Beleidstoelichting wijzigingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 per 1 januari 2025

1. Huidige Huisvestingsverordening 2024

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels opstellen voor de verdeling van schaarse huurwoningen en regels waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen worden gereguleerd. De Huisvestingswet 2014 stelt de kaders waaraan de gemeente zich moet houden. Zo worden er eisen gesteld aan de totstandkoming en onderbouwing van de verordening en ook aan de inhoudelijke voorwaarden die een gemeente mag stellen. Per 1 januari 2024 geldt in Amsterdam de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (hierna: de Huisvestingsverordening).

2. Proces wijziging Huisvestingsverordening 2024 per 1 januari 2025

Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidstermijn van ten hoogste vier jaar en wordt doorgaans jaarlijks geactualiseerd per 1 januari. De huidige huisvestingsverordening zal per 1 januari 2025 geactualiseerd worden met nieuwe beleidsvoorstellen van het college.

Het college doet enkele beleidsvoorstellen ter wijziging van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2025. Op deze voorstellen kunnen inspraakreacties worden gegeven. Na het wegen van de inspraakreacties zal een definitief voorstel tot wijziging van de Huisvestingsverordening worden gedaan aan de Amsterdamse gemeenteraad. De Amsterdamse gemeenteraad neemt uiteindelijk het finale besluit over de wijzigingen.
De voorstellen worden van 3 juni tot en met 15 juli 2024 vrijgegeven voor inspraak. Ieder die dat wil kan via de inspraakwebpagina een zienswijze indienen. Het college zal deze zienswijzen in overweging nemen voor het definitieve voorstel aan de gemeenteraad na de zomer en reageert op de inbreng in een Nota van beantwoording die tevens aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

3. Leeswijzer

In dit document worden de beleidsvoorstellen voor het aanpassen van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2025 toegelicht. Allereerst leest u de voorstellen ten aanzien van de woonruimteverdeling (onder 4). Deze zien onder andere op het invoeren van een vergunningplicht voor middeldure huurwoningen, introductie van urgentie voor de Actiecentrum Veiligheid en Zorg-doelgroep en wijziging van de voorrangsregels voor rolstoelgebruikers. Daarna leest u de voorstellen ten aanzien van de woonruimtevoorraad (onder 5). Het gaat dan onder andere om het voorstel ten aanzien van huizenruil zonder enige vorm van betaling vrijstellen, regels voor kortdurende huisbewaring en versoepeling van de regels voor inwoning.

4. Woonruimteverdeling (hoofdstuk 2 van de Huisvestingsverordening)

4.1 Vergunningplicht voor middeldure huurwoningen

Met de Wet betaalbare huur gaat er een maximale huur gelden voor middeldure huurwoningen, met een huurprijs van €879,66 tot en met €1.165,81 (prijspeil 2024). Het college wil dat deze woningen verhuurd worden aan huishoudens met een middeninkomen. Een middeninkomen is een inkomen tot €75.362 per jaar voor eenpersoonshuishoudens en tot €82.921 per jaar voor meerpersoonshuishoudens. Daarom wil het college voor middeldure huurwoningen een huisvestingsvergunning invoeren. Met een huisvestingsvergunning toetst het college of daadwerkelijk een huishouden met een middeninkomen in de middeldure huurwoning gaat wonen.

4.2 Maatwerk passendheidscriteria huishoudgrootte en vierkante meters
De Huisvestingsverordening 2024 kent bepaalde passendheidscriteria voor gezinnen. Dit betekent dat grotere woningen wanneer ze op WoningNet komen met voorrang naar grote of kleine gezinnen gaan. Het is op dit moment voor woningcorporaties niet mogelijk om van de passendheidscriteria af te wijken. Hierdoor komen woningen die wel geschikt zouden zijn voor gezinnen soms niet terecht bij deze gezinnen. Het college stelt daarom een pilot van twee jaar voor om de woningcorporaties de ruimte te bieden om af te wijken van de passendheidscriteria voor gezinnen. Door deze mogelijkheid voor maatwerk te bieden, krijgen de woningcorporaties meer ruimte om woningen die geschikt zijn voor gezinnen ook met voorrang toe te wijzen aan gezinnen. Na twee jaar wordt onderzocht of de maatregel daadwerkelijk tot meer woningen voor gezinnen leidt.

4.3 Urgentie voor de AcVZ-doelgroep
Het college wil nog één doelgroep toevoegen aan de groepen die in Amsterdam urgentie kunnen krijgen. Deze groep heet de ‘AcVZ-doelgroep’ omdat het Actiecentrum Veiligheid en Zorg (het AcVZ) mensen voor kan dragen voor deze urgentie. Het gaat daarbij om een kleine groep mensen die een persoonsgerichte aanpak krijgen vanuit het AcVZ en die met hulp zelfstandig kunnen wonen. De verwachting is dat het krijgen van een woning bij deze groep zal zorgen voor een afname in overlastgevend en delict gedrag. De AcVZ-doelgroep zal na verhuizing begeleid worden door een zorginstelling.

4.4 Toewijzing particuliere flexwoningen
Het plan is om de komende drie jaar 2.500 - 3.000 flexwoningen (tijdelijke woningen) te realiseren in drie tranches. Dit is om te voldoen aan de grote vraag naar betaalbare woningen. Daarnaast is het doel om minimaal 30% van deze woningen toe te wijzen aan statushouders, om zo te voldoen aan de taakstelling vanuit het Rijk. De overige woningen worden toegewezen aan reguliere woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar een woning, waaronder jongeren, mensen uit specifieke beroepsgroepen en economisch daklozen.

De flexcomplexen kunnen ontwikkeld of beheerd worden door corporaties, maar ook door particulieren. Op dit moment gelden voor de toewijzing van sociale huurwoningen die geen eigendom zijn van corporaties alleen een inkomenseis. Dit betekent dat het niet mogelijk is om bepaalde groepen, waaronder statushouders, met voorrang te huisvesten in flexcomplexen die niet in eigendom zijn van corporaties. Daarom wil het college per 1 januari 2025 voorrangsregels opnemen die van toepassing kunnen zijn op particuliere flexcomplexen.

4.5 Wijziging voorrangsregels voor rolstoelwoningen
Rolstoelgebruikers die een rolstoelwoning zoeken krijgen een label acuut, dringend of noodzakelijk afhankelijk van de ernst van hun woonsituatie. Daarnaast gelden er passendheidslabels voor grote rolstoelwoningen die met voorrang gaan naar huishoudens met kinderen. Het voorstel is nu om de voorrang voor gezinnen met 1 of 2 kinderen voor rolstoelwoningen met 3 kamers te laten vervallen. De voorrang is namelijk belemmerend voor huishoudens zonder kinderen met verhuismotivatie acuut of dringend. Bij het reageren op een vrijkomende rolstoelwoning met 3 kamers werden ze ‘ingehaald’ door huishoudens met 1 of 2 kinderen die noodzakelijk zijn. Hierdoor bleven Amsterdammers bijvoorbeeld langer in het revalidatiecentrum liggen dan nodig. De zogenoemde verkeerde beddenproblematiek werd met de voorrang vergroot. Voortaan komen voor rolstoelwoningen met 3 kamers als eerste rolstoelgebonden woningzoekenden die acuut dienen te verhuizen aan de beurt, daarna volgt de

categorie dringend en tot slot komen huishoudens met rolstoelwoningindicatie noodzakelijk aan de beurt.

In onderstaande tabel staan de 3 categorieën ‘acuut’, ‘dringend’ en ‘noodzakelijk’ uitgelegd.

Tabel 1 Categorieën bij toewijzing van rolstoelwoningen

Categorie	Toelichting
Acuut	Er is sprake van verkeerde beddenproblematiek. Hierbij heeft een Amsterdammer geen behandelperspectief en verblijft onnodig in een revalidatiekliniek, verpleeg- of ziekenhuis. Omdat het niet mogelijk is om de huidige woonruimte in of uit te komen en tilservice geen mogelijkheid is.
Dringend	Woningzoekende die in de huidige woning: 1. Geen medische en/of verpleegkundige handelingen kan krijgen vanwege de technische onmogelijkheden van de woning en de woning hier niet op is aan te passen; 2. Of de huidige woonruimte niet in of uit kan komen en geen gebruik kan maken van tilservice; 3. Of tilservice niet zodanig kan worden ingezet dat de woningzoekende dagelijks naar school, werk, dagbesteding of voorgeschreven medische behandelingen kan gaan.
Noodzakelijk	De overige woningzoekenden met een indicatie voor een rolstoelwoning zonder bovenstaande woonomstandigheid ‘acuut’ of ‘dringend’.

4.6 Gemengde wooncomplexen

Op dit moment bestaan er in Amsterdam al ‘gemengde complexen.’ In deze complexen gaat een deel van de woningen naar kwetsbare groepen zoals statushouders. Andere woningen kunnen op basis van motivatie worden toegewezen aan jongeren onder de 27 die gemotiveerd zijn om de kwetsbare groep in het complex te ondersteunen. Het college wil het ook mogelijk maken dat in sommige gemengde complexen personen van ouder dan 27 jaar op basis van motivatie een plek kunnen krijgen. Deze wens is er bijvoorbeeld bij flexcomplexen, maar ook bij de Lang Leven Thuisflats waar ouderen samenwonen. Daarom is het college voornemens om de definitie van ‘gemengd complex’ uit te breiden zodat in sommige complexen gemotiveerde mensen van boven de 27 jaar oud kunnen gaan wonen.

5. Woonruimtevoorraad (hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening)

5.1 Huizenruil zonder enige vorm van betaling

Woningen zijn om in te wonen, aldus de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Daarom reguleren we het gebruik van de woningvoorraad, ook bij toeristisch gebruik van woningen. De laatste tijd is huizenruil als vorm van toeristisch gebruik in opkomst. Alle vormen van kortdurend verblijf hebben invloed op de woningvoorraad en op de leefbaarheid in wijken en buurten. Na Airbnb is HomeExchange inmiddels de tweede aanbieder van woningen voor toeristisch verblijf in de stad. Er zijn verschillende mogelijkheden om je woning te ruilen. Zo kan je je woning ruilen voor een andere woning of tegen punten die je vervolgens later kan gebruiken voor een andere woning. Het college wil huizenruil zonder enige vorm van betaling vrijstellen. Je hoeft dan geen vergunning of registratienummer aan te vragen of aan andere regels van vakantieverhuur te voldoen. Het moet dus gaan om huizenruil waar geen geld, punten of andere vormen van tegenprestatie tegenover staan.

Wanneer er wel geld of punten gebruikt kunnen worden bij het huizenruilen, valt het wel onder de regels van ‘vakantieverhuur’. De belangrijkste regels zijn daarbij dat het niet mag voor meer dan 30 nachten per jaar, het mag niet voor meer dan 4 personen en er is een registratieplicht, vergunningsplicht en meldplicht. Wat deze plichten precies inhouden vind je op onze website over toeristische verhuur.

5.2 Korte huisbewaring

Naast het bouwen van nieuwe woningen streeft de gemeente er ook naar om meer woonruimte te realiseren in de bestaande woningvoorraad. Dit doen we onder andere al door hospitaverhuur toe te staan en ervoor te zorgen dat zo min mogelijk woningen leeg blijven staan. Toch komt het voor dat iemand voor een aantal maanden zijn woning alsnog leeg achterlaat voor bijvoorbeeld een lange reis of een stage in het buitenland. Dit is nu al één keer in de vijf jaar mogelijk voor een periode van zes maanden tot twee jaar. Het is echter nog niet toegestaan om voor een periode van drie tot zes maanden je woning tijdelijk door iemand anders te laten bewonen. En dat terwijl er in Amsterdam woningzoekenden zijn die met spoed woonruimte nodig hebben en al geholpen zijn met een tijdelijke oplossing. Om deze reden is nu het voorstel om vanaf 1 januari 2025 het tijdelijk in gebruik geven van je woning vrij te stellen in de Huisvestingsverordening. Deze vrijstelling noemen we korte huisbewaring en mag voor een aaneengesloten periode van drie tot zes maanden. Voor particuliere huurwoningen en eigen woningen mag dit maximaal één keer per jaar. Voor corporatiewoningen mag dit maximaal één keer per vijf jaar, omdat deze woningen bedoeld zijn om voor een lage huurprijs te worden verhuurd aan mensen met een laag inkomen. Bovendien zullen woningcorporaties korte huisbewaring slechts in bijzondere gevallen gaan toestaan, wat alsnog mogelijk zal worden met deze één keer per vijf jaar. Ook is de voorwaarde dat degene die de woning tijdelijk achterlaat ingeschreven moet staan op het betreffende woonadres. Deze vrijstelling noemen we korte huisbewaring en mag maximaal één keer per jaar voor een aaneengesloten periode van drie tot zes maanden. Bovendien moet degene die de woning tijdelijk achterlaat ingeschreven staan op het betreffende woonadres.

De tijdelijke bewoner mag tijdens de periode niet op een ander woonadres in Amsterdam staan ingeschreven. Is de woning een huurwoning? Dan is er altijd toestemming nodig van de verhuurder. Mogelijk stellen zij aanvullende voorwaarden of staan ze dit niet toe.

Wat is het verschil met de huidige huisbewaringsregels?
De bestaande huisbewaring is gericht op een langere afwezigheid van de bewoner vanwege bijzondere redenen zoals proef samenwonen, een wereldreis of detentie. Deze vorm van huisbewaring is één keer per vijf jaar mogelijk voor een periode van zes maanden tot twee jaar. Het is bedoeld voor sociale huurwoningen waarbij de tijdelijke bewoner eigenlijk een huisvestingsvergunning nodig heeft om in de woning te mogen wonen. Met de bestaande huisbewaring wordt aan deze verplichting vrijstelling gegeven. Ook is huisbewaring aanvragen verplicht omdat er anders sprake is van illegale onderhuur.

De nieuwe kortere huisbewaring is bedoeld voor afwezigheid van minimaal drie maanden, zoals een aantal maanden werken, studeren of reizen in het buitenland. Deze korte variant kan voor particuliere huurwoningen en eigen woning één keer per jaar, en voor corporatiewoningen één keer per vijf jaar. Op dit moment mag een bewoner zijn woning niet voor dit aantal maanden door iemand anders laten bewonen. Het valt namelijk officieel onder woningonttrekking en toeristische verhuur, waarvoor in deze situatie geen vergunning wordt verleend. Als aan de voorwaarden van korte huisbewaring wordt voldaan zijn deze vergunningen niet meer nodig.

5.3 Wijziging regels woningdelen: versoepelen woningdelen met drie personen en hospitaverhuur (inwoning)

Naar aanleiding van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting voerde het college een verkenning uit of het haalbaar is om meer woonplekken te creëren met inwoning en hospitaverhuur. Op basis van die eerste verkenning denken we inderdaad meer woonplekken in Amsterdam te kunnen creëren. Om dat te behalen willen we de drempels voor inwoning en hospitaverhuur verlagen. Zo kunnen meer mensen in de stad op relatief eenvoudige wijze (een) ander(e) huishouden(s) onderdak aanbieden en worden grotere woningen beter benut. Inwoning en hospitaverhuur zijn vormen van vergunningvrij woningdelen waarbij een hoofdbewoner zijn huis deelt met een ander huishouden. De voorzieningen in de woning worden gedeeld, zoals de keuken, het toilet en/of de bad/doucheruimte. Als er voor het woningdelen huur wordt betaald, en er sprake is van een commerciële relatie tussen hoofdbewoner en huurder, dan noemen we de inwoning hospitaverhuur.

Om inwoning en hospitaverhuur makkelijker te maken stelt het college een aantal wijzigingen voor. Het college wil de termijn waarna iemand mag komen inwonen verkorten van twee naar één jaar. Dit betekent dat een huishouden al na één jaar een inwoner in huis mag nemen, in plaats van na de huidige twee jaar. Verder willen we inwoning direct toestaan als het inwoning verlenende getrouwd is of een geregistreerd partnerschap heeft. Indien een getrouwd stel inwoning verleend aan een huishouden, of als een alleenstaande inwoning verleend aan een getrouwd stel, dan kan dit dus direct zonder een termijn af te hoeven wachten. Ten slotte wil het college inwoning van twee huishoudens toestaan (in plaats van maximaal één inwonend huishouden) als het gaat om familie tot en met de vierde graad of als er sprake is van mantelzorg. Naast het huishouden van de hoofdbewoner mogen dan dus twee andere huishoudens komen inwonen. Een huishouden kan uit meerdere personen bestaan. Het kan bijvoorbeeld gaan om een gezin met kinderen. Inwoning en hospitaverhuur zijn vergunningvrij. We verwachten dat de verruiming van de regels een beperkt effect heeft op de leefbaarheid, omdat er bij inwoning (hospitaverhuur) altijd sprake is van een hoofdbewoner, in tegenstelling tot kamerverhuur. Het college denkt dat deze wijzigingen een goede balans zijn tussen het vergroten van de beschikbare woonplekken en het behouden van de leefbaarheid in de stad.

Woningdelen door drie personen wil het college stimuleren en makkelijker maken. Het college stelt voor om voor de hele stad een zogenaamd plus-quotum van 2% in te voeren voor omzettingen naar drie onzelfstandige woonruimten. Hiermee kunnen extra woningen worden omgezet naar onzelfstandige woonruimte, die door drie personen (huishoudens) kunnen worden gedeeld. Dit betekent dat als het algemene wijkquotum (waarin geen onderscheid wordt gemaakt naar aantal kamers) vol is, er een beperkt aantal extra vergunningen per wijk beschikbaar zijn. Dit geldt alleen voor een omzetting naar drie onzelfstandige woonruimten. Voor omzettingen naar vier of meer onzelfstandige woonruimten komt geen plus-quotum. Per wijk komen gemiddeld 55 extra plekken en in totaal circa 6000 plekken beschikbaar in het quotum. De behoefte aan meer woonplekken in de stad is zo hoog, dat het college de keuze om het wijkquotum te verhogen te rechtvaardigen vindt. Door het quotum alleen te verhogen voor omzettingen naar drie onzelfstandige woonruimten worden tegelijkertijd de negatieve effecten op de leefbaarheid beperkt.

5.4 Verplaatsen woonboten in verband met kadeherstel

Amsterdamse kades zijn in slechte staat en dit raakt de hele stad. Er ligt een grote opgave met betrekking tot het onderhouden en herstellen van de bruggen en kademuren (Programma Bruggen en Kademuren (Verkeer, Vervoer en Luchtkwaliteit)). Hierdoor zullen de komende tientallen jaren vele woonboten tijdelijk moeten worden verplaatst om ruimte te maken voor onderhouds- en herstelwerkzaamheden. In sommige van deze woonboten is een B&B gevestigd.

Er wordt een wijziging voorgesteld in het B&B-beleid om het tijdelijk verplaatsen van woonboten met een B&B vergunning juridisch goed te regelen. Er geldt normaal gesproken een wijkquotum voor B&B's. Het voorstel is om bij de verplaatsing van de woonboot met een B&B niet te toetsen aan het wijkquotum.