Beleidstoelichting wijzigingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 per 1 januari 2027

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 2027

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 2027 geactualiseerd worden met nieuwe beleidsvoorstellen van het college.

De keuze voor de beleidsvoorstellen is onder meer bepaald op basis van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. De Huisvestingsverordening is een instrument om bij te dragen aan de doelen uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Met de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting streeft de gemeente Amsterdam naar voldoende betaalbare en goede woningen. Om dit doel te bereiken zijn er zeven doelen geformuleerd, met daaraan gekoppelde projecten en acties. De voorliggende beleidsvoorstellen passen binnen de doelen en prioriteiten van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Op de 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 15 mei tot en met 26 juni 2026 vrijgegeven voor inspraak. Iedereen 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 2027 toegelicht. De beleidsvoorstellen zijn per doel uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting gecategoriseerd. Allereerst leest u het voorstel ten aanzien van doel 1: Meer woningen. Dit voorstel ziet op het wijzigen van het B&B-beleid. Daarna leest u de voorstellen ten aanzien van doel 3: Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben. Het gaat in deze om voorstellen over herziening van de toewijzingsregels voor woonwagens en het opnemen van een weigeringsgrond voor het verlenen van huisvestingsvergunningen voor eigenaren die al een woning in bezit hebben. Vervolgens leest u het voorstel ten aanzien van doel 4: Passender wonen. Dit voorstel gaat over het aanpassen van de labels van jongerenwoningen in relatie tot nieuwe huurtoeslagregels. Tot slot leest u het beleidsvoorstel dat aansluit bij doel 5: Duurzame woningen van goede kwaliteit. Om dit doel te bereiken wordt voorgesteld om het splitsingsbeleid in relatie tot de kwaliteit van de woningen te herzien.

4. Doel 1 Meer woningen

We streven ernaar dat er in 2040 geen tekort aan woningen en woonplekken meer is.

4.1 Wijziging B&B-beleid

Er zijn regels om in woningen een Bed & Breakfast (B&B) te runnen. Zo is er per wijk een maximumaantal B&B's toegestaan en wordt de leefbaarheid beschermd met voorwaarden. Op 1 juli 2028 lopen de huidige vergunningen af. Dit betekent dat in één keer iedereen die een vergunning wil of door wil gaan met hun bestaande B&B een nieuwe vergunning moet aanvragen. Zonder dit goed in te plannen zorgt dit voor een hoge piek aan aanvragen die niet allemaal binnen de maximale termijn kunnen worden beoordeeld. Ook zijn er in een aantal wijken meer mensen die een vergunning willen dan dat er zijn toegestaan. Daarom moeten de plekken in die wijken volgens Europese wetgeving geloot worden. Deze voorgestelde wijzigingen maken de loting en de beoordeling al vanaf begin 2027 mogelijk. Op deze manier kunnen wijken in tijdvakken worden ingedeeld en kan op tijd worden begonnen met loten. Zo weten kandidaten ruim een jaar voor de afloop van de huidige vergunningen of zij een (nieuwe) vergunning kunnen aanvragen.

Er worden daarnaast enkele beleidswijzigingen en -verduidelijkingen voorgesteld:

- Verlengen zelfbewoningsplicht: Voor een nieuwe vergunning moeten bewoners minimaal één jaar woonachtig zijn in de woning in plaats van minimaal een half jaar. Hiermee blijft het voor bewoners die al lang ergens wonen mogelijk een B&B te starten, maar worden schaarse woningen voor gezinnen beter beschermd tegen nieuwe bewoners die een te grote woning kopen of huren om een B&B in te beginnen.
- Juridisch verankeren van het toestaan van een aansluitpunt voor elektra in B&B ruimtes: Er zijn B&B ruimtes die cumulatief een eigen opgang hebben, sanitaire voorzieningen, een wasbak, aanrecht en een stopcontact. De vraag is dan of deze ruimte een zelfstandige woning betreft (ook als er verder geen kooktoestel aanwezig is om te koken) en dus niet gebruikt mag worden als B&B. B&B-ruimtes moeten namelijk altijd in de woning plaatsvinden van de exploitant en kunnen geen zelfstandige woning betreffen. Exploitanten hebben aangegeven het belangrijk te vinden om een waterkoker of magnetron om eten op te warmen aan te bieden aan hun gasten. Om dit mogelijk te maken werd hier in de praktijk al soepeler mee omgegaan. Met het voorstel wordt dit ook juridisch verankerd voor B&B's. De regel blijft dat de B&B geen eigen zelfstandige woning mag betreffen, maar als dat alleen afhankelijk is van het wel of niet aanwezig zijn van een stopcontact geldt hier een vrijstelling voor.

4.2 Verlenging geldigheid vergunningen vakantieverhuur naar maximaal twee jaar

Op dit moment zijn vergunningen voor vakantieverhuur maximaal 1 jaar en 3 maanden geldig. Met een vergunning voor vakantieverhuur is het mogelijk om je woning 30, of in sommige wijken 15, nachten te verhuren aan toeristen als je zelf afwezig bent. Het college heeft eerder aangegeven de mogelijkheden voor een tweejarige looptijd te onderzoeken. Vanuit de belangenvereniging voor B&B's en vakantieverhuurders (Amsterdam Gastvrij) is namelijk gevraagd om de looptijd van de vergunningen te verlengen, bijvoorbeeld door deze te laten aansluiten bij de toetsmomenten van de Escalatieladder vakantieverhuur. Elke twee jaar kijken we in de escalatieladder of er strengere maatregelen nodig zijn. Dit maakt het logisch om ook de vergunningsperiode hierop aan te laten sluiten en vergunningen voor twee jaar af te geven en ze telkens af te laten lopen aan het einde van het kalenderjaar van het toetsmoment. Het verlengen van de looptijd naar maximaal twee jaar scheelt intern bij de gemeente ook in de werkzaamheden die komen kijken bij vergunningen. Het voordeel voor de aanvrager is dat maar één keer per twee jaar een vergunning hoeft te worden aangevraagd en dus leges hoeven te worden betaald. Het voorstel is daarom om de looptijd van de vergunningen te verlengen naar maximaal twee jaar.

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

We streven naar huisvesting van mensen in een kwetsbare positie en andere huishoudens die dringend een woning nodig hebben.

5.1 Herziening toewijzingsregels woonwagens

Standplaatsen voor woonwagens zijn schaars. Er zijn te weinig standplaatsen in Amsterdam. Daarom worden er nieuwe standplaatsen gebouwd. Op een aantal bestaande locaties voegen we standplaatsen toe. Ook zoeken we ruimte voor nieuwe locaties. Omdat er weinig standplaatsen zijn, bepaalt de gemeente met regels aan wie standplaatsen worden toegewezen. Deze regels worden aangepast met als doel dat ze beter rekening houden met de woonwagencultuur.

Hieronder leest u welke aanpassingen het college voorstelt.

Doorgeven en overerven van standplaatsen mogelijk maken

Het wordt mogelijk om een standplaats binnen de familie door te geven. Wel gelden er voorwaarden. Een standplaats mag alleen aan een kind, kleinkind of achterkleinkind worden doorgegeven. Ook moet de nieuwe huurder al op de locatie wonen. De keuze wie de standplaats mag overnemen moet van tevoren in een testament zijn vastgelegd en bij de gemeente bekend zijn. Zo controleren we dat het eerlijk gebeurt.

Om in aanmerking te komen voor het overnemen van een standplaats, moet je voldoen aan deze voorwaarden. Je moet:

- Een kind, kleinkind of achterkleinkind zijn van de overleden of naar een verpleeghuis of zorginstelling verhuisde huurder van een standplaats;
- in een testament zijn aangewezen;
- al op de locatie wonen waar de standplaats vrijkomt; en
- nog niet eerder hoofdbewoner op een standplaats zijn geweest.

Versoepeling voor starters

De groep mensen die we starters noemen wordt groter. Ook kinderen die niet meer bij hun ouders wonen horen erbij. Door deze nieuwe regel kunnen starters ergens anders wonen zonder hun plek op de wachtlijst kwijt te raken. Bijvoorbeeld voor een studie in een andere stad of als er bij hun ouders thuis te weinig ruimte is. Starters die nog wel op de locatie wonen, krijgen echter voorrang. Zo blijft de band met de locatie meewegen.

Je hoort volgens de nieuwe regels bij de groep ‘starters’ als je aan deze voorwaarden voldoet:

- één van je ouders is hoofdbewoner op de woonwagenlocatie waar een standplaats vrij komt;
- je woont zelf op de locatie of hebt er gewoond; en
- je hebt niet al eerder een eigen standplaats gehad.

Zijn er op het moment dat er een standplaats vrijkomt meerdere starters? Dan geldt deze volgorde:

1. Eerst komen starters die nog op de locatie wonen aan de beurt, op volgorde van inschrijfdatum.
2. Daarna komen starters die niet meer op de locatie wonen aan de beurt. Als er meerdere starters in deze groep zijn, krijgt degene voorrang die het kortst geleden nog op de locatie woonde.

De inkomenseis voor kermis- en circusexploitanten-locaties wordt versoepeld

Het doel van deze verandering is om de regels voor het toewijzen van standplaatsen voor kermis- en circusexploitanten beter aan te laten sluiten bij de inkomensbronnen van kermis- en

circusexploitanten. We versoepelen de inkomenseis van 70% naar 50%. De inkomenseis is bedoeld om standplaatsen op kermis- en circusexploitanten-terreinen toe te wijzen aan degenen die deze het hardst nodig hebben. De inkomenseis wordt verlaagd naar 50% omdat bewoners aangeven dat het steeds moeilijker is om 70% van hun inkomsten met een kermis- of circusbedrijf te verdienen. We tellen vanaf 1 januari 2027 ook inkomsten die worden verdiend met de exploitatie van oliebollenkramen mee voor de inkomenseis. Bewoners geven te kennen dat dit in de winter, buiten het kermis- en circusseizoen, een belangrijke inkomstenbron is.

Toevoegen categorie repatriant

We voegen een categorie toe voor repatrianten. Dat zijn mensen die buiten hun eigen schuld niet meer in een woonwagen wonen. Zij vallen nu nog onder dezelfde categorie als spijtoptanten. Een spijtoptant is in het nieuwe beleid iemand die bewust heeft gekozen om niet meer in een woonwagen te wonen. Repatrianten komen eerder aan de beurt dan spijtoptanten, maar alle andere wachtenden gaan voor.

5.2 Bezit van koopwoning toevoegen als weigeringsgrond voor verlenen huisvestingsvergunning

De gemeente wil voorkomen dat sociale huurwoningen worden bewoond door huishoudens die ook eigenaar zijn van een koopwoning. Daarom wordt in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2027 opgenomen dat woningzoekenden die één of meerdere koopwoningen bezitten, in principe geen huisvestingsvergunning voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie krijgen. In bijzondere situaties kan er een uitzondering worden gemaakt, bijvoorbeeld in geval van echtscheiding of bij een recent geërfde woning.

Door deze regel in de verordening op te nemen, maken we duidelijk dat het niet wenselijk is dat mensen met een eigen koopwoning een sociale huurwoning bezetten én zorgen we ervoor dat sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor huishoudens die ze het hardst nodig hebben.

6. Doel 4 Passender wonen

We streven ernaar dat alle Amsterdammers in 2040 een woning hebben die past bij hun zorgvraag en levensfase.

6.1 Aanpassing labels jongerenwoningen i.r.t. huurtoeslag

In de Huisvestingsverordening onderscheiden we twee labels voor jongerenwoningen, namelijk een label voor jongeren van 18 t/m 22 jaar en een label voor jongeren van 23 t/m 27 jaar. Tot nu toe waren deze leeftijdsgroepen gekoppeld aan de grenzen van de huurtoeslag. Met de invoering van de Wet vereenvoudiging huurtoeslag laten we deze koppeling los, omdat deze niet langer passend is.

In de Huisvestingsverordening blijven we onderscheid maken tussen de twee leeftijdsgroepen. Deze leeftijdsgroepen vormen de basis voor de voorrangslabels. De labels worden voortaan onafhankelijk van de huurtoeslaggrenzen gedefinieerd. Daarmee baseren we de labels in de Huisvestingsverordening op de woonfase en positie van jongeren op de woningmarkt.

7. Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit

We streven ernaar dat in 2040 Amsterdamse woningen duurzaam en van goede kwaliteit zijn en een gezond leefmilieu bieden.

7.1 Herziening splitsingsbeleid in relatie tot de kwaliteit van de woningen

In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is opgenomen dat het kadastrale splitsingsbeleid wordt herzien en geactualiseerd. Kadastrale splitsing is een juridische splitsing van bestaande woon- en/of bedrijfsruimten in appartementsrechten. Hierdoor worden de woon- en

bedrijfsruimten individueel overdraagbaar en kunnen daarna dan los verkocht worden. Het splitsingsbeleid zorgt ervoor dat woningen die kadastraal gesplitst en daaropvolgend verkocht worden, voldoen aan de huidige kwaliteitseisen. Door kadastraal splitsen ontstaan geen nieuwe woningen, het betreft een administratieve handeling ter verdeling van eigendom via appartementsrechten. Het verbouwen van een één grotere woning naar meerdere kleine woningen verbouwen heeft 'woningvorming' en is in Amsterdam geregeld in het beleid voor woningvormen. Woningvormingsbeleid staat los van het splitsingsbeleid. Het komt wel regelmatig voor dat een woning eerst met woningvormingsvergunning verbouwd wordt naar meerdere (kleinere) woningen, waarna men die kleinere woningen kadastraal splitst en los verkoopt. Deze twee vergunningssoorten kunnen dus samenhangen. Maar 'woningvorming' en 'kadastraal splitsen' verschillen dus wezenlijk van elkaar.

Het splitsingsbeleid wordt gewijzigd om bij oudere gebouwen die gesplitst worden een kwaliteitsslag te maken. Daarmee probeert de gemeente te voorkomen dat de nieuwe VvE niet voor onverwachte kosten komt te staan, kopers bij recent gesplitste woningen geen achterstallig onderhoud hebben en de aanwezige huurders in een goed onderhouden gebouw wonen. Het college stelt voor om het beleid als volgt te wijzigen:

- Het werkingsgebied wordt uitgebreid naar de gehele gemeente, zodat het beleid overal van toepassing is. Op dit moment geldt de vergunningsplicht nog voor gebouwen die grofweg binnen de ringweg A10 vallen.
- De leeftijdsgrens van vergunningsplichtige gebouwen wijzigt en wordt dynamisch. In plaats van gebouwen van vóór 1940, geldt de vergunningplicht voor gebouwen die op 1 januari van het lopende jaar 30 jaar of ouder zijn. Uit onderzoek uit 2026 blijkt dat er in Amsterdam circa 23.243 panden zijn gebouwd vóór 1997 die nog niet zijn gesplitst. Een deel van deze woningen verkeert in mindere staat, maar valt momenteel buiten de vergunningsplicht. Als gebouwen 30 jaar of ouder zijn is er doorgaans sprake van kwaliteitsachteruitgang en de noodzaak tot (groot) onderhoud.
- Het splitsingscontingent voor particuliere sociale huurwoningen vervalt in de gebieden waar dit nu geldt. In deze gebieden was het contigent vrijwel overal vol en zorgt het voor onduidelijkheid. In plaats daarvan komt er een algeheel verbod op het splitsen van particuliere sociale huurwoningen in de gehele gemeente. De gemeente hecht veel waarde aan het behouden van de voorraad sociale huurwoningen. Daarom is het splitsen van gebouwen met particuliere huurwoningen met een huurprijs tot de sociale huurgrens verboden. Met de woningbouwcorporaties zijn aparte afspraken gemaakt.
  Het splitsingsverbod is niet van toepassing op woningen die zijn gevormd vanuit een externe ruimtes onder het woningvormingsbeleid. Hierbij valt de denken aan zolderbergingen die zijn verbouwd tot woonruimte. Het benutten van dergelijke ruimtes als zelfstandige woningen leidt tot een efficiënter gebruik van bestaande panden en draagt bij aan uitbreiding van de woningvoorraad. Omdat het vaak kleine ruimtes zijn, vallen deze qua puntenaantal vaak binnen de sociale huursector. Het handhaven van een verbod bij deze situatie weegt niet op tegen het belang om extra woonruimte toe te voegen aan de voorraad. In zuid was het quotum al vol?
- Een definitie van ondersplitsing wordt opgenomen. Deze ontbreekt, wat leidt tot onduidelijkheid bij vergunningaanvragers. Ook wordt duidelijker vastgelegd wanneer ondersplitsing vergunningsplichtig is. Een vergunning is vereist als het gebouw niet eerder met een splitsingsvergunning is gesplitst of als dit meer dan 30 jaar geleden is gebeurd. Het casco van het pand moet voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen, terwijl de interne controle wordt beperkt tot de woningen die betrokken zijn bij de ondersplitsing. Hierdoor

wordt de kwaliteit van het pand gewaarborgd, zonder dat dit de mogelijkheid tot ondersplitsen belemmert.

- De verplichting tot het aangaan van de gedragscode splitsen met huurders van vastgoedbelang vervalt. Met de gedragscode is het voor huurders vaak niet duidelijk waar ze terecht kunnen met problemen bij splitsen. Om de positie van huurders te beschermen, wordt in plaats daarvan gewerkt met een informatieverplichting voor de aanvrager. Een vergunningaanvrager moet aantonen dat hij relevante informatie op een correcte wijze heeft verstrekt aan de huurders. Dit wordt geborgd door het opnemen van een voorschrift en een weigeringsgrond in de regels.
- Een minimale eis voor energielabels wordt opgenomen. Bij splitsing moeten de afzonderlijke woonruimtes in het gebouw een energielabel C of beter hebben. Dit draagt bij aan de verduurzaming van de Amsterdamse woningvoorraad. Monumenten worden uitgesloten van deze eis. De overige kwaliteitseisen gelden wel voor monumenten.