

Wetgevingsagenda HVV 2025

a. Woonruimteverdeling

- *Alle middeldure huurwoningen tot 186 WWS-punten huisvestingsvergunningplichtig maken;*

In lijn met wat in de AAV is vastgesteld, gaan we een extra categorie woningen toevoegen voor de huisvestingsvergunningplicht. Dit zijn middeldure huurwoningen tussen de 142 tot en 186 WWS-punten (woningwaarderingstelsel). Door invoering van de vergunningplicht kunnen we inzetten op passend toewijzen van deze categorie woningen. Nu geldt de vergunningplicht alleen voor sociale huurwoningen tot 142 WWS-punten en voor nieuwbouwwoningen met een middeldure huur waarvoor, op grond van erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of een bestemmingsplan, voor een periode van ten minste twintig jaar een huurwaarde vanaf de liberalisatiegrens is overeengekomen.

Dit voorstel hangt samen met de voortgang van de Wet betaalbare huur. BZK koerst op inwerkingtreding op 1 juli 2024. Met de Wet betaalbare huur is het mogelijk om ook te sturen en te handhaven op de huurprijs, maar ook zonder deze wet kunnen we via de Huisvestingsverordening sturen op de toewijzing van middeldure huurwoningen aan middeninkomens. Dit onderwerp is omvangrijk en zal waarschijnlijk gefaseerd ingevoerd moeten worden.

- *Passendheidscriteria ten aanzien van koppeling huishoudgrootte en vierkante meters herzien*

In de Huisvestingsverordening zijn passendheidscriteria opgenomen die zijn gekoppeld aan de voorrang voor grote en de voorrang voor kleine gezinnen. Kleine gezinnen (huishoudens met één of twee minderjarige kinderen) krijgen voorrang op woningen groter dan 61 vierkante meter die minimaal drie kamers hebben. Grote gezinnen (huishoudens met minimaal drie minderjarige kinderen) krijgen voorrang op woningen die groter zijn dan 71 vierkante meter en die minimaal vier kamers hebben. Vanuit meerdere kanten is het verzoek gekomen om naar deze koppeling te kijken. De woningcorporaties, de medewerkers van team Urgentieverlening, de werkgroep Verhuisregelingen en de bezwaarjuristen vanuit het Juridisch Bureau hebben allemaal verzocht om wijziging van deze regelgeving. De reden hiervoor is dat de huidige vereisten aan de vierkante meters te ruim zijn voor de huidige Amsterdamse woonruimteverdeling, waar de woningen steeds kleiner worden. Een woning van drie kamers van 59 m² zou bijvoorbeeld ook groot genoeg zijn voor een gezin bestaande uit één ouder en één kind. Bij de woningcorporaties is uitvraag gedaan naar de volledige lijst van drie- en vierkamerwoningen.

- *Passendheidscriteria toevoegen voor grote gezinnen met meer dan acht kinderen*

Voor de HVV van 2025 wordt onderzocht of de voorrang voor gezinnen iets kan worden uitgebreid. In de AAV staat dat de zeer schaarse gezinswoningen zo veel mogelijk structureel beschikbaar moeten komen voor de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn. De wet geeft hiervoor een mogelijkheid door de inzet van het gezinscontract en sommige Amsterdamse corporaties werken al met dergelijke contracten. Door aan de passendheidscriteria in de HVV een categorie 'hele grote gezinswoningen' toe te voegen, zorgen we dat gezinnen die bestaan uit acht personen of meer als eerst in aanmerking komen voor extra grote gezinswoningen.

Op dit moment zijn we met een aantal woningcorporaties in gesprek over een definitie voor deze categorie en verzamelen we informatie over de aantallen en de oppervlaktes van de corporatiewoningen van meer dan vijf kamers.

- *Mogelijke aanpassingen vanwege overlap medische urgentie & Wmo-indicatie voor laaggelegen woningen*

Amsterdammers die te maken hebben met fysieke problematiek, kunnen op twee manieren voorrang krijgen voor een toegankelijke woning. Met een Wmo-indicatie kunnen zij zelf zoeken en krijgen ze een verhuiskostenvergoeding. Met een medische urgentie worden ze direct bemiddeld naar een toegankelijke woning. Voor de Amsterdammer is dit beleid niet transparant: het is onduidelijk wanneer iemand in aanmerking komt voor de indicatie en wanneer voor de urgentie, dus hebben sommige mensen beide. In december 2023 is er een gesprek geweest met de GGD (die de medische urgentie beoordeelt) en Argonaut (die de beoordeling doet voor de Wmo-indicatie) om te kijken in hoeverre de medische beoordeling verschilt.

- *Aanpassen weigeringsgrond aantal wachtpunten/inspanningsverplichting vergaren van zoekpunten bij urgentie*

In de regelgeving voor urgentieverlening staat al jaren opgenomen dat Amsterdammers die voldoende mogelijkheden hebben om zelf hun woonprobleem op te lossen niet in aanmerking komen voor urgentie. Voorheen was daarvoor in de regelgeving opgenomen dat huishoudens die meer dan 13 of meer dan 15 jaar inschrijfduur hadden niet in aanmerking komen voor urgentie. Sinds de ingang van de nieuwe woonruimteverdeling in januari 2023 is inschrijfduur komen te vervallen. Omdat vorig jaar nog onduidelijk was met hoeveel woonpunten iemand in aanmerking komt voor urgentie, is er in de regelgeving voor gekozen om de 13 en 15 jaar direct om te zetten naar wachtpunten. Nu we een jaar verder zijn, gaan we in Q1 met team Urgentieverlening en team Woonruimteverdeling om tafel om te kijken of de weigeringsgrond kan worden aangepast.

- *Nieuwe urgentiecategorie voor gedetineerden*

In de AAV is besloten dat Amsterdammers met een bepaalde Openbare Orde en Veiligheidsachtergrond worden opgenomen in het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG). Dit doen we omdat deze groepen naast een huisvestingsprobleem te maken hebben met andere (psychische) problematiek die, zonder duurzame woonplek, een zwaar risico geeft tot verdere verslechtering van hun situatie en hulpvraag. Het toevoegen van deze doelgroep aan het PHKG vraagt om een aanpassing van de criteria om in aanmerking te komen voor een Omslagwoning, zij zullen wel gebruik maken van de urgentie onder voorwaarden en vallen onder de categorie 'wonen met begeleiding', maar zij hebben een andere WMO-beschikking dan andere omslagkandidaten (dit loopt via Begeleid Thuis met een wooncomponent en de OOV-doelgroep is daar te zelfredzaam voor). Deze andere beschikking vraagt om een aanpassing van de criteria en mogelijk in de werkwijze. De stuurgroep PHKG moet nog besluiten wat deze criteria en werkwijze zijn.

- *Toewijzingsregels voor particuliere flexcomplexen*

Op dit moment biedt de HVV geen mogelijkheden om statushouders met urgentie te huisvesten in flexcomplexen die niet ontwikkeld worden door een corporatie. Voor sociale huurwoningen niet zijnde corporatiewoningen zijn namelijk enkel toewijzingsregels op basis van inkomen vastgelegd in de HVV. Komende jaren worden er waarschijnlijk ook flexcomplexen ontwikkeld door andere partijen dan corporaties.

Een voorbeeld hiervan zijn de te plaatsen units van het Rijk op Riekerpark. Komende maanden wordt onderzocht op welke wijze de HVV het best kan worden aangepast. Daarnaast wordt onderzocht of het wenselijk is om ook voor andere doelgroepen regels vast te leggen in de HVV als het gaat om particuliere flexwoningen. De planning is om hierover in februari 2024 een voorstel aan u voor te leggen. Het doel is om komende drie jaar 3.000 flexwoningen te realiseren waarvan minimaal 30% voor statushouders. Het huisvesten van statushouders in flexwoningen is een belangrijke voorwaarde voor de benodigde rijkssubsidie voor flexwoningen.

- *Wijziging van de voorrang voor rolstoelgebruikers*

Rolstoelgeschikte woningen worden met voorrang toegewezen aan rolstoelgebruikers. In de voorrang wordt een onderscheid gemaakt tussen rolstoelgebruikers die acuut, dringend of noodzakelijk zijn. De toewijzing loopt in de praktijk tegen een aantal problemen aan. Dat is de reden dat wordt voorgesteld dat de voorrang voor rolstoelgeschikte woningen gewijzigd wordt. Er zijn twee voorstellen:

1. Het voorstel is om de voorrang voor gezinnen met 1 kind voor rolstoelwoningen met drie kamers weer uit de HVV te verwijderen. Dit betekent dat urgentie (acuut en dringend) en indicatiedatum weer bepalend zijn voor de rolstoelwoningen met drie kamers.
2. Het voorstel is om een termijn te hangen aan de urgentie 'acuut' en 'dringend'. Amsterdammers die gebruik maken van een rolstoel krijgen met deze urgentie een jaar om te reageren op vrijkomende rolstoelwoningen. Na dat jaar vervalde de urgentie en wordt een huishouden noodzakelijk.

Met het eerste voorstel wordt de verkeerde beddenproblematiek geminimaliseerd. En bij het tweede voorstel zorgen we ervoor dat huishoudens die urgent dienen te verhuizen naar een rolstoelwoning dat ook daadwerkelijk kunnen doen in plaats van dat een geadverteerde rolstoelwoning gaat naar iemand die een jaar of langer urgent is en amper tot niet reageert op het aanbod. De voorstellen zijn met een aantal partijen besproken, waaronder de corporaties, revalidatiekliniek Reade en de kinderombudsman.

- *Aanpassing aantal functies zorg voor de beroepsgroepenregeling*

In de nadere regels bij de HVV is geregeld welke zorgfuncties in aanmerking komen voor de beroepsgroepenregeling. Vanuit zorg is aangegeven dat mogelijk een aantal functies binnen zorg moet worden aangepast, omdat deze functies nu onterecht worden uitgesloten van de regeling. Er moet hierbij gekeken worden naar de effecten op het quotum, omdat de beroepsgrootte bepalend is voor het percentage woningen dat binnen de regeling beschikbaar is per beroepsgroep. Daarnaast moet worden gekeken naar het effect op de uitvoerbaarheid van de wijziging.

- *Voorrang voor sociale koopwoningen*

In samenwerking met G&O en OJZD worden twee kleinschalige pilots uitgewerkt voor marktcontraire sociale koop met KoopStart en de Starterslening. Sociale koopwoningen zijn bedoeld voor huishoudens met een middeninkomen. In 2024 is de maximale verkoopprijs van een sociale koopwoning € 390.000,- inclusief afkoop van de erfpacht. Deze prijs grens sluit aan op de grens van het Rijk. De doelgroep binnen deze pilots zijn huishoudens met een hoger middeninkomen die starten op de koopmarkt. De pilots zijn gericht op de drie maatschappelijke beroepssectoren: zorg, onderwijs en politie. De pilots worden uitgevoerd op basis van de mogelijkheid die geboden wordt voor toewijzing op grond van de wijziging van de Huisvestingswet 2014. Deze wet is op 12 december 2023 door de Eerste Kamer aangenomen.

Deze pilots sluiten aan bij het doel en uitgangspunten van de beroepsgroepenregeling. Bij de beroepsgroepenregeling krijgen werknemers van de politie, zorg en onderwijs in Amsterdam (onder bepaalde voorwaarden) voorrang op een sociale of middeldure huurwoning met als doel om hen te behouden voor de stad. De HVV zal aangepast moeten worden om de voorrang voor sociale koopwoningen aan beroepsgroepen te regelen.

- *Aanpassen toewijzingssystematiek woonwagens*

Voor de woonwagenstandplaatsen wijzigen we de toewijzingssystematiek. Het aanpassen van de toewijzing is onderdeel van het nieuwe beleidskader woonwagens en standplaatsen 2023. De verandering is met name bedoeld om in een duidelijke en transparante systematiek te kunnen voorzien die het wonen in familieverband faciliteert. Dit betekent dat voor de woonwagenstandplaatsen niet alleen inschrijfduur maar ook de aanwezigheid van bestaande familieleden meeweegt. Het prioriteren van de doelgroepen binnen deze toewijzingssystematiek zal verder vorm krijgen in Q1 van 2024. De uitkomst hangt onder andere af van gesprekken met de woonwagengewoners en WWBA.

b. Woonruimtevoorraad

- *Mogelijke wijzigingen van regels ten aanzien van vakantiewoningruil vanwege motie 665.23 en motie 697.23*

Mogelijk moet de Huisvestingsverordening 2024 gewijzigd worden ten aanzien van het onderdeel vakantieverhuur in corporatiewoningen. In die zin dat vakantiewoningruil als onderdeel van toeristische verhuur onder bepaalde voorwaarden wordt toegestaan in corporatiewoningen. Hierover is motie 665.23 van het lid Van Renssen (GroenLinks) aangenomen waarin het college wordt opgeroepen in gesprek te gaan met de corporaties over deze wens. Daarnaast is het mogelijk dat de Huisvestingsverordening aangescherpt moet worden zodat de lijn dat vakantiewoningruil zonder gebruik te maken van een platform niet onder de regels valt ook uit de regels valt af te leiden.

- *Kort verblijf in woningen onder voorwaarden toestaan*

In de huidige HVV is er geen mogelijkheid om woningen korter dan zes maanden te verhuren (dit wordt ook wel short stay genoemd). Dit geldt ook voor woningen die korte tijd leegstaan vanwege vakantie of studie. In deze gevallen is het soms wel wenselijk dat deze vorm van tijdelijke verhuur mogelijk is, omdat er ook grote vraag is naar tijdelijke woonruimte voor bijvoorbeeld studenten of economisch daklozen. We onderzoeken hoe we kort verblijf onder voorwaarden alsnog mogelijk kunnen maken zodat we de bestaande woningvoorraad beter benutten. Dit is ook genoemd in de AAV

- *Regels voor inwonen versoepelen*

Om het aantal woonplekken in de stad te laten groeien wordt voorgesteld om de regels voor inwonen (hospitaverhuur) te versoepelen. Normaal geldt er een wachttijd van twee jaar voordat er mag worden ingewoond, voorgesteld wordt dat dit direct mag voor degenen die getrouwd zijn of een geregistreerd partnerschap hebben. Bij familie tot de vierde graad en bij mantelzorg mogen er direct twee andere huishoudens inwonen in plaats van één. De overige regels voor woningdelen blijven

ongewijzigd, vanwege de verwachte impact op de woningvoorraad en de leefbaarheid, als wel zou worden versoepeld. Of de regels voor woningdelen met drie personen worden versoepeld wordt later besloten. Eerst moet duidelijk worden wat de voornemens zijn van een nieuw kabinet voor het landelijke woningbeleid. Het beleid voor woningdelen met drie personen wordt daardoor mogelijk per 1 januari 2026 aangepast in plaats van per 1 januari 2025.

- *Tijdelijke verplaatsing woonboten met B&B als gevolg van kadeherstel*

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