

X Gemeente
X Amsterdam

X DT voorlegger Directie Wonen
X Datum DT: 26 september 2023

Van

Naam: 5.1, 2, e

Mobiel telefoonnummer: 5.1, 2, e

Email: 5.1, 2, e @amsterdam.nl, 5.1, 2, e @amsterdam.nl,

5.1, 2, e @amsterdam.nl

Onderwerp:

Huisvestingsverordening Amsterdam 2024

Verantwoordelijk DT lid:

5.1, 2, e

Gevraagde beslissing van het DT:

1. In te stemmen met de volgende stukken ter vaststelling van de Huisvestingsverordening 2024:
 - a) Stafvoordracht voor wethouder Pels;
 - b) Mapvoordracht voor wethouder Moorman;
 - c) Mapvoordracht voor de burgemeester;
 - d) Mapvoordracht voor wethouder Scholtes;
 - e) Mapvoordracht wethouder M'Barki;
 - f) Collegevoordracht;
 - g) Nota van beantwoording;
 - h) Collegebrief met reactie op de adviezen van de stadsdelen;
 - i) Definitieve voorstel Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en Wijziging Leegstandverordening Amsterdam 2024;
 - j) Commissie- en raadsvoordrachten;
 - k) Raadsinformatiebrief over vermindering B&B quota;
 - l) Nadere regels bij de Huisvestingsverordening.

Planning:

- Datum Staf: 2 oktober 2023
- Datum mappen andere wethouders/bm: 5 oktober 2023
- Datum College: 17 oktober 2023
- Datum Cie: 15 november 2023
- Datum Raad: 29/30 november 2023

Beschrijf de link met de AAV (Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting):

De Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 bevat alle regelgeving op het gebied van woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad. Het is een belangrijk instrument om doelen uit de AAV te realiseren. Twee voorgestelde wijzigingen in de verordening zijn genoemd in de AAV:

Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, juli 2023:

‘ Het aantal Bed & Breakfasts in de stad beperken we met wijkquota. Zo voorkomen we dat potentiële woonplekken aan toeristen worden verhuurd. De schaarste aan woonplekken wordt minder wanneer eigenaren de ruimte die over is in hun woning aanbieden voor (kamer)verhuur (inwoning, hospitaerverhuur) aan woningzoekenden, in plaats van aan toeristen. We nodigen Amsterdamse eigenaren hier met nadruk toe uit. Zo wordt én wat gedaan aan schaarste én voorkomen we dat de toeristische druk in de stad toeneemt. Wanneer dit de komende jaren nodig blijkt, beperken we de quota verder.’

‘De bestaande groep mensen in een kwetsbare situatie breiden we niet uit, met uitzondering van de meest kwetsbare groep economisch daklozen en Amsterdammers met een bepaalde Openbare Orde en Veiligheidsachtergrond.’

Aandachtspunten voor het DT:

- Het inspraakvoorstel is voor het overgrote deel niet aangepast naar aanleiding van de inspraakreacties en stadsdeeladviezen. Op de volgende punten verschilt het definitieve voorstel van het inspraakvoorstel:
 - De aanpassing van de prijsgrens Opkoopbescherming, namelijk 641.000 euro in plaats van 533.000 euro, vanwege de stijging van de WOZ-waardes, zodat de Opkoopbescherming nog steeds geldt voor 60% van de woningen van eigenaar-bewoners in Amsterdam.
 - Een termijn van vier jaar opnemen waarbij een hogere recidiveboete kan worden opgelegd vanwege een administratieve overtreding vakantieverhuur.
 - Weigeringsgrond toevoegen voor de samenloop van de opkoopbescherming en het samenvoegen van woonruimte.
 - Opnemen van nieuwbouwcomplexen voor toepassing van de stadsdeelvoorrang
 - Aanpassing definitie laaggelegen woonruimte.Onder beslispoint 4 in de stafvoordracht is staat een uitgebreide toelichting van deze aanpassingen.
- Op de website van de belangenorganisatie Amsterdam Gastvrij (AG) heeft een oproep gestaan om te reageren op het voorstel en de bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Op de website was ook de zienswijze van AG te lezen. Veel B&B-eigenaren hebben deze oproep gevolgd, mede waardoor het overgrote deel van de reacties op het voorstel van deze B&B-eigenaren afkomstig is (204 van de 253 reacties). Vaak worden de argumenten van AG overgenomen, al dan niet voorzien van een persoonlijke toelichting. Omdat het merendeel van de reacties overeenkomt met de zienswijze van AG, is uit praktische overwegingen besloten om in het antwoord van het college uit te gaan van de zienswijze van AG en daarbinnen waar nodig te verwijzen naar of in te gaan op individuele reacties. Hiermee is voorkomen dat herhaling de leesbaarheid van het antwoord verminderen. De inspraakreactie van Airbnb is wel apart beantwoord.
- Bij de collegevoordracht over het inspraakvoorstel om de B&B-quota te verminderen was voorgesteld een risicoreservering van 600.000 euro voor eventuele schadeclaims te vormen en deze te delen tussen EZ en Wonen. Bij de terugkoppeling is vanuit het college aangegeven dat de risicoreservering niet nu al gevormd hoeft te worden, maar dat dit bij de begroting kan. In een gesprek over de begroting 2024 tussen Van

Dantzig en Pels is besloten deze risicovoorziening nu niet te treffen, maar dat als het risico zich voordoet, EZ en Wonen daar gezamenlijk voor aan de lat staan.

- Voor de stadsdeelvoorrang worden dit jaar voor het eerst complexen aangewezen in eigendom van corporaties. De afgelopen jaren was de regeling nog niet operationeel in WoningNet. Met een aantal woningcorporaties en de AFWC is een uitvoeringstoets uitgevoerd en daarbij is aan WoningNet gevraagd wanneer de voorrang operationeel kan zijn in het WoningNet systeem. WoningNet heeft aangegeven dat de regeling naar verwachting 1 juli 2024 operationeel kan zijn. Er dient naast de route via WoningNet ook een offline route voor de toekenning van de voorrang aangeboden te worden. Deze route bestaat al voor de voorrang voor de jongerenvoorrang en wordt uitgevoerd door team urgentieverlening. Het is moeilijk om in te schatten hoeveel aanvragen er via deze offline route binnen zullen komen, maar in het geval van de jongerenvoorrang zijn dat er ongeveer 10 per jaar. De inschatting is dat team urgentieverlening dit ook kan doen voor de stadsdeelvoorrang, maar pas na livegang van de regeling wordt duidelijk welke gevolgen dit heeft voor onze formatie. Voor een eventuele hogere inzet van het team urgentieverlening zijn nog geen financiële middelen gereserveerd. De wethouder wordt hier ook over geïnformeerd.
- In de stafvoordracht wordt voorgesteld om het inspraakvoorstel ten aanzien van de jongerenvoorrang (de jongerenvoorrang toepassen op slecht 30-50% van het aanbod) niet te wijzigen. Met de teamleider Urgentieverlening is vastgesteld dat het realistisch is dat een aanvraag jongerenvoorrang ongeveer 45 minuten kost om te behandelen. Het aantal aanvragen is lastiger vast te stellen, maar omdat een groot deel van de aanvragen jongerenvoorrang nog wel kan worden vastgesteld via de applicatie MyQii is de inschatting dat er ongeveer een halve fte nodig zal zijn om de beoordeling te kunnen doen in de afwijkende gevallen. Hiervoor is momenteel geen structureel budget beschikbaar.
- **Update 25/9/2023 huizenruil in relatie tot vakantieverhuur**
Vanwege de recente discussie over huizenruil is in het bijzonder aandacht voor de toelichting bij het begrip toeristische verhuur in de Wijzigingsverordening Wonen 2021. Naar aanleiding van het gesprek van 25 september 2023 met de wethouder hierover en de lijn die daar toen is gekozen om ons alleen te richten op ruil via platforms, is besloten de definitie in de toelichting aan te passen. Hoewel in de handhaving al geen prioriteit werd gegeven aan directe ruil is nu ook in de toelichting bij de Huisvestingsverordening 2024 duidelijk dat informele ruil met gesloten beurs door Amsterdam niet tot toeristische verhuur wordt gerekend. In de stafvoordracht komt een extra beslispoint hierover.

Geschatte behandeltijd: 20 min

Wie moeten worden uitgenodigd bij de bespreking:

- 5.1, 2, e [redacted]
- 5.1, 2, e [redacted]
- 5.1, 2, e [redacted]
- 5.1, 2, e [redacted]

Bijlagen:

- a) Stafvoordracht voor wethouder Pels;
- b) Mapvoordracht voor wethouder Moorman;
- c) Mapvoordracht voor de burgemeester;
- d) Mapvoordracht voor wethouder Scholtes;
- e) Mapvoordracht wethouder M'Barki;
- f) Collegevoordracht;
- g) Nota van beantwoording;
- h) Collegebrief met reactie op de adviezen van de stadsdelen;
- i) Definitieve voorstel Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en Wijziging Leegstandverordening Amsterdam 2024;
- j) Commissie- en raadsvoordrachten;
- k) Raadsinformatiebrief over vermindering B&B quota;
- l) Nadere regels bij de Huisvestingsverordening;