

# Bespreeknotitie

## Afrondend overleg HVV 2023

Aanwezig 5.1, 2, e  
5.1, 2, e  
5.1, 2, e (gemeente Amsterdam)

Datum 22 maart 2023  
Tijd en 14.00u - 15.30u | JBS 2D.02  
locatie

### Doel van dit overleg

Jaarlijks wijzigt de gemeente de Huisvestingsverordening. Hierbij vindt van tevoren op sommige onderdelen overleg plaats tussen de gemeente en Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties. In 2021 zijn wij gestart met de goede gewoonte om in een afrondend gesprek vast te stellen of alle onderwerpen voldoende zijn besproken op inhoud, proces en uitvoerbaarheid, en dat we elkaar dus niet verrassen. Dit laat uiteraard onverlet dat het de corporaties vrij staat om gebruik te maken van de inspraakprocedure. Vanuit de AFWC is aangegeven graag te willen werken met een uitvoeringstoets. De gemeente staat hier positief tegenover. De intentie is om de uitvoeringstoets in de loop van 2023 verder uit te werken en hierover afspraken te maken in 2024. Er is momenteel nog geen overeenstemming over de vorm en inhoud van de toets. Onderstaand de voorgenomen wijzigingen van de Huisvestingsverordening per 2024 met een korte toelichting. Het gesprek is voorbereid door medewerkers van gemeente en AFWC.

### 1. Wijziging van de beroepsgroepenregeling ter bevordering van de effectieve inzet van de regeling

Doel bespreking: Afrondend

Inhoud: Op 1 januari 2023 is bij de wijziging van de Huisvestingsverordening het toewijzingsquotum voor beroepsgroepen geïntroduceerd. In 2023 wordt gewerkt met een toewijzingsquotum (22% politie, 34% onderwijs, 44% zorg) op basis van de omvang van de doelgroep sector. Afspraak is dat het quotum jaarlijks wordt geactualiseerd op basis van de meest recent beschikbare cijfers. Per 1 januari 2024 zal het quotum dan ook worden aangepast. De woningcorporaties werken al met meerdere wachtlijsten voor deze doelgroep.

Twee van de groepen die voorrang krijgen via de beroepsgroepenregeling aangepast: ook politie-aspiranten die de opleiding een jaar lang succesvol hebben voltooid, kunnen strak voorrang krijgen. Daarnaast gaan docenten in het speciaal onderwijs bij de hoogste prioriteringscategorie horen.

Voor de woningcorporaties maakt deze wijziging geen verschil, de gemeente kent de voorrang immers toe, vult de wachtlijsten en zorgt dat de wachtlijsten dicht gaan als het percentage teveel uiteen loopt.

De Beroepsgroepenregeling is een arbeidsintensieve regeling om uit te voeren. In het voorjaar van 2023 is de evaluatie en audit van de Beroepsgroepenregeling gereed. Deze evaluatie zal meer inzichten geven in het behalen van de beleidsdoelen van de regeling. Uitkomsten zullen mogelijk aanbevelingen zijn voor het woningaanbod en de werkwijze met de directe bemiddeling bij middenhuur. Naar aanleiding van deze evaluatie zullen er mogelijk voorstellen worden gedaan om de regeling te vereenvoudigen in de uitvoering

Afstemming: In het afstemmingsoverleg op 20 februari 2023 met de corporaties over de beroepsgroepenregeling is de wijziging besproken.

## **2. Herziening herhuisvestingregels meetellen 18 - 23 jarigen bij huishouden sloop en renovatie**

Doel bespreking: Afrondend.

Inhoud: Bij stadsvernieuwingsurgentie wordt bij sloop en renovatie voorrang gegeven door middel van een vervangende woning of wisselwoning. Vanuit corporaties en het coalitieakkoord zijn verbeteringen en extra maatregelen voorgesteld. Een van die verbeteringen krijgt nu een plek in de verordening. Het gaat om het van corporaties en huurders om de inwonende kinderen van 18 - 23 jaar mee te tellen bij het huishouden bij de toewijzing van een woning. Dit is in lijn met het coalitieakkoord.

Afstemming: Besproken in het afstemmingsoverleg tussen gemeente en corporaties over de herhuisvestingsopgave.

## **3. Herziening herhuisvestingregels bevroren stadsvernieuwingsurgentie**

Doel bespreking: Ter bespreking.

Inhoud: Een andere maatregel die door corporaties is voorgesteld als het gaat om sloop- en nieuwbouwprojecten, is de introductie van de bevroren stadsvernieuwingsurgentie. Dit voorstel is

voortgekomen uit een aanvraag van drie corporaties na werkzaamheden in de Roëlbuurten.

Het voorstel is om een nieuwe urgentievorm te introduceren. Het gaat hier om een bevroren stadsvernieuwingsurgentie die 3-4 jaar voorafgaand aan de stadsvernieuwingsurgentie wordt toegekend zodat woningzoekenden al eerder direct bemiddeld kunnen worden. Voorstel is om een 'bevroren' stadsvernieuwingsurgentie te vergeven aan bewoners die vóór de huidige 1,5 stadsvernieuwingsurgentie al direct bemiddeld kunnen worden via WoningNet naar een passende woning in de buurt. Op basis van de leegstandswet willen de corporaties woningen eerder verhuren. In plaats van 3 jaar wordt dit 8 jaar. Als gevolg hiervan kunnen de woningen die hierdoor eerder vrijkomen, tijdelijk en voor langere periode worden verhuurd op basis van de Leegstandwet.

Omdat dit voorstel niet in lijn is met de Amsterdamse Aanpak Volkshuivering, is nog niet zeker of dit voorstel mee kan in de HVV 2024.

Afstemming: Het is voorbesproken. Nadere afstemming vindt nog plaats.

#### **4. Nieuwe urgentie categorie voor de meest kwetsbare economisch daklozen**

Doel bespreking: Informerend.

Inhoud: De wethouders die deelnemen aan het Bestuurlijk Team Huisvesting Kwetsbare Groepen hebben verzocht om urgentiecriteria te ontwerpen voor de meest kwetsbare economisch daklozen zodat zij onder het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) komen te vallen. Het gaat hier om een kleine groep economisch daklozen (ongeveer 30 per jaar) die geen toegang krijgen tot de MO, maar die met lichte ondersteuning wel zelfstandig kunnend wonen.

Afstemming: Vanuit de AFWC is aangegeven dat ze akkoord zijn met het opnemen van deze nieuwe urgentie categorie. Daarbij werd ook aangegeven dat de AFWC niet betrokken hoefde te zijn bij de uitwerking van deze categorie. Deze groep zal net als de andere urgent woningzoekenden direct worden bemiddeld en wordt opgenomen op de wachtlijst van sociaal medisch urgenten. Met de zorgaanbieders is afgestemd wie er in aanmerking zou moeten komen voor deze urgentie.

## **5. Weigeren Maatschappelijke Opvang en Beschermd wonen (MO/BW)**

Doel bespreking: Informerend.

Inhoud: In de Nadere regels urgenties staat opgenomen dat de urgentie van sociaal medisch urgenten wordt ingetrokken als zij een woning weigeren. Deze weigeringsgrond geldt niet voor uitstromers uit de MO/BW. Dat betekent dat deze groep in de praktijk de urgentie behoudt als zij een eenmalig aanbod weigeren. Voorstel is om ook voor uitstromers uit de MO/BW op te nemen dat ze twee jaar geen nieuwe urgentie kunnen aanvragen als de huidige urgentie wordt ingetrokken vanwege weigering.

Afstemming: Tijdens het kwartaaloverleg met de zorgaanbieders en woningcorporaties is besproken hoe we om kunnen gaan met weigeringen van mensen die uitstromen uit de MO/BW.

## **6. Voorrang voor Driemonders op nieuwbouwcomplexen in Weesp**

Doel bespreking: Afrondend.

Inhoud: Op 24 maart 2022 is de gemeente Weesp gefuseerd met de gemeente Amsterdam. Het stadsgebied Weesp is per 1 januari 2023 geïntegreerd in de Huisvestingsverordening van Amsterdam. Bij deze integratie is rekening gehouden met de afspraken uit het bestuurlijk akkoord, waaronder de afspraak dat de positie van de woningzoekende uit Weesp in de acht jaar na de fusie er niet op achteruit mag gaan. Dit is uiteindelijk uitgewerkt in een voorrang voor Weesper woningzoekenden op 60% van de vrijkomende woningen.

De voorrangsregeling geldt op dit moment niet voor Driemonders, die ook deel uitmaken van stadsgebied Weesp. Op dit moment is in de Huisvestingsverordening opgenomen dat Driemonders in aanmerking komen voor de stadsdeelvoorrang voor complexen in Zuidoost, omdat alle nieuwbouwcomplexen in Weesp met voorrang naar Weespers gaan.

Afstemming: De stadsdeelvoorrang voor bepaalde nieuwbouwcomplexen is momenteel nog niet operationeel in WoningNet en kan daardoor op dit moment nog niet worden toegepast op complexen van woningcorporaties. Momenteel voeren de

gemeente en de AFWC een uitvoeringstoets uit om te kijken hoe we de stadsdeelvoorrang operationeel kunnen maken in WoningNet.

## **7. Jongerenvoorrang**

Doel bespreking: Afrondend.

Inhoud: Sinds januari 2021 is de jongerenvoorrang opgenomen in de Huisvestingsverordening van Amsterdam en wordt sinds september 2022 uitgevoerd in WoningNet. 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. Er is 08 juli 2022 aan de gemeenteraad toegezegd om te onderzoeken wat mogelijkheden zijn om van de bindingsdefinitie uit de Huisvestingswet af te wijken vanwege het grote aantal reacties op de voorrangsregeling. Het voorstel is om de voorrangsregeling slechts op maximaal 50% van de jongerenwoningen toe te passen. Deze werkwijze wordt momenteel afgestemd tussen de gemeente en AFWC.

Afstemming: Er vindt een gesprek plaats tussen de gemeente en de AFWC over de mogelijke uitwerking van de voorrangsregeling.

## **8. Samenvoegen labels Wmo en senioren**

Doel bespreking: Afrondend.

Inhoud: Dit onderwerp kwam als eerste op tafel bij het BO Samenwerkingsafspraken van 23 juni 2021, maar er daarna nog vrij lang onduidelijkheid geweest over de wensen van de AFWC. Het label was voorheen 'eerst medisch urgenten, dan Wmo-indatie, dan senioren', maar de groep medisch urgenten is sinds 16 januari 2023 weg gevallen. Dit betekent dat mensen met een Wmo-indicatie nu een hoge voorrang hebben in WoningNet. Voorstel van de AFWC was om van het label 'Wmo-indicatie en senioren' een categorie 'doelgroepwoningen' te maken. Binnen deze groep bepaalt het totaal aan woonpunten dan wie er het eerste aan de beurt komt.

# X Gemeente X Amsterdam X

Afstemming: Dit onderwerp is op verschillende momenten besproken met de AFWC, onder andere bij het afstemmingsoverleg rondom de Huisvestingsverordening van 2023.

## **9. Behoud inschrijfduur bij flexcontracten**

Doel bespreking: Informerend.

Inhoud: Op 1 januari 2022 heeft het Rijk het Burgerlijk Wetboek uitgebreid met een specifieke regeling voor flexwoningen, waarin wordt geregeld dat een tijdelijke huurovereenkomst kan worden aangeboden voor de duur van de tijdelijke omgevingsvergunning van maximaal 15 jaar. In het wetsvoorstel dat strekt tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 is de wettelijke verplichting opgenomen om in de huisvestingsverordening te bepalen dat de inschrijving bij WoningNet niet vervalt bij het in gebruik nemen van een flexwoning. Als deze verplichting naar verwachting in juli 2023 wordt opgenomen in de Huisvestingswet dan wordt de Huisvestingsverordening hierop aangepast. Tot de tijd verkend de gemeente in samenwerking met corporaties bij WoningNet of het mogelijk is om behoud van inschrijfduur voor deze specifieke contractvorm al mogelijk te maken.

Afstemming: Vanuit de Alliantie is bij de inspraak op de Huisvestingsverordening 2023 gevraagd te onderzoeken of het mogelijk is de inschrijfduur te behouden bij het toepassen van de nieuwe contractvorm voor de nieuw toe te voegen flexwoningen.

## **10. Technische wijzigingen nieuwe WRV**

Doel bespreking: Informerend.

Inhoud: Er komen een aantal technische wijzigingen met betrekking tot de invoering van de nieuwe woonruimteverdeling die op 16 januari 2023 van start is gegaan. Deze wijzigingen zijn in lijn met de opgenomen aspecten uit het beleidsplan voor de nieuwe woonruimteverdeling.

Afstemming: Het beleidsplan is afgestemd met de corporaties.

## **11. Afschaffen eis individueel huurcontract kamerverhuur**

Doel bespreking: Informerend.

Inhoud: Voor omzettingsvergunningen voor kamerbewoning aangevraagd ná 1 april 2020 geldt de eis dat iedere kamerbewoner een individueel huurcontract moet hebben. Deze eis lijkt een remmend effect te hebben op het aantal omzettingsvergunningen dat wordt aangevraagd, waardoor het aantal woonplekken via kamerbewoning maar in beperkte mate toeneemt de laatste jaren. Om het aantal woonplekken in (ruime) zelfstandige woonruimte te laten groeien wordt deze eis geschrapt uit de Huisvestingsverordening. Ook wordt dit voorschrift voor reeds verleende omzettingsvergunningen geschrapt en zal ook niet meer op dit voorschrift worden gehandhaafd vanaf 1 januari 2024. Het vervallen van de voorwaarde bij bestaande omzettingsvergunningen breekt niet het huurrecht van de zittende huurders. Een verhuurder kan, wanneer de voorwaarde wordt geschrapt, dus niet ineens de contracten van de zittende huurders opzeggen om een nieuw, gezamenlijk contract aan te bieden.

Afstemming: Er heeft nog geen afstemming plaatsgevonden tussen gemeente en corporaties. ~~Algehele vrijstelling voor vergunningsplicht is niet mogelijk.~~

## **12. Technische verbeterpunten - eisen bouwbesluit en optimalisatie vergunningverlening**

Doel bespreking: Informerend.

Inhoud: Er zijn een tweetal technische verbeterpunten:  
1. Meer aansluiten bij het bouwbesluit: In de Huisvestingsverordening wordt bij wijzigingen in de woonruimtevoorraad, bijvoorbeeld bij splitsen, vereist dat het minimale niveau van het Bouwbesluit voor de bestaande bouw gehanteerd wordt. De beleidsregel Woningkwaliteit hanteert als uitgangspunt het zogenaamde rechtens verkregen niveau zodat woningen niet substantieel in kwaliteit achteruitgaan nadat ze gebouwd zijn én om te voorkomen dat er geen slechte woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Ook zal gekeken worden of de voorwaarden en begrippen uit de Huisvestingsverordening meer in lijn gebracht kunnen worden met de regels uit het Bouwbesluit.

2. Optimalisatie van de vergunningverlening:

Er worden aanpassingen voorbereid die zien op optimalisatie van de vergunningverlening voor de voorraadvergunning. Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) van de stadsdelen verleent momenteel de voorraadvergunningen uit de Huisvestingsverordening. VTH ervaart bij meerdere regels knelpunten die de uitvoering bemoeilijken. Er wordt onderzocht wordt hoe de regels kunnen worden aangepast om de knelpunten en onduidelijkheden in de praktijk weg te nemen. Dit zijn over het algemeen technische wijzigingen. Belangrijke onderwerpen zijn de definities gebruiksoppervlakte en grondgebonden woning. De huidige definitie grondgebonden woning stuit bijvoorbeeld op te veel onduidelijkheden bij aanvragers en vergunningverleners. Een goede sluitende definitie die recht doet aan het beleid zoals het is bedoeld, blijkt zeer lastig te formuleren te zijn. Er wordt in overleg met VTH gewerkt aan een werkbare definitie.

Afstemming: Er heeft geen afstemming plaatsgevonden tussen gemeente en corporaties. ~~Onbekend.~~

### **13. Toeristische verhuur**

Doel bespreking: Informerend.

Inhoud: Een nadere uitwerking van de volgende onderdelen in de Huisvestingsverordening:

1. Aanpassing van regels m.b.t. de criteria voor een kader van de escalatieladder vakantieverhuur en B&B
2. Inzetten van een zolderetage of tuinhuisje dat niet direct bouwkundig verbonden is met de woonruimte van de bed & breakfasthouders als gebruiksruimte van de B&B.
3. Proportionaliteitsbeleids (zoals op 15/11/2022 is vastgesteld door het B&W) omzetten naar een definitieve boetetabel.
4. Onderzoeken op welke manier gemotiveerd kan worden binnen de juridische randvoorwaarden extra B&B's toe te voegen binnen het nog openstaande B&B-quota dat stadsbreed is vastgesteld.
5. Aanpassen looptijd vergunningen vakantieverhuur. Eventuele verlening na een jaar.

Afstemming: Geen afstemming met corporaties plaatsgevonden, want niet relevant.

#### **14. Opkoopbescherming**

Doel bespreking: Informerend.

Inhoud: De Opkoopbescherming is op 1 april 2022 ingegaan. Inmiddels zijn er in de praktijk al enkele ervaringen opgedaan en zijn er wensen om de regeling aan te passen. Het gaat om de volgende onderdelen:

- i. Drietrapsmethode opnemen voor keuze type waardebeoordeling van een woonruimte voor toetsing aan de opkoopbescherming: in de praktijk blijken er woonruimten te zijn zonder een WOZ-waarde. Voorgesteld wordt om de verordening hierop aan te passen door voor deze woonruimte of de roerende ruimtebelasting te hanteren en als restcategorie de koopprijs te hanteren als waardebeoordeling.
- ii. Ontheffing leegstaande woningen bij complexgewijze verkoop vanaf drie in plaats van vier woningen: In Amsterdam bestaan panden vaak uit vier (ongesplitste) bouwlagen, waarvan meestal vier woningen, maar ook een winkel-, bedrijf- of kantoorruimte en daarboven drie woningen. In de praktijk vragen eigenaren vaak of er voor drie woningen een ontheffing verleend kan worden en het college is bevoegd om ook daar ontheffing voor te verlenen. Voorgesteld wordt echter om in het kader van transparantie de grens in de verordening te wijzigen naar drie woningen.
- iii. Overbodige uitzonderingen nieuwbouw opkoopbescherming schrappen: bij vaststelling van de Opkoopbescherming was onduidelijk of deze ook gold op nieuwbouw. Er zijn daarom uitzonderingen gemaakt voor onder meer nieuwbouwwoningen met een verhuurverbod in het erfpachtcontract. Het Rijk werkt echter aan een wetsvoorstel waarbij wordt verduidelijkt dat Opkoopbescherming alleen geldt voor bestaande bouw. De uitzondering voor bepaalde nieuwbouwcomplexen is daarmee overbodig.

Afstemming: Geen afstemming met corporaties plaatsgevonden, want niet relevant voor woningcorporaties.