Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag:	Wijzigingsvoorstel HVV 2024 per 1 januari 2027
Portefeuille:	Volkshuisvesting
Directie:	Wonen
Datum behandeling map WH	9 april 2026
Datum adviesaanvraag:	15 mei 2026
Deadline ontvangst advies:	26 juni 2026
Advies mailen naar:	j.frielink@amsterdam.nl en s.bouhout@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	Huisvestingsverordening, Nadere regels

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Zuidoost
Procesbegeleider:	Dian Kroes
Datum weekstart/staf:	1 juni 2026
Datum stadsdeelcommissie:	9 en 23 juni 2026
Datum dagelijks bestuur:	30 juni 2026
Registratienr. (optioneel):	…

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 2027 vrij voor inspraak. De keuze voor de beleidsvoorstellen is onder meer bepaald op basis van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. De voorstellen hebben onder meer betrekking op het wijzigen van het B&B-beleid, herziening van de toewijzingsregels bij woonwagens, herziening van het splitsingsbeleid in relatie tot de kwaliteit van de woningen, het aanpassen van de labels van jongerenwoningen in relatie tot nieuwe huurtoeslagregels en het in bezit zijn van een koopwoning toevoegen als weigeringsgrond voor verlenen huisvestingsvergunning. 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 2027 zijn:

a. <u>Doel 1 Meer woningen</u>

- Wijzigingen B&B beleid

Het huidige beleid voor Bed & Breakfast (B&B) blijkt effectief: het aantal B&B-vergunningen wordt begrensd met wijkquota en de leefbaarheid wordt beschermd met de voorwaarden. Echter lopen per 1 juli 2028 de huidige vergunningen af. Dit betekent dat in één keer alle plekken in het quotum vrijkomen om opnieuw te vergunnen. Europese wetgeving schrijft voor dat kandidaten gelijke kansen dienen te krijgen. Een loting is hierbij de meest efficiënte en transparante methode. Vanwege het voorgaande nemen we de benodigde regels voor de uitrol van de nieuwe vergunningen al op in de Huisvestingsverordening van 2027. Dit stelt de gemeente in staat om vanaf begin 2027 in tranches de vergunningen te verlenen, wat van belang is voor de interne uitvoerbaarheid. Ook geeft dat bestaande B&B exploitanten ruim een jaar van tevoren duidelijkheid over of zij zijn ingeloot voor het aanvragen van een nieuwe vergunning of niet. 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. Dit vergroot de drempel voor bewoners die bewust grotere woningen kopen om een B&B te starten. Hiermee blijft het voor bewoners die al lang ergens wonen mogelijk een B&B te starten, maar worden schaarse woningen voor gezinnen beter beschermd.

- 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 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. In 2023 en 2024 zijn hier gesprekken over geweest met Amsterdam Gastvrij. Zij 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, maar met het voorstel wordt dit ook juridisch verankerd voor B&B's. De regel blijft dat de B&B geen 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.

- Verlengen looptijd vakantieverhuurvergunningen

Momenteel hebben vergunningen van vakantieverhuur een maximale looptijd van 1 jaar en 3 maanden. Amsterdam Gastvrij heeft in hun inspraakreactie op de escalatieladder vakantieverhuur Amsterdam verzocht om de vergunning twee jaar geldig te maken. Ook zijn de toetsmomenten voor escalatie tweejaarlijks. Het zou voor de hand liggen om ook de vergunningsperiode hierop aan te laten sluiten en vergunningen voor twee jaar af te geven, aflopend aan het einde van het kalenderjaar van het toetsmoment. Het college heeft eerder aangegeven de mogelijkheden voor een tweejarige looptijd te onderzoeken. Het verlengen van de looptijd naar maximaal twee jaar scheelt vooral intern in de capaciteitsvraag bij het afhandelen van bezwaren tegen vergunningen. Er worden regelmatig bezwaren ingediend tegen verleende vergunningen voor vakantieverhuur. Een ruimere geldigheid vermindert de frequentie van nieuwe vergunningen voor de adressen die jaarlijks aanvragen doen. Het voordeel voor de burger is dat ze maar één keer per twee jaar een vergunning hoeven aan te vragen en leges te betalen in plaats van elk jaar.

b. <u>Doel 3 Meer woningen voor hen die ze het hardst nodig hebben</u>

- Herziening toewijzingsregels woonwagens

Het huidige toewijzingsbeleid voor woonwagens houdt al rekening met cultuurspecifieke kenmerken zoals wonen in familieverband. Toch kon het beleid op onderstaande punten, die na een extern onderzoek zijn bepaald, verbeterd worden. De voorstellen zijn uitvoerig besproken met de gemeenschap.

- Het overerven en doorgeven van standplaatsen aan kinderen, kleinkinderen of achterkleinkinderen

mogelijk maken
De gemeenschap heeft in het onafhankelijke onderzoek en de participatie aangegeven graag standplaatsen te willen doorgeven. Zij zien het als een onrecht dat dit nu niet mogelijk is. Door overerven en doorgeven mogelijk te maken, krijgen huidige huurders de keuze een kind, kleinkind of achterkleinkind aan te wijzen, dat als eerste in aanmerking komt voor de standplaats. Standplaatsen kunnen alleen binnen de familie worden doorgegeven, waarmee wonen in familieverband verder wordt gefaciliteerd.

- Verruiming van de starterscategorie
  De nieuwe definitie biedt ruimte aan starters om elders te wonen, bijvoorbeeld voor een studie in een andere stad. In het oude beleid mocht dat niet: starters móesten bij hun ouders wonen, anders maakten ze geen kans op toewijzing. Het nieuwe beleid zorgt ervoor dat starters niet meer achteraan in de wachtrij komen te staan als zij niet meer bij hun ouders kunnen of willen wonen.

- Verlagen inkomensvereiste voor toewijzing standplaatsen op locaties voor kermis- en circusexploitanten (KET-locaties)
  Voor toewijzing van een standplaats op een KET-locatie moet een standplaatszoekende minimaal 70% van zijn of haar gemiddelde jaarinkomen verdienen met een circus- of kermisbedrijf. Het voorstel is om deze inkomenseis te versoepelen naar 50%. Het doel hiervan is om de regels beter aan te laten sluiten bij de wensen en inkomsten(bron) van de bewoners. De verlaging van 70% naar 50% neemt de kern van het probleem echter niet weg, namelijk de blijvende koppeling tussen inkomsten uit een bedrijf en het recht om binnen familieverband op een standplaats te wonen. Tegelijkertijd is het inkomstenvereiste bedoeld om de gemeenschap te beschermen: KET-standplaatsen zijn extreem schaars.

- Opsplitsen van de categorie repatriant/spijtoptant
  De gemeenschap benadrukt dat een deel van de gemeenschap het gebruik van de term ‘spijtoptant’ als onterecht of discriminerend ervaart. Spijt impliceert een vrije keuze, terwijl dat niet altijd het geval is geweest bij verhuizing naar een ‘stenen’ woning. Daarom is in de HVV-wijziging van 2026 de categorie ‘spijtoptant’ veranderd in ‘spijtoptant/repatriant’. Nu wordt ook een functioneel onderscheid gemaakt door hier aparte categorieën van te maken met ieder een eigen definitie. Deze wijziging heeft minimale gevolgen voor het toewijzingsbeleid en is vooral symbolisch. Er vindt door de schaarste praktisch nooit toewijzing aan spijtoptanten/repatrianten plaats.

    - Bezit van koopwoning toevoegen als weigeringsgrond voor verlenen huisvestingsvergunning

De Amsterdamse woningcorporaties hebben de gemeente Amsterdam verzocht om in het wijzigingsvoorstel voor de Huisvestingsverordening per 1 januari 2027 een aanvullende weigeringsgrond op te nemen voor het verlenen van een huisvestingsvergunning, namelijk het in eigendom hebben van één of meerdere koopwoningen.

Samen met de corporaties wordt ingezet op een actief ontmoedigingsbeleid ten aanzien van corporatiehuurders die een koopwoning bezitten. Op dit moment weigeren corporaties in algemene zin woningzoekenden die een koopwoning bezitten. Een uitzondering geldt in specifieke situaties, zoals bij echtscheiding en erfenis. In die gevallen kan worden gewerkt met een voorwaardelijke huurovereenkomst, waarbij wordt vastgelegd dat de koopwoning binnen een redelijke termijn wordt verkocht. Voor het intrekken van een reeds verleende huisvestingsvergunning bestaat momenteel slechts ruimte indien sprake is van onjuiste of onvolledige informatieverstrekking bij het gunnen van de huisvestingsvergunning. Dit kan bijvoorbeeld wanneer een kandidaat-huurder het bezit van een koopwoning heeft verzwegen. Met het voorstel voegen we een expliciete weigeringsgrond toe voor het in bezit zijn van een koopwoning. Corporaties zijn gemandateerd voor het verlenen van huisvestingsvergunningen.

c. <u>Doel 4 Passender wonen</u>
    - Aanpassing labels jongerenwoningen i.r.t huurtoeslag

Per 1 januari 2026 is de Wet vereenvoudiging huurtoeslag in werking getreden. Deze wet vereenvoudigt het

huurtoeslagstelsel en verbetert de toegankelijkheid voor huurders. De belangrijkste wijzigingen zijn:

- De maximale huurgrens vervalt als harde drempel: huurders met een huur boven de grens ontvangen huurtoeslag over het deel tot aan de grens.
- Servicekosten tellen niet langer mee; uitsluitend de kale huur is bepalend.
- De leeftijdsgrens voor jongeren met een lagere huurnorm daalt van 23 naar 21 jaar.

Dit betekent dat jongeren met een huur net boven de kwaliteitskortingsgrens (prijspeil 2026: € 498 per maand) niet langer volledig buiten de huurtoeslag vallen, zoals in de vorige regeling het geval was bij jongeren onder de 23 jaar. Zij ontvangen toeslag over het deel van de huur tot aan de geldende grens. Deze wijziging verbetert de betaalbaarheid voor de doelgroep en biedt tegelijkertijd ruimte om de investeringscapaciteit van corporaties te vergroten, zonder dat dit ten koste gaat van de betaalbaarheid voor jongeren en studenten.

In de Huisvestingsverordening zijn op dit moment subpassendheidscategorieën opgenomen voor jongerenwoningen, verdeeld in de leeftijdsgroepen 18 tot en met 22 en 23 tot en met 27 jaar. Deze indeling is op dit moment gebaseerd op het mogelijke recht op huurtoeslag. Door inwerkingtreding van de Wet vereenvoudiging huurtoeslag is een aanpassing nodig. Voor de voorrangs- en doelgroepindeling bij jongerenwoningen blijven we werken met de huidige groepen 18 tot en met 22 jaar en 23 tot en met 27 jaar. De scheiding wordt alleen niet meer gebaseerd op de grenzen van de huurtoeslag maar op verschillen in bijvoorbeeld woonfase, schaarste en positie op de woningmarkt binnen de brede groep jongeren.

d. <u>Doel 5 Duurzame woningen van goede kwaliteit</u>
   - 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. Voor kadastrale splitsing is in sommige gebieden in Amsterdam een vergunning nodig. Het splitsingsbeleid zorgt ervoor dat woningen die kadastraal gesplitst en daaropvolgend verkocht worden, voldoen aan de hedendaagse kwaliteitseisen. Bij kadastraal splitsen ontstaan geen nieuwe woningen. Eén grotere woning naar meerdere kleine woningen verbouwen is in de gemeente Amsterdam geregeld in het beleid voor woningvormen. Dit staat los van het splitsingsbeleid.

De beleidswijziging voor kadastraal splitsen gebeurt in twee stappen. Met de wijziging van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2026 zijn de technische uitvoeringsregels geactualiseerd en herzien om het beleid beter werkbaar en begrijpelijker te maken. Deze wijzigingen zijn inmiddels doorgevoerd. Stap 2 is een grotere beleidsherziening per 1 januari 2027. De kern van het nieuwe beleid is om ervoor te zorgen dat er bij oudere gebouwen die gesplitst worden een kwaliteitsslag wordt gemaakt. Daarmee proberen we 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.

Voorgesteld wordt om het huidige beleid op een aantal punten te wijzigen en het zodoende meer in lijn te brengen met de bovengenoemde doelstelling uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Ten eerste wordt het werkingsgebied uitgebreid naar de hele gemeente Amsterdam. Daarnaast wijzigt de leeftijdsgrens van vergunningplichtige gebouwen. 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. Verder stellen we voor om het splitsingscontingent voor particuliere huurwoningen in de stadsdelen waar dit nu geldt, te laten vervallen. In plaats daarvan komt er een algeheel verbod op het splitsen van particuliere sociale huurwoningen in de gehele gemeente. Dit verbod is niet van toepassing op woningen die zijn gevormd vanuit een externe ruimte onder het woningvormingsbeleid.

Daarnaast willen we de verplichting tot het aangaan van de gedragscode splitsen met huurders van vastgoedbelang laten vervallen. Om de positie van huurders te beschermen, gaan we in plaats daarvan werken

met een informatieverplichting van de aanvrager. Dit borgen we door het opnemen van een voorschrift en een weigeringsgrond in de regels. Tot slot stellen we voor om een minimale eis voor energielabels op te nemen. Bij splitsing moeten de afzonderlijke woonruimtes in het gebouw een energielabel C of beter hebben.

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 2027 volgt in het najaar.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost wordt gevraagd uiterlijk 26 juni 2026 advies uit te brengen over de beleidsvoorstellen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2027.

Conceptadvies DB

Het dagelijks bestuur formuleert hier – indien van toepassing – voor de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost kan zich vinden in veel van de door het college van B&W voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2027. De meest voorgestelde aanpassingen zijn technisch van aard. Op een aantal andere punten hebben wij wel een reactie en/of aanvullend advies.

Wijzigingen B&B beleid
De huidige vergunningen voor alle B&B's lopen per 1 juli 2028 af. Alle plekken in het quotum komen in één keer vrij om opnieuw te vergunnen. Dit is een grote uitdaging voor de uitvoering (VTH) die verantwoordelijk is voor het verlenen van deze vergunningen. Er wordt daarom gekozen voor een fasering in tranches waarvan de voorbereiding start begin 2027. Het stadsdeel adviseert positief over dit voorstel en de andere voorstellen ten aanzien van B&B's.

Herziening toewijzingsregels woonwagens
Het huidige toewijzingsbeleid voor woonwagens houdt al rekening met cultuurspecifieke kenmerken zoals wonen in familieverband. Op een aantal punten wordt echter voorgesteld het beleid, mede op basis van bespreking met de gemeenschap en extern onderzoek, te verbeteren. De voorstellen zijn uitvoerig besproken met de gemeenschap. Stadsdeel Zuidoost kan zich vinden in de aanpassingen en juicht het toe dat deze aanpassingen uitvoerig met de gemeenschap zijn besproken.

Bezit van koopwoning toevoegen als weigeringsgrond voor verlenen huisvestingsvergunning
De gemeente wil hiermee voorkomen dat sociale huurwoningen worden bewoond door huishoudens die ook eigenaar zijn van een koopwoning. Door deze regel in de verordening op te nemen, maakt de gemeente 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. Gezien de grote schaarste op de woningmarkt, in het bijzonder die van sociale huurwoningen, onderschrijft het stadsdeel deze wijziging.

Aanpassing labels jongerenwoningen i.r.t huurtoeslag
Dit is vooral een technische wijziging om de verordening "in lijn te laten lopen" met de Wet vereenvoudiging huurtoeslag (per 1 januari 2026). Het is wel goed om te monitoren wat voor gevolgen deze aanpassing heeft op de hoogte van de huren van jongerenwoningen en de betaalbaarheid.

Herziening splitsingsbeleid in relatie tot de kwaliteit van de woningen
Het splitsingsbeleid wordt onder andere gewijzigd om bij oudere gebouwen die gesplitst worden een kwaliteitsslag te kunnen maken (toevoeging van minimale eis voor energielabels). 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. De wijzigingen hebben daarnaast ook betrekking op de volgende aspecten: uitbreiding van het werkingsgebied, wijziging van leeftijdsgrens

van vergunningsplichtige gebouwen en het vervallen van het splitsingscontingent voor particuliere sociale huurwoningen.
Het stadsdeel onderschrijft het doel om met het splitsingsbeleid bij te dragen aan een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en de bescherming van huurders.
Het werkingsgebied wordt uitgebreid naar de hele gemeente Amsterdam (dat was eerst alleen binnen de Ring A10) en de leeftijdsgrens van vergunningplichtige gebouwen gaat van gebouwen van vóór 1940 naar gebouwen die op 1 januari van het lopende jaar 30 jaar of ouder zijn (dus voor 1997). Het is op dit moment niet duidelijk wat dit voor de aantallen aanvragen vanaf 1 januari 2027 betekent. Het stadsdeel/ VTH adviseert om onderzoek te doen om een goede inschatting te kunnen maken van de aantallen aanvragen. Dit is nodig om een inschatting te kunnen maken of de voorgestelde uitbreiding voor VTH uitvoerbaar is. Mocht uit dit onderzoek blijken dat het aantal aanvragen (te) hoog ligt, of dat het niet mogelijk blijkt te zijn om reële inschatting te maken, dan adviseert het stadsdeel om de uitbreiding gefaseerd uit te voeren. In het huidige voorstel wordt de ouderdom van gebouwen uitgebreid van 87 jaar (voor 1940) naar 30 jaar en ouder. Een fasering van bijvoorbeeld 60, 50 of 40 jaar en ouder biedt meer zekerheid dat VTH de vergunningenverlening, het toezicht en de handhaving bij splitsen met kwaliteit ter hand kan worden genomen.

Advies stadsdeelcommissie

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

De stadsdeelcommissie heeft kennisgenomen van het wijzigingsvoorstel Huisvestingsverordening 2024 per 1 januari 2027.
De commissie constateert dat de voorgestelde wijzigingen gericht zijn op een eerlijke verdeling van schaarse woonruimte, het beschermen van de kwaliteit van de woningvoorraad en het actualiseren van regelgeving naar aanleiding van gewijzigde wet- en regelgeving. De commissie kan zich in hoofdlijnen vinden in deze doelstellingen.
De commissie onderschrijft onder meer het uitgangspunt dat sociale huurwoningen beschikbaar blijven voor de huishoudens waarvoor deze woningen bedoeld zijn. Ook heeft de commissie begrip voor de voorgestelde aanpassingen ten aanzien van woonwagenbewoners en de wijzigingen die voortvloeien uit de aangepaste huurtoeslagwetgeving.

Betaalbaarheid van jongerenwoningen

De stadsdeelcommissie constateert dat de voorgestelde wijzigingen rondom jongerenwoningen voortvloeien uit wijzigingen in de landelijke huurtoeslagwetgeving.
Volgens de toelichting moeten deze wijzigingen bijdragen aan een betere betaalbaarheid voor jongeren en tegelijkertijd ruimte bieden voor investeringen door woningcorporaties.
De commissie acht het van belang dat de voordelen van deze wetswijziging daadwerkelijk terechtkomen bij jongeren die op zoek zijn naar betaalbare woonruimte.
De stadsdeelcommissie adviseert het dagelijks bestuur om bij het college aandacht te vragen voor monitoring van de effecten van deze wijziging op de feitelijke woonlasten van jongeren.
De commissie adviseert daarbij specifiek inzichtelijk te maken:

- of de betaalbaarheid van jongerenwoningen daadwerkelijk verbetert;
- welke gevolgen de wijziging heeft voor de huurprijzen van jongerenwoningen;
- in hoeverre het financiële voordeel van de gewijzigde huurtoeslagregels daadwerkelijk ten goede komt aan jongeren.

Gevolgen van het gewijzigde splitsingsbeleid voor Zuidoost

De stadsdeelcommissie begrijpt de wens van de gemeente om te voorkomen dat gebouwen worden gesplitst

en verkocht terwijl sprake is van achterstallig onderhoud of onvoldoende kwaliteit.
De commissie onderschrijft het uitgangspunt dat nieuwe appartementseigenaren niet geconfronteerd zouden moeten worden met hoge onderhoudskosten die voortvloeien uit jarenlang achterstallig onderhoud.
Tegelijkertijd constateert de commissie dat de vergunningplicht wordt uitgebreid naar gebouwen die ouder zijn dan dertig jaar en dat het werkingsgebied wordt uitgebreid naar de gehele stad.
Aangezien een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in Amsterdam Zuidoost dateert uit de jaren zeventig, tachtig en negentig, verwacht de commissie dat deze wijziging relatief veel invloed kan hebben op het stadsdeel.
De stadsdeelcommissie adviseert het dagelijks bestuur om bij het college aandacht te vragen voor de specifieke gevolgen van deze wijziging voor Amsterdam Zuidoost.

De commissie adviseert daarbij inzichtelijk te maken:

- welke effecten worden verwacht voor de woningvoorraad in Zuidoost;
- of de maatregel naar verwachting leidt tot beter onderhoud en verdere verduurzaming van gebouwen;
- welke gevolgen worden verwacht voor woningeigenaren, appartementseigenaren en woningzoekenden in het stadsdeel.

Uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid
De stadsdeelcommissie onderschrijft het belang van kwalitatief goede regelgeving, maar acht het eveneens van belang dat nieuwe regels uitvoerbaar en handhaafbaar zijn.
Met name de uitbreiding van de vergunningplicht kan gevolgen hebben voor de uitvoeringscapaciteit van de gemeente.
De stadsdeelcommissie adviseert het dagelijks bestuur om aandacht te vragen voor de uitvoerbaarheid van de voorgestelde wijzigingen en de gevolgen daarvan voor vergunningverlening, toezicht en handhaving.
De commissie onderschrijft de oproep om de benodigde uitvoeringscapaciteit zorgvuldig in kaart te brengen voordat de wijzigingen worden ingevoerd.

Effecten voor bewoners van Zuidoost
De stadsdeelcommissie merkt op dat veel van de voorgestelde wijzigingen technisch en juridisch van aard zijn. Voor bewoners is echter vooral van belang welk effect deze maatregelen uiteindelijk hebben op hun kansen op de woningmarkt en de kwaliteit van hun woonomgeving.

- de beschikbaarheid van woningen;
- de betaalbaarheid van wonen;
- de kwaliteit van de woningvoorraad;
- de positie van woningzoekenden in Amsterdam Zuidoost.

De stadsdeelcommissie adviseert het dagelijks bestuur om bij de verdere behandeling van het wijzigingsvoorstel bijzondere aandacht te vragen voor:

- de betaalbaarheid van jongerenwoningen;
- de gevolgen van het gewijzigde splitsingsbeleid voor Amsterdam Zuidoost;
- de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van de voorgestelde maatregelen;
- de effecten van de wijzigingen op bewoners en woningzoekenden in Amsterdam Zuidoost.

De commissie verzoekt het dagelijks bestuur deze aandachtspunten mee te geven aan het college.

Finaal advies DB
Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

De voorgestelde wijzigingen in de Huisvestingsverordening zijn gericht op een eerlijke verdeling van schaarse woonruimte, het beschermen van de kwaliteit van de woningvoorraad en het actualiseren van regelgeving naar aanleiding van gewijzigde wet- en regelgeving. Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost kan zich daarom vinden in veel van de door het college van B&W voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2027.

Het DB wil, los van de specifieke voorstellen, aandacht vragen voor de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van de maatregelen en de effecten van de voorgestelde wijzigingen op bewoners en woningzoekenden in Amsterdam Zuidoost.

Op een aantal punten hebben wij wel een reactie en/of aanvullend advies.

Wijzigingen B&B beleid
De huidige vergunningen voor alle B&B's lopen per 1 juli 2028 af. Alle plekken in het quotum komen in één keer vrij om opnieuw te vergunnen. Dit is een grote uitdaging voor de uitvoering (VTH) die verantwoordelijk is voor het verlenen van deze vergunningen. Er wordt daarom gekozen voor een fasering in tranches waarvan de voorbereiding start begin 2027. Het stadsdeel adviseert positief over dit voorstel en de andere voorstellen ten aanzien van B&B's.

Herziening toewijzingsregels woonwagens
Het huidige toewijzingsbeleid voor woonwagens houdt al rekening met cultuurspecifieke kenmerken zoals wonen in familieverband. Op een aantal punten wordt echter voorgesteld het beleid, mede op basis van bespreking met de gemeenschap en extern onderzoek, te verbeteren. De voorstellen zijn uitvoerig besproken met de gemeenschap. Stadsdeel Zuidoost kan zich vinden in de aanpassingen en juicht het toe dat deze aanpassingen met de gemeenschap zijn besproken.

Bezit van koopwoning toevoegen als weigeringsgrond voor verlenen huisvestingsvergunning
De gemeente wil hiermee voorkomen dat sociale huurwoningen worden bewoond door huishoudens die ook eigenaar zijn van een koopwoning. Door deze regel in de verordening op te nemen, maakt de gemeente 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. Gezien de grote schaarste op de woningmarkt, in het bijzonder die van sociale huurwoningen, onderschrijft het stadsdeel deze wijziging. Daarbij dient nog wel duidelijker worden gedefinieerd voor welke koopwoningen deze regeling geldt.

Aanpassing labels jongerenwoningen i.r.t huurtoeslag
Deze voorgestelde wijzigingen vloeien voort uit wijzigingen in de landelijke huurtoeslagwetgeving (Wet vereenvoudiging huurtoeslag per 1 januari 2026). Deze wijzigingen zouden (volgens de toelichting) bijdragen aan een betere betaalbaarheid voor jongeren en tegelijkertijd ruimte bieden voor investeringen door woningcorporaties. Het Dagelijks Bestuur acht het van groot belang dat de voordelen van deze wetswijziging terechtkomen bij jongeren die op zoek zijn naar betaalbare woonruimte.
Het Dagelijks Bestuur adviseert het college dan ook om door monitoring te onderzoeken wat de effecten van deze wijziging op de feitelijke woonlasten van jongeren zijn. Wat voor gevolgen hebben deze aanpassingen op de hoogte van de huren van jongerenwoningen en de betaalbaarheid.

Herziening splitsingsbeleid in relatie tot de kwaliteit van de woningen
Het splitsingsbeleid wordt onder andere gewijzigd om bij oudere gebouwen die gesplitst worden een kwaliteitsslag te kunnen maken (toevoeging van minimale eis voor energielabels). Daarmee probeert de gemeente te voorkomen dat de nieuwe VvE voor onverwachte kosten komt te staan, kopers bij recent gesplitste woningen achterstallig onderhoud hebben en de aanwezige huurders in een slecht onderhouden gebouw komen te wonen. De wijzigingen hebben daarnaast ook betrekking op de volgende aspecten: uitbreiding van het werkingsgebied, wijziging van leeftijdsgrens van vergunningsplichtige gebouwen en het vervallen van het splitsingscontingent voor particuliere sociale huurwoningen.

Het stadsdeel onderschrijft het doel van het splitsingsbeleid om te voorkomen dat gebouwen worden gesplitst en verkocht terwijl sprake is van achterstallig onderhoud of onvoldoende kwaliteit. Het stadsdeel vindt eveneens dat nieuwe appartementseigenaren niet geconfronteerd zouden moeten worden met hoge onderhoudskosten die voortvloeien uit jarenlang achterstallig onderhoud.

Het werkingsgebied van het splitsingsbeleid wordt verder uitgebreid naar de hele gemeente Amsterdam en de leeftijdsgrens van vergunningplichtige gebouwen gaat van gebouwen van vóór 1940 naar gebouwen die op 1 januari van het lopende jaar 30 jaar of ouder zijn (dus voor 1997). Aangezien een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in Zuidoost dateert uit de jaren zeventig, tachtig en negentig is de verwachting dat deze wijziging relatief veel invloed kan hebben op het stadsdeel.

Het is op dit moment echter niet duidelijk wat dit voor de aantallen aanvragen vanaf 1 januari 2027 betekent. Het stadsdeel adviseert om onderzoek te doen naar de gevolgen van het splitsingsbeleid. Ten eerste voor een goede inschatting van de gevolgen/ effecten op de woningvoorraad in Zuidoost (staat van onderhoud en de verduurzaming) en de gevolgen voor woningeigenaren, appartementseigenaren en woningzoekenden.
Ten tweede om een goede inschatting te krijgen van de aantallen aanvragen. Dit is nodig om een inschatting te kunnen maken of de voorgestelde uitbreiding voor VTH uitvoerbaar is. Mocht uit dit onderzoek blijken dat het aantal aanvragen (te) hoog ligt, of dat het niet mogelijk blijkt te zijn om reële inschatting te maken, dan adviseert het stadsdeel om de uitbreiding gefaseerd uit te voeren. In het huidige voorstel wordt de ouderdom van gebouwen uitgebreid van 87 jaar (voor 1940) naar 30 jaar en ouder. Een fasering van bijvoorbeeld 60, 50 of 40 jaar en ouder biedt meer zekerheid dat VTH de vergunningenverlening, het toezicht en de handhaving bij splitsen met kwaliteit ter hand kan worden genomen.

Reactie college op advies dagelijks bestuur

< Invulinstructie:
Na collegebesluit hier de reactie van het college op het finaal advies van het dagelijks bestuur. Het ingevulde formulier meesturen naar de gemeenteraad en gelijktijdig naar de stadsdelen. >
...