



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan de dagelijks besturen van de stadsdelen en
stadsgebied Weesp

Datum 17 oktober 2023
Bijlage(n) Vaststellingsvoorstel Huisvestingsverordening per 1 januari 2024
Onderwerp Collegereactie op de adviezen van de stadsdelen en stadsgebied Weesp over het
vaststellingsvoorstel Huisvestingsverordening per 1 januari 2024

Geachte leden van de dagelijks besturen van de stadsdelen en stadsgebied Weesp,

Het college heeft op 5 juni 2023 advies gevraagd aan de dagelijks besturen (DB's) van de stadsdelen en stadsgebied Weesp over het concept van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 die per 1 januari 2024 moet ingaan. De conceptverordening heeft van 5 juni tot en met 16 juli 2023 ook voor burgers en andere partijen in de inspraak gelegen. Het college wil u allereerst hartelijk danken voor uw adviezen. Op 17 oktober 2023 heeft het college besloten het concept voorstel op enkele onderdelen te wijzigen en het gewijzigde voorstel ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. In deze brief reageert het college op de adviezen van de DB's waarbij per thema op de adviezen en vragen zal worden gereageerd. Daarbij zal eerst op de adviezen die zien op de woonruimteverdeling worden ingegaan, daarna op de adviezen die zien op de woonruimtevoorraad en tot slot op de overige adviezen.

Deel 1 Stadsdeeladviezen ten aanzien van de woonruimteverdeling

1. Algemene knelpunten bij woonruimteverdeling

Stadsdeel Zuidoost heeft het college geadviseerd om een inventarisatie te maken van knelpunten bij woonruimteverdeling, met speciale aandacht voor woningzoekenden die uit een verbroken relatie komen en zorgdragen voor minderjarige kinderen.

Reactie college

Met de woonruimteverdeling wil het college op een rechtvaardige wijze kansen bieden aan alle doelgroepen die afhankelijk zijn van de sociale huursector, tegelijkertijd willen we mensen die het hardst een woning nodig hebben extra helpen. Voorrang of urgentie voor bepaalde doelgroepen is een middel om dat doel te realiseren. Het college kijkt dan ook zeer kritisch naar de verdeling van schaarse woonruimte zodat de mensen in de meest schrijnende situaties geholpen worden. Tegelijkertijd kan het college niet voor iedereen een oplossing bieden. In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is opgenomen dat we de komende periode opnieuw kijken naar onze urgentiecategorieën en voorrangregels om ze meer passend te maken voor de doelgroep. Tevens worden mensen met de invoering van de nieuwe woonruimteverdeling op 16 januari 2023 in bepaalde dringende situaties extra geholpen. Zo is het mogelijk voor mensen die uit elkaar gaan



met kinderen of voor gezinnen die inwonen bij iemand anders om situatiepunten aan te vragen. Met deze extra punten vergroten ze hun slaagkans bij het vinden van een sociale huurwoning.

2. Voorrangsregeling Driemond

Stadsgebied Weesp is in haar advies volmondig positief op het voorstel om Driemonders toe te voegen aan de voorrang voor Weespers. De andere stadsdelen hebben niet gereageerd op het voorstel.

Reactie college

Het college is verheugd dat het voorstel op instemming kan rekenen van stadsgebied Weesp.

3. Regels over woning weigeren ook laten gelden voor MO/BW

Ten aanzien van het voorstel om ook in geval van MO/BW-urgentie geen weigering van een aangeboden woonruimte meer te toe staan heeft stadsdeel Centrum een advies uitgebracht. Stadsdeel Centrum benadrukt het belang dat mensen die uitstromen uit de MO/BW terecht komen op een plek waar zij een sociaal netwerk hebben. Ze vragen om meer coulance toe te passen voor deze groep en niet na één weigering de urgentie in te trekken.

Reactie college

De extreme woningschaarste in Amsterdam noopt het college om streng te zijn bij opstellen van regelgeving die betrekking heeft op urgenties. Alle urgenten in Amsterdam krijgen een eenmalig aanbod van een passende woning dat niet geweigerd mag worden. Dat betekent echter niet dat er helemaal geen oog is voor wat mensen nodig hebben. Aan de hand van hun behoeften gericht op herstel wordt er een woonprofiel opgesteld. Er wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de woonwensen van de persoon die uitstroomt. Daarnaast krijgt iedereen een woning aangeboden die passend is bij het huishouden. De groep die uitstroomt uit de MO/BW ontvangt bovendien ambulante ondersteuning op de woning. Als blijkt dat de woning of omgeving toch niet geschikt is, kan er een andere woning worden aangeboden. Het weigeren bijvoorbeeld op grond van voorkeur voor een andere buurt is gezien de krapte van de woningmarkt en de lange wachttijden onwenselijk en niet uit te leggen aan alle mensen die minstens vijftien jaar moeten wachten op een woning.

4. Meetellen 18-23 jarigen bij herhuisvesting

Stadsdelen Noord, Nieuw-West, Zuidoost, Oost, Centrum en Zuid hebben positief geadviseerd op het voornemen om 18-23 jarigen mee te tellen bij het huishouden in geval van een stadsvernieuwingsurgentie. Stadsdeel Nieuw-West adviseert het college verder om de regels zoals omschreven in de Amsterdamse Kaderafspraken, waarin het overleg traject staat voor sloop-nieuwbouw en renovatie bij corporatiewoningen, te laten gelden voor alle woningen.

Reactie college

Het college is verheugd met de vele positieve reacties. Het advies van stadsdeel Nieuw-West acht het college niet haalbaar. De Amsterdamse Kaderafspraken worden op basis van vrijwilligheid gemaakt tussen de gemeente Amsterdam, de corporaties en vertegenwoordigers van de huurders. Het zijn aanvullende afspraken die boven op de wettelijke regels komen. De belangrijkste rechten en plichten worden geregeld in het landelijke Huurrecht en de Overlegwet. Het college acht het niet realistisch en haalbaar om deze afspraken te laten gelden voor alle



huurwoningen, aangezien er dan afspraken gemaakt dienen te worden met alle verharende partijen.

5. Economisch daklozen als urgentiecategorie

Stadsgebied Weesp en de stadsdelen Noord, Nieuw-West, Zuidoost, Oost, Zuid en Centrum hebben geadviseerd op het voorstel om een urgentiecategorie toe te voegen voor 'meest kwetsbare economisch daklozen'. Stadsgebied Weesp geeft aan dat zij zich kan vinden in het toevoegen van de urgentiecategorie 'meest kwetsbare economisch daklozen'. Ook stadsdeel Zuid geeft aan dat ze zich kunnen vinden in deze voorgestelde wijziging. Beide benadrukken dat het geven van urgentie aan deze groep met name belangrijk is zodat de situatie van economisch daklozen niet verslechtert. Stadsdeel Centrum geeft in zijn inspraakreactie aan dat het graag een grotere bijdrage wenst te leveren aan de huisvesting van kwetsbare Amsterdammers, maar dat dat vanwege de lage mutatiegraad in het stadsdeel niet altijd mogelijk is.

Stadsdeel Zuidoost geeft in zijn inspraakreactie aan voor het opnemen van de nieuwe urgentiecategorie 'meest kwetsbare economisch daklozen' te zijn, maar plaatst daarbij ook de kanttekening het belang van de regulier woningzoekenden niet uit het oog te verliezen. Daarom adviseert stadsdeel Zuidoost om het aantal urgenties voor deze groep beperkt te houden. Stadsdelen Noord, Nieuw-West en Oost geven allemaal aan dat zij onder voorwaarden akkoord zijn met het toevoegen van de urgentiecategorie 'meest kwetsbare economisch daklozen'. Zij steunen het voorstel mits niet meer dan 30% van het vrijkomende aanbod naar kwetsbare groepen gaat, er goed wordt afgestemd in wijken waar meerdere corporaties bezit hebben, er voldoende begeleiding en zorg is en de Buurtteams voldoende capaciteit hebben voor ondersteuning van de groep.

Reactie college

Het college constateert dat stadsgebied Weesp en de stadsdelen zich kunnen vinden in de voorgestelde wijziging. Het college begrijpt dat stadsdeel Centrum vanwege de lagere mutatiegraad minder woningen aan kwetsbaren kan verhuren dan het stadsdeel misschien zou willen. Het college is het met stadsdeel Zuidoost eens dat er ook voor regulier woningzoekenden voldoende ruimte moet zijn op de Amsterdamse woningmarkt. Het college heeft niet de intentie op jaarbasis meer dan 30 woningen voor de groep meest kwetsbare economisch daklozen te reserveren. Daarnaast is met de woningcorporaties afgesproken dat 50% van het vrijkomende woningaanbod op jaarbasis wordt gereserveerd voor regulier woningzoekenden.

Het college is met de stadsdelen Noord, Nieuw-West en Oost eens dat de begeleiding van deze groep en andere kwetsbare groepen voldoende op orde moet zijn. Voor alle urgente groepen geldt dat zij niet gehuisvest zullen worden als er onvoldoende begeleiding van de groep mogelijk is. Ook de afspraak om 30% van het vrijkomende aanbod voor kwetsbare Amsterdammers te reserveren blijft van kracht.

6. Van Groot naar Beter



Stadsgebied Weesp heeft verzocht om bij de regeling Van Groot naar Beter de voorwaarde van minimaal 70 m² woonoppervlak geheel te laten vervallen en alleen de eis van tenminste vier kamers in een woning als criterium te behouden om zo meer inwoners kans op voorrang te kunnen geven bij woonruimteverdeling en zo meer doorstroming te creëren. De voorwaarden van de verhuisregeling zijn namelijk maatgevend voor de woonruimteverdeling.

Reactie college

Het verzoek sluit aan bij het voornemen om als eerste stap in 2023 na de zomer te starten met een evaluatie van de verhuis-/voorrangsregelingen van Hoog naar Laag en van Groot naar Beter met daaraan gekoppeld een onderzoek naar welke maatregelen het meest geschikt zijn voor ouderen om zo de subsidie voor verhuizing van Groot naar Beter optimaal te benutten. Overigens is het subsidiebudget gekoppeld aan de verhuisregeling van Groot naar Beter in 2022 volledig benut. Aan een evaluatie van de subsidieregelingen, waaronder van Groot naar Beter, wordt samen met corporaties gewerkt en zo nodig volgt in 2024 een voorstel voor aanpassing van de subsidieregelingen voor verhuiskostenvergoeding. Daarbij wordt het schrappen van het 70 m²-criterium ook onderzocht. Aanpassing heeft effect op het aantal voorrangskandidaten en de doorstroming, maar niet alleen daarop; de voorwaarden voor de gemeentelijke subsidieregeling voor verhuiskosten zijn immers bepalend bij toekenning van voorrang, ook als het subsidiebudget op is. Uitwerking van de regels vindt vervolgens plaats samen met de corporaties en in overleg met de huurderskoepels en belangenbehartiging ouderen. We houden het stadsgebied Weesp op de hoogte gedurende het hele traject.

7. Beperken jongerenvoorrang

De stadsdelen Noord, Nieuw-West, Zuidoost, Zuid, Centrum en West kunnen zich vinden in het door het college voorgestelde plan om een bandbreedte te hanteren en de voorrang voor jongeren slechts op 30-50% van de vrijkomende jongerenwoningen toe te passen.

Stadsdelen Noord, Zuidoost en Nieuw-West hopen dat het college gehoor vindt bij het Rijk om de bindingseisen in de wet te versoepelen en daarmee in de toekomst alle Amsterdamse jongeren (ook die voor korte tijd de stad verlaten) weer voorrang op alle Amsterdamse jongerenwoningen te kunnen geven. Hierbij geeft stadsdeel Nieuw-West aan ook kansen te zien in de 25% lokale stadsdeelvoorrang om zo doorstroming in het stadsdeel te bevorderen. Stadsdeel Zuidoost stelt een nieuwe verdeling van voorrangsgroepen voor en het verhogen van het maximale percentage bij stadsdeelvoorrang van nieuwbouwwoningen. Stadsdeel Zuid en West geven aan dat het belangrijk is dat de uitwerking van de wijziging goed wordt gemonitord en moet worden onderzocht wat het effect is op de slagingskansen van Amsterdamse jongeren.

Reactie college

Het college constateert dat de stadsdelen achter de keuze staan voor het hanteren van de bandbreedte en het toepassen van de voorrang voor jongeren op slechts 30-50% van de vrijkomende woningen. Ook het college ziet kansen in de stadsdeelvoorrangsregeling en wil de regeling voor bepaalde nieuwbouwcomplexen blijven inzetten om de band tussen bewoners van bestaande wijken en nieuwbouw te versterken en doorstroming binnen het stadsdeel te stimuleren. Het college wil voorrang voor jongeren waarborgen, maar ook onderzoeken of er mogelijkheden zijn om anders om te gaan met de term 'aaneengesloten' bij de bindingseis die is vereist vanuit art. 14 van de Huisvestingswet. Op die manier kunnen jongeren die zes jaar in de



afgelopen tien jaar in Amsterdam woonden maar voor een korte periode in een andere woonplaats woonden ook kans maken op voorrang.

Volgens artikel 14 van de Huisvestingswet mogen gemeentes bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor maximaal 50% voorrang geven aan mensen die binding hebben met de regio in kwestie. Hiervan mag maximaal de helft (25%) van de vergunningen met voorrang gaan naar mensen uit de gemeente. Op die manier wordt het recht op vrije vestiging beschermd. In Amsterdam bestaan al veel regelingen waarbij een bindingscriterium wordt gehanteerd en daarom is in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting besloten om jaarlijks de beschikbare ruimte voor lokale voorrang op grond van de Huisvestingswet te monitoren. De jongeren voorrang maakt hier onderdeel van uit. Het college is er geen voorstander van om de huidige regeling voor de stadsdeel voorrang verder uit te breiden zoals stadsdeel Zuidoost adviseert. Indien blijkt dat het beperken van de jongeren voorrang inderdaad leidt tot meer ruimte voor lokale voorrang dan kan er gekeken worden naar het aantal nieuwbouwcomplexen dat wordt aangewezen voor de stadsdeel voorrang regeling.

8. Aanpassing beroepsgroepenregeling

Stadsdeel Nieuw-West is positief op de (technische) aanpassingen maar wijst op de grote tekorten op scholen in het stadsdeel. Door de strenge criteria komen docenten niet altijd in aanmerking, er moet meer gekeken worden naar lokale initiatieven en mogelijkheden. Stadsdeel Zuidoost is positief over het toevoegen van de politie aspiranten en het extra voorrang geven aan speciaal onderwijs binnen de regeling.

Reactie college

Het college dankt de stadsdelen voor haar reacties en begrijpt dat er lokaal een grote behoefte ligt om personeelstekorten terug te dringen. Stadsdeel Zuidoost geeft terecht aan dat het niet altijd zo is dat iemand wil wonen waar men werkt. Het terugdringen van de personeelstekorten is een stedelijke opgave en hiermee is het ook een stedelijke regeling. Verder is het begrijpelijk dat in het kader van bijvoorbeeld het Nationaal programma 'Samen Nieuw-West' andere initiatieven onderzocht kunnen worden die bijdragen aan het terugdringen van de (lokale) tekorten. Wat betreft het basisonderwijs is het zo dat in de voorrang regeling rekening wordt gehouden met de schoolweging, waardoor leerkrachten in de scholen met de kwetsbaarste populatie meer voorrang krijgen. Deze scholen liggen in de praktijk vaker in kwetsbare wijken.

9. Ondersteuning bij WoningNet

Stadsdeel Nieuw-West heeft geadviseerd om partijen zoals Stichting !WOON te ondersteunen om huurders te informeren en te begeleiden rondom het gebruik van WoningNet. Dat kan de doorstroom vergroten, waardoor meer mensen een grotere kans krijgen om te wonen.

Reactie college

Ook het college vindt het belangrijk om de informatievoorziening voor woningzoekenden te blijven verbeteren. Dit is ook als doel opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. We blijven Stichting !WOON als steunpunt voor alle Amsterdammers met een woonvraag daarom ook financieel ondersteunen. Daarnaast heeft het college opdracht gegeven voor een onderzoek naar de ervaringen van minder digitaal vaardigen en laaggeletterden met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Het onderzoek zal in het najaar van 2023 worden afgerond.



10. Huurgewenning als doorstroominstrument

Stadsdeel Nieuw-West adviseert om huurprijsgewenning als één van de instrumenten mee te nemen voor bewoners die als gevolg van sloop op renovatie verhuizen naar een duurdere sociale of middenhuur woning en de gehele doorstroming te bevorderen naar passende woningen.

Reactie college

In de Amsterdamse Kaderafspraken, de aanvullende afspraken tussen gemeente, corporaties en huurdersvertegenwoordigers, is al een afspraak opgenomen over een huurgewenningsbijdrage, voor huurders met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en een belastbaar jaarinkomen van € 45.728 (prijspeil 2020) die verhuizen naar een andere sociale huurwoning en te maken krijgen met een huursprong van meer dan € 50 per maand.

Deel 2 Stadsdeeladviezen ten aanzien van de woonruimtevoorraad

11. Aanpassing B&B-quota

Alle stadsdelen en stadsgebied Weesp staan achter de beperking van de quota vanuit de gedachte dat woningen er zijn om in te wonen. Voor het overige zijn er nog een aantal wensen uitgesproken. Stadsgebied Weesp heeft er begrip voor dat er nu nog geen afroming kan plaatsvinden van het B&B-quotum, maar wil wel zo snel mogelijk een evaluatie van het B&B-gebruik in woningen. Het stadsgebied Weesp vreest dat door de aantrekkelijke ligging de woningvoorraad en de leefbaarheid anders snel aangetast kan worden.

Stadsdeel Noord vraagt aandacht voor het 'waterbedeffect' waarbij een verschuiving naar de minder populaire gebieden kan optreden. Stadsdeel Nieuw-West wijst ook op dit waterbedeffect. Stadsdeel Oost vindt dat meer toeristische ontwikkeling een bijdrage kan leveren aan de levendigheid en economische ontwikkeling van IJburg en pleit ervoor in dat gebied een aantal extra B&B's mogelijk te maken.

Reactie college

Het college is verheugd dat alle stadsdelen en stadsgebied Weesp zich achter het voorstel scharen om de B&B-quota in de diverse wijken te verlagen. Hieruit blijkt dat er brede overeenstemming is in de stad om woonwijken te beschermen tegen het steeds verder onder druk komen van de schaarse woonruimtevoorraad door onder andere verschijnselen die met wonen weinig te maken hebben, zoals vakantieverhuur en B&B.

Het college zal het B&B-quotum in stadsgebied Weesp in 2024 opnieuw tegen het licht houden. Net als in 2020 het geval was, kan blijken dat het gekozen quotum niet goed aansluit bij het uitgangspunt, een goede spreiding over de wijken met inachtneming van de reeds verleende vergunningen. Het college onderkent dat een waterbedeffect mogelijk is, maar vindt dat het aantal nieuwe B&B's dat er nog bij het lagere quotum kan bijkomen te gering is om de desbetreffende wijken zwaar te belasten. Temeer daar het quotum in alle wijken is verlaagd, dus ook in de wijken waar nu minder aanbod is.

Ten aanzien van IJburg vindt het college het niet raadzaam om daar een hoger quotum vast te stellen en het quotum van Oost te herverdelen over de wijken. Dit is strijdig met het gekozen



uitgangspunt, namelijk het afkomen van het quotum in alle wijken op basis van de in 2020 vastgestelde systematiek. Het is ook strijdig met de onderbouwing van het beleid. Niet toerisme is immers het uitgangspunt van het beleid B&B, maar het grote woningtekort. En dat is in IJburg niet beter dan elders.

12. B&B in zolderruimte

De meeste stadsdelen volgen het beleidsadvies van Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). VTH is verantwoordelijk voor de uitvoering van B&B en voor de controle op de brandveiligheid. Het advies wijst op de risico's van brandveiligheid en het ontbreken van direct toezicht van de B&B-houder indien een B&B in een zolderruimte is ingericht. Het advies is dan ook om een B&B in een zolderruimte niet toe te staan.

Reactie college

Het college heeft getracht de brandveiligheidsrisico's zo veel als mogelijk te beperken in het voorstel. Er zijn bijvoorbeeld afspraken gemaakt om bij de vergunningverlening, indien het een zolderruimte betreft, een controle op de brandveiligheid uit te voeren, waarbij dus ook getoetst wordt aan de voorwaarden van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hiermee wordt de vergunningsprocedure dus intensiever dan die bij de overige B&B's. Daarnaast is door de verlaging van het quotum, dat vooral effect heeft in de oude stadswijken waar zolderruimtes het meest voorkomen, de kans gering dat er veel B&B's in zolderruimtes bijkomen. Wel is het zo dat de risico's, ook met de voorgestelde controle, niet geheel zijn weggenomen. De risico's van het gebruik van een ruimte met hogere brandveiligheidsrisico's vallen niet geheel te beheersen met wettelijke bouwkundige maatregelen. Het college kiest er, mede vanwege de eerdere amendering van de raad, het voorstel niet te wijzigen naar aanleiding van de stadsdeeladviezen. Wel zal het college in het voorstel voor de raad in het bijzonder aandacht vragen voor de genoemde risico's.

13. Verbod op vakantieverbuur

Stadsdeel Centrum wijst erop dat het toerisme weer sterk aantrekt en daarmee de overlast en dat het stadsdeel het hoogste aandeel heeft in aanbod bij Airbnb. Het stadsdeel dringt aan op een snelle evaluatie van het effect van de huidige maatregelen en te onderzoeken op een verbod op vakantieverbuur op basis van de Wet toeristische verbuur wel mogelijk is.

Reactie college

Het college wil vanwege de grote druk van het toerisme, waar vakantieverbuur en B&B deel van uitmaken, onderzoek doen naar de effecten van het huidige beleid, daarmee gevolgd door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 mei 2023. Daarnaast start het college nog dit jaar met een onderzoek naar de criteria voor een escalatieladder die een leidraad moet worden voor eventueel te nemen maatregelen om vakantieverbuur en B&B op een juridisch juiste wijze maatschappelijk aanvaardbaar te houden. Dit in het kader van de Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting. Bij het onderzoek worden de meest actuele cijfers meegenomen, zoals die uit het tweejaarlijkse onderzoek 'Wonen in Amsterdam' en de daarop gebaseerde toeristische draagkracht meting. Een verbod op vakantieverbuur blijft daarbij een optie. De Raad van State heeft niet uitgesproken dat een verbod in bepaalde wijken te allen tijde is uitgesloten. De escalatieladder is juist bedoeld om een scala aan criteria en bijbehorende maatregelen vast te leggen, waarbij ook de meest vergaande maatregelen zoals een



verbod aan de orde komen. De escalatieladder stelt het college in staat om goed onderbouwd de noodzakelijke maatregelen te nemen indien daartoe aanleiding is.

14. Handhaving vakantieverbod en B&B

Stadsdeel Centrum vraagt aandacht voor de overlast die bewoners van toeristische verhuur kunnen ervaren en de moeilijkheid om overlast vast te kunnen stellen. Stadsdeel Centrum vraagt het college te onderzoeken of het mogelijk is om filmpjes, geluidsopnamen en fotomateriaal ook te zien als voldoende 'aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden'. Daarnaast verzoekt het dagelijks bestuur om aanbellen bij de burens achterwege te laten en wijst zij op de overlast van B&B's op woonboten waarbij de eigenaar toch vaak niet aanwezig blijkt te zijn.

Reactie college

Het handhaven op overlast is niet eenvoudig. Overlast is een algemeen begrip dat door iedereen anders wordt ervaren, waarbij ook de situaties telkens anders zijn en waarbij een op de situatie toegespitste aanpak noodzakelijk is. Zo vergt een vergaand middel als het intrekken van een vergunning een goede onderbouwing en is het vaak een proces van lange adem, waarbij alle facetten en argumenten moeten worden gewogen. De door stadsdeel Centrum genoemde handhaafmogelijkheden worden al meegenomen in de handhaving. Zowel filmpjes en foto's als het aanbellen bij burens maken onderdeel uit van het totaal aan bewijsvoering.

Als 'ogen en oren' van de stad zijn de ervaringen van het stadsdeel van groot belang en het college wil dan ook graag met stadsdeel Centrum bespreken hoe in de handhaving de ervaringen van stadsdeel Centrum kunnen worden meegenomen. Dit kan een toelichting op de handhaving zijn, het uitwisselen van ervaringen of het vinden van nieuwe wegen naar een optimale handhaving van vakantieverbod en B&B.

15. Opkoopbescherming: woningvorming als weigeringsgrond

De stadsdelen Noord, Zuidoost, Centrum, Oost en Zuid ondersteunen het voornemen om aanvragen voor woningvormen te weigeren indien de opkoopbescherming van toepassing is op de woning. Woningvorming waarbij uit één woning met opkoopbescherming twee woningen worden gevormd, mag geen route zijn om onder de opkoopbescherming uit te komen en daarmee de weg vrij te maken voor verhuur, aldus stadsdeel Oost. Ook stadsdeel Noord benadrukt het belang van de opkoopbescherming om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen opgekocht worden voor de verhuur. Stadsdeel Zuid adviseert de weigeringsgrond ook van toepassing te laten zijn op andere voorraadvergunningen als samenvoeging van twee woningen door eigenaar-bewoners.

Reactie college

Het college constateert dat de stadsdelen positief staan tegenover het voorstel. Het college is het met stadsdeel Zuid eens dat ook voorkomen moet worden dat de opkoopbescherming wordt omzeild door woningen samen te voegen tot één woning die dan wel verhuurd mag worden. Hoewel het aantal vergunningsaanvragen voor samenvoegen gering is (twee aanvragen in 2022 en negen aanvragen in 2023) zal het college voorstellen om ook bij een vergunning voor samenvoegen de opkoopbescherming als weigeringsgrond op te nemen.



16. Tweede woningen

Tweede woningen, ook wel pied-à-terres genoemd, zijn momenteel onder voorwaarden vrijgesteld van de vergunningplicht voor onttrekking. In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is opgenomen dat we het gebruik van tweede woningen gaan beperken. Stadsdeel Centrum ziet graag dat er zo snel mogelijk een stop komt op het gebruik als tweede woning. Zij adviseert zo snel mogelijk te onderzoeken hoe en onder welke voorwaarden een stop op nieuwe tweede woningen gerealiseerd kan worden.

Reactie college

Het college onderschrijft het standpunt van stadsdeel Centrum dat het gebruik als tweede woningen beperkt moet worden en is al bezig met het onderzoek naar regulering van het gebruik als tweede woning. Onderzoek naar deze voorgenomen beleidswijziging vergt echter tijd, een beleidswijziging in de voorliggende huisvestingsverordening komt dan ook te vroeg. De uitvoeringsplanning van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is daarbij ook van belang.

17. Weigeringsgronden samenloop vergunningen

De stadsdelen Centrum, Nieuw-West en Zuidoost reageren positief op het voorstel om weigeringsgronden op te nemen in de verordening bij aanvragen van meerdere voorraadvergunningen op één adres. Stadsdeel Zuid is ook positief, maar vraagt zich af of dit wel uitvoerbaar is voor de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH).

Reactie college

Het college is verheugd met de positieve adviezen op dit onderwerp. Dit wijzigingsvoorstel van de Huisvestingsverordening is op verzoek van VTH opgenomen. Ook over de toepassing vindt afstemming met VTH plaats.

18. Wijziging definitie grondgebonden woonruimte naar 'laaggelegen woning'

De stadsdelen Centrum, Nieuw-West, Oost en Zuidoost hebben gereageerd op het voorstel om de definitie van een grondgebonden woning aan te passen. Zij geven aan dat de huidige definitie inderdaad niet duidelijk is en dat vanuit de uitvoering behoefte is aan een duidelijke definitie. Daarnaast geven ze aan dat de nieuwe definitie goed geïmplementeerd moet worden. Stadsdeel Centrum geeft daarnaast aan positief te zijn over het voorstel.

Reactie college

Het college dankt de stadsdelen voor hun advies. Het voorstel voor de nieuwe definitie in de nieuwe Huisvestingsverordening is inhoudelijk en qua uitvoering afgestemd met VTH. Ook de implementatie van de nieuwe definitie zal in samenspraak met VTH gaan.

19. Voorwaarden ten aanzien van brandveiligheid verbinden aan de leegstandvergunning

Stadsdeel Nieuw-West heeft het college geadviseerd om voorschriften te verbinden aan vergunningen op basis van de Leegstandwet die leegstandverhuurders verplichten om doorlopend aan de brandveiligheidseisen te voldoen. Op die manier kan volgens het stadsdeel doorlopend gecontroleerd worden op de brandveiligheid en, bij niet naleving van het vergunningsvoorschrift, de leegstandvergunning worden ingetrokken.

Reactie college



Het college onderschrijft de overweging van stadsdeel Nieuw-West dat het continue blijven voldoen aan de brandveiligheidseisen bij leegstandverhuur belangrijk is. Het college vindt dat een woning of kantoorruimte, ook als deze op basis van de Leegstandwet verhuurd wordt, geschikt moet zijn voor bewoning. Dat betekent dat deze woning moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Het college onderzoekt de mogelijkheden om een bepaalde mate van woningkwaliteit, waaronder de brandveiligheid, te garanderen bij verhuur van woningen op basis van de Leegstandwet.

20. Herziening kamerverhuurquota

Hoewel er geen wijzigingen zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening ten aanzien van het woningdeelbeleid heeft stadsdeel Nieuw-West een advies uitgebracht. Met de relatief grotere en goedkopere woningen in Nieuw-West is het stadsdeel interessant voor kamerverhuur en woningvormen. Het stadsdeel maakt zich zorgen om een concentratie en opeenstapeling van problematiek, zoals extra druk op de openbare ruimte en verslechtering van de leefbaarheid. Het dagelijks bestuur geeft nogmaals mee dat de kamerverhuurquota op buurtniveau afgewogen moeten worden, aangezien de huidige wijkquota te grofmazig zijn.

Reactie college

Het college waardeert de inbreng en het advies van stadsdeel Nieuw-West dat de kamerverhuurquota op buurtniveau afgewogen moeten worden, in plaats van op wijkniveau, om verslechtering van de leefbaarheid en extra druk op de openbare ruimte te voorkomen. Hoewel het college open staat voor verbeteringen, kiest het college er op dit moment niet voor om de wijk- en pandquotum aan te scherpen, of om de wijkquota los te laten en buurtquota in te voeren. Het college is van mening dat het huidige beleid een zorgvuldige balans biedt tussen de mogelijkheid voor kamerverhuur en de bescherming van de leefbaarheid en woningvoorraad. Daarnaast is het college voornemens om het woningdeelbeleid voor de Huisvestingsverordening van 2025 opnieuw te bekijken. Hierbij zullen onder meer de adviezen van de stadsdelen over het aanscherpen of differentiëren van de wijk- en pandquotum, in relatie tot de leefbaarheid en de schaarste in de woningvoorraad, de uitvoeringskosten, de doelstellingen uit het coalitieakkoord, de doelstellingen uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en de resultaten van de Evaluatie kamerverhuur zorgvuldig in overweging worden genomen.

Omdat het college ernaar streeft om een alomvattende afweging te maken om een weloverwogen woningdeelbeleid te ontwikkelen, waarbij de belangen van alle belanghebbenden worden meegewogen, evenals de huidige uitdagingen op de woningmarkt, kiest het college ervoor om tussentijds geen grote wijzigingen door te voeren. Het is de bedoeling om beleidswijzigingen naar aanleiding van de herziening op te nemen in de Huisvestingsverordening Amsterdam per 1 januari 2025. In het voorjaar van 2024 zal het college hiertoe met een voorstel komen.

21. Samenvoeging van quota

Hoewel er geen wijzigingen zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening 2024 ten aanzien van de quota voor woningdelen heeft stadsdeel Nieuw-West een advies uitgebracht. Op eerdere momenten heeft het stadsdeel geadviseerd om de verschillende quota voor onder andere B&B en vakantieverhuur samen te voegen. Het stadsdeel vraagt aandacht voor de negatieve gevolgen van het gebruik van woningen anders dan als zelfstandige woonruimte, voor de leefbaarheid en de woningprijzen.



Reactie college

Hoewel het college de zorgen van stadsdeel Nieuw-West begrijpt, wil het college op dit moment de quota voor kamerverhuur en B&B niet samenvoegen. Het college zal het advies betrekken bij de voornoemde bredere heroverweging van het gehele woningdeelbeleid. Hoewel het voorstel niet wordt overgenomen is het college het met het DB eens dat er aandacht moet zijn voor negatieve gevolgen van irregulier gebruik van woningen op de leefbaarheid in wijken en mogelijk prijsopdrijvende effecten.

22. Handhaving en leefbaarheid

Stadsdeel Nieuw-West adviseert ook over het belang van de leefbaarheid in buurten. Huisvesting gaat om meer dan een passend huis, namelijk over het leven in de buurt in brede zin, zoals het deel uitmaken van sociale netwerken, een goede leefbaarheid en voldoende voorzieningen nabij. Stadsdeel Nieuw-West vraagt daarom om voldoende handhavingscapaciteit voor de regels met betrekking tot kamerverhuur en woningvormen.

Reactie college

Het college ziet huisvesting ook als meer dan alleen een passend huis. Om een evenwichtige gemeenschap te behouden is naast een gevarieerd en passend woningaanbod ook een gezonde leefomgeving essentieel. Om de leefbaarheid in de stad te bevorderen is van belang dat we er als gemeente op toezien dat de regels die de leefbaarheid waarborgen, worden nageleefd. Het college blijft daarom inzetten op handhaving op de regels voor kamerverhuur en woningvormen en in het bijzonder op de vergunningsvoorwaarden ten behoeve van de leefbaarheid. Het college start in 2023 met een handhavingsproject om op vergunningen van na 1 april 2020 te controleren of de vergunningsvoorwaarden worden nageleefd.

Deel 3 Overige stadsdeeladviezen

23. Burgerparticipatie bij stadsvernieuwing

Stadsdeel Nieuw-West adviseert over participatie van buurtbewoners bij stedelijke vernieuwingsprojecten. Volgens het stadsdeel moet daarbij ingezet worden op een proces waarbij de stadsvernieuwing voor en door buurtbewoners ondersteund wordt.

Reactie college

Stadsdeel Nieuw-West geeft aan dat de inzet bij veel stedelijke vernieuwingsprojecten moet zijn dat de ontwikkelingen voor en door buurtbewoners ondersteund worden. Het college vindt dit een goede suggestie. De huidige Kaderafspraken bieden gelegenheid voor bewoners om te participeren in het kader van stedelijke vernieuwing, maar het college zal de suggestie meenemen bij de onderhandelingen voor de nieuwe Kaderafspraken.

24. Huurrechten bij tijdelijke verhuur

Stadsdeel Nieuw-West signaleert dat bewoners van tijdelijke huur zich in een kwetsbare positie begeven. Zij bouwen bijvoorbeeld geen woonrechten op en huurcontracten kunnen op korte termijn door de verhuurder worden ontbonden. Om die reden vraagt het stadsdeel aandacht voor het verstevigen van de huurrechten bij tijdelijke verhuur.



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Reactie college

Het college zet zich in om de positie van de huurder zoveel mogelijk te verbeteren. Dit sluit ook aan bij de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Om ervoor te zorgen dat mensen niet meer terecht komen in een woonsituatie die niet wenselijk is, willen we er voor zorgen dat reguliere woningen niet meer met een tijdelijk contract worden verhuurd. Het college zal daarom blijven benadrukken, ook richting het Rijk, dat zij een afschaffing van tijdelijke huurcontracten wenselijk acht.

Met vriendelijke groet,

Namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1, 2, e

Zita Pels
Wethouder Volkshuisvesting