarde vastgesteld door de gemeente. Tevens heet de WOZ-waarde voor woonboten Roerenderuimtebelasting-waarde (RRB-waarde). Voorgesteld wordt om in de verordening te verduidelijken dat bij afwezigheid van een WOZ-waarde de RRB-waarde wordt gebruikt. En als de RRB-waarde ook ontbreekt om als restcategorie de recente koopprijs te hanteren als waardebepaling.

ii. *Toevoegen van de opkoopbescherming als weigeringsgrond voor de vergunning woningvormen;*

In Amsterdam is het mogelijk om met een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening één woning te verbouwen naar twee of meer woningen. Dat wordt woningvormen genoemd. Deze woningen krijgen een eigen huisnummer en WOZ-waarde. Mocht de opkoopbescherming van toepassing zijn op de woning van waaruit wordt gevormd, vervalt de werking na het vormen van de nieuwe woningen. De oorspronkelijke woning met het oude huisnummer en WOZ-waarde op basis waarvan de woning onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming viel, bestaat namelijk na het vormen niet meer in die hoedanigheid. Voor de gevormde woningen kan de opkoopbescherming pas weer gaan gelden als de woning wordt verkocht. Het kan dus gebeuren dat een woning na aankoop niet verhuurd mag worden vanwege de opkoopbescherming, er gevormd wordt naar twee woningen en dat die vervolgens allebei wel verhuurd mogen worden. Om deze onwenselijke situatie te kunnen voorkomen wordt voorgesteld om bij een vergunning woningvormen de toepasselijkheid van de opkoopbescherming als weigeringsgrond op te nemen.

- *Opnemen van weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen;*

Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) signaleert dat er weigeringsgronden voor voorraadvergunningen ontbreken in de huidige Huisvestingsverordening. Het gaat dan om gevallen waarbij er meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op een adres. Bijvoorbeeld: een B&B mag alleen gehouden worden in een zelfstandige woonruimte. Als een woning echter middels een kamerverhuurvergunning onzelfstandig is geworden kan de aangevraagde en evident strijdige B&B vergunning op dit moment niet op voorhand geweigerd worden. Door het toevoegen van weigeringsgronden voor dergelijke situaties kan VTH de vergunning weigeren. Ook wordt het voor vergunningaanvragers op voorhand duidelijk welke vergunningen niet gecombineerd kunnen worden, waardoor onnodige aanvragen en daarmee samenhangende kosten en leges, voorkomen kunnen worden.

Voor bepaalde voorraadvergunningen (bijvoorbeeld de mogelijkheid om een kamerverhuurvergunning te weigeren indien de woning recentelijk bouwkundig gesplitst is) bestaan al weigeringsgronden, maar voor enkele andere vergunningen ontbreekt deze weigeringsgrond nog. Voorgesteld wordt om voor alle voorraadvergunningen weigeringsgronden op te nemen die zien op een onwenselijke samenloop van vergunningen.

- *Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken;*

Woningvorming is het verbouwen van één woning naar meerdere woningen. Middels een vergunningplicht en met name de minimale oppervlakte-eisen wil de gemeente de voorraad grotere woningen in de stad behouden ten behoeve van grote huishoudens. Vanaf 2021 zijn de voorwaarden voor woningvormen aangescherpt. Er is toen onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en niet-grondgebonden woningen. Voor grondgebonden woningen is woningvormen alleen toegestaan als de woning van waaruit wordt gevormd een minimale oppervlakte heeft van 200 m^2 en de gevormde woningen gemiddeld 100 m^2 zijn.

In de praktijk blijkt dat de toepassing van huidige begrip 'grondgebonden woning' tot gevolg heeft dat er grote gezinswoningen die weliswaar laag liggen, buiten het begrip vallen. Zo kan een grachtenpand met een souterrain en een trapje naar de voordeur een niet-grondgebonden woning zijn. Dit strookt niet met de bedoeling van het huidige beleid om grote laaggelegen woningen te behouden voor gezinnen. Daarom is het voorstel een het begrip 'grondgebonden woning' te vervangen door 'laaggelegen woning' met de volgende definitie:

'Woning bestaande uit twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau. Een woonlaag betreft een bouwlaag waar zich tenminste een verblijfsruimte in bevindt. Daarnaast is het hoogteverschil tussen het maaiveld en de bovenkant van de afgewerkte vloer ter plaatse bij de toegangsdeur van de woning en een woonlaag niet meer dan 2,1 meter.'

Vervolgproces

Na verwerking van uw advies en de reacties uit de inspraakronde, worden definitieve voorstellen gedaan aan de gemeenteraad voor vaststelling. Besluitvorming voor definitieve vaststelling van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 volgt in het najaar.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel .....wordt gevraagd uiterlijk 17 juli 2023 advies uit te brengen over de beleidsvoorstellen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024.

Conceptadvies DB:

Het dagelijks bestuur formuleert hier -indien van toepassing- t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

De door het college van B&W voorgestelde beleidsvoorstellen voor de nieuwe Huisvestingsverordening 2024 zijn voor een deel technisch van aard. Het betreft logische, algemene en beleidsarme reparaties die vooral de uitvoering van bestaand beleid verbeteren of verduidelijken.

Het bestuur van stadsdeel Noord kiest er daarom voor om selectief te adviseren op die beleidsvoorstellen die de belangen van stadsdeel Noord kunnen raken.

Woonruimteverdeling

- Inwonende kinderen van 18-23 jaar meerekenen tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie

Noord is zeer tevreden dat dit knelpunt bij de herhuisvesting van gezinnen met oudere kinderen structureel wordt opgelost. Door kinderen van 18 tot 23 jaar voortaan mee te rekenen bij het huishouden wordt voorkomen dat gezinnen na verhuizing bij sloop of renovatie in een te krappe woning terecht komen.

- Meest kwetsbare economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie

De doelgroep meest kwetsbare economisch daklozen krijgen in dit voorstel urgentie en vallen dan onder de zogenoemde "kwetsbare groepen" van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen. Zoals Noord eerder in het stadsdeeladvies voor de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting heeft toegelicht draagt Noord haar 'fair share' bij aan het huisvesten van kwetsbare huishoudens. Noord is daarom voorstander van het beleidsvoorstel mits de afgesproken gespreide toewijzing van max. 30% van het vrijkomende sociale corporatie huuraanbod aan PHKG niet

wordt overschreden; er goed afgestemd wordt in wijken waar meerdere corporaties bezit hebben; er voldoende begeleiding/zorg is in de wijken voor (gevestigde) kwetsbare huishoudens en de capaciteit van de buurtteams/de sociale basis afdoende is.

- Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen

Noord begrijpt de pragmatische keuze achter het beleidsvoorstel om de voorrang op jongerenwoningen te beperken, om zo Amsterdamse jongeren die tijdelijk (bv voor studie) de stad verlieten ook een kans te geven om na terugkeer een jongerenwoning te bemachtigen. Dit omdat het nu juridisch niet mogelijk is om de strenge bindingseisen uit de Huisvestingswet soepel toe te passen. Noord hoopt dat het college gehoor vindt bij het Rijk om de bindingseisen in de wet te versoepelen, en daarmee in de toekomst alle Amsterdamse jongeren (ook die voor korte tijd de stad verlaten) weer voorrang op alle Amsterdamse jongerenwoningen te kunnen geven.

Woonruimtevoorraad

- Vermindering van de Bed & Breakfast-quota met 30% per wijk

De mening van het college dat “woningen er zijn om in te wonen” wordt door Noord volmondig onderschreven. Noord kan zich daarom vinden in het voorstel om de ruimte voor vestiging van B&B’s in wijken, vanuit het oogpunt van schaarste en leefbaarheid in wijken, verder in te perken. Dit voorstel leidt ertoe dat in de meeste wijken van Noord er nog 0 tot maximaal 5 B&B’s bij kunnen komen. Wel vraagt Noord aandacht voor het zogenoemde ‘waterbedeffect’, doordat de verlaging van het quotum ervoor zorgt dat vestiging in de meer centraal gelegen populaire wijken niet meer mogelijk is kan dit (weliswaar gemaximeerd door het quotum) voor een verschuiving naar de meer perifeer gelegen woonwijken van de stad zorgen.

- B&B in een zolderruimte

Noord vindt het voor eigenaren, de uitvoering en handhaving fijn dat er nu duidelijkheid is over het toestaan van B&B’s in zolderruimten. En essentieel dat aan het verantwoord toestaan van het gebruik van zolderruimten door B&B’s heldere voorwaarden worden verbonden, zodat deze zolders voldoen aan de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Een toerist is tenslotte een gast die de vluchtwegen in de woning niet vanzelfsprekend goed kent, waardoor veiligheidsrisico’s toenemen.
Het college schrijft dat er maar weinig (externe) zolderruimtes als B&B worden gebruikt. Noord vermoedt dat dit met het type bebouwing te maken heeft; het in de centralere delen van de stad veel voorkomende vooroorlogse woongebouw met 4 gestapelde woningen met daarboven een bouwlaag met zolders voor de ondergelegen woningen. En is daarom benieuwd naar waar dit in de stad wel voor komt, zodat hier op geanticipeerd kan worden.

- Voorstel Opkoopbescherming als weigeringsgrond voor woningvormen

Juist om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen opgekocht worden voor de verhuur en minder vermogende kopers het nakijken hebben is de opkoopbeschermingsregeling ingevoerd. Om die reden is Noord het met het college eens dat het onwenselijk is dat via de woningvormingssluiproute alsnog gekocht kan worden voor de verhuur en steunt het de invoering van deze weigeringsgrond.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

De commissie is blij met het advies van het DB en sluit zich hierbij aan. Als aanvullende punten willen we meegeven:

- We zijn blij met de voorrangsregels voor speciale categorieën woningzoekenden, zoals jongeren en economisch daklozen, maar het gevolg is wel dat er eigenlijk nauwelijks meer woningen te vinden zijn zonder urgentie en het vallen in een speciale categorie die voorrang krijgt. Volkshuisvesting is al jaren een probleem in Amsterdam en het wordt alleen maar erger. We adviseren daarom ook dat de gemeente zich inspant om te zorgen dat woningcorporaties geen sociale huurwoningen meer verkopen, en ervoor te zorgen dat bij nieuwbouwprojecten de 40-40-20-regel wordt gehanteerd en toegepast. Verifieer dit per stadsdeel ook na het opleveren van woningbouwprojecten.

- We willen benadrukken dat er goed op gelet wordt bij economisch daklozen dat deze bewoners kwetsbaar zijn en daarom niet zomaar zonder begeleiding in een kwetsbare volkswijk met veel sociale problemen woningen toegewezen krijgen.
- Het college stelt voor om "de voorrang voor Amsterdamse jongeren toe te passen op 30% tot 50% van de vrijkomende jongerenwoningen". Het lijkt ons wenselijker om dit op 50 procent van de jongerenwoningen van toepassing te laten zijn, gezien de hoge nood onder deze doelgroep.

Finaal advies DB:

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

De door het college van B&W voorgestelde beleidsvoorstellen voor de nieuwe Huisvestingsverordening 2024 zijn voor een deel technisch van aard. Het betreft logische, algemene en beleidsarme reparaties die vooral de uitvoering van bestaand beleid verbeteren of verduidelijken.

Het bestuur van stadsdeel Noord kiest er daarom voor om selectief te adviseren op die beleidsvoorstellen die de belangen van stadsdeel Noord kunnen raken.

Woonruimteverdeling

- Inwonende kinderen van 18-23 jaar meerekenen tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie

Noord is zeer tevreden dat dit knelpunt bij de herhuisvesting van gezinnen met oudere kinderen structureel wordt opgelost. Door kinderen van 18 tot 23 jaar voortaan mee te rekenen bij het huishouden wordt voorkomen dat gezinnen na verhuizing bij sloop of renovatie in een te krappe woning terecht komen.

- Meest kwetsbare economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie

De doelgroep meest kwetsbare economisch daklozen krijgen in dit voorstel urgentie en vallen dan onder de zogenoemde “kwetsbare groepen” van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen. Zoals Noord eerder in het stadsdeeladvies voor de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting heeft toegelicht draagt Noord haar ‘fair share’ bij aan het huisvesten van kwetsbare huishoudens. Noord is daarom voorstander van het beleidsvoorstel mits de afgesproken gespreide toewijzing van max. 30% van het vrijkomende sociale corporatie huuraanbod aan PHKG niet wordt overschreden; er goed afgestemd wordt in wijken waar meerdere corporaties bezit hebben; er voldoende begeleiding/zorg is in de wijken voor (gevestigde) kwetsbare huishoudens en de capaciteit van de buurtteams/de sociale basis afdoende is. De doelgroep economisch daklozen is kwetsbaar, daarom wil Noord benadrukken dat zij alleen met goede begeleiding gehuisvest worden.

- Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen

Noord begrijpt de pragmatische keuze achter het beleidsvoorstel om de voorrang op jongerenwoningen te beperken, om zo Amsterdamse jongeren die tijdelijk (bv voor studie) de stad verlieten ook een kans te geven om na terugkeer een jongerenwoning te bemachtigen. Dit omdat het nu juridisch niet mogelijk is om de strenge bindingseisen uit de Huisvestingswet soepel toe te passen. Noord hoopt dat het college gehoor vindt bij het Rijk om de bindingseisen in de wet te versoepelen, en daarmee in de toekomst alle Amsterdamse jongeren (ook die voor korte tijd de stad verlaten) weer voorrang op alle Amsterdamse jongerenwoningen te kunnen geven. Noord geeft, gelet op de hoge woningnood onder jongeren, er de voorkeur aan om de voorrang op 50% van de vrijkomende jongerenwoningen van toepassing te laten zijn.

Woonruimtevoorraad

- Vermindering van de Bed & Breakfast-quota met 30% per wijk

De mening van het college dat “woningen er zijn om in te wonen” wordt door Noord volmondig onderschreven. Noord kan zich daarom vinden in het voorstel om de ruimte voor vestiging van B&B’s in wijken, vanuit het oogpunt van schaarste en leefbaarheid in wijken, verder in te perken. Dit voorstel leidt ertoe dat in de meeste wijken van Noord er nog 0 tot maximaal 5 B&B’s bij kunnen komen. Wel vraagt Noord aandacht voor het zogenoemde ‘waterbedeffect’, doordat de verlaging van het quotum ervoor zorgt dat vestiging in de meer centraal gelegen

populaire wijken niet meer mogelijk is kan dit (weliswaar gemaximeerd door het quotum) voor een verschuiving naar de meer perifeer gelegen woonwijken van de stad zorgen.

- B&B in een zolderruimte

Noord vindt het voor eigenaren, de uitvoering en handhaving fijn dat er nu duidelijkheid is over het toestaan van B&B's in zolderruimten. En essentieel dat aan het verantwoord toestaan van het gebruik van zolderruimten door B&B's heldere voorwaarden worden verbonden, zodat deze zolders voldoen aan de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Een toerist is tenslotte een gast die de vluchtwegen in de woning niet vanzelfsprekend goed kent, waardoor veiligheidsrisico's toenemen.
Het college schrijft dat er maar weinig (externe) zolderruimtes als B&B worden gebruikt. Noord vermoedt dat dit met het type bebouwing te maken heeft; het in de centralere delen van de stad veel voorkomende vooroorlogse woongebouw met 4 gestapelde woningen met daarboven een bouwlaag met zolders voor de ondergelegen woningen. En is daarom benieuwd naar waar dit in de stad wel voor komt, zodat hier op geanticipeerd kan worden.

- Voorstel Opkoopbescherming als weigeringsgrond voor woningvormen

Juist om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen opgekocht worden voor de verhuur en minder vermogende kopers het nakijken hebben is de opkoopbeschermingsregeling ingevoerd. Om die reden is Noord het met het college eens dat het onwenselijk is dat via de woningvormingssluiproute alsnog gekocht kan worden voor de verhuur en steunt het de invoering van deze weigeringsgrond.