



Motie

Datum raadsvergadering 19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer 429
Status **Status**
Onderwerp Motie van het lid Heinhuis inzake Particuliere prestatieafspraken maken

Onderwerp

Particuliere prestatieafspraken maken

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de AAV.

Constateerende dat:

- Betaalbaar en goed wonen in Amsterdam constant moeilijker wordt, waarbij wonen steeds meer een markt is geworden in plaats van een recht;
- In 2021 één op de drie woningen in handen van particuliere bezitters was, terwijl dit in 2017 nog één op de acht was¹²;
- Er tot noch toe weinig wordt (af)gesproken met particuliere verhuurders in de stad.

Overwegende dat:

- Woningen bedoeld zijn om in te wonen, niet om aan te verdienen;
- Collectief belang boven privaat winstbelang moet worden gesteld en dat ook particuliere verhuurders een maatschappelijke rol hebben om te zorgen voor woningen van goede kwaliteit;
- In Amsterdam al sinds 1994 meerjarige en collectieve afspraken met corporaties en vertegenwoordigers van huurders worden gemaakt³ onder andere over verduurzaming en tengaan van energiearmoede;
- Particuliere verhuurders meer dan 30% van de woningvoorraad van Amsterdam bezitten⁴ en dat uit onderzoek⁵ is gebleken dat daarvan een relatief groot aandeel slechte energie labels heeft.

¹ <https://nos.nl/artikel/2404186-huis-goedkoper-dan-512-000-euro-amsterdam-komt-met-opkoopbescherming>

² https://www.parool.nl/nieuws/groeiende-ongelijkheid-op-de-woningmarkt-van-wie-is-deze-stad-eigenlijk-b6d2a5db?utm_source=link&utm_medium=social&utm_campaign=shared%20content&utm_content=paid

³ <https://www.nul20.nl/wethouder-pels-voor-combinatie-van-collectieve-en-individuele-prestatieafspraken>

⁴ <https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/wonen-in-amsterdam/>

⁵ <https://natuurenmilieu.nl/app/uploads/Woningmonitor-Natuur-Milieu.pdf>

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

- Om, in lijn met de prestatieafspraken met corporaties, ook afspraken te maken met grote particuliere verhuurders in de stad;
- Hierover in Q4 te rapporteren.

Indiener(s),

L.E. Heinhuis

Preadvies

In de AAV staat dat samenwerking met lokale partners hard nodig is waaronder particuliere verhuurders en institutionele beleggers.

De inzet van het college is om deze samenwerking te intensiveren en structureler te maken, maar alleen voor zover dit ook echt meerwaarde oplevert.

Het college is voornemens om na vaststelling van de AAV een overlegtafel met deze sector op te starten over samenwerking op onderdelen in de AAV.

Het college wil, als aan deze tafel kansen worden gezien voor samenwerking, dat meteen in de praktijk brengen en niet eerst een complex en tijdrovend proces doorlopen om met elkaar proberen overeenstemming te bereiken over vastgestelde afspraken.

Anders dan bij woningcorporaties is er in het geval van de particuliere verhuursector ook geen wettelijke stok achter de deur om hierover tot overeenstemming te komen of om resultaten af te dwingen. Dat maakt dat het college wel degelijk een inspanningsverplichting wil doen, maar geen resultaatsverplichting kan beloven.

Hierbij is het maken van collectieve afspraken met particuliere verhuurders en beleggers een stuk lastiger. Het aantal corporaties is overzichtelijk en wordt collectief vertegenwoordigd middels de AFWC. Particuliere verhuurders zijn er in allerlei soorten en maten, en worden niet volledig vertegenwoordigd door koepels als de IVBN en Vastgoedbelang. Wat betreft de nieuwbouw van woningen zijn er al structurele (bouw)overleggen met marktpartijen en koepels. Dit heeft bijvoorbeeld geresulteerd in afspraken met IVBN en Neprom over tijdelijke regelingen (de Transformatie-impuls en de Ambitiebonus) om de bouw van middeldure huurwoningen te stimuleren. Het college ziet de meerwaarde, maar vraagt om een gewijzigd voorstel waarin gevraagd wordt een stap te zetten om in overleg te treden met grote particuliere verhuurders en samen te kijken naar een vorm tot het komen van afspraken.

B&W geeft de indiener in overweging om een gewijzigd voorstel in te dienen.



Motie

Datum raadsvergadering	19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer	430
Status	Status
Onderwerp	Motie van het lid Heinhuis inzake Stop de verkoop van sociale huur in specifieke gebieden.

Onderwerp

Stop de verkoop van sociale huur in specifieke gebieden

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de AAV.

Constateerende dat:

- Met de snelle groei van het aantal huishoudens in Amsterdam wordt, bij een gelijkblijvend aandeel lage inkomens (48,8%), het tekort aan sociale huurwoningen in 2040 vele malen groter;
- Veel gebieden in de stad een te lage sociale woningvoorraad kennen, waarbij opvalt dat in de stadsdelen West en Oost respectievelijk slechts 33% en 38% van de woningvoorraad sociale huur betreft en in de stadsdelen Centrum en Zuid het zelfs gaat om minder dan een kwart van de woningvoorraad;
- Meerdere huurdersverenigingen en bewonerscommissies uit verschillende wijken in de stad pleiten voor een stop op de verkoop van sociale huurwoningen om het gemengde karakter van die gebieden zoveel mogelijk te behouden;
- Het college het behoud van gemengde wijken als belangrijke invalshoek kwalificeert, en de inzet van het college voor de nieuwe samenwerkingsafspraken met woningcorporaties daarom is dat de corporaties geen sociale huurwoningen verkopen, tenzij er heel duidelijke volkshuisvestelijke redenen zijn.

Overwegende dat:

- Amsterdam een lange traditie kent van gemengde wijken waarin verschillende groepen bij elkaar wonen, wat essentieel is geweest voor de leefbaarheid van wijken en de sociale cohesie in de stad;
- De lage percentages sociale huurvoorraad in de stadsdelen West, Oost, Zuid en Centrum raken aan het gemengde karakter van de stad en aan de volkshuisvestelijke prioriteiten;
- Het voor het behoud van het gemengde karakter van de stad essentieel is dat er niet alleen 'nee, tenzij' beleid wordt gevoerd, maar er ook in specifieke gebieden waar het

percentage sociale huurvoorraad dermate laag is en er weinig mogelijkheden zijn om bij te bouwen, een stop komt op de verkoop van sociale huurwoningen.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

- Om zich maximaal in te spannen om bij de samenwerkingsafspraken specifieke gebieden aan te wijzen waar de woningcorporaties geen sociale huurwoningen verkopen;
- Deze aan te wijzen gebieden, waar een stop op de verkoop van sociale huurwoningen moet komen, nader uit te werken;
- Bij de uitwerking hiervan in het bijzonder te kijken naar gebieden waar het percentage sociale huurwoningvoorraad aanzienlijk lager ligt dan in andere gebieden en waar niet of nauwelijks mogelijkheden zijn om bij te bouwen.
-

Indiener,

L.E. Heinhuis

Preadvies

Het college is geen voorstander van de verkoop van sociale huurwoningen. In de AAV is daarom opgenomen dat we de verkoop van sociale huurwoningen willen beperken tot het minimum, en 'daarvoor hanteert het college een 'Nee, tenzij'.

Het college is op dit moment in gesprek met corporaties en huurderskoepels voor de nieuwe Samenwerkingsafspraken en wil zich maximaal inspannen om de verkoop zoveel mogelijk te beperken en in gebieden met een laag aandeel sociale huurwoningen en weinig gelegenheid om bij te bouwen bijna geheel uit te sluiten. Het college ziet echter ook de noodzaak om enige ruimte te houden voor uitzonderingen. Die moeten nader bepaald worden, maar het college denkt bijvoorbeeld aan 'kruimelbezit' (de laatste woningen van een corporatie in een vve) of voor "exoten" (bijzondere panden die niet goed passen in de maatschappelijk opgave van corporaties). Het aanwijzen van specifieke gebieden voor géén enkele verkoop van sociale huurwoningen gaat om deze reden te ver, maar het college kan meegaan in een vraag die stelt dat verkoop in enkele gebieden tot het absolute minimum wordt beperkt. De kaders van de verkoop voor de nieuwe Samenwerkingsafspraken worden uitgewerkt met de drie partijen. Deze kaders worden, als onderdeel van de nieuwe samenwerkingsafspraken, in het najaar ter wens en bedenkingen voorgelegd aan de raad.

B&W geeft de indiener in overweging om een gewijzigd voorstel in te dienen.

Amendement

Datum raadsvergadering 19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer 431
Status

Onderwerp

Amendement van het lid Boomsma inzake het wijzigen van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (**schrapen maatregel beperken B&B quota**)

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over het vaststellen van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Overwegende dat:

- De B&B quota recent zijn ingevoerd en er destijds een weloverwogen discussie en besluitvorming plaatsgevonden heeft;
- Er destijds na invoering van de quota, aanpassingen gedaan zijn naar de status quo die lichte groei zou toelaten zodat er een gelijk speelveld zou blijven bestaan;
- Er behoefte is aan bestuurlijke rust op het dossier van de B&B's.

Besluit:

De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting als volgt te wijzigen:

Op p.22 onderaan te verwijderen "Wanneer dit de komende jaren nodig blijkt, beperken we de quota verder."

Indiener(s),

D.T. Boomsma

Preadvies

Nu de woningnood nog steeds heel hoog is, is elke woonplek er één. Een kamer die aan toeristen wordt verhuurd kan ook worden bewoond door een student of andere woningzoekende. Aan dit laatste geeft het college de voorkeur. Het college houdt daarom de optie open om, indien nodig, de quota verder te beperken en zo woonruimte vrij te spelen voor woningzoekenden.

B&W ontraadt daarom aanneming van dit voorstel



Motie

Datum raadsvergadering 19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer 432
Status **Status**
Onderwerp Motie van de leden Boomsma en Van Renssen inzake Amsterdamse
Aanpak Volkshuisvesting

Onderwerp

Behoud sociale huurwoning in eigendom van particulieren

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Overwegende dat:

- Particuliere eigenaren woningen verhuren in het sociale segment
- Deze woningen een substantieel deel van de sociale huurvoorraad vormen
- Veel van deze woningen door uitponden uit het sociale segment verdwijnen
- De AAV op dit moment geen mensen en middelen toekent aan het behoud van sociale woningen van particuliere eigenaren.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

uit de middelen die beschikbaar zijn voor de uitvoering van de Aanpak Volkshuisvesting, voldoende middelen te reserveren voor 2024 en 2025 om maatregelen te treffen die gericht zijn op het behouden van sociale huurwoningen in eigendom van particulieren en het verbeteren van de kwaliteit van deze woningen.

Indiener(s),

D.T. Boomsma
N.A. van Renssen

Preadvies

Het college ziet ook het belang van de particuliere sociale voorraad, zoals de indiener benadrukt. Er zijn weinig mogelijkheden voor de gemeente om sociale huurwoningen van particulieren in bestaande woningvoorraad te behouden. Een gemeentelijke subsidie of andere regeling met de

voorwaarde dat een woning in het sociale segment blijft is juridisch niet mogelijk omdat huurprijzen alleen door de landelijke wetgever kunnen worden bepaald. Het opkopen van deze woningen is daarnaast kostbaar en lastig uitvoerbaar en past niet binnen de kerntaak van een gemeente. Wat betreft de kwaliteit van deze woningen: het onderhouden van woningen is een wettelijke taak van elke huiseigenaar, dus ook een particuliere verhuurder, ongeacht de huurprijs van de woning. Het is een wettelijke taak van de gemeente handhavend op te treden als geconstateerd wordt dat een woning niet aan deze kwaliteit voldoet. Ter ondersteuning van particuliere verhuurders bij verduurzaming heeft het Rijk de Subsidieregeling Verduurzaming en Onderhoud Huurwoningen, waarmee mits verduurzaamd wordt ook een bijdrage in het onderhoud verkregen kan worden.

Het college ziet op dit moment geen goede aanvullende handelingsruimte voor de gemeente richting particuliere verhuurders maar kan zich wel voorstellen een lobbyinzet te plegen richting het Rijk gericht op inzet voor sociale huurwoningen in eigendom van particulieren.

B&W geeft de indiener in overweging om een gewijzigd voorstel in te dienen.



Motie

Datum raadsvergadering 19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer 433
Status **Status**
Onderwerp Motie van het lid Boomsma inzake Amsterdamse Aanpak
Volkshuisvesting

Onderwerp

Samenwerkingsafspraken Volkshuisvesting tussen Gemeente Amsterdam en grote vastgoedondernemers

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Overwegende dat:

- Samenwerken belangrijk is voor het realiseren van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting;
- Grote institutionele beleggers, ontwikkelaars en bouwers daar een belangrijke rol in spelen.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

Het initiatief te nemen om samenwerkingsafspraken te maken tussen de gemeente, grote institutionele beleggers, ontwikkelaars en bouwers waarin ambities opgenomen worden voor volkshuisvesting, in het bijzonder van gezinnen, duurzaamheid, kwaliteit en betaalbaarheid van de Amsterdamse woningen.

Indiener(s),

D.T. Boomsma

Preadvies

In de AAV staat dat samenwerking met lokale partners hard nodig is waaronder particuliere verhuurders en institutionele beleggers.

De inzet van het college is om deze samenwerking te intensiveren en structureler te maken, maar alleen voor zover dit ook echt meerwaarde oplevert.

Het college is voornemens om na vaststelling van de AAV een overlegtafel met deze sector op te starten over samenwerking op onderdelen in de AAV.

Het college wil, als aan deze tafel kansen worden gezien voor samenwerking, dat meteen in de praktijk brengen en niet eerst een complex en tijdrovend proces doorlopen om met elkaar proberen overeenstemming te bereiken over vastgestelde afspraken.

Anders dan bij woningcorporaties is er in het geval van de particuliere verhuursector ook geen wettelijke stok achter de deur om hierover tot overeenstemming te komen of om resultaten af te dwingen. Dat maakt dat het college wel degelijk een inspanningsverplichting wil doen, maar geen resultaatsverplichting kan beloven.

Hierbij is het maken van collectieve afspraken met particuliere verhuurders en beleggers een stuk lastiger. Het aantal corporaties is overzichtelijk en wordt collectief vertegenwoordigd middels de AFWC. Particuliere verhuurders zijn er in allerlei soorten en maten, en worden niet volledig vertegenwoordigd door koepels als de IVBN en Vastgoedbelang. Wat betreft de nieuwbouw van woningen zijn er al structurele (bouw)overleggen met marktpartijen en koepels. Dit heeft bijvoorbeeld geresulteerd in afspraken met IVBN en Neprom over tijdelijke regelingen (de Transformatie-impuls en de Ambitiebonus) om de bouw van middeldure huurwoningen te stimuleren. Wat er kan worden afgesproken moet in overleg worden bepaald en gezien. Het college is hiervoor ook afhankelijk van de vastgoedpartijen en vindt het onderdeel in de motie waarin specifiek wordt gevraagd om ambities voor gezinnen, duurzaamheid, kwaliteit en betaalbaarheid van Amsterdamse woningen daarom onwenselijk.

Het college ziet de meerwaarde, maar vraagt om een gewijzigd voorstel waarin gevraagd wordt een stap te zetten om in overleg te treden met grote particuliere verhuurders en samen te kijken naar een vorm tot het komen van afspraken.

B&W geeft de indiener in overweging om een gewijzigd voorstel in te dienen.



Motie

Datum raadsvergadering 19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer 434
Status **Status**
Onderwerp Motie van het lid Boomsma inzake Amsterdamse Aanpak
Volkshuisvesting

Onderwerp

Samenwerkingsafspraken Volkshuisvesting tussen Gemeente Amsterdam en kleine Vastgoedondernemers

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Overwegende dat:

- Samenwerken belangrijk is voor het realiseren van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting
- Er kleinere vastgoedondernemers (MKB) zijn die voornamelijk in Groot-Amsterdam actief zijn
- Deze kleinere ondernemers een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van de Aanpak Volkshuisvesting.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

De gemeente Amsterdam het initiatief neemt om tot samenwerkingsafspraken te komen tussen de gemeente, vastgoedondernemers die voornamelijk in Groot-Amsterdam actief zijn, al dan niet via hun vertegenwoordigende (koepel)organisaties, en in deze afspraken aandacht te besteden aan volkshuisvesting, in het bijzonder van gezinnen, duurzaamheid, kwaliteit en betaalbaarheid van de Amsterdamse woningen.

Indiener(s),

D.T. Boomsma

In de AAV staat dat samenwerking met lokale partners hard nodig is waaronder particuliere verhuurders en institutionele beleggers.

De inzet van het college is om deze samenwerking te intensiveren en structureler te maken, maar alleen voor zover dit ook echt meerwaarde oplevert.

Het college is voornemens om na vaststelling van de AAV een overlegtafel met deze sector op te starten over samenwerking op onderdelen in de AAV.

Het college wil, als aan deze tafel kansen worden gezien voor samenwerking, dat meteen in de praktijk brengen en niet eerst een complex en tijdrovend proces doorlopen om met elkaar proberen overeenstemming te bereiken over vastgestelde afspraken.

Anders dan bij woningcorporaties is er in het geval van de particuliere verhuursector ook geen wettelijke stok achter de deur om hierover tot overeenstemming te komen of om resultaten af te dwingen. Dat maakt dat het college wel degelijk een inspanningsverplichting wil doen, maar geen resultaatsverplichting kan beloven.

Hierbij is het maken van collectieve afspraken met particuliere verhuurders en beleggers een stuk lastiger. Het aantal corporaties is overzichtelijk en wordt collectief vertegenwoordigd middels de AFWC. Particuliere verhuurders zijn er in allerlei soorten en maten, en worden niet volledig vertegenwoordigd door koepels als de IVBN en Vastgoedbelang. Wat betreft de nieuwbouw van woningen zijn er al structurele (bouw)overleggen met marktpartijen en koepels. Dit heeft bijvoorbeeld geresulteerd in afspraken met IVBN en Neprom over tijdelijke regelingen (de Transformatie-impuls en de Ambitiebonus) om de bouw van middeldure huurwoningen te stimuleren. Wat er kan worden afgesproken moet in overleg worden bepaald en gezien. Het college is hiervoor ook afhankelijk van de vastgoedpartijen en vindt het onderdeel in de motie met de specifieke verzoeken voor gezinnen, duurzaamheid, kwaliteit en betaalbaarheid van Amsterdamse woningen daarom onwenselijk.

Kortom het college ziet de meerwaarde, maar vraagt om een gewijzigd voorstel waarin gevraagd wordt een stap te zetten om in overleg te treden met grote particuliere verhuurders en samen te kijken naar een vorm tot het komen van afspraken.

B&W geeft de indiener in overweging om een gewijzigd voorstel in te dienen.



Motie

Datum raadsvergadering	19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer	435
Status	Status
Onderwerp	Motie van het lid Boomsma inzake Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Onderwerp

Niet alleen ambitie, maar ook concrete doelstellingen wachttijd sociale huur

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Overwegende dat:

- De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning voor niet-urgente op dit moment 13 jaar is;
- De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting als ambitie heeft om in 2040 de wachtlijsten voor sociale huurwoningen weggewerkt te hebben.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

Het College bij de begroting 2024 concrete doelstellingen te formuleren voor de gemiddelde wachttijd in 2025, 2028, 2031, 2034 en 2037 zodat de Raad de voorgang kan controleren en de resultaten van het beleid inzichtelijk wordt.

Indiener(s),

D.T. Boomsma

Preadvies

De volkshuisvestelijke ambities van het college worden beschreven in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, niet in de begroting. De AAV kent ook een andere opbouw qua termijnen voor doelstellingen dan het voorstel in de motie. Daarnaast hebben we als gemeente geen volledige invloed op deze gemiddelde wachttijd, want we zijn afhankelijk van belangrijke partners als woningcorporaties en van Rijksbeleid. Het college is hiervan afhankelijk voor resultaten. Op de lange

termijn zijn de ambities van de AAV dat er in 2040 geen tekort meer is aan woningen in de stad en dat in 2040 het aandeel betaalbare woningen goed aansluit bij de woningbehoefte in de stad.

B&W ontraadt aanneming van dit voorstel.



Motie

Datum raadsvergadering 19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer 436
Status **Status**
Onderwerp Motie van het lid Boomsma inzake Amsterdamse Aanpak
Volkshuisvesting

Onderwerp

Vandaag bouwen we aan de sociale woning van, over 10 jaar

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Overwegende dat:

- De woningbouw onder druk staat en er zelfs al projecten komen waar de sociale huur helemaal geschrapt wordt¹
- We vandaag al willen werken aan de groei van de sociale huursector over 10 jaar en verder.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

Te onderzoeken hoe creatieve ideeën zoals toestaan dat er o-8o-20 gebouwd wordt, waarbij de helft van de middel dure huurwoningen na 10 jaar bij bewonersmutatie worden omgezet naar sociale woningen, kunnen bijdragen aan de woningbouw op korte termijn en de groei van het sociale segment op lange termijn en hierover in gesprek te gaan met vertegenwoordigers van de vastgoedsector.

Indiener(s),

D.T. Boomsma

Preadvies

¹ <https://www.nul20.nl/alle-sociale-huurwoningen-geschrapt-transformatieplannen-arenapoort>

Om een nieuwbouwproject gaande te houden is doorgaans maatwerk nodig. Wat wenselijk en haalbaar is – zowel financieel, als programmatisch - verschilt per project. De in de motie voorgestelde generieke maatregel zal in veel gevallen niet een geschikte oplossing zijn om een project te doen slagen. Voor de korte termijn werkt het beter om op projectniveau gesprekken met marktpartijen en corporaties te voeren, om te bezien wat voor (optimalisatie)mogelijkheden er zijn. Dit maatwerk vindt op dit moment plaats. Daarnaast zijn het op dit moment met name de corporaties die nog door (kunnen) bouwen. Omzetting van sociale huur naar middeldure huur – zoals in de motie wordt voorgesteld - is in de huidige marktomstandigheden geen logische zet. Hierbij is het een vraag of met deze maatregel de financierbaarheid überhaupt beter wordt. De in de motie voorgestelde maatregel vergt tot slot nadere uitwerking en zal pas op de lange termijn effect hebben. Het na 10 jaar weer omzetten naar sociale woningen is qua uitvoering en handhaving geen eenvoudige maatregel en roept veel uitwerkingsvragen op zoals de overgang als er een zittende middenhuurder veel langer wil blijven wonen. Met de voorgestelde maatregel wordt – zonder dat dit naar verwachting versnelling gaat opleveren – onnodig de 40-40-20 losgelaten.

B&W ontraadt daarom aanneming van dit voorstel.



Motie

Datum raadsvergadering	19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer	437
Status	Status
Onderwerp	Motie van het lid Boomsma inzake Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Onderwerp

Niet alleen wonen boven winkels, maar ook in voormalige winkels

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Overwegende dat:

- Er behoefte is aan rolstoelgeschikte woning op de begane grond
- Leegstaande winkels op de begane grond daartoe geschikt gemaakt kunnen worden.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

Het stimuleren van wonen in (voormalige) winkels op de begane grond toe te voegen aan de aanpak rolstoelwoningen en de aanpak wonen boven winkels, waar in de AAV-ruimte financiële middelen voor beschikbaar zijn.

Indiener(s),

D.T. Boomsma

Preadvies

Het college dankt de indiener voor het aandragen van creatieve oplossingen voor de wooncrisis. Echter de aanpak rolstoelwoningen ('verbouwd rolstoelgeschikt') waarbij reguliere woningen door corporaties geschikt kunnen worden gemaakt voor rolstoelgebruikers leert dat hier zeer weinig woningen voor in aanmerking komen. Dat zal helaas zeker ook voor leegstaande winkels het geval zijn. De aanpak Wonen boven winkels richt zich op bereikbaarheid van de woningen door de winkel of op andere wijze. Dat is bij winkelpanden juist niet aan de orde. Bovendien richt de aanpak zich op het centrum waar is afgesproken dat we niet meewerken aan omvorming van winkelpanden die deel uit maken van de hoofdwinkelstructuur.

Alles afwegende vindt het college het niet productief om een aanpak wonen in winkels te verkno-
pen met de bestaande aanpakken rolstoelwoningen en wonen boven winkels.

Bij het zoeken naar creatieve oplossingen voor verdichting in de bestaande voorraad ziet het col-
lege wellicht kansen zoals optoppen, invulling van plinten en ook bewoning van voormalige win-
kels. Dit zouden we dan nader kunnen onderzoeken.

B&W geeft de indiener in overweging om een gewijzigd voorstel in te dienen..



Motie

Datum raadsvergadering	19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer	438
Status	Status
Onderwerp	Motie van het lid Von Gerhardt inzake geen groepen tussen wal en schip

Onderwerp

Geen groepen tussen wal en schip

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over vaststellen Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (VN2023-015450).

Constateerend dat,

- De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting een middeninkomen definieert voor een eenpersoonshuishouden als een jaarsalaris tussen de €41.000 en €56.500 (prijspeil 2022);
- De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting een middeninkomen definieert voor een meerpersoonshuishouden als een gezamenlijk jaarsalaris tussen de €45.000 en €75.000 (prijspeil 2022);
- Het college voornemens is om middels een huisvestingsvergunning alleen mensen met een middeninkomen toe te laten tot het middensegment;
- Door de wet betaalbare huur het middensegment stijgt naar 50% en het aantal vrije sector huurwoningen sterk daalt.

Overwegende dat,

- In Amsterdam de levenskosten het hoogst zijn in Nederland en wonen in de stad steeds duurder wordt;
- Starters of jonge gezinnen snel de bovengrens van het middeninkomen overstijgen;
- Huishoudens die net boven de bovengrens van een middeninkomen uitkomen, door de nieuwe regels enkel toegewezen zijn aan de vrije huursector;
- De voordracht over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting aankaart om onderzoek te willen doen naar het knelpunt van huishoudens die net over de inkomensgrens voor het middeninkomen zitten, omdat zij, ondanks de hoge kosten, dan alsnog aangewezen zijn op middeldure woonlasten.
- De vrije huursector steeds minder aanbod betreft, waardoor de huurprijzen alsnog oplopen naar ongekende hoogtes;
- Om de hoge huurprijzen en levenskosten te kunnen betalen, huishoudens wel 4,5 keer de maandhuur moeten verdienen om rond te kunnen komen;
- Koopwoningen gemiddeld meer dan een 600 duizend euro kosten;

- Hiermee zowel de vrije sector huur als koopwoningen onbetaalbaar zijn voor mensen met een inkomen net boven het middensegment.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

Om een extra inkomensgroep te introduceren voor huishoudens die net de bovengrens van het middeninkomen overstijgen, waardoor zij niet onderworpen zijn aan de vrije huursector en beroep kunnen doen op de gereguleerde huursector.

Indiener(s),

M.S. Von Gerhardt

Preadvies

Op dit moment ligt het Wetsvoorstel Betaalbare huur bij de Raad van State. Met de Wet Betaalbare huur zou er een definitie van de middeninkomensgrens komen waarmee men in aanmerking komt voor een middeldure huurwoning. Dit kan een dwingende middeninkomensdefinitie zijn of een wettelijke onder- of bovengrens met een bepaalde bandbreedte waarbinnen gemeenten de middeninkomsgrens kunnen vaststellen. Dit is nog niet duidelijk. Wanneer deze definitie bekend is gaat het college onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om onze middeninkomenseis bij te stellen zodat er geen groep buiten valt die wel aangewezen is op middeldure huurwoningen. Het college komt na invoering van de wet met een voorstel voor de huisvestingsvergunning voor middeldure huurwoningen.

B&W ontraadt daarom aanneming van dit voorstel.



Motie

Datum raadsvergadering 19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer 439
Status **Status**
Onderwerp Motie van het lid Von Gerhardt inzake verkoop sociale huurwoning aan zittende bewoners

Onderwerp

Verkoop sociale huurwoning standaard na vijf jaar aan zittende bewoners

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over vaststellen Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (VN2023-015450).

Overwegende dat,

- In Amsterdam ruim 10% van de huishoudens in een sociale huurwoning wonen waar ze eigenlijk een te hoog inkomen voor hebben;
- Deze Amsterdammers hierin blijven wonen omdat er een gebrek is aan betaalbare middehuurwoningen of betaalbare koopwoningen;
- Het voor de financiële huishouding van corporaties belangrijk is om de verkoop van sociale huurwoningen mogelijk te houden;
- De corporaties deze financieën nodig hebben om meer sociale huurwoningen te kunnen bouwen;
- Met de verkoop van de sociale huurwoning aan de zittende bewoners het schreefwonen kan worden tegengegaan en koopstarters meer kans maken op de woningmarkt.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

De doorstroming te bevorderen door mensen in een sociale huurwoning na vijf jaar standaard het aanbod te geven om hun woning te kopen.

Indiener(s),

M.S. Von Gerhardt

Dit voorstel leidt tot afname van de sociale huurwoningvoorraad en dat vindt het college erg onwenselijk. De sociale huurvoorraad beschermen en vergroten is één van de belangrijkste opgaven die we als gemeente hebben. Het college is dan ook tegen de verkoop van sociale huurwoningen en wil afspraken met corporaties dat er geen sociale huurwoningen worden verkocht tenzij een aantal specifieke uitzonderingsgronden. Voorbeeld dat het voorstel van de indiener leidt tot afname sociale woningvoorraad is te vinden in Weesp. Sinds 1995 was het mogelijk om de sociale huurwoning op te kopen door de huurder. De sociale huursector is gedaald van 60% naar 30% met als gevolg veel te weinig sociale huurwoningen. Het is overigens staande praktijk dat woningcorporaties bij verkoop - die past binnen de samenwerkingsafspraken - een woning eerst ter koop aanbiedt aan de zittende huurder en vervolgens aan andere huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Hiermee wordt al beantwoord aan het doel van de indiener om als het aankomt op verkoop van een sociale huurwoning doorstroming uit dit segment op gang te brengen.

B&W ontraadt daarom aanneming van dit voorstel.



Motie

Datum raadsvergadering	19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer	440
Status	Status
Onderwerp	Motie van het lid Von Gerhardt inzake afschaffing vakantieverblijf, behouden B&B's

Onderwerp

Vakantieverblijf afschaffen en het huidige aantal Bed & Breakfasts behouden.

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over vaststellen Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (VN2023-015450).

Constateerend dat,

- Het college in zowel de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting als de Huisvestingsverordening 2024 ambieert om het aantal Bed & Breakfasts verder in te perken door de wijkquota te verlagen;
- De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting als een van de doelen heeft om de stad leefbaarder te maken door o.a. de door vakantieverblijf veroorzaakte overlast terug te dringen.

Overwegende dat,

- Bed & Breakfasts bedrijven zijn met vergunningen, waar de ondernemers zelf ook woonachtig zijn;
- Bed & Breakfasts de mogelijke toeristenoverlast, die veroorzaakt kan worden, zelf handhaaft;
- Vakantieverblijf in meerdere delen van de stad de bron is van overlast bij omwonenden.
- De huidige maximale termijn van 30 dagen nog steeds zorgt voor veel overlast bij omwonenden.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

Vakantieverblijf volledig af te schaffen en het huidige aantal Bed & Breakfasts niet verder in te perken met verlaagde wijkquota.

Indiener(s),

M.S. von Gerhardt

Preadvies

De Raad van State heeft recentelijk een streep gehaald door de drie verbodswijken die we in Amsterdam hadden. Een totaalverbod op vakantieverhuur in de stad is juridisch niet haalbaar, ook niet als daartegenover staat dat het quotum voor B&B zo blijft als het nu is. Vakantieverhuur en B&B zijn geen communicerende vaten: zowel vakantieverhuur als B&B is een dienst in de zin van het EU-recht. Het vakantieverhuur- en B&B-beleid moeten daarom apart worden onderbouwd op noodzakelijkheid en proportionaliteit.

B&W ontraadt daarom aanneming van dit voorstel.



Amendement

Datum raadsvergadering 19 en 20 juli
Ingekomen onder nummer 441
Status **Status**
Onderwerp Amendement van het lid Von Gerhardt inzake voorrangregel middelhuis

Onderwerp

Schrap het voornemen om mensen die een sociale huurwoning achterlaten voorrang te verlenen bij middelhuis.

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over vaststellen Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (VN2023-015450).

Constateerend dat,

- Het college voornemens is om woningen in het middensegment met voorrang te laten gaan naar mensen die een sociale huurwoning achterlaten.

Overwegende dat,

- Jongeren, studenten, starters en jonge gezinnen die zich willen vestigen in de stad, maar geen sociale huurwoning hebben hierdoor nog minder kans hebben op het vinden van een woning;
- Deze groepen ook geen kans maken op een sociale huurwoning, waardoor ze zijn toegewezen op de vrije sector;
- De vrije sector steeds minder aanbod betreft, waardoor de prijzen stijgen en deze groepen tussen wal en schip belanden.

Besluit:

Onder beslispoint 1c, voorrangregel voor mensen die een sociale huurwoning achterlaten, het onderdeel *'In de AAV staat het voornemen om dit te gaan doen met één aanvullende voorrangregel, namelijk voor huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten'* te schrappen.

Indiener(s),

M.S. Von Gerhardt

Preadvies

Met de AAV zet het college volop in op doorstroming zodat zoveel mogelijk mensen passend wonen en voor het college heeft het beschikbaar krijgen van sociale huurwoningen voor mensen die hierop zijn aangewezen de hoogste prioriteit. Daarom stelt het college voor, voor zover dat wettelijk mogelijk is, mensen die een sociale huurwoning achterlaten voorrang te gaan geven op de middeldure huurwoningen die erbij komen als de Wet betaalbare huur doorgang vindt.

B&W ontraadt daarom aanneming van dit voorstel.



Motie

Datum raadsvergadering	19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer	442
Status	Status
Onderwerp	Motie van het lid Von Gerhardt inzake doorstroming ouderen met een koopwoning

Onderwerp

Uitbreiding van de verhuisregelingen om ook ouderen met een koopwoning te ondersteunen bij het vinden van een passende woning.

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over vaststellen Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (VN2023-015450).

Overwegende dat,

- Amsterdam vergrijst waardoor er in de stad steeds meer 65plussers komen;
- Veel van deze ouderen in grote woningen wonen zowel huur als koop;
- De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting wel verhuisregelingen kent die ouderen helpt te verhuizen naar een passende woning, waardoor de doorstroom in de huursector wordt bevorderd.
- De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting geen regelingen kent die ouderen met een koophuis verleidt om passend te gaan wonen;
- Ouderen die een grote koopwoning achterlaten zorgen voor de grootste keten aan verhuisbewegingen en daarmee de doorstroom het meest opgang helpen.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

De persoonlijke en praktische ondersteuning voor het vinden van een passende woning voor ouderen in de huursector uit te breiden naar ouderen met een koopwoning.

Indiener(s),

M.S. von Gerhardt

Het college ondersteunt het idee van lid Von Gerhardt om doorstroming uit koopwoningen te bevorderen en te stimuleren. Het college wil hierbij kijken naar het bieden van goede voorlichting en ondersteuning aan alle ouderen, zowel in huur- als koopwoningen. Ook wordt gewerkt aan het bieden van een aantrekkelijk woonaanbod voor deze ouderen, zowel in de koop-, als huursector om hen te verleiden te verhuizen. Het college wil echter geen middelen inzetten, in de vorm van subsidie bijvoorbeeld, voor ouderen met een koopwoning.

B&W ontraadt daarom aanneming van dit voorstel.



Motie

Datum raadsvergadering	19 en 20 juni
Ingekomen onder nummer	443
Status	Status
Onderwerp	Motie van de leden Von Gerhardt en Broersen invoeren van een verhuurdersvergunning

Onderwerp

Invoeren van een verhuurdersvergunning

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over vaststellen Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (VN2023-015450).

Overwegende dat:

- Er binnen de Amsterdamse gemeenteraad al jaren een grote wens is om te kunnen handhaven op malafide verhuurders;
- De Wet goed verhuurderschap doormiddel van de verhuurdersvergunning instrumentarium biedt om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan;
- De verhuurdersvergunning daarom bij uitstek het middel is om malafide verhuurders te weren uit Amsterdam.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

Uiterlijk voor 1 januari 2024 een plan uit te werken voor de invoering van een verhuurdersvergunning.

Indiener(s),

M.S. Von Gerhardt
J. Broersen

Preadvies

De aan de verhuurvergunning te koppelen voorwaarden hebben te weinig meerwaarde voor huurders. Handhaving is effectiever en kan ook zonder verhuurvergunning. Het college wil de Wet betaalbare huur afwachten voor een gemeentebrede handhavingsmogelijkheid op te hoge huurprijzen. Voorlopig gaat het college daar nog vanuit. Als duidelijk wordt dat

deze wet geen doorgang vindt komt het college hierop terug bij de gemeenteraad. Voor 1 januari 2024 een plan uitwerken is daarbij niet haalbaar.

B&W ontraadt daarom aanneming van dit voorstel.



Motie

Datum raadsvergadering	19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer	444
Status	Status
Onderwerp	Motie van het lid Von Gerhardt inzake onderzoek of woningdeelregels overbodig zijn door Wet goed verhuurderschap.

Onderwerp

Onderzoek of woningdeelregels overbodig zijn door Wet goed verhuurderschap.

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over vaststellen Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (VN2023-015450).

Constateerende dat:

- De Wet goed verhuurderschap instrumentarium biedt om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan;
- De woningdeelregels bij de Huisvestingsverordening 2020 zijn aangescherpt om o.a. ongewenste verhuurpraktijken terug te dringen.

Overwegende dat:

- Eén of meerdere woningdeelregels overbodig zou kunnen worden door de Wet goed verhuurderschap;
- Overbodige regelgeving het optimaal benutten van de schaarse woningruimte niet in de weg mag staan.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

Te onderzoeken of instrumenten binnen de Wet goed verhuurderschap genoeg handvaten bieden om ongewenste verhuurpraktijken te weren en overlast te voorkomen zodat de regels omtrent woningdelen kunnen worden versoepeld.

Indiener(s),

M.S. Von Gerhardt

Op dit moment bekijkt het college de woningdeelregels opnieuw en komt hier bij de gemeenteraad op terug. Hierin kan dit onderzoek worden meegenomen.

Tegen aanneming van dit voorstel heeft B&W geen bezwaar.



Motie

Datum raadsvergadering 19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer 445
Status **Status**
Onderwerp Motie van het lid Broersen inzake opkoopbescherming ook voor B&B's

Onderwerp

Aan de opkoopbescherming toevoegen dat net gekochte huizen in Amsterdam de komende 4 jaar niet ingezet mogen worden als B&B

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over vaststellen Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (VN2023-015450).

Constaterende dat,

- Het college het aantal Bed & Breakfast vergunningen wil reduceren met 30% doormiddel van het verlagen van de quota;
- Het college met dit nieuwe quotum wil voorkomen dat potentiële woonplekken aan toeristen worden verhuurd;
- Het college met dit quotum wil voorkomen dat grotere woningen bestemd voor bijvoorbeeld families, worden opgekocht voor het starten van een Bed & Breakfast;
- Tijdelijke huurcontracten binnenkort worden verboden;

Overwegende dat,

- Ondernemers van een Bed & Breakfast daar zelf ook woonachtig zijn;
- Het niet zeker is dat, zodra ondernemers worden uitgeloot voor een Bed & Breakfast vergunning, ze de ruimte daadwerkelijk zullen verhuren via kamerverhuur aan bijvoorbeeld studenten;

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

Aan de opkoopbescherming toe te voegen dat er de eerste 4 jaar uitsluitend zelf gewoond mag worden in de nieuw gekochte woning door het aanvragen van een Bed & Breakfast vergunning te verbieden voor de eerste 4 jaar, om zo het opkopen van huizen met als doel een Bed & Breakfast te starten te ontmoedigen.

Indiener(s),

J. Broersen

Preadvies

De Huisvestingswet geeft geen mogelijkheid een verbod op toeristische verhuur (zoals een B&B) in te voeren in het kader van de opkoopbescherming. Met de opkoopbeschermingsinstrumenten vanuit de Huisvestingswet kunnen gemeenten goedkope en middeldure koopwoningen beschermen tegen opkoop door beleggers die niet in de woning gaan wonen. Als de koper/eigenaar de woning bewoont, dan wordt aan de regels van de opkoopbescherming voldaan. Er kunnen geen verdere voorwaarden aan verbonden worden, zoals dat een B&B niet is toegestaan. Het college is wel bereid te onderzoeken of via de B&B vergunning geregeld kan worden dat een woning de eerste vier jaar na aankoop niet voor een B&B gebruikt wordt. Dat zou betekenen dat nieuwe vergunningaanvragers voor een B&B aan die voorwaarde moeten voldoen. Het heeft geen gevolgen voor bestaande vergunningen. Dit zou onderzocht kunnen worden voor de beleidsvoorstellen in de Huisvestingsverordening Amsterdam (HVV) 2025.

Verder stelt het college voor om toekomstige B&B's verder te beperken door het quotum te verlagen met 30%. Als het voorstel na de inspraak op de HVV 2024 wordt doorgezet, komt het nog aan de orde bij de behandeling van de HVV in de gemeenteraad eind 2023.

Het college ziet de meerwaarde, maar vraagt om een gewijzigd voorstel waarin gevraagd wordt voor de HVV 2025 te onderzoeken of aan de B&B regels een voorwaarde kan worden toegevoegd om het opkopen van huizen met als doel een B&B te starten te ontmoedigen.

B&W geeft de indiener in overweging om een gewijzigd voorstel in te dienen.



Motie

Datum raadsvergadering	19 en 20 juli
Ingekomen onder nummer	446
Status	Status
Onderwerp	Motie van lid Broersen inzake diversiteit deelnemers in participatietrajecten

Onderwerp

Monitor de diversiteit aan deelnemers in participatietrajecten

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over het participatietraject Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Constateerend dat

- De gemeente niet standaard registreert wie er deelneemt in participatietrajecten omtrent stadsbrede vraagstukken of de ontwikkeling van stadsbreed beleid;
- Het hierdoor niet mogelijk is om te controleren of er bepaalde groepen over- of ondervertegenwoordigd zijn in deze trajecten;
- Naar aanleiding van een toezegging het college in zekere mate heeft bijgehouden wat de achtergronden zijn van degenen die hebben deelgenomen aan het participatietraject rondom de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting¹;
- Uit deze monitoring blijkt dat er grote verschillen bestaan in de mate waarin verschillende groepen in het participatietraject vertegenwoordigd zijn;
- Uit de monitoring tevens blijkt dat er grote verschillen bestaan tussen de wensen van deze verschillende groepen²;
- Kenmerken van deelnemers, zoals leeftijd en inkomensniveau, verband (kunnen) houden met wat zij wel of niet wensen voor de stad en henzelf.

Overwegende dat

¹ <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/12913864/1/09012f978odo208e>

² <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/12913863/1/09012f978odo208f>

- Het hebben van kennis over onder- en oververtegenwoordiging in participatietrajecten de mogelijkheid geeft om bij te sturen, bijvoorbeeld door ondervertegenwoordigde groepen persoonlijk uit te nodigen;
- Het hebben van kennis over onder- en oververtegenwoordiging in participatietrajecten helpt om uitkomsten van het traject beter en eerlijker te interpreteren en wegen;
- Het registreren van kenmerken van deelnemers aan participatietrajecten geen afbreuk moet doen aan de laagdrempeligheid van deze trajecten;
- Dit voorkomen kan worden door het invullen van een korte vragenlijst over (relevante) kenmerken te laten geschieden op basis van vrijwilligheid en dit bij fysieke bijeenkomsten pas bij deelname aan de bijeenkomst in plaats van bij aanmelding te doen.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders,

Voortaan bij participatietrajecten rondom stadsbrede vraagstukken en beleid met participatieniveau meedenken, samenwerken of meebepalen, relevante kenmerken van deelnemers bij te houden en hierover verslag te doen aan de raad. Er hierin rekening mee te houden dat dit geen afbreuk mag doen aan de laagdrempeligheid van het participatietraject.

Indiener(s),

J. Broersen

Preadvies

Ook het college vindt representativiteit een belangrijk aandachtspunt bij participatie en heeft dit ook opgenomen in het beleidskader participatie. Het college wil in het proces rond de vertaling van het *beleidskader participatie* naar de participatieverordening onderzoeken of tot een werkbaar instrument kan worden gekomen om relevante kenmerken van deelnemers bij te houden, rondom stadsbrede vraagstukken en beleid met participatieniveau meedenken, samenwerken of meebepalen, zonder dat dit afbreuk doet aan de laagdrempeligheid van het participatietraject. Het college ziet de meerwaarde, maar vraagt om een gewijzigd voorstel waarin wordt gevraagd dit te onderzoeken in het proces rond de vertaling van het beleidskader participatie naar de participatieverordening en niet op dit moment in te dienen bij de AAV.

B&W ontraadt daarom aanneming van dit voorstel.



Motie

Datum raadsvergadering	19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer	447
Status	Status
Onderwerp	Motie van het lid Broersen inzake meldpunt ongewenst verhuurbedrag

Onderwerp

Verstevigen en beter bekend maken meldpunt ongewenst verhuurbedrag

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Constaterende dat

- Met de wet goed verhuurderschap wordt beoogd om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan;
- Dergelijke situaties aan het licht komen door meldingen van huurders;
- Het hierdoor van belang is dat mensen dit durven te doen en weten waar ze meldingen kunnen doen;
- Het college in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) benadrukt in te willen zetten op goed verhuurderschap, waarbij huurders misstanden over hun woonsituatie melden zonder dat dit risico's met zich meebrengt¹;
- Er een meldpunt op Amsterdam.nl geïntroduceerd sinds de aangenomen Wet Goed Verhuurderschap, en er een meldpunt voor ongewenst verhuurbedrag bestaat, namelijk bij Stichting !WOON²

Overwegende dat

- Het van belang is dat Amsterdammers zich bewust zijn van hun huurrechten en in staat zijn naleving hiervan bij hun huis baas af te dwingen;
- Stichting !WOON Amsterdammers en jongeren in het bijzonder hierbij kan helpen;

¹ <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/12913846/1/09012f9780d11ff5>, pg. 6

² <https://www.wooninfo.nl/vraagbaak/oplossen-problemen/meldpunt/>

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders,

- De Rijksmiddelen die met de wet goed verhuurderschap vrijkomen ten dele in te zetten om het meldpunt ongewenst verhuurgedrag van Stichting !WOON te verstevigen;
- Een (online-) campagne te starten om het meldpunt ongewenst verhuurgedrag van Stichting !Woon en het meldpunt op Amsterdam.nl bekender te maken onder Amsterdammers en met name nieuwe Amsterdammers
- Met deze (online-) campagne te starten tijdens de introductieweken van het MBO, HBO en WO.

Indiener(s),

J. Broersen

Preadvies

Zoals bekend heeft de gemeente zelf het meldpunt 'Problemen met verhuurders', welke reeds actief is. Hier is ook een nieuwsbericht over geplaatst. De gemeente werkt hierop samen met !WOON en we maken in onze communicatie ook duidelijk voor welke ondersteuning huurders bij !WOON terecht kunnen.

Jongeren zijn zeker een doelgroep van het meldpunt. Communicatie, gericht op studenten en werkende jongeren die op zoek zijn naar woonruimte, is er ook met name op gericht om hun te wijzen op risico's (oplichting) en te informeren over hun rechten als huurder. Tegen aanneming van het voorstel ten aanzien van de twee punten over campagne voeren heeft B&W geen bezwaar. Voor het college is de vraag in de motie om Rijksmiddelen die met de wet goed verhuurderschap vrijkomen ten dele in te zetten om het meldpunt ongewenst verhuurgedrag van Stichting !WOON te verstevigen wel een knelpunt. Periodiek wordt reeds beoordeeld hoeveel subsidie !WOON nodig heeft voor haar werkzaamheden en de Rijksmiddelen Wet goed verhuurderschap kunnen hier niet voor worden ingezet.

B&W geeft de indiener in overweging om een gewijzigd voorstel in te dienen.



Motie

Datum raadsvergadering 19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer 448
Status **Status**
Onderwerp Motie van het lid Boomsma inzake Amsterdamse Aanpak
Volkshuisvesting

Onderwerp

Monitoren leegstand corporaties

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Overwegende dat:

- Corporatiewoningen om verschillende redenen leeg kunnen staan. Denk bijvoorbeeld aan leegstand bij mutatie, verbouwing, leegstand om de woning vrij te houden in het kader van stadsvernieuwing, etc.
- Iedere dag dat een corporatiewoning leeg staat in theorie 1/365 woning kost
- Leegstand de corporaties ook inkomsten kost
- Het wenselijk is om met corporaties het gesprek te kunnen voeren om leegstand te beperken en terug te dringen
- Op dit moment nog onvoldoende data, kennis en vergelijkingsmateriaal beschikbaar is over leegstand bij corporaties.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

In overleg met de corporaties / AFWC een methodiek te ontwikkelen waarop leegstand en verschillende soorten leegstand van corporaties in beeld gebracht kan worden zodat op een later moment het gesprek opgestart kan worden, op basis van cijfers die over de corporaties vergelijkbaar zijn, over het terugdringen van leegstand.

Indiener(s),

D.T. Boomsma

Preadvies

De gemeente zal op basis van de ingediende overzichten van corporatiewoningen die langer dan zes maanden leegstaan, met de corporaties gesprekken aangaan en afspraken maken. Er is derhalve informatie beschikbaar om concrete afspraken te maken met de corporaties met als inzet de leegstand zo kort mogelijk te houden.

Het college deelt de wens om een methodiek te ontwikkelen op basis van leegstandcijfers die over de corporaties vergelijkbaar zijn. Echter ligt de verantwoordelijkheid daarvoor bij woningcorporaties/AFWC en niet bij de gemeente. Het college zou wel in overleg met de corporaties/AFWC kunnen onderzoeken hoe we op begrijpelijke wijze de leegstandcijfers kunnen delen met de raad en met de stad.

B&W geeft de indiener in overweging om een gewijzigd voorstel in te dienen.



Motie

Datum raadsvergadering 19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer 449
Status **Status**
Onderwerp Motie van het lid Aslami maak maatwerk in woningruilen mogelijk

Onderwerp

Maak maatwerk in woningruilen mogelijk

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Constaterende dat,

- Woningruil mogelijk is onder de Amsterdamse Huisvestingsverordening;
- Woningruil beperkt wordt gebruikt en beperkt bekend is onder huurders;
- Woningbouwcorporaties, volgens onder anderen Stichting !Woon, woningruil amper ondersteunen onder hun huurders.

Overwegende dat

- Veel Amsterdammers niet passend wonen;
- Veel Amsterdammers in de buurt willen blijven wonen;
- Amsterdammers lang moeten wachten om kans te maken op een woning die past bij hun woonsituatie;
- Woningruil een oplossing kan zijn hiervoor;
- Amsterdammers met weinig digitale vaardigheden niet weten hoe ze aan woningruil kunnen doen.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

- Om te onderzoeken hoe woningruil toegankelijk(er) wordt voor Amsterdammers en hierbij zowel digitale opties, bijvoorbeeld via Woningnet, als fysieke opties, bijvoorbeeld via Stichting !Woon of woningbouwcorporaties, te verkennen;
- Bij corporaties lid 13 van Artikel 2.8.3 *Bijzondere volgordebepaling* van de Amsterdamse Huisvestingsverordening (HVV) bekend te maken;
- Bekend te maken dat onder dit lid woningcorporaties met betrekking tot woningruil mogen afwijken van de passendheidscriteria van de HVV opgesteld in Artikel 2.8.1 *Passendheidscriteria sociale huurwoningen van corporaties*;
- In de samenwerkingsafspraken met woningbouwcorporaties af te spreken dat corporaties maatwerk leveren ten aanzien van de passendheidscriteria;

- Bovenstaande punten te betrekken bij de samenwerkingsafspraken met woningbouwcorporaties en hierover terug te koppelen aan de gemeenteraad.

Indiener(s),

A.S. Aslami

Preadvies

In de AAV staat opgenomen dat het college samen met de corporaties wil onderzoeken op welke wijze er meer ruimte kan komen voor dergelijke woningruil. Hierin wordt ook meegenomen hoe dit toegankelijker gemaakt kan worden voor huurders. Daarnaast staat in de AAV dat we met de corporaties gaan bespreken welke criteria corporaties hanteren bij verzoeken tot woningruil en hier ook aandacht te geven over de betaalbaarheid. De corporaties zijn op de hoogte dat ze kunnen afwijken van de HVV, maar willen dit niet altijd doen wegens het gebrek aan grote woningen waardoor ze de woning beter kunnen benutten voor een passender kandidaat. Op dit moment wordt woningruil al meegenomen in de Samenwerkingsafspraken en corporaties staan open om hierover het gesprek te voeren. Het college is bereid de digitale opties voor woningruil met lokale partners verder te onderzoeken. Ervaring leert echter dat het opzetten van digitale platforms of het aanpassen van WoningNet kostbaar kan zijn. Financiële middelen voor het ontwikkelen van apps of platforms, indien gewenst, zijn op dit moment niet beschikbaar.

B&W heeft daarom geen bezwaar tegen aanneming van dit voorstel.



Motie

Datum raadsvergadering 19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer 450
Status **Status**
Onderwerp Motie van het lid Aslami verbeter de verhuisregelingen

Onderwerp

Verbeter de verhuisregelingen

Aan de gemeenteraad

Ondergetekende heeft de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Constaterende dat,

- De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting de schaarse woonruimte optimaal wil benutten;
- Het college kiest voor een focus op onder andere doorstroom;
- Huidige doorstroomregelingen beperkt worden gebruikt;
- Op dit moment de doorstroomregelingen vooral digitaal geregeld zijn;
- De gemeente zelf geen woningen in bezit heeft en daarom afspraken maakt met onder andere corporaties.

Overwegende dat

- Veel ouderen niet passend wonen en veel van hen graag passend willen wonen;
- Wanneer ouderen zicht hebben op een passend woonalternatief zij hun grote woning zouden kunnen achterlaten wat zorgt voor een lange verhuisketen;
- Doorstroom de sleutel is om Amsterdammers passend te laten wonen;
- Doorstroomregelingen onvoldoende bekend zijn bij onder anderen Amsterdammers met een migratieachtergrond;
- Momenteel de regels rondom de verhuisregelingen te strak worden gehanteerd waardoor in sommige gevallen het doel voorbij kan schieten.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

- Te onderzoeken hoe de gemeente en woningbouwcorporaties meer flexibiliteit kunnen geven in het aanmeldingsproces aan Amsterdammers die in aanmerking kunnen komen voor Van Groot Naar Beter of Van Hoog Naar Laag. Hierbij te kijken naar onder andere:
 - o De mogelijkheid tot het fysiek aanleveren van documenten
 - o Een latere deadline om documenten aan te leveren
 - o Meer bezichtigingsmogelijkheden

- Te onderzoeken hoe de verhuissubsidieregelingen vaker benut kan worden door o.a. te kijken naar de redenen voor onderbesteding en de hoogte van de verhuispremie.
- Te onderzoeken hoe de voorwaarden van de voorrangregeling op woningnet minder rigide kunnen worden, waardoor meer mensen zich willen en kunnen aanmelden. Hierbij te kijken naar onder andere:
 - Het wegnemen van de kamereis als aan de vierkante-meter-eis wordt voldaan;
 - Het oprekken van de maximale vierkante-meter-eis wanneer, bijvoorbeeld, een XL (GO vanaf 101m²) of L-woning (GO vanaf 82) wordt achtergelaten;
 - De fysieke en mentale gesteldheid van bewoners die gebruik willen maken van de van Hoog naar Laagregeling in plaats van sec de trappeneis;
- Met corporaties in gesprek te gaan over het opzetten van voorlichtingscampagne over verhuisregelingen voor potentiële doorstromers in Amsterdam;
- De hulp in te schakelen van etnische zelforganisaties en religieuze instellingen om de verhuisregelingen beter bekend te maken onder Amsterdammers met een migratieachtergrond;
- Om in het kader van de samenwerkingsafspraken aan de corporaties voor te stellen gezamenlijk te onderzoeken hoe de verhuisregelingen verder verbeterd en aantrekkelijker gemaakt kan worden voor bewoners en de resultaten terug te koppelen aan de raad.

Indiener(s),

A.S. Aslami

Preadvies

De motie sluit aan bij de inzet van het college in de AAV. De gemeente onderzoekt samen met corporaties hoe het gebruik van verhuisregelingen bevorderd kan worden, om zo doorstroming te vergroten. In dit onderzoek nemen we de genoemde punten, zoals meer flexibiliteit in het aanmeldproces mee. Dit geldt ook voor de voorwaarden voor de verhuisregelingen en de hoogte van de verhuispremie. Het budget is nu € 500.000 per jaar en is vorig jaar volledig gebruikt. In de evaluatie nemen we mee of het budget voldoet. Het college wil de mogelijkheden echter in den breedte kunnen bekijken en vindt het onderdeel in de motie met specifieke voorwaarden die bekeken dienen te worden hierin beperkend werken en ongewenst voor dit proces. Het college ontraadt dit gedeelte van de motie. De genoemde inzet om o.a. met corporaties in gesprek te gaan over voorlichting en ondersteunende maatregelen bij verhuizing deelt het college wel en dit sluit aan bij de AAV. Er zal ook worden ingezet op communicatie over de verhuisregelingen en hoe deze onder de aandacht te brengen van inwoners met een migratieachtergrond.

B&W geeft de indiener in overweging om een gewijzigd voorstel in te dienen.



Motie

Datum raadsvergadering	19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer	451
Status	Status
Onderwerp	Motie van de leden Aslami en Van Renssen meer doorstroom woningen in de bestaande woonvoorraad

Onderwerp

Meer doorstroom woningen in de bestaande woonvoorraad

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting.

Constateerende dat,

- De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting de schaarste woonruimte optimaal wil benutten;
- Het college kiest voor een focus op onder anderen doorstroom;
- Huidige doorstroomregelingen beperkt worden gebruikt;
- De gemeente zelf geen woningen in bezit heeft en daarom afspraken maakt met onder anderen corporaties.

Overwegende dat

- Veel ouderen niet passend wonen en veel van hen graag passend willen wonen;
- Geclusterd wonen een fijne woonvorm voor sommige ouderen kan zijn;
- Het toevoegen van een lift kan zorgen voor een levensloopbestendige woning;
- Ouderen een grote woning kunnen achterlaten wat zorgt voor een lange verhuisketen;
- Doorstroom een sleutel is om Amsterdammers passend te laten wonen
- Ook grote gezinswoningen zorgen voor doorstroom.

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

- Met corporaties afspraken te maken die leiden tot meer doorstroom woningen in de bestaande voorraad. En hiertoe:
 - o De mogelijkheden om geclusterd wonen in de bestaande voorraad uit te breiden te bespreken;
 - o Te bezien hoe in de "geen verkoop, tenzij" ook de verkoop van sociale huurwoningen meegenomen kan worden die bij uitstek geschikt zijn voor de doorstrooming, tenzij de gemeente hiervoor goedkeuring heeft gegeven;
 - o Met corporaties de mogelijkheden voor het toevoegen van ouderenwoningen in bestaande wijken te onderzoeken;

- Te bekijken hoe corporaties woningcomplexen geschikt kunnen maken voor ouderen door bijvoorbeeld liften toe te voegen en bij renovatie of optopping/verdichting ook rekening te houden met ouderen.

Indiener(s),

A.S. Aslami
N.A. van Renssen

Preadvies

De voorstellen uit de motie zijn ondersteunend aan de voorstellen in de AAV en sluiten volledig aan bij de ambities van het college. De motie bevat geen aanvullende inzet ten opzichte van de AAV en/of inzet van het college in het proces voor nieuwe Samenwerkingsafspraken met corporaties en huurderskoepels. De motie is daarmee overbodig.

B&W ontraadt daarom aanneming van dit voorstel.



Motie

Datum raadsvergadering	19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer	452
Status	Status
Onderwerp	Motie van de leden Van Renssen en Heinhuis inzake Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting - Geen verkoop van niet duurzame woningen

Onderwerp

Geen verkoop van niet duurzame woningen

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Overwegende dat

- Er een groot tekort aan betaalbare woningen is in Amsterdam;
- Er een achterstand is in de verduurzaming van de gebouwde omgeving, waaronder woningen;
- Eenmaal verkochte woningen aan particulieren moeilijk te verduurzamen zijn;
- Juist vaak de woningen waar een achterstand is in onderhoud of verduurzaming, te koop worden aangeboden om kosten te besparen en dat dit voorkomen moet worden;
- Woningcorporaties stellen dat ze sociale woningen moeten verkopen om hun taken te kunnen uitoefenen;
- In de Aanpak Volkshuisvesting wordt uitgegaan van een Geen verkoop, tenzij beleid
- De indieners van deze motie vinden dat sociale woningen in Amsterdam niet verkocht zouden moeten worden, omdat er onvoldoende sociale woningen zijn in de stad;
- We zien dat voor veel woningen die door corporaties zijn verkocht het moeilijk is deze te verduurzamen omdat de kosten van de maatregelen hoog zijn, de eigenaar die de woning net gekocht heeft geen buffer heeft, er geen geld is in de reserve van de VVE en/of de andere leden van de VvE (waaronder de verkopende partij) geen prioriteit geeft aan de verduurzaming;

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

In de onderhandelingen over de samenwerkingsafspraken met corporaties en huurdersvertegenwoordiging, het volgende in te brengen:

- dat en voor zover woningen toch worden verkocht door woningcorporaties (ondanks het "Geen verkoop, tenzij"-beleid), woningen die een energielabel E, F of G-label hebben niet verkocht zullen worden;
- nemen dat geen woningen verkocht zullen worden in complexen waar de corporatie 30 % of meer van de appartementsrechten in eigendom heeft, ter voorkoming van het creëren van gespikkeld bezit.

Indiener(s),

N.A. van Renssen
L.E. Heinhuis

Preadvies

Het college is op dit moment in gesprek met corporaties en huurderskoepels voor de nieuwe Samenwerkingsafspraken en wil zich maximaal inspannen om de verkoop zoveel mogelijk te beperken. De kaders van de verkoop voor de nieuwe Samenwerkingsafspraken worden uitgewerkt met de drie partijen. Deze kaders worden, als onderdeel van de nieuwe samenwerkingsafspraken, in het najaar ter wens en bedenkingen voorgelegd aan de raad. In de kaders zal rekening gehouden worden met gebieden, met type woningen en met de verduurzamingsopgave in de stad. In de kaders zal ook aandacht zijn voor de verschillen tussen woningen in vve-complexen met een groot of minder groot aandeel corporatiebezit. Het bij voorbaat volledig uitsluiten van verkoop van woningen met een E, F en G-label gaat volgens het college te ver. Het college ziet de noodzaak om enige ruimte te houden voor uitzonderingen. Die moeten nader bepaald worden, maar het college denkt bv aan 'kruimelbezit' (de laatste woningen van een corporatie in een vve) of voor "exoten" (bijzondere panden die niet goed passen in de maatschappelijk opgave van corporaties). Het maken van nieuwe afspraken is een complex proces, en het aannemen van deze motie betekent dan ook niet vanzelfsprekend dat deze wens wordt verwezenlijkt. Het college wil dit onderwerp wel meenemen in de onderhandelingen.

Bovenstaande in acht nemend, heeft het college tegen aanneming van dit voorstel geen bezwaar.



Motie

Datum raadsvergadering	19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer	453
Status	Status
Onderwerp	Motie van de leden Van Renssen en Heinhuis inzake Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting - "Geen verkoop, tenzij" - nader uitwerken

Onderwerp

"Geen verkoop, tenzij" - nader uitwerken

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting

Overwegende dat

- Er een groot tekort aan sociale huurwoningen is
- De wachttijd in Amsterdam op dit moment 12,5 jaar is
- Mensen met urgentie ook meer dan 2 jaar moeten wachten op een woning;
- Woningcorporaties stellen dat de opbrengsten van de verkoop nodig zouden zijn voor verduurzaming en andere opgaven, dit vier jaar geleden als argument werd gebruikt maar de sociale woningvoorraad niet voldoende is gestegen en daardoor verkoop tegen moet worden gegaan;
- De afgelopen vier jaar zou de woningvoorraad met 3000 zou moeten groeien, volgens de Samenwerkingsafspraken 2020-2023, de voorraad feitelijk met 1499 woningen is toegenomen;

Constateerend dat;

- In de raadsvoordracht voor de Aanpak staat dat we woningen niet verkopen, tenzij (Geen verkoop, tenzij) en dat de gemeente Amsterdam nadere afspraken maakt over deze 'tenzij'
- Dat in de Aanpak is opgenomen dat bij de "tenzij" dat dit gaat om "volkshuisvestelijke redenen" en om "de bijdrage aan de stedelijke vernieuwingsopgave", maar dat dit niet concreet is uitgewerkt;
- Deze uitgangspunten nadere uitwerking behoeven voordat de afspraken worden voorgelegd aan de raad;

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders

Over de afspraken over verkoop en liberalisatie van corporatiewoningen met het uitgangspunt "Geen verkoop, tenzij", het volgend uit te werken

- In welke wijken en buurten van Nieuw-West, Zuidoost en Noord verkoop eventueel een mogelijkheid zou zijn;
- Concrete aantallen of percentages uit te werken voor 'gewenste gemengde wijken met woningen in diverse segmenten';
- Concreet uit te werken wat wordt verstaan om 'mogelijkheden om door te stromen in dezelfde wijk';
- Uit te werken wat wordt verstaan onder "bijdrage aan stedelijke vernieuwingsopgave".

En dit aan de raad voor te leggen tegelijkertijd of voordat de Samenwerkingsafspraken aan de raad worden voorgelegd.

Indieners,

N.A. van Renssen
L.E. Heinhuis

Preadvies

Het college is op dit moment in gesprek met corporaties en huurderskoepels voor de nieuwe Samenwerkingsafspraken en wil zich maximaal inspannen om de verkoop zoveel mogelijk te beperken en in gebieden met een laag aandeel sociale huurwoningen en weinig gelegenheid om bij te bouwen bijna geheel uit te sluiten. Het college kijkt daarbij naar het niveau van de 23 gebieden en niet alleen naar stadsdelen. De kaders van de verkoop voor de nieuwe Samenwerkingsafspraken worden uitgewerkt met de drie partijen. De bijdrage aan de stedelijke vernieuwingsopgave zal mee gewogen worden in de op te stellen kaders. Deze kaders worden, als onderdeel van de nieuwe samenwerkingsafspraken, in het najaar ter wens en bedenkingen voorgelegd aan de raad. In de AAV is voor 2032 het doel opgenomen dat bewoners meer mogelijkheden om door te stromen in de eigen wijk. Stadsdeelvoorrang maar ook de nieuwe gebiedsgerichte nieuwbouwprogrammering naar gelang behoeften van doelgroepen in de wijk zijn hier instrumenten voor. Deze beleidsinzet overstijgt dus de afspraken over verkoop en liberalisatie van corporatiewoningen en dit onderdeel van de motie wil het college niet overnemen om uitwerken in de kaders "Geen verkoop, tenzij". Het college kan meegaan in de vraag als apart wordt gevraagd 'mogelijkheden om door te stromen in dezelfde wijk' uit te werken en niet in het kader van "Geen verkoop, tenzij".

B&W geeft de indiener in overweging om een gewijzigd voorstel in te dienen.



Amendement

Datum raadsvergadering	19 en 20 juli 2023
Ingekomen onder nummer	454
Status	Status
Onderwerp	Amendement van de leden Van Renssen en Heinhuis inzake anti-speculatiebeding

Onderwerp

Anti-speculatiebeding bij verkoop ondanks Geen verkoop, tenzij-beleid

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De Raad,

Gehoord de discussie over de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting,
Gelezen de raadsvoordracht;

Overwegende dat:

- Er een groot tekort aan betaalbare woningen is in Amsterdam;
- De schaarste de prijs van de beschikbare koopwoningen opdrijft;
- Woningcorporaties stellen dat ze sociale woningen moeten verkopen om hun taken te kunnen uitoefenen;
- In de Aanpak Volkshuisvesting wordt uitgegaan van een "Geen verkoop, tenzij beleid"
- De indieners van deze motie vinden dat sociale woningen in Amsterdam niet verkocht zouden moeten worden, omdat er onvoldoende sociale woningen zijn in de stad;
- Voor uitgifte van grond voor nieuwbouw van woningen, hanteert de gemeente Amsterdam een zelfbewoningsplicht;
- Indien en voor zover bestaande corporatiewoningen toch worden verkocht door woningcorporaties een anti-speculatiebeding opgenomen zou moeten worden dat belemmerd werkt voor de verhuur en doorverkoop;
- Corporaties nu vaak geen verkoopbelemmerde bepaling hanteren of een bepaling met een duur van 2 jaar en soms 3 jaar en meestal geen kettingsbeding daarvoor wordt opgenomen;
- In het coalitieakkoord is opgenomen: "We breiden waar mogelijk regulering in de vorm van de opkoopbescherming en antispeculatiebedingen uit."

Besluit:

De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting als volgt te amenderen

Op pagina 27 bovenaan, na de eerste alinea die eindigt met "bijvoorbeeld Overhoeks.", de volgende alinea toe te voegen:

- "Indien en voor zover er toch wordt overgegaan tot verkoop van sociale woningen door de woningcorporaties, zullen wij van de corporaties vragen een anti-speculatiebeding op te nemen inhoudende een verkoop- en verhuurverbod voor de duur van vijf tot tien jaar met daaraan gekoppeld een kettingbeding voor de opvolgend koper(s)."

Indiener(s),

N.A. van Renssen
L.E. Heinhuis

Preadvies

De gemeente zet bij het maken van samenwerkingsafspraken bij verkoop door corporaties in op "Nee, tenzij". In de gevallen dat er toch verkoop van sociale huurwoningen door corporaties zal plaatsvinden zijn corporaties zelf aan zet over de voorwaarden van verkoop. De woningen zijn immers niet in bezit van de gemeente.

In de nieuwbouw hanteren we als gemeente geen anti-speculatiebeding en ook geen kettingbeding. Ons verhuurverbod in de nieuwbouw is een eeuwigdurend verbod op verhuur. Je mag de woning wel doorverkopen, maar niet verhuren. In de erfpachtvoorwaarden wordt deze beperking opgenomen. Uitgifte in erfpacht ten behoeve van nieuwbouwwoningen is overigens iets heel anders dan verkoop van corporatiewoningen.

Alle corporaties hanteren al een eigen-bewoningsclausule en anti-speculatiebeding. Deze hebben doorgaans een werking van 2 of 3 jaar. Deze termijnen optrekken naar 5 of 10 jaar lijkt het college niet direct nodig, omdat deze staande praktijk al speculatie tegen gaat en vindt het college in sommige gevallen zelfs onwenselijk uitpakken. Het zou bijvoorbeeld mensen duperen die over 5 of 7 jaar moeten verhuizen vanwege werk op een andere plek. Wat wel zou kunnen en effectiever zou zijn in de ogen van het college, is in een motie verzoeken met de corporaties te overleggen of meer standaardisering en mogelijke aanscherping van de verschillende anti-speculatiebedingen wenselijk en mogelijk is.

B&W geeft de indiener in overweging om een gewijzigd voorstel in te dienen.