



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam  
Datum: 30 mei 2023  
Portefeuille(s): Volkshuisvesting  
Portefeuillehouder(s): Zita Pels  
Behandeld door: Directie Wonen (bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl)  
Onderwerp: Vrijgeven inspraak beleidsvoorstellen Huisvestingsverordening 2024 en afdoening motie 551 van het leden van raadsleden Namane (PvdA) en Van Renssen (GroenLinks)

Geachte leden van de gemeenteraad,

Onze stad kent een Huisvestingsverordening met regels voor alle Amsterdamse woningen. De Huisvestingsverordening is er om de woningvoorraad en de leefbaarheid in de Amsterdamse buurten te beschermen en te zorgen voor een eerlijke verdeling en toewijzing van sociale en middeldure huurwoningen. Een Huisvestingsverordening is vier jaar geldig. De vorige vaststelling was in 2020, dit betekent dat de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 opnieuw vastgesteld moet worden door uw raad.

Het college stelt voor de Huisvestingsverordening op een aantal punten aan te passen. Deze zomer, van 5 juni tot en met 16 juli 2023, legt het college deze beleidsvoorstellen ter inspraak voor. In deze brief wil ik u informeren over de belangrijkste door het college voorgestelde wijzigingen. Na verwerking van de wijzigingen op basis van de inspraak, legt het college de Huisvestingsverordening dit najaar aan u voor ter vaststelling. De Huisvestingsverordening zal daarna per 1 januari 2024 in werking treden.

Hieronder worden de belangrijkste voorstellen per onderwerp kort toegelicht:

#### Voorstellen ten aanzien van de woonruimteverdeling

##### *- Aanpassingen van de Beroepsgroepenregeling*

Amsterdam geeft bij de toewijzing van sociale en middenhuurwoningen voorrang aan de maatschappelijke beroepsgroepen van onderwijs, zorg en politie. Per 1 januari 2024 worden de volgende wijzigingen voor de beroepsgroepenregeling voorgesteld:

- i. *Actualiseren van het toewijzingsquotum:* Voor de beroepsgroepenregeling wordt vanaf 1 januari 2023 gewerkt met een toewijzingsquotum. Jaarlijks worden de quota herijkt op basis van de meest recente beschikbare data over werkgelegenheid in de sectoren. Het quotum is gebaseerd op de omvang van de sector in

fte. Voor de sector zorg geldt dat voor het voorgaande quotum de deeltijdsector niet op correcte wijze was toegepast, dat is nu gecorrigeerd. Voorstel voor het herijkte toewijzingsquotum is 19% politie, 32 % onderwijs en 49% zorg. Het betreft een inspanningsverplichting waarbij vanwege het passend toewijzen op basis van huishoudgrootte en inkomen, de percentages net anders kunnen uitvallen.

- ii. *Speciaal onderwijs ook voorrang geven binnen de groep leraren:* Momenteel krijgen leraren op scholen in het primair onderwijs met een schoolweging vanaf 35 voorrang boven andere leraren. Speciaal onderwijs valt niet onder deze groep met de meeste voorrang, terwijl de tekorten in het speciaal onderwijs ook heel hoog zijn. Voorstel is om ook speciaal onderwijs deel te maken van de groep met de meeste voorrang op een woning binnen de groep leraren.
- iii. *Politie aspiranten ook in aanmerking laten komen voor de regeling:* Politie aspiranten zijn zeer waardevol voor de politie, maar zij kunnen geen aanspraak maken op studentenhuisvesting en vallen ook niet onder de voorrangregeling. Ze voldoen namelijk niet aan de voorwaarde dat ze onderdeel uitmaken van de landelijke functiematrix. Voorstel is dat politie aspiranten na een positieve beoordeling van de werkgever in Q4 van de opleiding toch onder de regeling kunnen vallen.

- *Meetellen 18-23 jarigen bij het huishouden in het kader van stadsvernieuwing;*

Er zit momenteel een hiaat in de regelgeving rond stedelijke vernieuwing met betrekking tot jongvolwassenen. Kinderen tot 18 jaar worden meegerekend met het huishouden bij een verhuizing op basis van een stadsvernieuwingsurgentie in geval van sloop of renovatie, terwijl inwonende jongeren vanaf 23 jaar in dat geval semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Zij komen in aanmerking voor een eigen woning. Voor inwonende kinderen van 18 tot 23 jaar is (nog) niets geregeld. Zij worden niet gerekend tot het huishouden maar hebben ook geen recht op semi-stadsvernieuwingsurgentie. Bij renovatie of sloop worden huishoudens met inwonende kinderen van 18 tot 23 jaar gedwongen te verhuizen, maar krijgt het verhuizende huishouden een woning aangeboden die past bij een kleiner huishouden, omdat de 18 - 23-jarigen niet tot het huishouden gerekend worden. Het voorstel is daarom om inwonende kinderen van 18 tot 23 jaar mee te tellen met het huishouden (conform de wens van de corporaties en huurders).

- *Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie;*

Het college stelt voor om een nieuwe urgentiecategorie toe te voegen aan de Huisvestingsverordening voor kwetsbare economisch daklozen. Het betreft een groep economisch daklozen die geen toegang krijgt tot de Maatschappelijke Opvang (MO), maar ook na het aanbod in de keten van economisch daklozen van tijdelijk wonen en ondersteuning onvoldoende stappen zet en soms zelfs

verslechtert. Ze zijn kwetsbaar, maar kunnen wel op korte termijn zelfstandig wonen, als ze lichte maar op hun situatie toegesneden langduriger ondersteuning kunnen krijgen. Veelal is voor psychologische hulp zoals traumaverwerking een stabiele woonsituatie een voorwaarde van de behandelaar. Met het toevoegen van deze urgentiecategorie verwacht het college op jaarbasis 30 mensen te kunnen helpen aan een woning.

- *Regels over woning weigeren ook laten gelden voor MO/BW;*

In de Huisvestingsverordening is opgenomen dat een urgentieaanvraag wordt geweigerd als de aanvrager een urgentieverklaring had die minder dan twee jaar geleden werd ingetrokken. Een urgentieverklaring wordt bijvoorbeeld ingetrokken wanneer de urgentiehouder een passende woonruimte heeft geweigerd. Deze weigeringsgrond geldt nu niet voor de groep die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen. Het voorstel is, mede op verzoek van zorgaanbieders en Centrale Toegang Maatschappelijke Opvang, om de weigeringsgrond ook te laten gelden voor de groep die uitstroomt uit de MO/BW. De vrees bij deze organisaties is anders dat woningen geweigerd worden zonder consequenties voor de urgentieverklaring.

- *Vorrangsregeling voor Driemonders in Weesp*

Per 1 januari 2023 is vanwege de fusie met Weesp een voorrangsregeling vastgesteld waarbij de bewoners van Weesp voorrang hebben op 60% van het vrijkomende aanbod van corporatiewoningen. Voor Driemond werd voorgesteld om de stadsdeelvoorrang te behouden in het stadsdeel Zuidoost. Dit was niet in lijn met het advies van de bestuurscommissie van Weesp. In de raadsvergadering van 30 november 2022 heeft de raad motie 521.22 Onderzoek voorrang Driemond bij stadsgebied Weesp aangenomen. Deze motie is in de raadsbrief 'Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting vrijgegeven voor inspraak' d.d. 13 februari 2023 afgedaan, waarbij woningzoekenden uit Driemond stadsdeelvoorrang krijgen op aangewezen nieuwbouwcomplexen in het stadsgebied Weesp. Het college kiest er echter bij nader inzien voor om de voorrangsregeling voor Weesper woningzoekenden gelijk te trekken voor het hele stadsgebied Weesp, inclusief Driemond, gezien de sterke wens van de bestuurscommissie om alle bewoners binnen het stadsgebied Weesp gelijk te behandelen en omdat Driemonders veelal aangewezen zijn op voorzieningen in Weesp.

- *Voorstel ten aanzien van de jongerenvoorrang en afdoening toezegging*

De voorrang voor Amsterdamse jongeren is al sinds 1 januari 2021 opgenomen in de Huisvestingsverordening van Amsterdam en deze voorrang wordt sinds september 2022 uitgevoerd in WoningNet. De bindingseis van de voorrang is gebaseerd op artikel 14 van de Huisvestingswet waarin staat opgenomen dat iemand binding heeft met een gemeente als die persoon in de afgelopen 10 jaar ten minste 6 jaar aaneengesloten in die gemeente heeft gewoond. Na invoering van de voorrang bleek dat veel jongeren die wel degelijk een lang Amsterdams

woonverleden hebben met deze bindingsdefinitie toch worden uitgesloten van de regeling. Het gaat bijvoorbeeld om jongeren die al hun hele leven in Amsterdam wonen, maar vanwege hun studie of stage een periode uitgeschreven waren. In de raadsvergadering van 13 juli 2022 heeft wethouder Pels naar aanleiding van mondelinge vragen van het raadslid Aslami toegezegd om schriftelijk terug te komen op de vraag welke mogelijkheden er zijn om van de bindingsdefinitie uit de Huisvestingswet af te wijken voor de jongerenvoorrang.

Na verkenning is gebleken dat het juridisch niet mogelijk is om af te wijken van de bindingseis zoals deze is geformuleerd in de Huisvestingswet. In de consultatiereactie van de gemeente Amsterdam op de wijzigingen van de Huisvestingswet is aangegeven dat we graag meer ruimte zouden willen om het begrip 'binding' zelf in te vullen. Dit voorstel is vooralsnog niet overgenomen door het Rijk. Daarnaast kost het maken van uitzonderingen voor individuele gevallen capaciteit waar geen rekening mee is gehouden bij het ontwerpen van de regeling. Er is een vergelijking gemaakt met de regeling van de gemeente Utrecht waar ook lokale binding wordt verleend en wordt afgeweken van de bindingsdefinitie van de Huisvestingswet. Bij navraag bij de gemeente Utrecht blijkt dat de aard van de lokale voorrangsregeling anders is. Het gaat om een voorrang bij kernbinding: binnen Utrecht kunnen mensen die wonen in Haarzuilens voorrang krijgen op het aanbod daar. Omdat Haarzuilens maar iets meer dan 500 inwoners telt, is het voor de gemeente Utrecht mogelijk om de voorrang handmatig te controleren.

De afgelopen maanden heeft het college veel brieven ontvangen van jongeren die buiten de regeling vallen, maar wel binding hebben met Amsterdam. We zien dat het concept 'binding' multi-interpretabel is. Jongeren die bijvoorbeeld op de campus in Uilenstede hebben gewoond terwijl ze in Amsterdam studeren, voldoen conform de definitie van de Huisvestingswet niet aan het concept 'binding' terwijl het begrijpelijk is dat ze dat zelf wel zo ervaren. Juist omdat elke regel die we stellen weer leidt tot uitzonderingen, is er bij het ontwerp van de jongerenvoorrang voor gekozen om vast te houden aan de 'neutrale' bindingseis uit de Huisvestingsverordening.

Daarom is het voorstel om de voorrang voor Amsterdamse jongeren maar op een deel van het vrijkomende aanbod op WoningNet toe te passen. Hierdoor blijft een deel van de jongerenwoningen nog steeds beschikbaar voor regulier woningzoekende jongeren die niet aan de bindingsdefinitie voldoen. Om het voor de corporaties werkbaar te houden, is het voorstel om een bandbreedte te hanteren en de voorrang voor Amsterdamse jongeren toe te passen op 30% tot 50% van de vrijkomende jongerenwoningen. We monitoren met de corporaties of de voorrang niet te veel of te weinig wordt toegepast.

Hoewel er geen mogelijkheden zijn om af te wijken van de bindingsdefinitie die wordt opgelegd in de Huisvestingswet, wordt met dit voorstel wel meer ruimte geboden voor jongeren die niet aan de bindingsdefinitie voldoen.

#### Voorstellen ten aanzien van de woonruimtevoorraad

- *Afroming B&B quota met 30% per wijk (met dit voorstel wordt motie 551 afgehandeld)*

Met het inspraakvoorstel wordt ook motie 551 afgehandeld. In de vergadering van de gemeenteraad van 21 december 2022 heeft uw raad bij de behandeling van de visie Bezoekerseconomie 2035 en het pakket aan maatregelen in het kader van de Verordening toerisme in balans motie 551 aangenomen van de raadsleden Namane (PvdA) en Van Renssen (Groenlinks). Daarin wordt het college gevraagd om:

1. Een onderzoek te starten naar de beperking van het ongebruikte quotum B&B in de gehele stad, en daarbij de mogelijkheid te onderzoeken geen nieuwe vergunningen B&B meer te verlenen; en
2. De raad hierover uiterlijk bij het ter inzage leggen van de volgende wijziging van de Huisvestingsverordening te informeren.

Het college geeft als volgt uitvoering aan de motie:

1. **Het college is van mening dat woningen er zijn om in te wonen.** Een beperkt aantal B&B's is aanvaardbaar, maar met meer dan 2.000 B&B's vindt het college dat, gezien de toegenomen schaarste, de daaruit voortvloeiende woningnood en om de leefbaarheid in wijken te behouden, het maximum B&B's in veel stadswijken is bereikt. Daarom is de beperking van het quotum voor B&B's als onderzoek opgenomen in de concept-Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV), zoals die door het college in februari is vrijgegeven voor inspraak. Ook is deze maatregel genoemd in het kader van de Verordening op het toerisme in balans.
2. **Een B&B is een 'dienst' met een grensoverschrijdend karakter en valt daarom onder de Dienstenrichtlijn.** Dit betekent dat de overheid het recht om een B&B te houden niet zonder reden (verder) mag inperken, omdat dit het vrij verkeer van diensten kan belemmeren. Vanwege de strenge juridische kaders (Dienstenrichtlijn, Eigendomsrecht & Transparantiebeginsel) is de verlaging van het quotum een maatregel met juridische en financiële risico's. Een nadere analyse van de juridische risico's leest u in de bijlage.
3. **Binnen de juridische kaders is onderzocht of er mogelijkheden zijn om de quota aan te passen.** Daarbij is vooral de Europese Dienstenrichtlijn relevant omdat een dienst als het verhuren van woonruimte alleen beperkt mag worden als de opgelegde beperking niet

discriminerend is en tevens gerechtvaardigd (noodzakelijk) en evenredig (proportioneel) is. Daarnaast moet toetreding tot de markt door nieuwe aanbieders mogelijk blijven. Nu het quotum op 1 januari 2020 is vastgesteld en het vergunningstelsel B&B op basis van dat besluit in principe nog geldt tot 1 juli 2028, is het van belang dat een tussentijdse aanpassing die een verdere beperking inhoudt, voldoende wordt onderbouwd. Het college is van mening dat zij de voorgestelde aanpassing van het quotum kan motiveren met inachtneming van het juridisch kader dat (met name) de Europese Dienstenrichtlijn hiervoor biedt.

**4. Het college stelt voor om in alle wijken de B&B quota te verminderen met 30%, met dien verstande dat in wijken waar dit zou leiden tot een lager quotum dan het aantal reeds verleende en nog in aanvraag zijnde vergunningen, het quotum wordt vastgesteld op het aantal verleende en nog in aanvraag zijnde vergunningen.**

Dit heeft een sterk matigend effect op juist die wijken waar B&B's al veel aanwezig zijn. In 43 wijken waar nu al veel B&B-vergunningen zijn verleend in verhouding tot het nu geldende quotum, worden geen nieuwe vergunningen B&B meer verleend tenzij er in die wijken ruimte vrijvalt door het intrekken van bestaande vergunningen. Zo wordt in stadsdeel Centrum, waar 40% van alle vergunde B&B's zijn gelegen, het quotum gelijk aan het aantal reeds verleende of nog in aanvraag zijnde vergunningen op 1 februari 2023. In 41 wijken waar dit percentage lager ligt, is per wijk nog ruimte voor maximaal 5 nieuwe B&B's. In 21 wijken is het aantal B&B nog zo gering dat het college het verantwoord acht om daar nog wat meer ruimte (6-11) te bieden aan nieuwe B&B's. Bij de nu voorgestelde methodiek blijven nieuwe B&B's mogelijk, maar wordt dit aantal beperkt tot circa 270, waar op basis van het huidige quotum nog ruimte is voor circa 1.000 nieuwe B&B's. Daarmee blijft, ook indien de quota met 30% worden verminderd, nog in 60% van de wijken ruimte in het quotum. Nieuwe vergunningen worden echter alleen nog met mate verleend in die wijken waar het verantwoord is om nog enige groei toe te staan. In wijken waar het quotum nihil wordt, kan alleen een nieuwe vergunning worden verleend als een bestaande vergunning wordt ingetrokken. Op deze manier weegt het college de situatie per wijk en wordt de beperking van het quotum genuanceerd vormgegeven zonder dat nieuwe toetreding tot de markt in Amsterdam geheel wordt uitgesloten.

**5. Aanvragen in de periode tussen 1 februari 2023 en 1 januari 2024 worden behandeld, maar verleende vergunningen worden verrekend met het quotum na 2024.** Tussen het tijdstip van de meting ten behoeve van de opstelling van dit voorstel (1 februari 2023) en de inwerkingtreding (1 januari 2024) ligt een ruime periode waarin

nog aanvragen voor een B&B ingediend kunnen worden, zij het dat het moeilijk in te schatten is in hoeverre dat ook echt gaat gebeuren. Het college wil echter voorkomen dat het nu berekende quotum op 1 januari 2024 naar boven moet worden bijgesteld. Daarom wordt tevens besloten dat alle aanvragen die tussen 1 februari 2023 en 1 januari 2024 zijn ingediend weliswaar worden vergund op grond van het huidige quotum, maar als dit mocht leiden tot een overschrijding van het quotum dat in dit voorstel is opgenomen, dan wordt het nieuwe quotum niet verhoogd. Deze vergunningen worden in plaats daarvan 'verrekend' met eventuele later ingetrokken aanvragen in die wijk. Pas nadat alle aanvragen uit de periode 1 februari 2023 tot 1 januari 2024 op deze wijze zijn verrekend, kunnen ingetrokken aanvragen weer gecompenseerd worden door nieuwe aanvragen na 1 januari 2024. In de afgelopen drie jaren zijn circa 140 vergunningen ingetrokken (meestal op eigen verzoek of na verhuizing).

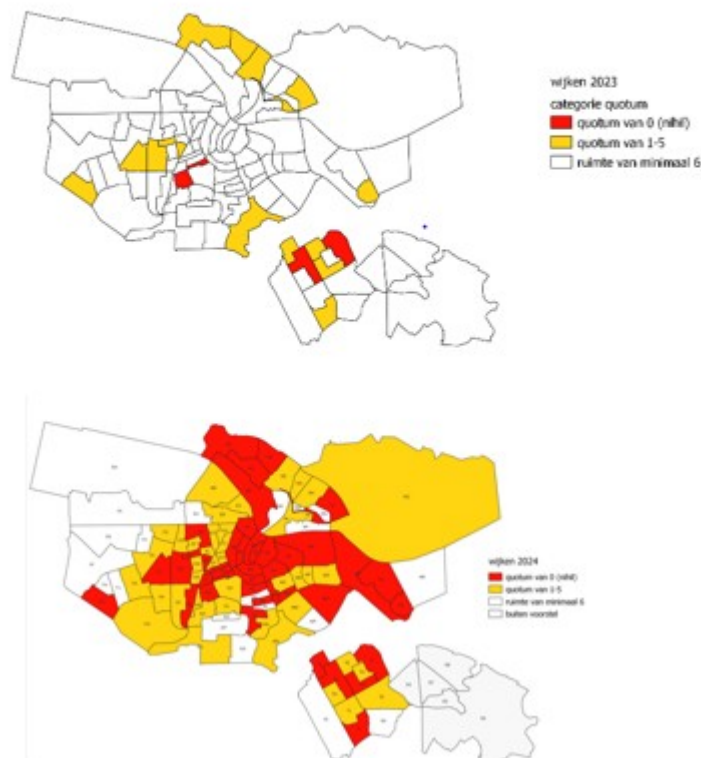
6. **Stadsgebied Weesp laat het college vooralsnog buiten beschouwing.** Voor het stadsgebied is nog onlangs per 1 januari 2023, na de samenvoeging van Amsterdam en Weesp, een nieuw quotum vastgesteld. Daar zijn nog nauwelijks (vier) vergunningen verleend of in behandeling en gaat in Weesp de vergunningplicht formeel pas in op 1 juli 2023. Pas eind 2023/begin 2024 ontstaat daar een duidelijker beeld over de werkelijke omvang van B&B en daarom is een aanpassing van het quotum daar prematuur. Het college wacht de ontwikkeling in dat stadsgebied af. Mocht hiertoe aanleiding zijn, dan kan later het quotum in Weesp alsnog worden aangepast.

7. **Onderstaand is in kaarten per wijk en in een tabel per stadsdeel de situatie van 1 februari 2023 en de situatie van het inspraakvoorstel weergegeven.**

Tabel 1: Vergelijking vrije ruimte quota 2023 en 2024 na wijziging

Stadsdeel	Quotum 2023	Vergund 1-2-2023	% Vrije ruimte 2023	Quotum 2024	% Vrije ruimte 2024
Centrum	1058	860	19%	860	0%
West	469	314	33%	349	10%
Zuid	459	288	37%	341	16%
Oost	421	283	33%	312	9%
Noord	339	209	38%	252	17%
Nieuw-West	283	128	55%	204	37%
Zuidoost	109	49	55%	84	42%
<b>Totaal</b>	<b>3138</b>	<b>2131</b>	<b>32%</b>	<b>2402</b>	<b>11%</b>

Figuur 1: Vergelijking vrije ruimte quota 2023 en 2024 na wijziging



Het college beschouwt de motie hiermee als afgehandeld.

- *B&B's in een zolderruimte toestaan;*

Het voorstel voor de Huisvestingsverordening 2024 is om toe te staan dat zolderruimtes als B&B gebruikt mogen worden en dit te verduidelijken in de Huisvestingsverordening. Dat is op dit moment ook bestaand beleid, maar staat nog niet duidelijk opgenomen in de Huisvestingsverordening. Het college vindt echter het van groot belang dat de zolderruimtes voldoen aan de bouwvoorschriften en de brandveiligheidseisen. Daarom wordt ook voorgesteld de indieningsvereisten van een aanvraag op dit onderdeel aan te scherpen. Daarmee wordt het verplicht voor een aanvrager om de vluchtwegen en rookmelders op de plattegrond van de B&B aan te geven. Voorafgaand aan het gebruik wordt dan een controle uitgevoerd waarbij niet alleen aan de eisen van de Huisvestingsverordening moet zijn voldaan, maar ook aan voorwaarden van

het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Zo wordt bevorderd dat zolderruimtes op een verantwoorde manier aan toeristen worden verhuurd.

- *Aanpassingen van de Opkoopbeschermingsregeling;*

Per 1 april 2022 is de regeling opkoopbescherming voor alle stadsdelen van de gemeente Amsterdam van kracht waardoor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met € 512.000 (prijsgrens voor 2022) na aankoop voor vier jaar niet verhuurd mogen worden, tenzij er een vergunning of ontheffing is verleend. Uit de praktijk is gebleken dat op onderstaande punten aanscherping of verduidelijking nodig is:

i. *Roerenderuimtebelasting (RRB) en koopsom als peilwaarde naast de WOZ-waarde;*

Een woonruimte kan onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming vallen indien de WOZ-waarde op het moment van de registratie van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde heeft tot en met € 533.000,- (prijsgrens voor 2023).

In de praktijk blijken er woonruimten te zijn zonder een WOZ-waarde. Voor nieuwgebouwde of gevormde woningen is bijvoorbeeld niet altijd direct een WOZ-waarde vastgesteld door de gemeente. Tevens heet de WOZ-waarde voor woonboten Roerenderuimtebelasting-waarde (RRB-waarde). Voorgesteld wordt om in de verordening te verduidelijken dat bij afwezigheid van een WOZ-waarde de RRB-waarde wordt gebruikt. En als de RRB-waarde ook ontbreekt om als restcategorie de recente koop prijs te hanteren als waardebepaling.

ii. *Toevoegen van de opkoopbescherming als weigeringsgrond voor de vergunning woningvormen;*

In Amsterdam is het mogelijk om met een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening één woning te verbouwen naar twee of meer woningen. Dat wordt woningvormen genoemd. Deze woningen krijgen een eigen huisnummer en WOZ-waarde. Mocht de opkoopbescherming van toepassing zijn op de woning van waaruit wordt gevormd, vervalt de werking na het vormen van de nieuwe woningen. De oorspronkelijke woning met het oude huisnummer en WOZ-waarde op basis waarvan de woning onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming viel, bestaat namelijk na het vormen niet meer in die hoedanigheid. Voor de gevormde woningen kan de opkoopbescherming pas weer gaan gelden als de woning wordt verkocht. Het kan dus gebeuren dat een woning na aankoop niet verhuurd mag worden vanwege de opkoopbescherming, er gevormd wordt naar twee woningen en dat die vervolgens allebei wel verhuurd mogen worden. Om deze onwenselijke situatie te kunnen voorkomen wordt voorgesteld om bij een vergunning woningvormen de toepasselijkheid van de opkoopbescherming als weigeringsgrond op te nemen.

- *Opnemen van weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen;*

Bij het onttrekken, splitsen, vormen of bijvoorbeeld kamergewijs verhuren van een woonruimte is haast altijd een vergunning vereist, dit betreft een 'voorraadvergunning' omdat de samenstelling van de woningvoorraad wijzigt. Momenteel ontbreken er weigeringsgronden voor samenloop van bepaalde voorraadvergunningen in de Huisvestingsverordening. Het gaat dan om gevallen waarbij er meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op een adres die evident strijdig zijn. Bijvoorbeeld: een B&B mag alleen gehouden worden in een zelfstandige woonruimte. Als een woning echter middels een kamerverhuurvergunning onzelfstandig is geworden kan de aangevraagde en evident strijdige B&B vergunning op dit moment niet op voorhand geweigerd worden. Door het toevoegen van weigeringsgronden voor kunnen deze strijdige vergunningen worden geweigerd. Ook wordt het voor vergunningaanvragers op voorhand duidelijk welke vergunningen niet gecombineerd kunnen worden, waardoor onnodige aanvragen en daarmee samenhangende kosten en leges, voorkomen kunnen worden.

- *Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken;* Woningvorming is het verbouwen van één woning naar meerdere woningen. Middels een vergunningplicht en met name de minimale oppervlakte-eisen wil de gemeente de voorraad grotere woningen in de stad behouden ten behoeve van grote huishoudens.

Vanaf 2021 zijn de voorwaarden voor woningvormen aangescherpt. Er is toen onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en niet-grondgebonden woningen. Voor grondgebonden woningen is woningvormen alleen toegestaan als de woning van waaruit wordt gevormd een minimale oppervlakte heeft van 200 m<sup>2</sup> en de gevormde woningen gemiddeld 100 m<sup>2</sup> zijn.

In de praktijk blijkt dat de toepassing van huidige begrip 'grondgebonden woning' tot gevolg heeft dat er grote gezinswoningen die weliswaar laag liggen, toch buiten het begrip vallen. Zo kan een grachtenpand met een souterrain en een trapje naar de voordeur een niet-grondgebonden woning zijn. Dit strookt niet met de bedoeling van het huidige beleid om grote laaggelegen woningen te behouden voor gezinnen. Daarom is het voorstel een het begrip 'grondgebonden woning' te vervangen door 'laaggelegen woning', waarbij duidelijker wordt gedefinieerd welke woningen hieronder vallen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Zita Pels

Wethouder Volkshuisvesting