

Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag: Inspraakvoorstel Huisvestingsverordening 2024
Portefeuille: Volkshuisvesting
Directie: Wonen
Datum behandeling staf WH: 15 mei 2023
Datum adviesaanvraag: 1 juni 2023
Deadline ontvangst advies: 17 juli 2023
Advies mailen naar: s.hamimid@amsterdam.nl, s.toorenborg@amsterdam.nl en j.frielink@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken: Huisvestingsverordening, Nadere regels, Beleidstoelichting voorgestelde wijzigingen, schaarste rapport
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden? Wetgevingsagenda is besproken in het BOSS van 27 maart 2023

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel: Oost
Procesbegeleider: Ineke Hoeberichts
Datum weekstart/staf: 19 juni 2023
Datum stadsdeelcommissie: 4 juli 2023 (voorbereidend en besluitvormend)
Datum dagelijks bestuur: 27 juni (conceptadvies) en 11 juli 2023 (finaal advies)
Registratienr. (optioneel): Z-23-52763

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betreft college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Het college geeft voorgenomen beleidsvoorstellen voor de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 vrij voor inspraak. Het voorstel omvat onder meer het voorstel om de B&B quota met 30% te verminderen per wijk (waarmee motie 551 wordt afgehandeld), het voorstel om de jongerenvoorrang op een deel van het vrijkomende woningaanbod toe te passen en het voorstel om een nieuwe urgentiecategorie op te nemen voor economisch daklozen.

De belangrijkste voorstellen voor wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (HVV) per 1 januari 2024 zijn*:

*zie de bijgevoegde beleidstoelichting voor een uitgebreide toelichting op bovenstaande punten.

a. 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, er wordt alleen gekeken naar de functies die in aanmerking komen voor de regeling. 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 studentenhuysvesting 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). Inwonende kinderen worden in dit voorstel alleen tot het huishouden gerekend indien zij voorafgaand aan de afgifte van de peildatum langer dan vijf jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan op het adres van de huurder die een stadsvernieuwingsurgentie verkrijgt en daar ook feitelijk gewoond hebben. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat de regeling op oneigenlijke wijze gebruikt wordt door huurders die een grotere woning toegewezen wensen te krijgen zonder dat hun gezinsomvang dat rechtvaardigt.

- *Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie;*

In het Bestuurlijk Thematisch Team Huisvesting Kwetsbare Groepen van 12 januari 2023 is een akkoord gegeven om urgentiecriteria te ontwerpen voor de meest kwetsbare economisch daklozen zodat zij onder het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) komen te vallen. 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. Het voorstel is om deze urgentiegroep toe te voegen aan de verordening en op jaarbasis circa 30 mensen die deel uitmaken van deze groep urgentie toe te kennen. Dit voorstel is afgestemd met het Stedelijk Team Economisch Daklozen (STED) van de Regenboog Groep (DRG) en HVO Querido Passantenhotel en pensions (HVO Q). Dit zijn ook de partijen die de meest kwetsbare economisch daklozen voordragen voor urgentie. Zij hebben de kennis en kunde om in te kunnen schatten wie er voor deze urgentie in aanmerking komt. Dit voorstel is ook in concept opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV).

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

In de Huisvestingsverordening en de Nadere regels urgenties 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. Hoewel de Centrale Toegang Maatschappelijke Opvang (CTMO) en de zorgaanbieders veronderstelden dat deze weigeringsgrond ook gold voor urgenten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, is dat niet zo geregeld in de Huisvestingsverordening. Zij hebben daarom verzocht om de verordening hierop aan te passen. De vrees bij de CTMO is dat cliënten veel vaker woningen zullen weigeren wanneer bekend wordt dat een weigering geen consequenties heeft. Het voorstel is nu ook voor de groep die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen geldt dat een urgentieaanvraag wordt geweigerd als de aanvrager een urgentieverklaring had die minder dan twee jaar geleden werd ingetrokken.

- *Voorrrangsregeling voor Driemonders in Weesp;*

Per 1 januari 2023 is vanwege de fusie met Weesp een voorrrangsregeling 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 voorrrangsregeling 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.

- *Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen;*

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. Omdat de voorrang geldt voor het volledige aanbod van jongerenwoningen in WoningNet, komen jongeren die niet voldoen aan de bindingseis helemaal niet meer in aanmerking voor een jongerenwoning. Het gaat bijvoorbeeld om jongeren die al hun hele leven in Amsterdam wonen, maar vanwege hun studie een aantal maanden uitgeschreven waren. Daarom is op 13 juli 2022 aan de gemeenteraad toegezegd om schriftelijk terug te komen op welke mogelijkheden er zijn om van de bindingsdefinitie uit de Huisvestingswet af te wijken.

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 BZK. Daarnaast kost het alsnog maken van uitzonderingen voor individuele gevallen capaciteit waar geen rekening mee is gehouden bij het ontwerpen van de regeling. 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 zonder binding met Amsterdam. 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.

b. Woonruimtevoorraad

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

Aanleiding

De wens om het quotum B&B te verlagen is opgenomen als doelstelling in de concept- Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, als maatregel in het kader van de Verordening op het toerisme in balans en vastgelegd in de motie 551 waarbij het college verzocht wordt 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.

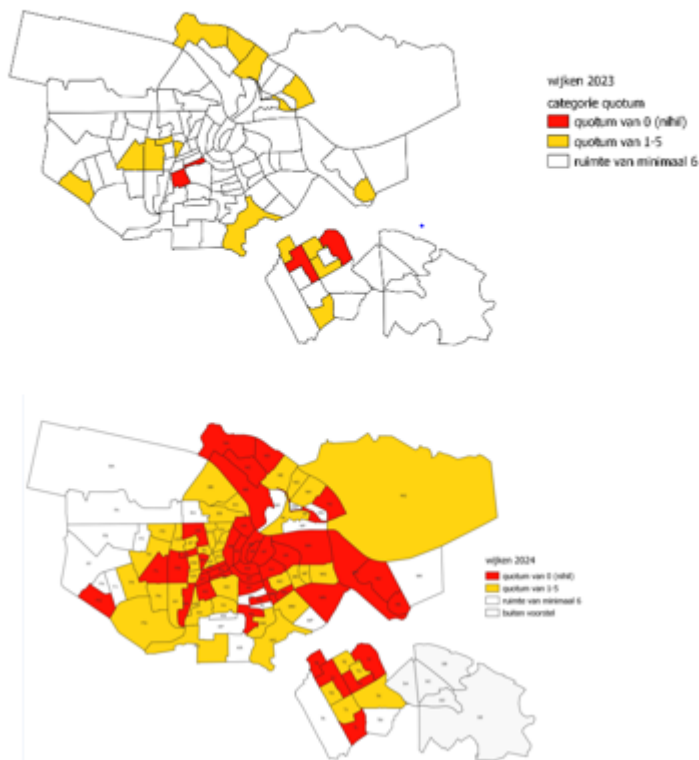
Juridische kaders

Binnen de juridische kaders is onderzocht of er mogelijkheden zijn om de quota aan te passen. Van belang daarbij is vooral de Europese Dienstenrichtlijn 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. Een nadere analyse van de juridische risico's leest u in de juridische bijlage.

Voorstel

Het college stelt voor om in alle wijken de B&B quota te verminderen met 30%, met dien verstande dat in wijken die nog in aanvraag zijnde vergunningen, het college het verantwoord acht om daar

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



1 nog in aanvraag zijnde vergunningen, het de vergunningen. Dit heeft een sterk wijken waar nu al veel B&B-vergunningen 1we vergunningen B&B meer verleend 1unningen. Zo wordt in stadsdeel Centrum, aantal reeds verleende of nog in aanvraag 1ger ligt, is per wijk nog ruimte voor het college het verantwoord acht om daar

orstel (1 februari 2023) en de 1gen B&B ingediend kunnen worden, zij n. Het college wil echter voorkomen dat 1steld. Daarom wordt tevens besloten dat 1reliswaar worden vergund op grond van 1et quotum dat in dit voorstel is 1eze vergunningen 'verrekend' met 1de periode 1 februari 2023 tot 1 januari 1:compenseerd worden door nieuwe 1en (meestal op eigen verzoek of na

de situatie na vermindering van de B&B

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%
Totaal	3138	2131	32%	2402	11%

Stadsgebied Weesp 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 jul 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.

Onderbouwing

Inhoudelijke onderbouwt het college de beperking van het quotum op basis van de schaarste woonruimtevoorraad, de leefbaarheid van wijken en het streven naar een verminderd aanbod aan logiesruimte.

- a. Een beperking van het quotum acht het college gerechtvaardigd op basis van de krappe woningmarkt in Amsterdam. In 2022 had de MRA een tekortpercentage aan woningen van 5,4%, hoger dan het landelijk gemiddelde, en de woondruk-index-analyse geeft een tekort aan van 200.000 woningen in Amsterdam. Ingezet wordt op veel nieuwbouw en aanvullende maatregelen in de bestaande voorraad en dan kan het toeristisch verhuren van woonruimte niet buiten beschouwing blijven. Een B&B betekent per definitie dat bewoners woonruimte over hebben die zij kunnen verhuren. Voor het college is het niet vanzelfsprekend dat dat ook verhuur aan toeristen moet betekenen.
- b. Verder is het voor de leefbaarheid van wijken van belang dat toeristische verhuur wordt beperkt. 'Toeristificatie' van woonbuurten is niet in het belang van de bewoners en het college wil dit waar mogelijk tegengaan. Een B&B trekt toeristen aan die het hele jaar door in woningen verblijven. De bezoekersprognose 2022-2024 van Onderzoek en Statistiek (O&S) laat zien dat het toerisme de komende jaren weer flink aantrekt tot wellicht in 2024 zelfs boven het niveau van 2019. De meer centraal gelegen stadswijken ervaren de meeste druk van het toerisme, zo blijkt uit het onderzoek Toeristische draagkracht van wijken 2021 van O&S. Hetzelfde onderzoek laat zien dat de leefbaarheid waar het toeristische druk betreft, tijdens de Covid-periode is verbeterd. Die verbetering wil het college in het belang van de bewoners vasthouden.
- c. Het college voert een restrictief hotelbeleid. Nieuwe hotels zijn alleen nog maar toegestaan als zij in een 'nee, tenzij-gebied' liggen. In het kader van de *Verordening op het toerisme in balans* heeft de gemeenteraad in december 2022 een aanvullend pakket van maatregelen vastgesteld, waarbij ook extra of verbreding van de maatregelen in de hotelsector aan de orde zijn. Gezien het feit dat een B&B ook logies aanbiedt en qua aard en karakter dichtbij een hotel ligt, vindt het college het niet gewenst dat het aantal B&B's de komende jaren nog met bijna 50% zou kunnen toenemen. Ook vanuit het oogpunt van een gelijk speelveld met hotels is dit niet verdedigbaar.

Gezien bovenstaande is het naar het oordeel van het college onontkoombaar dat wordt ingegrepen in het quotum. Niets doen zou betekenen dat nog meer ruimte wordt geboden aan het gebruiken van schaarse woonruimte als logiesruimte voor permante duur aan toeristen. Bij nadere beschouwing kan gesteld worden dat de quota per 1 januari 2020, vanuit overigens toentertijd begrijpelijke beweegredenen, hoger zijn vastgesteld dan feitelijk nodig en

gewenst was. Dat wil het college nu repareren. De periode tot 1 juli 2028 is te lang om niets te doen.

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

Tot 2020 was het beleid dat zolderruimtes ook als B&B gebruikt mochten worden. Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van de Huisvestingsverordening, waaronder de definitie van een B&B. Met deze wijziging werd door het college beoogd dat een B&B niet in een externe zolderruimte was toegestaan. Het argument hiervoor was dat de zolderruimte zich niet in de woning van de B&B-eigenaar bevindt en dit deel zich daarom onttrekt aan het directe toezicht door de B&B-eigenaar. Het desbetreffende artikel dat in de Huisvestingsverordening van 1 januari 2020 werd opgenomen, bleek in de praktijk bij de uitvoering en in juridische procedures onvoldoende duidelijk te zijn. Om deze interpretatie te verduidelijken heeft het college in 2020 voorgesteld om de verordening op dit punt te wijzigen. Uit de discussie in de gemeenteraad van december 2020 kon echter worden afgeleid dat de meerderheid van de gemeenteraad op dit punt een beleid voorstond dat vergelijkbaar was met het beleid van 2019. Zolderruimtes werden daarbij als deel van de woning gezien, tuinhuisjes niet. De raad heeft op 17 december 2020 een amendement aangenomen dat de wijziging op dit punt ongedaan wordt gemaakt, maar daar geen anders geformuleerd artikel of toelichting voor in de plaats gesteld. De Huisvestingsverordening bleef dus onveranderd en daarmee onduidelijk.

De belangenvereniging Amsterdam Gastvrij heeft in november 2021 een e-mail naar de wethouder Wonen gestuurd waarin Amsterdam Gastvrij stelt dat de gemeente de Huisvestingsverordening niet goed uitvoert en dat voorbij wordt gegaan aan het feit dat de raad bij amendement een voorstel tot wijziging van de verordening heeft verworpen. Als reactie op deze e-mail heeft de wethouder Amsterdam Gastvrij laten weten de praktijk van 2019 voorlopig aan te houden, in ieder geval tot aan de wijziging van de Huisvestingsverordening. Het college heeft op 24 mei 2022 besloten de keuze om B&B's wel of niet toe te staan in zolders uit te stellen tot de Huisvestingsverordening van 2024.

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. 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. De vluchtwegen en rookmelders moeten op de plattegrond van de B&B worden aangegeven. 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. Overigens is gebleken dat maar weinig zolderruimtes als B&B worden gebruikt. Het quotum op B&B voorkomt dat in de toekomst er veel van deze B&B's bij zullen komen.

- *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 koopprijs te hanteren als waardebevestiging.

- 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;*

Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) signaleert dat er weigeringsgronden voor voorraadvergunningen ontbreken in de huidige Huisvestingsverordening. Het gaat dan om gevallen waarbij er meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op een adres. 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 dergelijke situaties kan VTH de vergunning weigeren. 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.

Voor bepaalde voorraadvergunningen (bijvoorbeeld de mogelijkheid om een kamerverhuurvergunning te weigeren indien de woning recentelijk bouwkundig gesplitst is) bestaan al weigeringsgronden, maar voor enkele andere vergunningen ontbreekt deze weigeringsgrond nog. Voorgesteld wordt om voor alle voorraadvergunningen weigeringsgronden op te nemen die zien op een onwenselijke samenloop van vergunningen.

- *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 m² en de gevormde woningen gemiddeld 100 m² zijn.

In de praktijk blijkt dat de toepassing van huidige begrip 'grondgebonden woning' tot gevolg heeft dat er grote gezinswoningen die weliswaar laag liggen, 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' met de volgende definitie:

'Woning bestaande uit twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau. Een woonlaag betreft een bouwlaag waar zich tenminste een verblijfsruimte in bevindt. Daarnaast is het hoogteverschil tussen het maaiveld en de bovenkant van de afgewerkte vloer ter plaatse bij de toegangsdeur van de woning en een woonlaag niet meer dan 2,1 meter.'

Vervolgproces

Na verwerking van uw advies en de reacties uit de inspraakronde, worden definitieve voorstellen gedaan aan de gemeenteraad voor vaststelling. Besluitvorming voor definitieve vaststelling van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 volgt in het najaar.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost wordt gevraagd uiterlijk 17 juli 2023 advies uit te brengen over de beleidsvoorstellen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024.

Conceptadvies DB:

Het dagelijks bestuur formuleert hier -indien van toepassing- t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Woonruimteverdeling

Het bestuur van Oost ziet geen bezwaren bij de volgende door het college van B&W voorgestelde beleidsvoorstellen:

- Om het toewijzingsquotum binnen de beroepsgroepen te actualiseren en de doelgroepen uit te breiden
- Het openstellen van een deel van het aanbod van jongerenwoningen voor jongeren die tijdelijk uit Amsterdam zijn vertrokken
- De regel dat een urgentieaanvraag wordt geweigerd als de aanvrager een urgentieverklaring had die minder dan twee jaar geleden werd ingetrokken ook te laten gelden voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Meest kwetsbare economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie

Het toevoegen van een kleine groep economische daklozen aan het quotum voor het Programma Huisvesting Kwetsbare groepen (PHKG) ziet het bestuur van Oost als algemene en kleine wijzigingsvoorstel.

Wij hebben hiertegen geen bezwaren, mits:

- De afgesproken gespreide toewijzing van max. 30% van het vrijkomende sociale corporatie huuraanbod aan PHKG niet wordt overschreden;
- Er goed afgestemd wordt in wijken waar meerdere corporaties bezit hebben;
- Er voldoende begeleiding/zorg is in de wijken voor (gevestigde) kwetsbare huishoudens
- De capaciteit van de buurtteams/de sociale basis voldoende is.

Inwonende kinderen van 18-23 jaar meerekenen tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie

Tegenover het voorstel om de positie van inwonende kinderen van 18-23 jaar bij stadsvernieuwing beter te borgen door ze mee te rekenen tot het huishouden bij het verlenen van stadsvernieuwingsurgentie, staat het stadsdeel positief.

Woonruimtevoorraad

Afroming B&B quota met 30% per wijk

Oost vindt dat wij als 'één Amsterdam' vol moeten gaan om te zorgen dat woningen gebruikt worden om in te wonen. Hierin past de keuze van het van het college om de B&B-quota met 30% af te romen. De wens om het quotum B&B te verlagen is opgenomen als doelstelling in de concept- Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Wij hopen van harte dat deze afroming van de quota juridisch stand kan houden.

Dit leidt ertoe dat er in veel wijken in Oost geen ruimte meer is voor B&B's. Alleen in de wijken Indische Buurt Oost, Indische Buurt West, Dapperbuurt, Oosterparkbuurt, Frankendael en Omval/ Overamstel zou er nog ruimte zijn voor maximaal 5 nieuwe B&B's.

Wij merken daarbij op dat door de nieuwe quota het grootste gedeelte van IJburg geen ruimte meer biedt voor nieuwe B&B's. Alleen in IJburg Oost is er nog ruimte voor nieuwe B&B's. Zoals wij al eerder aangaven bij voorstellen van het college in het kader van het beleid rond nieuwe hotels, kan meer toeristische ontwikkeling op IJburg een bijdrage leveren aan de levendigheid en de economische ontwikkeling. Ook ondernemers en bewoners geven aan dat meer levendigheid op IJburg wenselijk is. In dat kader pleiten wij ervoor dat ook voor IJburg nog een aantal extra B&B's mogelijk wordt gemaakt.

B&B in een zolderruimte toestaan

Het bestuur van Oost volgt het basisadvies van VTH. (zie bijlage)

Het is een bestuurlijke afweging om de belangen te wegen van het faciliteren van toeristische verhuur naast deze genoemde risico's van brandveiligheid en leefbaarheid c.q. overlast voor omwonenden.

Het stadsdeel adviseert om bovenstaande redenen het exploiteren van een B&B op zolders niet toe te staan.

Aanpassingen van de Opkoopbeschermingsregeling

Door de voorgestelde aanpassingen wordt de maatregel Opkoopbescherming die per juli 2022 in hoog tempo tot stand is gekomen, aangescherpt. 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.

DB van Oost kan zich vinden in het bij een vergunning woningvormen opnemen van de toepasselijkheid van de opkoopbescherming als weigeringsgrond.

Bijlage

----- BASISADVIES VTH -----

- *afoming B&B quota met 30% per wijk*

Het stadsdeel ondersteunt de gekozen lijn van het college om de B&B-quota met 30% af te romen. Dit is in lijn met de concept-Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV). Zo wordt voorkomen dat potentiële woonplekken aan toeristen worden verhuurd.

- *B&B in een zolderruimte toestaan*

De huidige Huisvestingsverordening is op het punt van het al dan niet toestaan van B&B in een zolderruimte onduidelijk. Het is goed dat in de Huisvestingsverordening 2024 nu duidelijkheid wordt gegeven over het toestaan van een B&B op zolders. Het college kiest ervoor om B&B op zolders toe te staan, al is dit volgens het stadsdeel moeilijk te verenigen met het gestelde in de AAV dat woningen zijn om in te wonen. Zolders kunnen bijvoorbeeld ook aan studenten worden verhuurd.

Het is bij het toestaan van een B&B op zolders inderdaad van groot belang dat zolderruimtes voldoen aan de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Indien een woonruimte wordt gebruikt als B&B verandert het gebruik van wonen- naar een logiesfunctie. Het college stelt voor om de indieningsvereisten aan te passen en voorafgaand aan gebruik een controle uit te voeren, niet alleen op de eisen uit de Huisvestingsverordening maar ook op de voorwaarden van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Het betreft dan vooral de brandveiligheidseisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving ten aanzien van het gebruik van zolders als logiesverblijf.

Het stadsdeel hecht eraan erop te wijzen dat de risico's m.b.t. brandveiligheid bij exploitatie van een B&B in een zolderruimte toenemen. De vluchtroute is voor toeristen langer, zij kennen het gebouw minder en ook het toezicht van de exploitant is minder aanwezig ten opzichte van exploitatie van een B&B in een deel van de woning. Deze risico's zijn, ook met de voorgestelde controle, niet geheel weg te nemen. De risico's van het gebruik van een ruimte met hogere brandveiligheidsrisico's vallen immers niet geheel te beheersen met wettelijke bouwkundige maatregelen. Incidenten van brandveiligheid hebben een groot fysiek en bestuurlijk risico. Ook omdat het stadsdeel (VTH) het mandaat heeft voor het toezicht op brandveiligheid, hecht het stadsdeel eraan om deze risico's te benadrukken. Ook zijn er bij exploitatie van een B&B op zolders reële risico's op overlast, mede door het ontbreken van direct toezicht van de exploitant die verblijft op een andere verdieping en daarmee geen direct toezicht kan uitoefenen.

Het is een bestuurlijke afweging om de belangen te wegen van het faciliteren van toeristische verhuur naast deze genoemde risico's van brandveiligheid en leefbaarheid c.q. overlast voor omwonenden.

Het stadsdeel adviseert om bovenstaande redenen het exploiteren van een B&B op zolders niet toe te staan.

- *Toevoegen van de opkoopbescherming als weigeringsgrond voor de vergunning Woningvormen*

Na vorming van een aan gekochte woning naar twee woningen blijkt dat deze woningen wel verhuurd mogen worden. Het stadsdeel ondersteunt om die reden het voornemen om bij aanvragen Woningvormen opkoopbescherming als weigeringsgrond toe te voegen.

- *Opnemen weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen*

Voorgesteld wordt om, op aangeven van VTH, weigeringsgronden op te nemen als meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op één adres. Het stadsdeel adviseert positief over deze voorgestelde wijziging in de Huisvestingsverordening.

- *Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken*

De huidige definitie van een grondgebonden woning is inderdaad onduidelijk. Vanuit de uitvoering van de vergunningverlening (VTH) is behoefte aan meer duidelijkheid over de nieuwe definitie. Daarnaast is het zaak om de nieuwe definitie van een grondgebonden woning voor de uitvoering van VTH te verwerken in de indieningsbescheiden bij aanvragen waardoor VTH toetsing op een efficiënte wijze uit kan voeren.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

Tijdens de behandeling van de stadsdeelcommissie is er één motie in stemming gebracht met daarin aanvullend advies van de stadsdeelcommissie. Onderstaand is de motie opgenomen met daarbij de stemverhouding.

Motie 1

Onderwerp: Regulering B&B vergunningen Amsterdam Oost

Aan de stadsdeelcommissie

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De stadsdeelcommissie, Gehoord de discussie over de Huisvestingsverordening 2024 Overwegende dat:

- Woningen zijn bedoeld om in te wonen en de concept Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting een verlaging van het B&B quotum voorstelt.
- De voorgestelde afroming van B&B-quota in bepaalde wijken in Oost nog ruimte zou bieden voor maximaal 5 nieuwe B&B's, terwijl in het grootste deel van IJburg geen ruimte meer zou zijn voor nieuwe B&B's.
- Het dagelijks bestuur adviseert om het quotum met 30% niet van toepassing te laten zijn op IJburg, met het oog op het stimuleren van levendigheid en economische ontwikkeling in dat gebied.
- Er in de wijken Indische Buurt Oost, Indische Buurt West, Dapperbuurt, Oosterparkbuurt, Frankendael en Omval/Overamstel geen gebrek is aan levendigheid, maar er wel sprake is van een groot woningtekort.

Verzoekt het dagelijks bestuur:

Om, indien zij adviseert om het quotum met 30% niet van toepassing te laten zijn op IJburg, in andere delen van Oost geen nieuwe B&B-vergunningen meer af te geven.

De motie is met 12 stemmen voor en 3 stemmen tegen aangenomen. Voor hebben gestemd: GroenLinks, D66, PvdA, DENK, De Groenen Basis Piraten, SP. Tegen hebben gestemd: VVD (2) en ST3M Méérbelangen

Advies dagelijks bestuur

Vervolgens is het conceptadvies van het dagelijks bestuur in stemming gebracht. Dit is unaniem aangenomen.

Finaal advies DB:

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

Woonruimteverdeling

Het bestuur van Oost ziet geen bezwaren bij de volgende door het college van B&W voorgestelde beleidsvoorstellen:

- Om het toewijzingsquotum binnen de beroepsgroepen te actualiseren en de doelgroepen uit te breiden
- Het openstellen van een deel van het aanbod van jongerenwoningen voor jongeren die tijdelijk uit Amsterdam zijn vertrokken
- De regel dat een urgentieaanvraag wordt geweigerd als de aanvrager een urgentieverklaring had die minder dan twee jaar geleden werd ingetrokken ook te laten gelden voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen

Meest kwetsbare economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie

Het toevoegen van een kleine groep economische daklozen aan het quotum voor het Programma Huisvesting Kwetsbare groepen (PHKG) ziet het bestuur van Oost als algemene en kleine wijzigingsvoorstel.

Wij hebben hiertegen geen bezwaren, mits:

- De afgesproken gespreide toewijzing van max. 30% van het vrijkomende sociale corporatie huuraanbod aan PHKG niet wordt overschreden;
- Er goed afgestemd wordt in wijken waar meerdere corporaties bezit hebben;

- Er voldoende begeleiding/zorg is in de wijken voor (gevestigde) kwetsbare huishoudens
- De capaciteit van de buurtteams/de sociale basis voldoende is.

Inwonende kinderen van 18-23 jaar meerekenen tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie

Tegenover het voorstel om de positie van inwonende kinderen van 18-23 jaar bij stadsvernieuwing beter te borgen door ze mee te rekenen tot het huishouden bij het verlenen van stadsvernieuwingsurgentie, staat het stadsdeel positief.

Woonruimtevoorraad

Afoming B&B quota met 30% per wijk

Oost vindt dat wij als 'één Amsterdam' vol moeten gaan om te zorgen dat woningen gebruikt worden om in te wonen. Hierin past de keuze van het van het college om de B&B-quota met 30% af te romen. De wens om het quotum B&B te verlagen is opgenomen als doelstelling in de concept- Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Wij hopen van harte dat deze afoming van de quota juridisch stand kan houden.

Dit leidt ertoe dat er in veel wijken in Oost geen ruimte meer is voor B&B's. Alleen in de wijken Indische Buurt Oost, Indische Buurt West, Dapperbuurt, Oosterparkbuurt, Frankendael en Omval/ Overamstel zou er nog ruimte zijn voor maximaal 5 nieuwe B&B's .

Wij merken daarbij op dat door de nieuwe quota het grootste gedeelte van IJburg geen ruimte meer biedt voor nieuwe B&B's. Alleen op IJburg Oost is er nog ruimte voor nieuwe B&B's. Zoals wij al eerder aangaven bij voorstellen van het college in het kader van het beleid rond nieuwe hotels, kan meer toeristische ontwikkeling op IJburg een bijdrage leveren aan de levendigheid en de economische ontwikkeling. Ook ondernemers en bewoners geven aan dat meer levendigheid op IJburg wenselijk is. In dat kader pleiten wij ervoor dat ook voor IJburg nog een aantal extra B&B's mogelijk wordt gemaakt.

Motie stadsdeelcommissie

Het DB neemt de motie van de stadsdeelcommissie over en adviseert het College daarom om de afoming van 30% van het B&B quotum over heel Oost te verdelen. Maar wij adviseren om de dan resterende ruimte voor nieuwe B&B's uitsluitend in te zetten in IJburg Oost, IJburg West en IJburg Zuid, en geen ruimte te laten voor nieuwe B&B's in de overige wijken. Het quotum na afoming blijft voor geheel Oost hetzelfde maar wordt anders over de verschillende wijken verdeeld.

B&B in een zolderruimte toestaan

Het bestuur van Oost volgt het basisadvies van VTH. (zie bijlage)

Het is een bestuurlijke afweging om de belangen te wegen van het faciliteren van toeristische verhuur naast deze genoemde risico's van brandveiligheid en leefbaarheid c.q. overlast voor omwonenden.

Het stadsdeel adviseert om bovenstaande redenen het exploiteren van een B&B op zolders niet toe te staan.

Aanpassingen van de Opkoopbeschermingsregeling

Door de voorgestelde aanpassingen wordt de maatregel Opkoopbescherming die per juli 2022 in hoog tempo tot stand is gekomen, aangescherpt. 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.

DB van Oost kan zich vinden in het bij een vergunning woningvormen opnemen van de toepasselijkheid van de opkoopbescherming als weigeringsgrond.

Bijlage

----- BASISADVIES VTH -----

- *afoming B&B quota met 30% per wijk*

Het stadsdeel ondersteunt de gekozen lijn van het college om de B&B-quota met 30% af te romen. Dit is in lijn met de concept-Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV). Zo wordt voorkomen dat potentiële woonplekken aan toeristen worden verhuurd.

- *B&B in een zolderruimte toestaan*

De huidige Huisvestingsverordening is op het punt van het al dan niet toestaan van B&B in een zolderruimte onduidelijk. Het is goed dat in de Huisvestingsverordening 2024 nu duidelijkheid wordt gegeven over het toestaan van een B&B op zolders. Het college kiest ervoor om B&B op zolders toe te staan, al is dit volgens het stadsdeel moeilijk te verenigen met het gestelde in de AAV dat woningen zijn om in te wonen. Zolders kunnen bijvoorbeeld ook aan studenten worden verhuurd.

Het is bij het toestaan van een B&B op zolders inderdaad van groot belang dat zolderruimtes voldoen aan de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Indien een woonruimte wordt gebruikt als B&B verandert het gebruik van wonen- naar een logiesfunctie. Het college stelt voor om de indieningsvereisten aan te passen en voorafgaand aan gebruik een controle uit te voeren, niet alleen op de eisen uit de Huisvestingsverordening maar ook op de voorwaarden van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Het betreft dan vooral de brandveiligheidseisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving ten aanzien van het gebruik van zolders als logiesverblijf.

Het stadsdeel hecht eraan erop te wijzen dat de risico's m.b.t. brandveiligheid bij exploitatie van een B&B in een zolderruimte toenemen. De vluchtroute is voor toeristen langer, zij kennen het gebouw minder en ook het toezicht van de exploitant is minder aanwezig ten opzichte van exploitatie van een B&B in een deel van de woning. Deze risico's zijn, ook met de voorgestelde controle, niet geheel weg te nemen. De risico's van het gebruik van een ruimte met hogere brandveiligheidsrisico's vallen immers niet geheel te beheersen met wettelijke bouwkundige maatregelen. Incidenten van brandveiligheid hebben een groot fysiek en bestuurlijk risico. Ook omdat het stadsdeel (VTH) het mandaat heeft voor het toezicht op brandveiligheid, hecht het stadsdeel eraan om deze risico's te benadrukken. Ook zijn er bij exploitatie van een B&B op zolders reële risico's op overlast, mede door het ontbreken van direct toezicht van de exploitant die verblijft op een andere verdieping en daarmee geen direct toezicht kan uitoefenen.

Het is een bestuurlijke afweging om de belangen te wegen van het faciliteren van toeristische verhuur naast deze genoemde risico's van brandveiligheid en leefbaarheid c.q. overlast voor omwonenden.

Het stadsdeel adviseert om bovenstaande redenen het exploiteren van een B&B op zolders niet toe te staan.

- *Toevoegen van de opkoopbescherming als weigeringsgrond voor de vergunning Woningvormen*

Na vorming van een aan gekochte woning naar twee woningen blijkt dat deze woningen wel verhuurd mogen worden. Het stadsdeel ondersteunt om die reden het voornemen om bij aanvragen Woningvormen opkoopbescherming als weigeringsgrond toe te voegen.

- *Opnemen weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen*

Voorgesteld wordt om, op aangeven van VTH, weigeringsgronden op te nemen als meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op één adres. Het stadsdeel adviseert positief over deze voorgestelde wijziging in de Huisvestingsverordening.

- *Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken*

De huidige definitie van een grondgebonden woning is inderdaad onduidelijk. Vanuit de uitvoering van de vergunningverlening (VTH) is behoefte aan meer duidelijkheid over de nieuwe definitie. Daarnaast is het zaak om de nieuwe definitie van een grondgebonden woning voor de uitvoering van VTH te verwerken in de indieningsbescheiden bij aanvragen waardoor VTH toetsing op een efficiënte wijze uit kan voeren.

Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag: Inspraakvoorstel HVV 2024
Portefeuille: Volkshuisvesting
Directie: Wonen
Datum behandeling staf WH: 15 mei 2023
Datum adviesaanvraag: 5 juni 2023
Deadline ontvangst advies: 17 juli 2023
Advies mailen naar: s.hamimid@amsterdam.nl, s.toorenborg@amsterdam.nl en j.frielink@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken: Huisvestingsverordening, toelichting, Nadere regels, rapportage woningschaarste
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden? Wetgevingsagenda is besproken in het BOSS van 27 maart 2023

Invullen door stadsdeel:

Stadsgebied: Weesp / Driemond
Procesbegeleider: Paul Heidecker
Datum staf: 12 juni 2023
Datum algemeen bestuur: 27 juni en 11 juli 2023
Datum dagelijks bestuur: 20 juni 2023
Registratienr. (optioneel):

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betreft college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Het college geeft voorgenomen beleidsvoorstellen voor de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 vrij voor inspraak. Het voorstel omvat onder meer het voorstel om de B&B quota met 30% te verminderen per wijk (waarmee motie 551 wordt afgehandeld), het voorstel om de jongerenvoorrang op een deel van het vrijkomende woningaanbod toe te passen en het voorstel om een nieuwe urgentiecategorie op te nemen voor economisch daklozen.

De belangrijkste voorstellen voor wijzigingen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (HVV) per 1 januari 2024 zijn*:

*zie de bijgevoegde beleidstoelichting voor een uitgebreide toelichting op bovenstaande punten.

a. 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, er wordt alleen gekeken naar de functies die in aanmerking komen voor de regeling. 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 studentenhuysvesting 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). Inwonende kinderen worden in dit voorstel alleen tot het huishouden gerekend indien zij voorafgaand aan de afgifte van de peildatum langer dan vijf jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan op het adres van de huurder die een stadsvernieuwingsurgentie verkrijgt en daar ook feitelijk gewoond hebben. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat de regeling op oneigenlijke wijze gebruikt wordt door huurders die een grotere woning toegewezen wensen te krijgen zonder dat hun gezinsomvang dat rechtvaardigt.

- *Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie;*

In het Bestuurlijk Thematisch Team Huisvesting Kwetsbare Groepen van 12 januari 2023 is een akkoord gegeven om urgentiecriteria te ontwerpen voor de meest kwetsbare economisch daklozen zodat zij onder het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) komen te vallen. 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. Het voorstel is om deze urgentiegroep toe te voegen aan de verordening en op jaarbasis circa 30 mensen die deel uitmaken van deze groep urgentie toe te kennen. Dit voorstel is afgestemd met het Stedelijk Team Economisch Daklozen (STED) van de Regenboog Groep (DRG) en HVO Querido Passantenhotel en pensions (HVO Q). Dit zijn ook de partijen die de meest kwetsbare economisch daklozen voordragen voor urgentie. Zij hebben de kennis en kunde om in te kunnen schatten wie er voor deze urgentie in aanmerking komt. Dit voorstel is ook in concept opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV).

- *Regels over woning weigeren ook laten gelden voor Maatschappelijke Opvang / Beschermd Wonen;*

In de Huisvestingsverordening en de Nadere regels urgenties 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. Hoewel de Centrale Toegang Maatschappelijke Opvang (CTMO) en de zorgaanbieders veronderstelden dat deze weigeringsgrond ook gold voor urgenten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, is dat niet zo geregeld in de Huisvestingsverordening. Zij hebben daarom verzocht om de verordening hierop aan te passen. De vrees bij de CTMO is dat cliënten veel vaker woningen zullen weigeren wanneer bekend wordt dat een weigering geen consequenties heeft. Het voorstel is nu ook voor de groep die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen geldt dat een urgentieaanvraag wordt geweigerd als de aanvrager een urgentieverklaring had die minder dan twee jaar geleden werd ingetrokken.

- *Voorrangsregeling 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.

- *Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen;*

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. Omdat de voorrang geldt voor het volledige aanbod van jongerenwoningen in WoningNet, komen jongeren die niet voldoen aan de bindingseis helemaal niet meer in aanmerking voor een jongerenwoning. Het gaat bijvoorbeeld om jongeren die al hun hele leven in Amsterdam wonen, maar vanwege hun studie een aantal maanden uitgeschreven waren. Daarom is op 13 juli 2022 aan de gemeenteraad toegezegd om schriftelijk terug te komen op welke mogelijkheden er zijn om van de bindingsdefinitie uit de Huisvestingswet af te wijken.

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 BZK. Daarnaast kost het alsnog maken van uitzonderingen voor individuele gevallen capaciteit waar geen rekening mee is gehouden bij het ontwerpen van de regeling. 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 zonder binding met Amsterdam. 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.

b. Woonruimtevoorraad

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

Aanleiding

De wens om het quotum B&B te verlagen is opgenomen als doelstelling in de concept- Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, als maatregel in het kader van de Verordening op het toerisme in balans en vastgelegd in 99de motie 551 waarbij het college verzocht wordt 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.

Juridische kaders

Binnen de juridische kaders is onderzocht of er mogelijkheden zijn om de quota aan te passen. Van belang daarbij is vooral de Europese Dienstenrichtlijn 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. Een nadere analyse van de juridische risico's leest u in de juridische bijlage.

Voorstel

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.

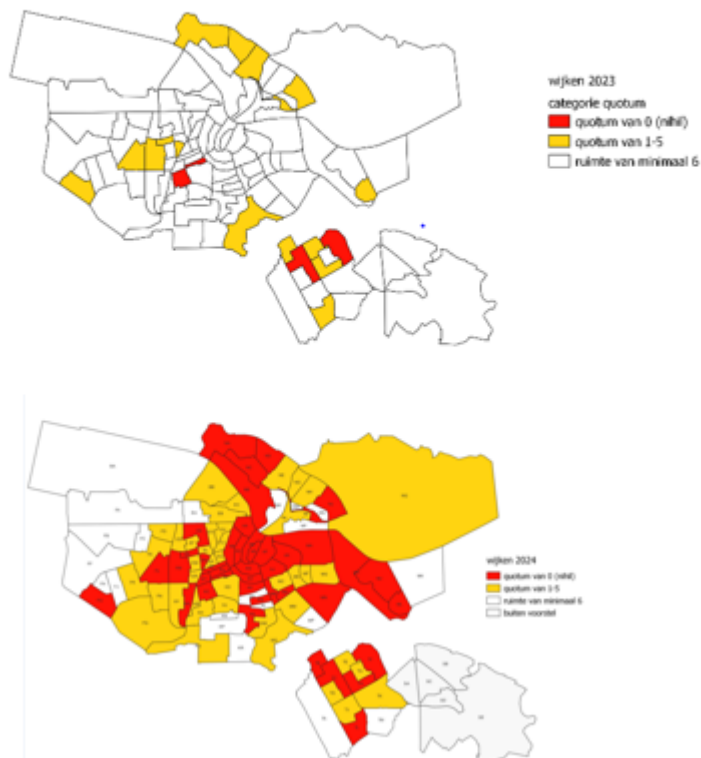
Aanvragen in de periode tussen 1 februari 2023 en 1 januari 2024

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 B&B ingediend kunnen worden, zij het dat het moeilijk is in te schatten 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, maar worden deze vergunningen 'verrekend' met eventuele 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. In de afgelopen drie jaren zijn circa 140 vergunningen ingetrokken (meestal op eigen verzoek of na verhuizing).

Voorstel in beeld

Onderstaande kaarten en tabel geven een beeld van de huidige situatie en de situatie na vermindering van de B&B quota.

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



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%
Totaal	3138	2131	32%	2402	11%

Stadsgebied Weesp 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 jul 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.

Onderbouwing

Inhoudelijke onderbouwt het college de beperking van het quotum op basis van de schaarste woonruimtevoorraad, de leefbaarheid van wijken en het streven naar een verminderd aanbod aan logiesruimte.

- a. Een beperking van het quotum acht het college gerechtvaardigd op basis van de krappe woningmarkt in Amsterdam. In 2022 had de MRA een tekortpercentage aan woningen van 5,4%, hoger dan het landelijk gemiddelde, en de woondruk-index-analyse geeft een tekort aan van 200.000 woningen in Amsterdam. Ingezet wordt op veel nieuwbouw en aanvullende maatregelen in de bestaande voorraad en dan kan het toeristisch verhuren van woonruimte niet buiten beschouwing blijven. Een B&B betekent per definitie dat bewoners woonruimte over hebben die zij kunnen verhuren. Voor het college is het niet vanzelfsprekend dat dat ook verhuur aan toeristen moet betekenen.
- b. Verder is het voor de leefbaarheid van wijken van belang dat toeristische verhuur wordt beperkt. 'Toeristificatie' van woonbuurten is niet in het belang van de bewoners en het college wil dit waar mogelijk tegengaan. Een B&B trekt toeristen aan die het hele jaar door in woningen verblijven. De bezoekersprognose 2022-2024 van Onderzoek en Statistiek (O&S) laat zien dat het toerisme de komende jaren weer flink aantrekt tot wellicht in 2024 zelfs boven het niveau van 2019. De meer centraal gelegen stadswijken ervaren de meeste druk van het toerisme, zo blijkt uit het onderzoek Toeristische draagkracht van wijken 2021 van O&S. Hetzelfde onderzoek laat zien dat de leefbaarheid waar het toeristische druk betreft, tijdens de Covid-periode is verbeterd. Die verbetering wil het college in het belang van de bewoners vasthouden.
- c. Het college voert een restrictief hotelbeleid. Nieuwe hotels zijn alleen nog maar toegestaan als zij in een 'nee, tenzij-gebied' liggen. In het kader van de *Verordening op het toerisme in balans* heeft de gemeenteraad in december 2022 een aanvullend pakket van maatregelen vastgesteld, waarbij ook extra of verbreding van de maatregelen in de hotelsector aan de orde zijn. Gezien het feit dat een B&B ook logies aanbiedt en qua aard en karakter dichtbij een hotel ligt, vindt het college het niet gewenst dat het aantal B&B's de komende jaren nog met bijna 50% zou kunnen toenemen. Ook vanuit het oogpunt van een gelijk speelveld met hotels is dit niet verdedigbaar.

Gezien bovenstaande is het naar het oordeel van het college onontkoombaar dat wordt ingegrepen in het quotum. Niets doen zou betekenen dat nog meer ruimte wordt geboden aan het gebruiken van schaarse woonruimte als logiesruimte voor permante duur aan toeristen. Bij nadere beschouwing kan gesteld worden dat de quota per 1 januari 2020, vanuit overigens toentertijd begrijpelijke beweegredenen, hoger zijn vastgesteld dan feitelijk nodig en gewenst was. Dat wil het college nu repareren. De periode tot 1 juli 2028 is te lang om niets te doen.

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

Tot 2020 was het beleid dat zolderruimtes ook als B&B gebruikt mochten worden. Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van de Huisvestingsverordening, waaronder de definitie van een B&B. Met deze wijziging werd door het college beoogd dat een B&B niet in een externe zolderruimte was toegestaan. Het argument hiervoor was dat de zolderruimte zich niet in de woning van de B&B-eigenaar bevindt en dit deel zich daarom onttrekt aan het directe toezicht door de B&B-eigenaar. Het desbetreffende artikel dat in de Huisvestingsverordening van 1 januari 2020 werd opgenomen, bleek in de praktijk bij de uitvoering en in juridische procedures onvoldoende duidelijk te zijn. Om deze interpretatie te verduidelijken heeft het college in 2020 voorgesteld om de verordening op dit punt te wijzigen. Uit de discussie in de gemeenteraad van december 2020 kon echter worden afgeleid dat de meerderheid van de gemeenteraad op dit punt een beleid voorstond dat vergelijkbaar was met het beleid van 2019. Zolderruimtes werden daarbij als deel van de woning gezien, tuinhuisjes niet. De raad heeft op 17 december 2020 een amendement aangenomen dat de wijziging op dit punt ongedaan wordt gemaakt, maar daar geen anders geformuleerd artikel of toelichting voor in de plaats gesteld. De Huisvestingsverordening bleef dus onveranderd en daarmee onduidelijk.

De belangenvereniging Amsterdam Gastvrij heeft in november 2021 een e-mail naar de wethouder Wonen gestuurd waarin Amsterdam Gastvrij stelt dat de gemeente de Huisvestingsverordening niet goed uitvoert en dat voorbij wordt gegaan aan het feit dat de raad bij amendement een voorstel tot wijziging van de verordening heeft verworpen. Als reactie op deze e-mail heeft de wethouder Amsterdam Gastvrij laten weten de praktijk van 2019 voorlopig aan te houden, in ieder geval tot aan de wijziging van de Huisvestingsverordening. Het college heeft op 24 mei 2022 besloten de keuze om B&B's wel of niet toe te staan in zolders uit te stellen tot de Huisvestingsverordening van 2024.

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. 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. De vluchtwegen en rookmelders moeten op de plattegrond van de B&B worden aangegeven. 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. Overigens is gebleken dat maar weinig zolderruimtes als B&B worden gebruikt. Het quotum op B&B voorkomt dat in de toekomst er veel van deze B&B's bij zullen komen.

- *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 koopprijs te hanteren als waardebeoordeling.

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;*

Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) signaleert dat er weigeringsgronden voor voorraadvergunningen ontbreken in de huidige Huisvestingsverordening. Het gaat dan om gevallen waarbij er meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op een adres. 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 dergelijke situaties kan VTH de vergunning weigeren. 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.

Voor bepaalde voorraadvergunningen (bijvoorbeeld de mogelijkheid om een kamerverhuurvergunning te weigeren indien de woning recentelijk bouwkundig gesplitst is) bestaan al weigeringsgronden, maar voor enkele andere vergunningen ontbreekt deze weigeringsgrond nog. Voorgesteld wordt om voor alle voorraadvergunningen

weigeringsgronden op te nemen die zien op een onwenselijke samenloop van vergunningen.

- *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 m² en de gevormde woningen gemiddeld 100 m² zijn.

In de praktijk blijkt dat de toepassing van huidige begrip 'grondgebonden woning' tot gevolg heeft dat er grote gezinswoningen die weliswaar laag liggen, 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' met de volgende definitie:

'Woning bestaande uit twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau. Een woonlaag betreft een bouwlaag waar zich tenminste een verblijfsruimte in bevindt. Daarnaast is het hoogteverschil tussen het maaiveld en de bovenkant van de afgewerkte vloer ter plaatse bij de toegangsdeur van de woning en een woonlaag niet meer dan 2,1 meter.'

Vervolgproces

Na verwerking van uw advies en de reacties uit de inspraakronde, worden definitieve voorstellen gedaan aan de gemeenteraad voor vaststelling. Besluitvorming voor definitieve vaststelling van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 volgt in het najaar.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel wordt gevraagd uiterlijk 17 juli 2023 advies uit te brengen over de beleidsvoorstellen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024.

Conceptadvies bestuurscommissie:

Het dagelijks bestuur formuleert hier t.b.v. de vergadering een conceptadvies

De nieuwe huisvestingsverordening 2024 komt op hoofdlijnen overeen met de vorige huisvestingsverordening. Op enkele onderdelen worden geringe aanpassingen van praktische aard voorgesteld. Het in 2023 ingrijpend vernieuwde woonruimteverdelingssysteem is overgenomen in de nieuwe Huisvestingsverordening 2024. Het stelsel voor voorraadvergunningen van de wijzigingen van het gebruik van woningen blijft hetzelfde.

Vanuit Weesper gezichtspunt adviseert de huisvestingsverordening op vier inhoudelijk punten, die van belang zijn, namelijk op:

- inwoners en woningvoorraad van Driemond worden opgenomen in de 60% voorrang, die al voor Weesp geldt
- economisch daklozen vormen een nieuwe voorrangscategorie;
- bestaande B&B-quota worden afgeroomd met 30%;
- artikel 2.8.3 lid 15, omdat de subsidieregeling stedelijke vernieuwing, verhuisregelingen en ouderenhuisvesting de grond voor voorrang van Groot naar Beter vormt.

a. Woonruimteverdeling

- *Voorrangsregeling voor Driemonders in Weesp;*

De bestuurscommissie van Weesp/Driemond geeft volmondig een positief advies op het voorstel, waarin haar inbreng om Driemonders toe te voegen aan de 60% voorrangkandidaten als inwoners van het stadsgebied wordt overgenomen. Ook de woningen in Driemond vallen daarmee onder deze gebiedsgerichte

voorrangsregeling. Hiermee krijgt een belangrijke wens van de bestuurscommissie vorm.

- *Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentie categorie;*
In Weesp worden economisch daklozen tijdelijk opgevangen. Economisch daklozen raken dakloos door sociale omstandigheden, als scheiding en dergelijke; ze zijn van zichzelf vrij zelfstandig, maar door hun dakloosheid zijn ze kwetsbaar en kan hun situatie snel verslechteren. Daarom is urgentie op zijn plaats. De maatregel is al aangekondigd in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. De bestuurscommissie stemt in om hen als urgente categorie toe te voegen.
- *Vanwege artikel 2.8.3, lid 14 van de huisvestingsverordening aanpassing criteria van groot naar beter in Subsidieregeling Stedelijke vernieuwing, verhuisregelingen en ouderenhuisvesting 2019*

Bij het advies op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting heeft het stadsgebied Weesp/Driemond al aangegeven, dat de voorwaarde van 70 m² woonoppervlak in de subsidieregeling 'van-groot-naar-beter' de doorstroming onnodig hindert. Bij eengezinswoningen met vierkamers kunnen gezinnen vaak goed terecht, maar deze komen niet in aanmerking als ze 70m² woonoppervlak niet halen. Zeker doordat woonoppervlak in oudere woningen veel kleiner uitpakt dan GBO (gebouwd bruto oppervlak) in die situatie.

Daarom stelt de bestuurscommissie van Weesp voor om 70 m² woonoppervlak te laten vervallen en vooral uit te gaan van vierkamerwoning als criterium. De criteria staan dan wel niet in de huisvestingsverordening zelf opgenomen, maar in de subsidieregeling stedelijke vernieuwing, verhuisregelingen en ouderenhuisvesting, die als voorwaarde geldt wel. Toch brengt de bestuurscommissie deze onder de aandacht van het college, omdat er in de uitvoering een directe relatie ligt met de huisvestingsverordening 2024.

b. Woonruimtevoorraad

- *afoming B&B quota met 30% per wijk*

In Stadsgebied Weesp/Driemond zijn met ingang van 1 januari quota voor B&B in woningen ingevoerd. In de vigerende bestemmingsplannen van Weesp is geen limiet aan het aantal B&B's in woningen gesteld. Aangezien pas eind van het jaar duidelijk is of de quota voor B&B worden benut, kan de bestuurscommissie zich voorstellen dat er nu nog geen sprake kan zijn van afoming van niet benutte vrije ruimte; wel wil de bestuurscommissie van Weesp zo snel mogelijk een evaluatie van het B&B-gebruik in woningen.

Het stadsgebied Weesp is blij, dat er ook in Weesp een maat gesteld is aan het aantal B&B's. Wel adviseert de bestuurscommissie om aan de hand van de evaluatie bij de eerstvolgende wijziging van de nieuwe huisvestingsverordening de vrije ruimte af te romen, zoals dat nu in de stadsdelen van Amsterdam wordt voorgesteld.

Weesp ligt namelijk op korte afstand van het centrum van Amsterdam en wordt als zodanig ook aangeprezen in advertenties. Gezien de woningschaarste in Weesp en de relatief beperkte omvang van Weesp kan het beslag op woonruimte in Weesp snel oplopen als ook de leefbaarheid en het karakter van wonen aantasten.

Advies bestuurscommissie:

Advies van de bestuurscommissie aan het college van burgemeester en wethouders

...

Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag: Inspraakvoorstel HVV 2024
Portefeuille: Volkshuisvesting
Directie: Wonen
Datum behandeling staf WH 15 mei 2023
Datum adviesaanvraag: 5 juni 2023
Deadline ontvangst advies: 17 juli 2023
Advies mailen naar: s.hamimid@amsterdam.nl, s.toorenborg@amsterdam.nl en j.frieling@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken: Huisvestingsverordening, Nadere regels, ^{burgemeester.docx} schaarste rapport
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden? Wetgevingsagenda is besproken in het BOSS van 27 maart 2023

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel: West
Procesbegeleider: L. Verpalen
Datum weekstart/staf: ...
Datum stadsdeelcommissie: ...
Datum dagelijks bestuur: ...
Registratienr. (optioneel): ...

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betreft college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Het college geeft voorgenomen beleidsvoorstellen voor de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 vrij voor inspraak. Het voorstel omvat onder meer het voorstel om de B&B quota met 30% te verminderen per wijk (waarmee motie 551 wordt afgehandeld), het voorstel om de jongerenvoorrang op een deel van het vrijkomende woningaanbod toe te passen en het voorstel om een nieuwe urgentiecategorie op te nemen voor economisch daklozen.

De belangrijkste voorstellen voor wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (HVV) per 1 januari 2024 zijn*:

*zie de bijgevoegde beleidstoelichting voor een uitgebreide toelichting op bovenstaande punten.

a. 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, er wordt alleen gekeken naar de functies die in aanmerking komen voor de regeling. 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 studentenhuysvesting 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). Inwonende kinderen worden in dit voorstel alleen tot het huishouden gerekend indien zij voorafgaand aan de afgifte van de peildatum langer dan vijf jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan op het adres van de huurder die een stadsvernieuwingsurgentie verkrijgt en daar ook feitelijk gewoond hebben. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat de regeling op oneigenlijke wijze gebruikt wordt door huurders die een grotere woning toegewezen wensen te krijgen zonder dat hun gezinsomvang dat rechtvaardigt.

- *Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie;*

In het Bestuurlijk Thematisch Team Huisvesting Kwetsbare Groepen van 12 januari 2023 is een akkoord gegeven om urgentiecriteria te ontwerpen voor de meest kwetsbare economisch daklozen zodat zij onder het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) komen te vallen. 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. Het voorstel is om deze urgentiegroep toe te voegen aan de verordening en op jaarbasis circa 30 mensen die deel uitmaken van deze groep urgentie toe te kennen. Dit voorstel is afgestemd met het Stedelijk Team Economisch Daklozen (STED) van de Regenboog Groep (DRG) en HVO Querido Passantenhotel en pensions (HVO Q). Dit zijn ook de partijen die de meest kwetsbare economisch daklozen voordragen voor urgentie. Zij

hebben de kennis en kunde om in te kunnen schatten wie er voor deze urgentie in aanmerking komt. Dit voorstel is ook in concept opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV).

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

In de Huisvestingsverordening en de Nadere regels urgenties 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. Hoewel de Centrale Toegang Maatschappelijke Opvang (CTMO) en de zorgaanbieders veronderstelden dat deze weigeringsgrond ook gold voor urgenten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, is dat niet zo geregeld in de Huisvestingsverordening. Zij hebben daarom verzocht om de verordening hierop aan te passen. De vrees bij de CTMO is dat cliënten veel vaker woningen zullen weigeren wanneer bekend wordt dat een weigering geen consequenties heeft. Het voorstel is nu ook voor de groep die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen geldt dat een urgentieaanvraag wordt geweigerd als de aanvrager een urgentieverklaring had die minder dan twee jaar geleden werd ingetrokken.

- *Voorrangsregeling 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.

- *Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen;*

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. Omdat de voorrang geldt voor het volledige aanbod van jongerenwoningen in WoningNet, komen jongeren die niet voldoen aan de bindingseis helemaal niet meer in aanmerking voor een jongerenwoning. Het gaat bijvoorbeeld om jongeren die al hun hele leven in Amsterdam wonen, maar vanwege hun studie een aantal maanden uitgeschreven waren. Daarom is op 13 juli 2022 aan de gemeenteraad toegezegd om schriftelijk terug te komen op welke mogelijkheden er zijn om van de bindingsdefinitie uit de Huisvestingswet af te wijken.

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 BZK. Daarnaast kost het alsnog maken van uitzonderingen voor individuele gevallen capaciteit waar geen rekening mee is gehouden bij het ontwerpen van de regeling. 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 zonder binding met Amsterdam. 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.

b. Woonruimtevoorraad

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

Aanleiding

De wens om het quotum B&B te verlagen is opgenomen als doelstelling in de concept- Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, als maatregel in het kader van de Verordening op het toerisme in balans en vastgelegd in de motie 551 waarbij het college verzocht wordt 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.

Juridische kaders

Binnen de juridische kaders is onderzocht of er mogelijkheden zijn om de quota aan te passen. Van belang daarbij is vooral de Europese Dienstenrichtlijn 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. Een nadere analyse van de juridische risico's leest u in de juridische bijlage.

Voorstel

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.

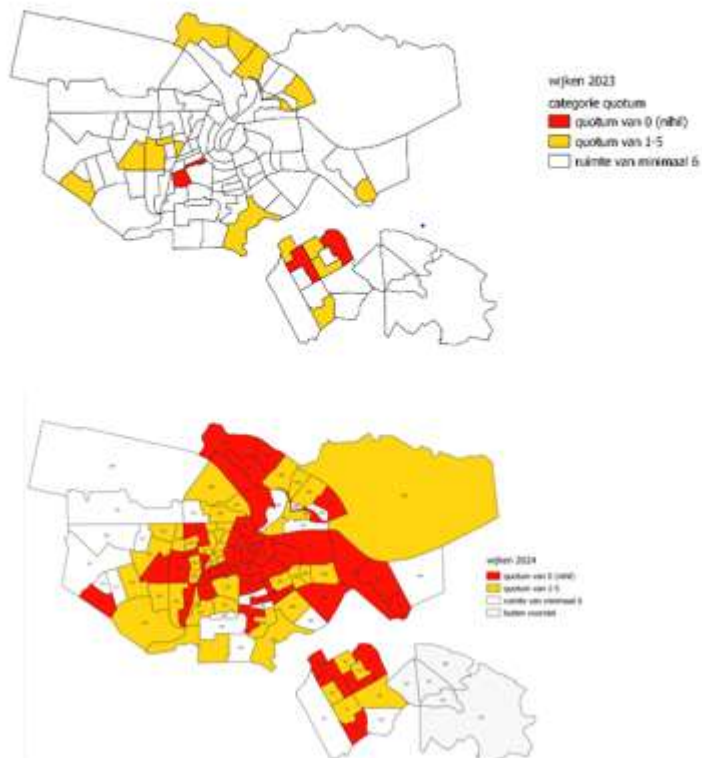
Aanvragen in de periode tussen 1 februari 2023 en 1 januari 2024

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 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, maar worden deze vergunningen 'verrekend' met eventuele 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. In de afgelopen drie jaren zijn circa 140 vergunningen ingetrokken (meestal op eigen verzoek of na verhuizing).

Voorstel in beeld

Onderstaande kaarten en tabel geven een beeld van de huidige situatie en de situatie na vermindering van de B&B quota.

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



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%
Totaal	3138	2131	32%	2402	11%

Stadsgebied Weesp 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 jul 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.

Onderbouwing

Inhoudelijke onderbouwt het college de beperking van het quotum op basis van de schaarse woonruimtevoorraad, de leefbaarheid van wijken en het streven naar een verminderd aanbod aan logiesruimte.

- a. Een beperking van het quotum acht het college gerechtvaardigd op basis van de krappe woningmarkt in Amsterdam. In 2022 had de MRA een tekortpercentage aan woningen van 5,4%, hoger dan het landelijk gemiddelde, en de woondruk-index-analyse geeft een tekort aan van 200.000 woningen in Amsterdam. Ingezet wordt op veel nieuwbouw en aanvullende maatregelen in de bestaande voorraad en dan kan het toeristisch verhuren van woonruimte niet buiten beschouwing blijven. Een B&B betekent per definitie dat bewoners woonruimte over hebben die zij kunnen verhuren. Voor het college is het niet vanzelfsprekend dat dat ook verhuur aan toeristen moet betekenen.
- b. Verder is het voor de leefbaarheid van wijken van belang dat toeristische verhuur wordt beperkt. 'Toeristificatie' van woonbuurten is niet in het belang van de bewoners en het college wil dit waar mogelijk tegengaan. Een B&B trekt toeristen aan die het hele jaar door in woningen verblijven. De bezoekersprognose 2022-2024 van Onderzoek en Statistiek (O&S) laat zien dat het toerisme de komende jaren weer flink aantrekt tot wellicht in 2024 zelfs boven het niveau van 2019. De meer centraal gelegen stadswijken ervaren de meeste druk van het toerisme, zo blijkt uit het onderzoek Toeristische draagkracht van wijken 2021 van O&S. Hetzelfde onderzoek laat zien dat de leefbaarheid waar het toeristische druk betreft, tijdens de Covid-periode is verbeterd. Die verbetering wil het college in het belang van de bewoners vasthouden.
- c. Het college voert een restrictief hotelbeleid. Nieuwe hotels zijn alleen nog maar toegestaan als zij in een 'nee, tenzij-gebied' liggen. In het kader van de *Verordening op het toerisme in balans* heeft de gemeenteraad in december 2022 een aanvullend pakket van maatregelen vastgesteld, waarbij ook extra of verbreding van de maatregelen in de hotelsector aan de orde zijn. Gezien het feit dat een B&B ook logies aanbiedt en qua aard en karakter dichtbij een hotel ligt, vindt het college het niet gewenst dat het aantal B&B's de komende jaren nog met bijna 50% zou kunnen toenemen. Ook vanuit het oogpunt van een gelijk speelveld met hotels is dit niet verdedigbaar.

Gezien bovenstaande is het naar het oordeel van het college onontkoombaar dat wordt ingegrepen in het quotum. Niets doen zou betekenen dat nog meer ruimte wordt geboden aan het gebruiken van schaarse woonruimte als logiesruimte voor permante duur aan toeristen. Bij nadere beschouwing kan gesteld worden dat de quota per 1 januari 2020, vanuit overigens toentertijd begrijpelijke beweegredenen, hoger zijn vastgesteld dan feitelijk nodig en gewenst was. Dat wil het college nu repareren. De periode tot 1 juli 2028 is te lang om niets te doen.

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

Tot 2020 was het beleid dat zolderruimtes ook als B&B gebruikt mochten worden. Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van de Huisvestingsverordening, waaronder de definitie van een B&B. Met deze wijziging werd door het college beoogd dat een B&B niet in een externe zolderruimte was toegestaan. Het argument hiervoor was dat de zolderruimte zich niet in de woning van de B&B-eigenaar bevindt en dit deel zich daarom onttrekt aan het directe toezicht door de B&B-eigenaar. Het desbetreffende artikel dat in de Huisvestingsverordening van 1 januari 2020 werd opgenomen, bleek in de praktijk bij de uitvoering en in juridische procedures onvoldoende duidelijk te zijn. Om deze interpretatie te verduidelijken heeft het college in 2020 voorgesteld om de verordening op dit punt te wijzigen. Uit de discussie in de gemeenteraad van december 2020 kon echter worden afgeleid dat de meerderheid van de gemeenteraad op dit punt een beleid voorstond dat vergelijkbaar was met het beleid van 2019. Zolderruimtes werden daarbij als deel van de woning gezien, tuinhuisjes niet. De raad heeft op 17 december 2020 een amendement aangenomen dat de wijziging op dit punt ongedaan wordt gemaakt, maar daar geen anders geformuleerd artikel of toelichting voor in de plaats gesteld. De Huisvestingsverordening bleef dus onveranderd en daarmee onduidelijk.

De belangenvereniging Amsterdam Gastvrij heeft in november 2021 een e-mail naar de wethouder Wonen gestuurd waarin Amsterdam Gastvrij stelt dat de gemeente de Huisvestingsverordening niet goed uitvoert en dat voorbij wordt gegaan aan het feit dat de raad bij amendement een voorstel tot wijziging van de verordening heeft verworpen. Als reactie op deze e-mail heeft de wethouder Amsterdam Gastvrij laten weten de praktijk van 2019 voorlopig aan te houden, in ieder geval tot aan de wijziging van de Huisvestingsverordening. Het college heeft op 24 mei 2022 besloten de keuze om B&B's wel of niet toe te staan in zolders uit te stellen tot de Huisvestingsverordening van 2024.

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. 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. De vluchtwegen en rookmelders moeten op de plattegrond van de B&B worden aangegeven. 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. Overigens is gebleken dat maar weinig zolderruimtes als B&B worden gebruikt. Het quotum op B&B voorkomt dat in de toekomst er veel van deze B&B's bij zullen komen.

- *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 koopprijs 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;*

Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) signaleert dat er weigeringsgronden voor voorraadvergunningen ontbreken in de huidige Huisvestingsverordening. Het gaat dan om gevallen waarbij er meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op een adres. 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 dergelijke situaties kan VTH de vergunning weigeren. 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.

Voor bepaalde voorraadvergunningen (bijvoorbeeld de mogelijkheid om een kamerverhuurvergunning te weigeren indien de woning recentelijk bouwkundig gesplitst is) bestaan al weigeringsgronden, maar voor enkele andere vergunningen ontbreekt deze weigeringsgrond nog. Voorgesteld wordt om voor alle voorraadvergunningen weigeringsgronden op te nemen die zien op een onwenselijke samenloop van vergunningen.

- *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 m² en de gevormde woningen gemiddeld 100 m² zijn.

In de praktijk blijkt dat de toepassing van huidige begrip 'grondgebonden woning' tot gevolg heeft dat er grote gezinswoningen die weliswaar laag liggen, 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' met de volgende definitie:

'Woning bestaande uit twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau. Een woonlaag betreft een bouwlaag waar zich tenminste een verblijfsruimte in bevindt. Daarnaast is het hoogteverschil tussen het maaiveld en de bovenkant van de afgewerkte vloer ter plaatse bij de toegangsdeur van de woning en een woonlaag niet meer dan 2,1 meter.'

Vervolgproces

Na verwerking van uw advies en de reacties uit de inspraakronde, worden definitieve voorstellen gedaan aan de gemeenteraad voor vaststelling. Besluitvorming voor definitieve vaststelling van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 volgt in het najaar.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel West wordt gevraagd uiterlijk 17 juli 2023 advies uit te brengen over de beleidsvoorstellen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024.

Conceptadvies DB:

Het dagelijks bestuur formuleert hier -indien van toepassing- t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

De door het college van B&W voorgestelde beleidsvoorstellen voor de nieuwe HVV 2024 betreffen beleidswijzigingen die vooral de uitvoering van bestaand beleid verbeteren of verduidelijken. Het DB is blij met de voorgestelde wijzigingen, in het bijzonder kan zich vinden in de volgende voorgestelde wijzigingen:

- Het meerekenen van inwonende kinderen van 18-23 jaar tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie
- Nieuwe urgentiecategorie economisch daklozen
- Vermindering van de B&B-quota

Wij vinden het lastiger om te beoordelen wat de gevolgen zijn voor de voorgestelde wijziging voor de jongerenvoorrang. Dit zou kunnen betekenen dat Amsterdamse jongeren hierdoor een verminderde kans maken op een (jongeren)woning. Het DB adviseert het college om na te gaan of deze maatregel de slagingskansen van Amsterdamse jongeren niet verslechtert.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

Wij hebben kennis genomen van de voorgenomen wijzigingen en het advies van het DB en kunnen ons daarin vinden. Aanvullend vragen wij aandacht voor het volgende: Groenlinks heeft op 23 mei 2023 schriftelijke vragen ingediend betreft de praktijk van bouwkundig splitsen, woningvormen, registratie in BAG, vergunningverlening en handhaving. Deze zijn deze week beantwoord. Alhoewel de beantwoording nog niet volledig is (de laatste vraag moet nog worden beantwoord) biedt de beantwoording al voldoende aanknopingspunten om het volgende te adviseren. In

Amsterdam is het nu staande praktijk om wanneer men een appartement of woning wil opdelen in afzonderlijk te verhuren of te verkopen units, dat daarvoor eerst een omgevingsvergunning voor "bouwkundig splitsen" wordt aangevraagd. Dit gaat dus om de bouwkundige kant ervan.

Wij vinden het problematisch dat deze omgevingsvergunning door de gemeente moet worden verleend als wordt voldaan aan de bouwtechnische eisen, ook wanneer daarbij al duidelijk is dat de appartementen daarna niet als zodanig gebruikt mogen worden. Met andere woorden als er geen zicht is op de tevens benodigde vergunning voor woningvormen. We hebben de vorige periode nieuwe eisen gesteld aan vergunningen voor Woningvormen zoals een minimaal oppervlak van de oorspronkelijke woning, minimale oppervlakte van de te vormen woningen etc. Dit alles ter bescherming van een gevarieerde woningvoorraad.

GroenLinks vindt het een onwenselijke situatie dat woningen mogen worden verbouwd en opgeknipt terwijl ze dus niet aan deze eisen voldoen. Op het moment dat de omgevingsvergunning voor verbouwen is verleend, mag de aanvrager immers direct beginnen met de bouw, ook al is duidelijk dat het niet aan de eisen van woningvormen voldoet. Wat de onduidelijkheid voor aanvragers en omwonenden/belanghebbenden nog versterkt is dat het nummerbesluit (d.w.z. de nieuwe huisnummers voor de nieuwe units) tegelijk wordt aangeleverd aan de aanvrager met de omgevingsvergunning en dan direct wordt geregistreerd in de BAG. Ook dus als de nog benodigde vergunning voor woningvormen niet kan worden verkregen.

Een juiste registratie van de huisnummers in de BAG is zeer belangrijk voor allerlei gemeentelijke diensten, het juist kunnen hanteren van quota etc. Een gereedmelding van de buitendienst van de werkzaamheden moet er daarbij voor zorgen dat deze registratie klopt, echter het aantal gereedmeldingen blijft in de cijfers van de gemeente behoorlijk achter bij het aantal verleende vergunningen. (5133 verleende vergunningen versus 3806 start- en gereedmeldingen) De gemeente heeft wel enkele waarborgen ingevoerd om een fout gebruik te voorkomen: De aanvrager wordt op bladzijde 10 (!) van de omgevingsvergunning er op gewezen dat er nog een aanvullende vergunning voor woningvormen nodig is voor het gebruik. Daarnaast is er in principe een handhavingssysteem dat ervoor moet waken dat een niet vergund gebruik niet plaats vindt.

Nu dat er in de voorgestelde wijzigingen terecht aandacht is voor de combinatie van vergunningen en daarbij nieuwe weigeringsgronden worden opgenomen in de HVV 2024 om die problemen te ondervangen, mag dit onderwerp wat ons betreft daarbij niet ontbreken. Het zou jammer zijn als we daarvoor moeten wachten tot de volgende wijziging. Burgers hebben recht op een duidelijke communicatie en eenduidige regels, dit is onnodig verwarrend.

Wij hebben daartoe de volgende adviezen:

1. Onderzoek op welke wijze de omgevingsvergunning voor "bouwkundig splitsen" geweigerd kan worden wanneer een toekomstig gebruik ervan is uitgesloten door niet voldoen aan de eisen van woningvormen. Te denken valt aan bijvoorbeeld het niet voldoen aan het belangvereiste. (De aanvrager heeft geen belang bij de aanvraag want er is geen zicht op het gebruik ervan, Awb). Of nieuwe mogelijkheden onder de omgevingswet.
2. Vermeldt in de huidige situatie direct duidelijk op de eerste pagina van de omgevingsvergunning dat de aanvrager van de omgevingsvergunning voor bouwkundig splitsen nog een additionele vergunning voor woningvormen nodig heeft, in plaats van een zoekplaatje op p. 10

Dit advies is unaniem aangenomen door de stadsdeelcommissie.

Finaal advies DB:

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

De door het college van B&W voorgestelde beleidsvoorstellen voor de nieuwe HVV 2024 betreffen beleidswijzigingen die vooral de uitvoering van bestaand beleid verbeteren of verduidelijken. Het DB is blij met de voorgestelde wijzigingen, in het bijzonder de volgende voorgestelde wijzigingen:

- Het meerekenen van inwonende kinderen van 18-23 jaar tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie
- Nieuwe urgentiecategorie economisch daklozen
- Vermindering van de B&B-quota

Wij vinden het lastiger om te beoordelen wat de gevolgen zijn voor de voorgestelde wijziging voor de jongerenvoorrang. Dit zou kunnen betekenen dat Amsterdamse jongeren hierdoor een verminderde kans maken op een (jongeren)woning. Het DB adviseert het college om na te gaan of deze maatregel de slagingskansen van

Amsterdamse jongeren niet verslechtert.

Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag: Inspraakvoorstel HVV 2024
Portefeuille: Volkshuisvesting
Directie: Wonen
Datum behandeling staf WH: 15 mei 2023
Datum adviesaanvraag: 5 juni 2023
Deadline ontvangst advies: 17 juli 2023
Advies mailen naar: s.hamimid@amsterdam.nl, s.toorenborg@amsterdam.nl en j.frielink@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken: Huisvestingsverordening, Nadere regels, schaarste rapport
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden? Wetgevingsagenda is besproken in het BOSS van 27 maart 2023

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel: Zuidoost
Procesbegeleider: Dian Kroes
Datum weekstart/staf: 19 juni 2023
Datum stadsdeelcommissie: 20 juni en 4 juli 2023
Datum dagelijks bestuur: 11 juli 2023
Registratienr. (optioneel): ...

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betreft college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Het college geeft voorgenomen beleidsvoorstellen voor de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024, vrij voor inspraak. Het voorstel omvat onder meer het voorstel om de B&B quota met 30% te verminderen per wijk (waarmee motie 551 wordt afgehandeld), het voorstel om de jongerenvoorrang op een deel van het vrijkomende woningaanbod toe te passen en het voorstel om een nieuwe urgentiecategorie op te nemen voor economisch daklozen.

De belangrijkste voorstellen voor wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (HVV) per 1 januari 2024 zijn*:

*zie de bijgevoegde beleidstoelichting voor een uitgebreide toelichting op bovenstaande punten.

- 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, er wordt alleen gekeken naar de functies die in aanmerking komen voor de regeling. 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 studentenhuysvesting 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). Inwonende kinderen worden in dit voorstel alleen tot het huishouden gerekend indien zij voorafgaand aan de afgifte van de peildatum langer dan vijf jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan op het adres van de huurder die een stadsvernieuwingsurgentie verkrijgt en daar ook feitelijk gewoond hebben. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat de regeling op oneigenlijke wijze gebruikt wordt door huurders die een grotere woning toegewezen wensen te krijgen zonder dat hun gezinsomvang dat rechtvaardigt.

- *Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie;*

In het Bestuurlijk Thematisch Team Huisvesting Kwetsbare Groepen van 12 januari 2023 is een akkoord gegeven om urgentiecriteria te ontwerpen voor de meest kwetsbare economisch daklozen zodat zij onder het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) komen te vallen. 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. Het voorstel is om deze urgentiegroep toe te voegen aan de verordening en op jaarbasis circa 30 mensen die deel uitmaken van deze groep urgentie toe te kennen. Dit voorstel is afgestemd met het Stedelijk Team Economisch Daklozen (STED) van de Regenboog Groep (DRG) en HVO Querido Passantenhotel en pensions (HVO Q). Dit zijn ook de partijen die de meest kwetsbare economisch daklozen voordragen voor urgentie. Zij

hebben de kennis en kunde om in te kunnen schatten wie er voor deze urgentie in aanmerking komt. Dit voorstel is ook in concept opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV).

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

In de Huisvestingsverordening en de Nadere regels urgenties 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. Hoewel de Centrale Toegang Maatschappelijke Opvang (CTMO) en de zorgaanbieders veronderstelden dat deze weigeringsgrond ook gold voor urgenten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, is dat niet zo geregeld in de Huisvestingsverordening. Zij hebben daarom verzocht om de verordening hierop aan te passen. De vrees bij de CTMO is dat cliënten veel vaker woningen zullen weigeren wanneer bekend wordt dat een weigering geen consequenties heeft. Het voorstel is nu ook voor de groep die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen geldt dat een urgentieaanvraag wordt geweigerd als de aanvrager een urgentieverklaring had die minder dan twee jaar geleden werd ingetrokken.

- *Voorrangsregeling 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.

- *Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen;*

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. Omdat de voorrang geldt voor het volledige aanbod van jongerenwoningen in WoningNet, komen jongeren die niet voldoen aan de bindingseis helemaal niet meer in aanmerking voor een jongerenwoning. Het gaat bijvoorbeeld om jongeren die al hun hele leven in Amsterdam wonen, maar vanwege hun studie een aantal maanden uitgeschreven waren. Daarom is op 13 juli 2022 aan de gemeenteraad toegezegd om schriftelijk terug te komen op welke mogelijkheden er zijn om van de bindingsdefinitie uit de Huisvestingswet af te wijken.

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 BZK. Daarnaast kost het alsnog maken van uitzonderingen voor individuele gevallen capaciteit waar geen rekening mee is gehouden bij het ontwerpen van de regeling. 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 zonder binding met Amsterdam. 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.

b. Woonruimtevoorraad

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

Aanleiding

De wens om het quotum B&B te verlagen is opgenomen als doelstelling in de concept- Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, als maatregel in het kader van de Verordening op het toerisme in balans en vastgelegd in de motie 551 waarbij het college verzocht wordt 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.

Juridische kaders

Binnen de juridische kaders is onderzocht of er mogelijkheden zijn om de quota aan te passen. Van belang daarbij is vooral de Europese Dienstenrichtlijn 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. Een nadere analyse van de juridische risico's leest u in de juridische bijlage.

Voorstel

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.

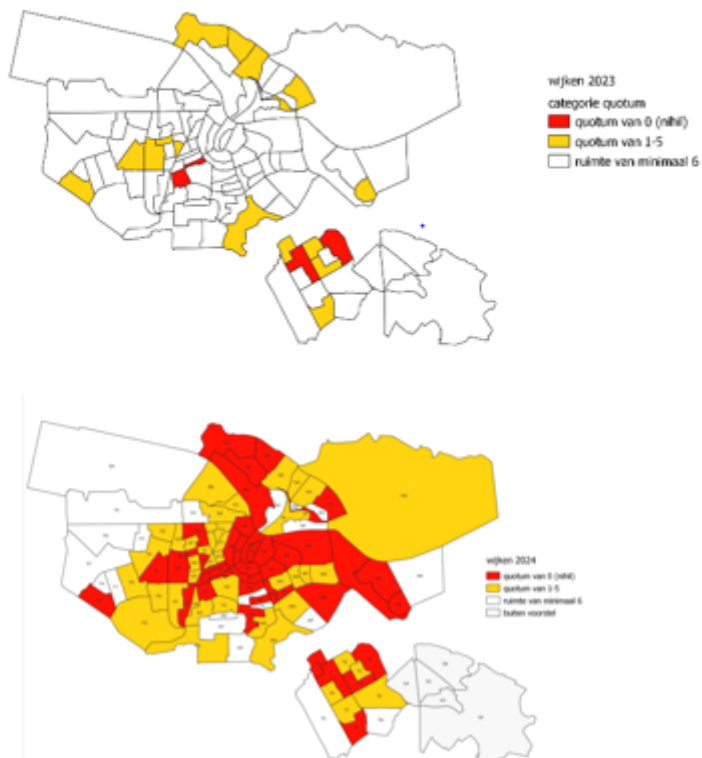
Aanvragen in de periode tussen 1 februari 2023 en 1 januari 2024

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 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, maar worden deze vergunningen 'verrekend' met eventuele 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. In de afgelopen drie jaren zijn circa 140 vergunningen ingetrokken (meestal op eigen verzoek of na verhuizing).

Voorstel in beeld

Onderstaande kaarten en tabel geven een beeld van de huidige situatie en de situatie na vermindering van de B&B quota.

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



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%
Totaal	3138	2131	32%	2402	11%

Stadsgebied Weesp 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 jul 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.

Onderbouwing

Inhoudelijke onderbouwt het college de beperking van het quotum op basis van de schaarse woonruimtevoorraad, de leefbaarheid van wijken en het streven naar een verminderd aanbod aan logiesruimte.

- a. Een beperking van het quotum acht het college gerechtvaardigd op basis van de krappe woningmarkt in Amsterdam. In 2022 had de MRA een tekortpercentage aan woningen van 5,4%, hoger dan het landelijk gemiddelde, en de woondruk-index-analyse geeft een tekort aan van 200.000 woningen in Amsterdam. Ingezet wordt op veel nieuwbouw en aanvullende maatregelen in de bestaande voorraad en dan kan het toeristisch verhuren van woonruimte niet buiten beschouwing blijven. Een B&B betekent per definitie dat bewoners woonruimte over hebben die zij kunnen verhuren. Voor het college is het niet vanzelfsprekend dat dat ook verhuur aan toeristen moet betekenen.
- b. Verder is het voor de leefbaarheid van wijken van belang dat toeristische verhuur wordt beperkt. 'Toeristificatie' van woonbuurten is niet in het belang van de bewoners en het college wil dit waar mogelijk tegengaan. Een B&B trekt toeristen aan die het hele jaar door in woningen verblijven. De bezoekersprognose 2022-2024 van Onderzoek en Statistiek (O&S) laat zien dat het toerisme de komende jaren weer flink aantrekt tot wellicht in 2024 zelfs boven het niveau van 2019. De meer centraal gelegen stadswijken ervaren de meeste druk van het toerisme, zo blijkt uit het onderzoek Toeristische draagkracht van wijken 2021 van O&S. Hetzelfde onderzoek laat zien dat de leefbaarheid waar het toeristische druk betreft, tijdens de Covid-periode is verbeterd. Die verbetering wil het college in het belang van de bewoners vasthouden.
- c. Het college voert een restrictief hotelbeleid. Nieuwe hotels zijn alleen nog maar toegestaan als zij in een 'nee, tenzij-gebied' liggen. In het kader van de *Verordening op het toerisme in balans* heeft de gemeenteraad in december 2022 een aanvullend pakket van maatregelen vastgesteld, waarbij ook extra of verbreding van de maatregelen in de hotelsector aan de orde zijn. Gezien het feit dat een B&B ook logies aanbiedt en qua aard en karakter dichtbij een hotel ligt, vindt het college het niet gewenst dat het aantal B&B's de komende jaren nog met bijna 50% zou kunnen toenemen. Ook vanuit het oogpunt van een gelijk speelveld met hotels is dit niet verdedigbaar.

Gezien bovenstaande is het naar het oordeel van het college onontkoombaar dat wordt ingegrepen in het quotum. Niets doen zou betekenen dat nog meer ruimte wordt geboden aan het gebruiken van schaarse woonruimte als logiesruimte voor permante duur aan toeristen. Bij nadere beschouwing kan gesteld worden dat de quota per 1 januari 2020, vanuit overigens toentertijd begrijpelijke beweegredenen, hoger zijn vastgesteld dan feitelijk nodig en gewenst was. Dat wil het college nu repareren. De periode tot 1 juli 2028 is te lang om niets te doen.

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

Tot 2020 was het beleid dat zolderruimtes ook als B&B gebruikt mochten worden. Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van de Huisvestingsverordening, waaronder de definitie van een B&B. Met deze wijziging werd door het college beoogd dat een B&B niet in een externe zolderruimte was toegestaan. Het argument hiervoor was dat de zolderruimte zich niet in de woning van de B&B-eigenaar bevindt en dit deel zich daarom onttrekt aan het directe toezicht door de B&B-eigenaar. Het desbetreffende artikel dat in de Huisvestingsverordening van 1 januari 2020 werd opgenomen, bleek in de praktijk bij de uitvoering en in juridische procedures onvoldoende duidelijk te zijn. Om deze interpretatie te verduidelijken heeft het college in 2020 voorgesteld om de verordening op dit punt te wijzigen. Uit de discussie in de gemeenteraad van december 2020 kon echter worden afgeleid dat de meerderheid van de gemeenteraad op dit punt een beleid voorstond dat vergelijkbaar was met het beleid van 2019. Zolderruimtes werden daarbij als deel van de woning gezien, tuinhuisjes niet. De raad heeft op 17 december 2020 een amendement aangenomen dat de wijziging op dit punt ongedaan wordt gemaakt, maar daar geen anders geformuleerd artikel of toelichting voor in de plaats gesteld. De Huisvestingsverordening bleef dus onveranderd en daarmee onduidelijk.

De belangenvereniging Amsterdam Gastvrij heeft in november 2021 een e-mail naar de wethouder Wonen gestuurd waarin Amsterdam Gastvrij stelt dat de gemeente de Huisvestingsverordening niet goed uitvoert en dat voorbij wordt gegaan aan het feit dat de raad bij amendement een voorstel tot wijziging van de verordening heeft verworpen. Als reactie op deze e-mail heeft de wethouder Amsterdam Gastvrij laten weten de praktijk van 2019 voorlopig aan te houden, in ieder geval tot aan de wijziging van de Huisvestingsverordening. Het college heeft op 24 mei 2022 besloten de keuze om B&B's wel of niet toe te staan in zolders uit te stellen tot de Huisvestingsverordening van 2024.

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. 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. De vluchtwegen en rookmelders moeten op de plattegrond van de B&B worden aangegeven. 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. Overigens is gebleken dat maar weinig zolderruimtes als B&B worden gebruikt. Het quotum op B&B voorkomt dat in de toekomst er veel van deze B&B's bij zullen komen.

- *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 koopprijs te hanteren als waardebeoordeling.

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;*

Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) signaleert dat er weigeringsgronden voor voorraadvergunningen ontbreken in de huidige Huisvestingsverordening. Het gaat dan om gevallen waarbij er meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op een adres. 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 dergelijke situaties kan VTH de vergunning weigeren. 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.

Voor bepaalde voorraadvergunningen (bijvoorbeeld de mogelijkheid om een kamerverhuurvergunning te weigeren indien de woning recentelijk bouwkundig gesplitst is) bestaan al weigeringsgronden, maar voor enkele andere vergunningen ontbreekt deze weigeringsgrond nog. Voorgesteld wordt om voor alle voorraadvergunningen weigeringsgronden op te nemen die zien op een onwenselijke samenloop van vergunningen.

- *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 m² en de gevormde woningen gemiddeld 100 m² zijn.

In de praktijk blijkt dat de toepassing van huidige begrip 'grondgebonden woning' tot gevolg heeft dat er grote gezinswoningen die weliswaar laag liggen, 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' met de volgende definitie:

'Woning bestaande uit twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau. Een woonlaag betreft een bouwlaag waar zich tenminste een verblijfsruimte in bevindt. Daarnaast is het hoogteverschil tussen het maaiveld en de bovenkant van de afgewerkte vloer ter plaatse bij de toegangsdeur van de woning en een woonlaag niet meer dan 2,1 meter.'

Vervolgproces

Na verwerking van uw advies en de reacties uit de inspraakronde, worden definitieve voorstellen gedaan aan de gemeenteraad voor vaststelling. Besluitvorming voor definitieve vaststelling van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 volgt in het najaar.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost wordt gevraagd uiterlijk 17 juli 2023 advies uit te brengen over de beleidsvoorstellen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024.

Conceptadvies DB:

Het dagelijks bestuur formuleert hier -indien van toepassing- t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost kan zich in grote lijnen vinden in de voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024. Een deel van de door het college van B&W voorgestelde aanpassingen zijn technisch van aard. Het betreft logische, algemene en beleidsarme reparaties die vooral de uitvoering van bestaand beleid verbeteren of verduidelijken. Op een aantal andere punten hebben wij wel een reactie en/of een aanvullend advies.

Aanpassing Beroepsgroepen

Het Dagelijks Bestuur kan zich vinden in de keuze om leerkrachten uit het speciaal onderwijs extra voorrang te geven binnen de regeling Beroepsgroepen. De tekorten in dit type onderwijs zijn, heel hoog zijn. Ook het toevoegen van de politieaspiranten aan de regeling kan op de instemming van het DB rekenen. Zij vallen nu nog buiten de regeling en dat is niet wenselijk, aangezien zij een belangrijke rol vervullen.

Inwonende jongeren van 18-23 jaar meerekenen tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie
Stadsdeel Zuidoost is zeer tevreden dat dit knelpunt bij de herhuisvesting van gezinnen met oudere kinderen structureel wordt opgelost. Door kinderen van 18 tot 23 jaar voortaan mee te rekenen bij het huishouden wordt voorkomen dat gezinnen na verhuizing bij sloop of renovatie in een te krappe woning terecht komen.

Urgentie economisch daklozen

De doelgroep meest kwetsbare economisch daklozen krijgen in dit voorstel urgentie en vallen dan onder de zogenoemde "kwetsbare groepen" van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen. Het betreft een groep economisch daklozen die geen toegang krijgt tot de Maatschappelijke Opvang (MO), kwetsbaar is, maar wel

zelfstandig kan wonen, als ze lichte maar op hun situatie toegesneden langduriger ondersteuning kunnen krijgen. Voor deze groep is het belangrijk dat zij, met een stabiele woonsituatie, kunnen werken aan hun toekomst. Het voorstel is om op jaarbasis circa 30 mensen die deel uitmaken van deze groep urgentie toe te kennen. Ondanks dat het DB van mening is dat het goed is dat deze groep hulp krijgt bij de huisvesting, wil zij daarbij wel de kanttekening plaatsen dat ook het belang van de regulier woningzoekenden niet uit het oog te verliezen. De wachttijden voor regulier woningzoekenden zijn al fors. Het DB adviseert dan ook om het aantal urgenties voor deze groep beperkt te houden.

Beperking jongerenvoorrang

Het college van B&W stelt voor om de jongerenvoorrang te beperken om Amsterdamse jongeren die tijdelijk (bijvoorbeeld voor studie) de stad verlieten ook een kans te geven om na terugkeer een jongerenwoning te bemachtigen. Dit omdat het nu juridisch niet mogelijk is om de strenge bindingseisen uit de Huisvestingswet soepel toe te passen. Stadsdeel Zuidoost verzoekt het college om bij het Rijk te blijven aandringen om de bindingseisen in de wet te versoepelen, en daarmee in de toekomst alle Amsterdamse jongeren (ook als zij de stad kortstondig verlaten) weer voorrang op alle Amsterdamse jongerenwoningen te kunnen geven.

Door deze aanpassing wordt het beslag dat wordt gelegd op de totale ruimte voor voorrangsgroepen vermindert. Dit zou, zo lang de Rijksregelgeving (nog) niet is aangepast, "gecompenseerd" kunnen worden door het nu geldende maximale percentage bij stadsdeelvoorrang bij nieuwbouwwoningen te verhogen van 25% naar bijvoorbeeld 75%. Deze suggestie wil het DB van Zuidoost graag meegeven aan het College van B & W.

Afroming B&B quota met 30% per wijk

Het stadsdeel ondersteunt de gekozen lijn van het college om de B&B-quota met 30% af te romen. Dit is in lijn met de concept-Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV). Zo wordt voorkomen dat potentiële woonplekken aan toeristen worden verhuurd. Een belangrijke onderbouwing bij deze aanpassing ligt volgens het College in de schaarste op de woningmarkt. Het DB van Zuidoost kan zich vinden in de uitspraak dat "woningen er zijn om in te wonen", en daarmee in dit voorstel om de ruimte voor vestiging van B&B's in wijken, verder in te perken. Overigens is het aantal B&B's in stadsdeel Zuidoost in vergelijking met andere delen van de stad nog relatief beperkt.

B&B in een zolderruimte toestaan

De huidige Huisvestingsverordening is op het punt van het al dan niet toestaan van B&B in een zolderruimte onduidelijk. Het is goed dat in de Huisvestingsverordening 2024 nu duidelijkheid wordt gegeven over het toestaan van een B&B op zolders. Het college kiest ervoor om B&B op zolders toe te staan, al is dit volgens het stadsdeel moeilijk te verenigen met het gestelde in de AAV dat woningen zijn om in te wonen. Zolders kunnen bijvoorbeeld ook aan studenten worden verhuurd.

Het is bij het toestaan van een B&B op zolders inderdaad van groot belang dat zolderruimtes voldoen aan de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Indien een woonruimte wordt gebruikt als B&B verandert het gebruik van wonen- naar een logiesfunctie. Het college stelt voor om de indieningsvereisten aan te passen en voorafgaand aan gebruik een controle uit te voeren, niet alleen op de eisen uit de Huisvestingsverordening maar ook op de voorwaarden van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Het betreft dan vooral de brandveiligheidseisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving ten aanzien van het gebruik van zolders als logiesverblijf.

Het stadsdeel hecht eraan erop te wijzen dat de risico's m.b.t. brandveiligheid bij exploitatie van een B&B in een zolderruimte toenemen. De vluchtroute is voor toeristen langer, zij kennen het gebouw minder en ook het toezicht van de exploitant is minder aanwezig ten opzichte van exploitatie van een B&B in een deel van de woning. Deze risico's zijn, ook met de voorgestelde controle, niet geheel weg te nemen. De risico's van het gebruik van een ruimte met hogere brandveiligheidsrisico's vallen immers niet geheel te beheersen met wettelijke bouwkundige maatregelen.

Incidenten van brandveiligheid hebben een groot fysiek en bestuurlijk risico. Ook omdat het stadsdeel (VTH) het mandaat heeft voor het toezicht op brandveiligheid, hecht het stadsdeel eraan om deze risico's te benadrukken. Ook zijn er bij exploitatie van een B&B op zolders reële risico's op overlast, mede door het ontbreken van direct toezicht van de exploitant die verblijft op een andere verdieping en daarmee geen direct toezicht kan uitoefenen.

Het is een bestuurlijke afweging om de belangen te wegen van het faciliteren van toeristische verhuur naast deze genoemde risico's van brandveiligheid en leefbaarheid c.q. overlast voor omwonenden.

Het stadsdeel adviseert om bovenstaande redenen het exploiteren van een B&B op zolders niet toe te staan.

Toevoegen van de opkoopbescherming als weigeringsgrond voor de vergunning Woningvormen
Na vorming van een aan gekochte woning naar twee woningen blijkt dat deze woningen wel verhuurd mogen worden. Het stadsdeel ondersteunt om die reden het voornemen om bij aanvragen Woningvormen opkoopbescherming als weigeringsgrond toe te voegen.

Opnemen weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen
Voorgesteld wordt om, op aangeven van VTH, weigeringsgronden op te nemen als meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op één adres. Het stadsdeel adviseert positief over deze voorgestelde wijziging in de Huisvestingsverordening.

Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken
De huidige definitie van een grondgebonden woning is inderdaad onduidelijk. Vanuit de uitvoering van de vergunningverlening (VTH) is behoefte aan meer duidelijkheid over de nieuwe definitie. Daarnaast is het zaak om de nieuwe definitie van een grondgebonden woning voor de uitvoering van VTH te verwerken in de indieningsbescheiden bij aanvragen waardoor VTH toetsing op een efficiënte wijze uit kan voeren.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

De SDC is, gelijk het DB, overwegend positief over de voorgestelde wijzigingen in de HVV 2024.

Benadrukt moet worden dat niet alle onderdelen in de HVV van even groot belang zijn voor stadsdeel Zuidoost. Zo zijn bijvoorbeeld de B&B quota vooral van belang voor de stadsdelen die binnen de ring zijn gelegen en van relatief gering belang voor ons stadsdeel.

De SDC wil vooral adviseren over het onderdeel "verdeling woonruimte" wat overigens wel de hoofdmoot van de HVV vertegenwoordigt.

Beperking jongerenvoorrang

Het DB doet zelf 1 extra suggestie om in de HVV 2024 op te nemen. Er ligt ten aanzien van de gewenste voorrang voor Amsterdamse jongeren het probleem voor dat de jongeren die tijdelijk (bijvoorbeeld voor studie) de stad verlieten na terugkeer niet (meer) aan de bindingseisen zoals vastgelegd in de Huisvestingswet voldoen. Daardoor hebben zij geen recht meer op voorrang bij toewijzing van een jongerenwoning in Amsterdam.

Het DB stelt nu dat de uitsluiting van deze groep (nog altijd) Amsterdamse jongeren van de voorrangregeling tot een vermindering van de totale ruimte voor voorrangsgroepen zou leiden. Deze redenering kan de SDC niet goed volgen en de voorgestelde "compensatie" nog veel minder. De verhoging van het maximale percentage stadsdeelvoorrang bij nieuwbouwwoningen tot wel 75% zou ten gunste komen van inwoners van Zuidoost maar zeker niet noodzakelijk aan de "uitgesloten" jongeren want die zullen bij de daar geldende voorwaarden op dezelfde bindingseisen stuiten waar ze niet aan kunnen voldoen. Het SDC staat allerm minst afwijzend tegenover een verhoging van het percentage stadsdeelvoorrang bij nieuwbouwwoningen maar dan wel op basis van weloverwogen redenen.

Meetellen 18-23 jarigen bij huishoudens

Bij huishoudens betrokken in het kader van stadsvernieuwing is de SDC het eens met het voorstel om inwonende kinderen van 18 tot 23 jaar mee te tellen in dat huishouden. Dit zou de rechten van deze inwonende jongeren beschermen en ervoor zorgen dat ze niet gedwongen worden (samen met andere gezinsleden) te verhuizen naar een kleinere woning.

Beroepsgroepenregeling

Aanpassingen van de beroepsgroepenregeling: De SDC is het eens met het actualiseren van het toewijzingsquotum voor maatschappelijke beroepsgroepen zoals onderwijs, zorg en politie op basis van de meest recente data. Ook specifiek met het voorstel om leraren werkzaam in het speciaal onderwijs en politie aspiranten op te nemen in de groep met voorrang. Wel met duidelijke kaders die erop gericht zijn langdurig en bestendige inzet in de beroepen die Amsterdam nu zo hard nodig heeft. Binding met het stadsdeel waar de werkzaamheden verricht worden is nodig. Het is daarom logisch en wenselijk dat de leraar, politieambtenaar, en zorgmedewerker die in stadsdeel Zuidoost een woning krijgt toegewezen ook daadwerkelijk zijn/haar werkzaamheden in Zuidoost gaat verrichten.

Woonruimteverdeling

De zogenaamde statistische schaarste, of het absolute tekort, aan woningen in geheel Amsterdam wordt op minimaal 45.000 berekend. De feitelijke woondruk (rekening houdend met verhuishwensen van mensen die al een woning hebben maar niet van de gewenste kwaliteit) zou maar liefst 200.000 woningen omvatten.

Het grootste probleem blijft onverminderd de bijna onmogelijkheid voor mensen die niet tot enige doelgroep of voorrangregeling horen om een gereguleerde huurwoning te verkrijgen. In het kalenderjaar 2021 werd het zeer lage aantal van 23 sociale huurwoningen aan de "gewone" woningzoekenden toegewezen en in het jaar 2022 zelfs nog eentje minder bij een duidelijk hoger aantal verhuismutaties dan in het eerdere (Covid) jaar.

Aan de beroerde situatie van deze woningzoekenden wordt met de HVV 2024 niets verbeterd. Wel is al in het lopende jaar 2023 een puntensysteem geïntroduceerd bij toewijzing sociale huurwoningen. Na aanvankelijke bedenkingen beschouwt de SDC dit nu wel als een verbetering hoewel met kanttekeningen. Zo is het is goed dat er consequenties zijn voor woningzoekenden die niet reageren op het moment dat zij een woning mogen bezichtigen of die in enig stadium een aangeboden woning weigeren. Het is niet verkeerd om actieve woningzoekers op enige manier (met zoekpunten) te belonen. Er is een stimulans om actief op het woningaanbod te reageren maar dit leidt uiteraard wel tot veel meer reacties op een gelijkblijvend woningaanbod dus zijn verreweg de meeste van de reacties voor de vorm en dat kan uiteindelijk ook weer leiden tot frustratie bij woningzoekenden. Het kan mogelijk wel helpen om uitstroom te bevorderen in de maatschappelijke opvang en/of beschermd wonen door ook voor daarin betrokken mensen consequenties te laten gelden bij woningweigeren. Dit zou het proces van woningtoewijzing nog consistent en efficiënter kunnen laten verlopen.

De voorrangregeling voor een aantal woningzoekenden die in een sociaal problematische situatie verkeren is met de introductie van het puntensysteem gewijzigd van een absolute- naar een relatieve voorrangregeling. Deze groep mensen krijgt vanaf dit jaar zogenaamde "situatiepunten" toebedeeld die, op eenzelfde manier als de zoekpunten, de positie op de ranglijst van woningzoekenden verbeteren.

Het puntensysteem biedt ook een nieuw instrument tot sturing. Zo bestaat het probleem van jongeren met een zogenaamd jongerencontract die na 5 jaar of uiterlijk op de 33^e verjaardag hun huurwoning moeten verlaten en die dan weliswaar hun oorspronkelijke inschrijvingsduur mogen behouden maar dat is ontoereikend, in de huidige omstandigheden, om weer direct een andere woning te verkrijgen. Voor hen ontstaat dan een onderbreking in de woon carrière en dat was nu juist niet de bedoeling. Door deze mensen een extra 10 zoekpunten toe te bedelen, zes maanden voorafgaande aan het einde van hun wooncontract, krijgen deze mensen een betere mogelijkheid om een onderbreking in de woon carrière te vermijden. Ook hier geldt echter weer dat de begunstiging van de ene groep woningzoekenden de benadeling van een andere groep betekent want het woningaanbod blijft gelijk.

De grote schaarste heeft tot meer aanscherpingen in toewijzingsbeleid geleid die niet of slecht zijn gecommuniceerd. Voorbeeld hiervan zijn de voorrangregelingen "kleine gezinnen" en "grote gezinnen"

waarbij de bestaande gezinssituatie van woningzoekenden op datum ondertekening huurcontract al overeen moet komen met de beoogde gezinssituatie in de nieuwe huurwoning. Dit stelt met name woningzoekenden met een migratieachtergrond zoals bijvoorbeeld Ghanezen of burgers van Nigeria nogal eens voor onoverkomelijke problemen. Zij willen met hun kinderen in Amsterdam leven maar die kinderen wonen op datum ondertekening huurcontract nog in Ghana of Nigeria. De kinderen kunnen in beginsel vaak wel naar Nederland overkomen, zeker als deze al de Nederlandse nationaliteit bezitten, maar zolang er geen adequate huisvesting voor die kinderen in Nederland beschikbaar is, blijkt dit te lastig. Die adequate huisvesting komt echter eerst beschikbaar als de kinderen al in Nederland wonen. Een hele vervelende "catch 22" situatie voor deze woningzoekenden dus.

Ook de eis die aan woningzoekenden komend uit gebroken relaties maar met kinderen worden gesteld levert problemen op. Het kunnen overleggen van een notarieel vastgelegd ouderschapsplan is in de praktijk, om uiteenlopende redenen, nogal eens te moeilijk.

SDC-advies

De schaarste aan woonruimte is zeer groot. De mogelijkheden van de gemeente Amsterdam om de schaarste te verminderen zijn, zeker op korte termijn, beperkt. Er zijn tal van knelpunten in de verdeling van woonruimte net als dat daarin moeilijke keuzen zijn te maken. De SDC adviseert om nog eens integraal een inventarisatie te maken van al die knelpunten en om woningzoekenden die echt in te bezwarende of onmogelijke situaties terecht komen te helpen. Speciale aandacht zou hierbij moeten gaan naar mensen komend uit verbroken relaties die ook zorg dragen voor minderjarige kinderen en voor woningzoekenden met zorg voor kinderen die in de nieuwe huurwoning een andere gezinssituatie beogen dan die in hun huidige woonsituatie.

Finaal advies DB:

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost kan zich in grote lijnen vinden in de voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024. Een deel van de door het college van B&W voorgestelde aanpassingen zijn technisch van aard. Het betreft logische, algemene en beleidsarme reparaties die vooral de uitvoering van bestaand beleid verbeteren of verduidelijken. Daarnaast zijn niet alle onderdelen in de HVV van even groot belang zijn voor stadsdeel Zuidoost. Zo zijn bijvoorbeeld de B&B quota vooral van belang voor de stadsdelen die binnen de ring zijn gelegen en van relatief gering belang voor ons stadsdeel.

Op een aantal andere punten hebben wij wel een reactie en/of een aanvullend advies.

Aanpassen beroepsgroepen

Het Dagelijks Bestuur kan zich vinden in de keuze om leerkrachten uit het speciaal onderwijs extra voorrang te geven binnen de regeling Beroepsgroepen. De tekorten in dit type onderwijs zijn hoog. Ook het toevoegen van de politieaspiranten aan de regeling kan op de instemming van het DB rekenen. Zij vallen nu nog buiten de regeling en dat is niet wenselijk, aangezien zij een belangrijke rol vervullen. Wel met duidelijke kaders die erop gericht zijn langdurig en bestendige inzet in de beroepen die Amsterdam nu zo hard nodig heeft.

Het Dagelijks Bestuur neemt het advies dat "beroepsgroepers" die een woning krijgen in Zuidoost ook daar moeten werken niet over. Met name agenten, maar soms ook leerkrachten, geven aan liever niet in het stadsdeel waar zij werken ook te willen wonen. Dit blijkt uit gesprekken met (vertegenwoordigers van) de doelgroepen.

Verder is de beroepsgroepenregeling opgezet vanuit de gedachte dat de tekorten die er zijn in bepaalde (voor de stad vitale) beroepsgroepen opgelost dienen te worden. Het toevoegen van een "extra drempel" (verplichting om te wonen waar je werkt) maakt de regeling nodeloos ingewikkeld, lastiger in de uitvoering en zorgt mogelijk juist voor afnemend gebruik van de regeling.

Inwonende jongeren van 18-23 jaar meerekenen tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie
Stadsdeel Zuidoost is zeer tevreden dat dit knelpunt bij de herhuisvesting van gezinnen met oudere kinderen

structureel wordt opgelost. Door kinderen van 18 tot 23 jaar voortaan mee te rekenen bij het huishouden wordt voorkomen dat gezinnen na verhuizing bij sloop of renovatie in een te krappe woning terecht komen.

Beperking jongerenvoorrang

Het college van B&W stelt voor om de jongerenvoorrang te beperken om Amsterdamse jongeren die tijdelijk (bijvoorbeeld voor studie) de stad verlieten ook een kans te geven om na terugkeer een jongerenwoning te bemachtigen. Dit omdat het nu juridisch niet mogelijk is om de strenge bindingseisen uit de Huisvestingswet soepel toe te passen. Stadsdeel Zuidoost verzoekt het college om bij het Rijk te blijven aandringen om de bindingseisen in de wet te versoepelen, en daarmee in de toekomst alle Amsterdamse jongeren (ook als zij de stad kortstondig verlaten) weer voorrang op alle Amsterdamse jongerenwoningen te kunnen geven.

Het college stelt voor om in de nieuwe HVV2024 slechts een deel (75%) van de woningen te reserveren voor Amsterdamse jongeren, in plaats van (nu nog) 100%. Deze 25% komt nu beschikbare voor Amsterdamse jongeren die niet voldoen aan de strenge bindingseisen en/of jongeren die niet in Amsterdam wonen. Door deze daling wordt het beslag dat wordt gedaan op de totale ruimte voor voorrangsgroepen / lokale binding verminderd. De gemeente mag namelijk maximaal 50% van alle vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met lokale binding.

Het Dagelijks Bestuur stelt voor om de ruimte die ontstaat aan te wenden om het nu geldende maximale percentage bij stadsdeelvoorrang bij nieuwbouwwoningen te verhogen van 25% naar 75%. Deze suggestie wil het DB van Zuidoost graag meegeven aan het College van B & W.

De jongeren die niet voldoen aan de strenge bindingseisen worden hiermee niet geholpen, omdat ook voor stadsdeelvoorrang de strenge bindingseisen geldt, en daarom dringen we bij het college ook aan om druk te blijven uitvoeren op het ministerie om de bindingseisen te versoepelen. De andere huishoudens uit Zuidoost met een binding met het stadsdeel hebben hier (tijdelijk) dus wel voordeel van.

Urgentie economisch daklozen

De doelgroep meest kwetsbare economisch daklozen krijgen in dit voorstel urgentie en vallen dan onder de zogenoemde "kwetsbare groepen" van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen. Het betreft een groep economisch daklozen die geen toegang krijgt tot de Maatschappelijke Opvang (MO), kwetsbaar is, maar wel zelfstandig kan wonen, als ze lichte maar op hun situatie toegesneden langduriger ondersteuning kunnen krijgen. Voor deze groep is het belangrijk dat zij, met een stabiele woonsituatie, kunnen werken aan hun toekomst. Het voorstel is om op jaarbasis circa 30 mensen die deel uitmaken van deze groep urgentie toe te kennen. Ondanks dat het DB van mening is dat het goed is dat deze groep hulp krijgt bij de huisvesting, wil zij daarbij wel de kanttekening plaatsen dat ook het belang van de regulier woningzoekenden niet uit het oog te verliezen. De wachttijden voor regulier woningzoekenden zijn al fors. Het DB adviseert dan ook om het aantal urgenties voor deze groep beperkt te houden.

Afroming B&B quota met 30% per wijk

Het stadsdeel ondersteunt de gekozen lijn van het college om de B&B-quota met 30% af te romen. Dit is in lijn met de concept-Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV). Zo wordt voorkomen dat potentiële woonplekken aan toeristen worden verhuurd. Een belangrijke onderbouwing bij deze aanpassing ligt volgens het College in de schaarste op de woningmarkt. Het DB van Zuidoost kan zich vinden in de uitspraak dat "woningen er zijn om in te wonen", en daarmee in dit voorstel om de ruimte voor vestiging van B&B's in wijken, verder in te perken. Overigens is het aantal B&B's in stadsdeel Zuidoost in vergelijking met andere delen van de stad nog relatief beperkt.

B&B in een zolderruimte toestaan

De huidige Huisvestingsverordening is op het punt van het al dan niet toestaan van B&B in een zolderruimte onduidelijk. Het is goed dat in de Huisvestingsverordening 2024 nu duidelijkheid wordt gegeven over het toestaan van een B&B op zolders. Het college kiest ervoor om B&B op zolders toe te staan, al is dit volgens het stadsdeel moeilijk te verenigen met het gestelde in de AAV dat woningen zijn om in te wonen. Zolders kunnen bijvoorbeeld ook aan studenten worden verhuurd.

Het is bij het toestaan van een B&B op zolders inderdaad van groot belang dat zolderruimtes voldoen aan de

bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Indien een woonruimte wordt gebruikt als B&B verandert het gebruik van wonen- naar een logiesfunctie. Het college stelt voor om de indieningsvereisten aan te passen en voorafgaand aan gebruik een controle uit te voeren, niet alleen op de eisen uit de Huisvestingsverordening maar ook op de voorwaarden van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Het betreft dan vooral de brandveiligheidseisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving ten aanzien van het gebruik van zolders als logiesverblijf.

Het stadsdeel hecht eraan erop te wijzen dat de risico's m.b.t. brandveiligheid bij exploitatie van een B&B in een zolderruimte toenemen. De vluchtroute is voor toeristen langer, zij kennen het gebouw minder en ook het toezicht van de exploitant is minder aanwezig ten opzichte van exploitatie van een B&B in een deel van de woning. Deze risico's zijn, ook met de voorgestelde controle, niet geheel weg te nemen. De risico's van het gebruik van een ruimte met hogere brandveiligheidsrisico's vallen immers niet geheel te beheersen met wettelijke bouwkundige maatregelen.

Incidenten van brandveiligheid hebben een groot fysiek en bestuurlijk risico. Ook omdat het stadsdeel (VTH) het mandaat heeft voor het toezicht op brandveiligheid, hecht het stadsdeel eraan om deze risico's te benadrukken. Ook zijn er bij exploitatie van een B&B op zolders reële risico's op overlast, mede door het ontbreken van direct toezicht van de exploitant die verblijft op een andere verdieping en daarmee geen direct toezicht kan uitoefenen.

Het is een bestuurlijke afweging om de belangen te wegen van het faciliteren van toeristische verhuur naast deze genoemde risico's van brandveiligheid en leefbaarheid c.q. overlast voor omwonenden.

Het stadsdeel adviseert om bovenstaande redenen het exploiteren van een B&B op zolders niet toe te staan.

Toevoegen van de opkoopbescherming als weigeringsgrond voor de vergunning Woningvormen

Na vorming van een aan gekochte woning naar twee woningen blijkt dat deze woningen wel verhuurd mogen worden. Het stadsdeel ondersteunt om die reden het voornemen om bij aanvragen Woningvormen opkoopbescherming als weigeringsgrond toe te voegen.

Opnemen weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen

Voorgesteld wordt om, op aangeven van VTH, weigeringsgronden op te nemen als meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op één adres. Het stadsdeel adviseert positief over deze voorgestelde wijziging in de Huisvestingsverordening.

Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken


De huidige definitie van een grondgebonden woning is inderdaad onduidelijk. Vanuit de uitvoering van de vergunningverlening (VTH) is behoefte aan meer duidelijkheid over de nieuwe definitie. Daarnaast is het zaak om de nieuwe definitie van een grondgebonden woning voor de uitvoering van VTH te verwerken in de indieningsbescheiden bij aanvragen waardoor VTH toetsing op een efficiënte wijze uit kan voeren.

Woonruimteverdeling

De schaarste aan woonruimte is zeer groot. De mogelijkheden van de gemeente Amsterdam om de schaarste te verminderen zijn, zeker op korte termijn, beperkt. Er zijn tal van knelpunten in de verdeling van woonruimte net als dat daarin moeilijke keuzen zijn te maken. De SDC adviseert om nog eens integraal een inventarisatie te maken van al die knelpunten en om woningzoekenden die echt in te bezwarende of onmogelijke situaties terecht komen te helpen. Speciale aandacht zou hierbij moeten gaan naar mensen komend uit verbroken relaties die ook zorg dragen voor minderjarige kinderen en voor woningzoekenden met zorg voor kinderen die in de nieuwe huurwoning een andere gezinssituatie beogen dan die in hun huidige woonsituatie. Het Dagelijks Bestuur neemt dit advies over.

Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag: Inspraakvoorstel HVV 2024
Portefeuille: Volkshuisvesting
Directie: Wonen
Datum behandeling staf WH: 15 mei 2023
Datum adviesaanvraag: 5 juli 2023
Deadline ontvangst advies: 17 juli 2023
Advies mailen naar: s.hamimid@amsterdam.nl, s.toorenburg@amsterdam.nl en j.frielink@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken: Huisvestingsverordening, Nadere regels,  [Manuscript burgemeester.docx](#) en scharste rapport
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden? Wetgevingsagenda is besproken in het BOSS van 27 maart 2023

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel: Zuid
Procesbegeleider: Marianne Heesen
Datum weekstart/staf: 19 juni 2023
Datum stadsdeelcommissie: 5 juli 2023
Datum dagelijks bestuur: 27 juni 2023
Registratienr. (optioneel): ...

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betreft college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Het college geeft voorgenomen beleidsvoorstellen voor de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 vrij voor inspraak. Het voorstel omvat onder meer het voorstel om de B&B quota met 30% te verminderen per wijk (waarmee motie 551 wordt afgehandeld), het voorstel om de jongerenvoorrang op een deel van het vrijkomende woningaanbod toe te passen en het voorstel om een nieuwe urgentiecategorie op te nemen voor economisch daklozen.

De belangrijkste voorstellen voor wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (HVV) per 1 januari 2024 zijn*:

*zie de bijgevoegde beleidstoelichting voor een uitgebreide toelichting op bovenstaande punten.

- 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, er wordt alleen gekeken naar de functies die in aanmerking komen voor de regeling. 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). Inwonende kinderen worden in dit voorstel alleen tot het huishouden gerekend indien zij voorafgaand aan de afgifte van de peildatum langer dan vijf jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan op het adres van de huurder die een stadsvernieuwingsurgentie verkrijgt en daar ook feitelijk gewoond hebben. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat de regeling op oneigenlijke wijze gebruikt wordt door huurders die een grotere woning toegewezen wensen te krijgen zonder dat hun gezinsomvang dat rechtvaardigt.

- *Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie;*

In het Bestuurlijk Thematisch Team Huisvesting Kwetsbare Groepen van 12 januari 2023 is een akkoord gegeven om urgentiecriteria te ontwerpen voor de meest kwetsbare economisch daklozen zodat zij onder het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) komen te vallen. 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. Het voorstel is om deze urgentiegroep toe te voegen aan de verordening en op jaarbasis circa 30 mensen die deel uitmaken van deze groep urgentie toe te kennen. Dit voorstel is afgestemd met het Stedelijk Team Economisch Daklozen (STED) van de Regenboog Groep (DRG) en HVO Querido Passantenhotel en pensions (HVO Q). Dit zijn ook de partijen die de meest kwetsbare economisch daklozen voordragen voor urgentie. Zij

hebben de kennis en kunde om in te kunnen schatten wie er voor deze urgentie in aanmerking komt. Dit voorstel is ook in concept opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV).

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

In de Huisvestingsverordening en de Nadere regels urgenties 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. Hoewel de Centrale Toegang Maatschappelijke Opvang (CTMO) en de zorgaanbieders veronderstelden dat deze weigeringsgrond ook gold voor urgenten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, is dat niet zo geregeld in de Huisvestingsverordening. Zij hebben daarom verzocht om de verordening hierop aan te passen. De vrees bij de CTMO is dat cliënten veel vaker woningen zullen weigeren wanneer bekend wordt dat een weigering geen consequenties heeft. Het voorstel is nu ook voor de groep die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen geldt dat een urgentieaanvraag wordt geweigerd als de aanvrager een urgentieverklaring had die minder dan twee jaar geleden werd ingetrokken.

- *Voorrangsregeling 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.

- *Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen;*

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. Omdat de voorrang geldt voor het volledige aanbod van jongerenwoningen in WoningNet, komen jongeren die niet voldoen aan de bindingseis helemaal niet meer in aanmerking voor een jongerenwoning. Het gaat bijvoorbeeld om jongeren die al hun hele leven in Amsterdam wonen, maar vanwege hun studie een aantal maanden uitgeschreven waren. Daarom is op 13 juli 2022 aan de gemeenteraad toegezegd om schriftelijk terug te komen op welke mogelijkheden er zijn om van de bindingsdefinitie uit de Huisvestingswet af te wijken.

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 BZK. Daarnaast kost het alsnog maken van uitzonderingen voor individuele gevallen capaciteit waar geen rekening mee is gehouden bij het ontwerpen van de regeling. 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 zonder binding met Amsterdam. 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.

b. Woonruimtevoorraad

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

Aanleiding

De wens om het quotum B&B te verlagen is opgenomen als doelstelling in de concept- Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, als maatregel in het kader van de Verordening op het toerisme in balans en vastgelegd in de motie 551 waarbij het college verzocht wordt 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.

Juridische kaders

Binnen de juridische kaders is onderzocht of er mogelijkheden zijn om de quota aan te passen. Van belang daarbij is vooral de Europese Dienstenrichtlijn 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. Een nadere analyse van de juridische risico's leest u in de juridische bijlage.

Voorstel

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.

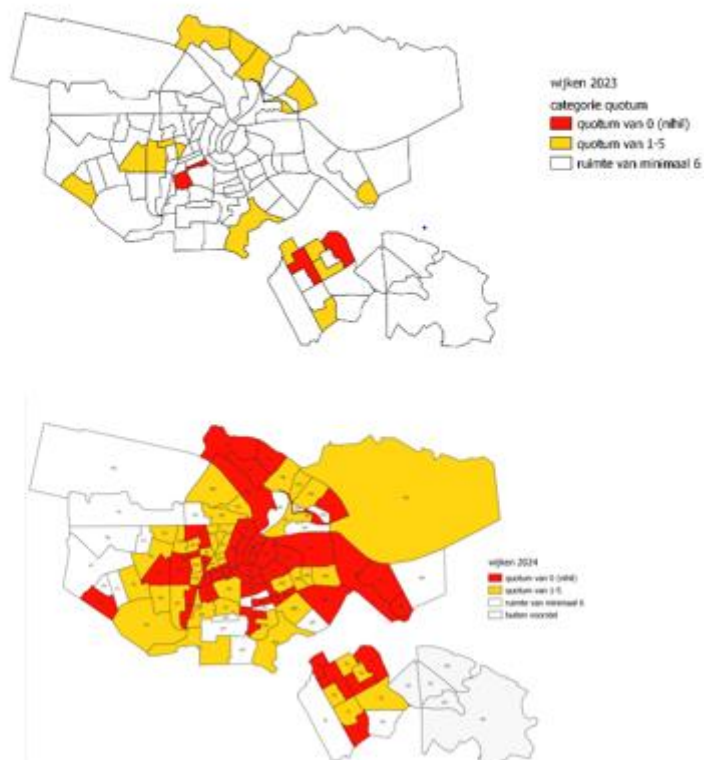
Aanvragen in de periode tussen 1 februari 2023 en 1 januari 2024

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 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, maar worden deze vergunningen 'verrekend' met eventuele 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. In de afgelopen drie jaren zijn circa 140 vergunningen ingetrokken (meestal op eigen verzoek of na verhuizing).

Voorstel in beeld

Onderstaande kaarten en tabel geven een beeld van de huidige situatie en de situatie na vermindering van de B&B quota.

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



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%
Totaal	3138	2131	32%	2402	11%

Stadsgebied Weesp 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 jul 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.

Onderbouwing

Inhoudelijke onderbouwt het college de beperking van het quotum op basis van de schaarste woonruimtevoorraad, de leefbaarheid van wijken en het streven naar een verminderd aanbod aan logiesruimte.

- a. Een beperking van het quotum acht het college gerechtvaardigd op basis van de krappe woningmarkt in Amsterdam. In 2022 had de MRA een tekortpercentage aan woningen van 5,4%, hoger dan het landelijk gemiddelde, en de woondruk-index-analyse geeft een tekort aan van 200.000 woningen in Amsterdam. Ingezet wordt op veel nieuwbouw en aanvullende maatregelen in de bestaande voorraad en dan kan het toeristisch verhuren van woonruimte niet buiten beschouwing blijven. Een B&B betekent per definitie dat bewoners woonruimte over hebben die zij kunnen verhuren. Voor het college is het niet vanzelfsprekend dat dat ook verhuur aan toeristen moet betekenen.
- b. Verder is het voor de leefbaarheid van wijken van belang dat toeristische verhuur wordt beperkt. 'Toeristificatie' van woonbuurten is niet in het belang van de bewoners en het college wil dit waar mogelijk tegengaan. Een B&B trekt toeristen aan die het hele jaar door in woningen verblijven. De bezoekersprognose 2022-2024 van Onderzoek en Statistiek (O&S) laat zien dat het toerisme de komende jaren weer flink aantrekt tot wellicht in 2024 zelfs boven het niveau van 2019. De meer centraal gelegen stadswijken ervaren de meeste druk van het toerisme, zo blijkt uit het onderzoek Toeristische draagkracht van wijken 2021 van O&S. Hetzelfde onderzoek laat zien dat de leefbaarheid waar het toeristische druk betreft, tijdens de Covid-periode is verbeterd. Die verbetering wil het college in het belang van de bewoners vasthouden.
- c. Het college voert een restrictief hotelbeleid. Nieuwe hotels zijn alleen nog maar toegestaan als zij in een 'nee, tenzij-gebied' liggen. In het kader van de *Verordening op het toerisme in balans* heeft de gemeenteraad in december 2022 een aanvullend pakket van maatregelen vastgesteld, waarbij ook extra of verbreding van de maatregelen in de hotelsector aan de orde zijn. Gezien het feit dat een B&B ook logies aanbiedt en qua aard en karakter dichtbij een hotel ligt, vindt het college het niet gewenst dat het aantal B&B's de komende jaren nog met bijna 50% zou kunnen toenemen. Ook vanuit het oogpunt van een gelijk speelveld met hotels is dit niet verdedigbaar.

Gezien bovenstaande is het naar het oordeel van het college onontkoombaar dat wordt ingegrepen in het quotum. Niets doen zou betekenen dat nog meer ruimte wordt geboden aan het gebruiken van schaarse woonruimte als logiesruimte voor permante duur aan toeristen. Bij nadere beschouwing kan gesteld worden dat de quota per 1 januari 2020, vanuit overigens toentertijd begrijpelijke beweegredenen, hoger zijn vastgesteld dan feitelijk nodig en gewenst was. Dat wil het college nu repareren. De periode tot 1 juli 2028 is te lang om niets te doen.

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

Tot 2020 was het beleid dat zolderruimtes ook als B&B gebruikt mochten worden. Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van de Huisvestingsverordening, waaronder de definitie van een B&B. Met deze wijziging werd door het college beoogd dat een B&B niet in een externe zolderruimte was toegestaan. Het argument hiervoor was dat de zolderruimte zich niet in de woning van de B&B-eigenaar bevindt en dit deel zich daarom onttrekt aan het directe toezicht door de B&B-eigenaar. Het desbetreffende artikel dat in de Huisvestingsverordening van 1 januari 2020 werd opgenomen, bleek in de praktijk bij de uitvoering en in juridische procedures onvoldoende duidelijk te zijn. Om deze interpretatie te verduidelijken heeft het college in 2020 voorgesteld om de verordening op dit punt te wijzigen. Uit de discussie in de gemeenteraad van december 2020 kon echter worden afgeleid dat de meerderheid van de gemeenteraad op dit punt een beleid voorstond dat vergelijkbaar was met het beleid van 2019. Zolderruimtes werden daarbij als deel van de woning gezien, tuinhuisjes niet. De raad heeft op 17 december 2020 een amendement aangenomen dat de wijziging op dit punt ongedaan wordt gemaakt, maar daar geen anders geformuleerd artikel of toelichting voor in de plaats gesteld. De Huisvestingsverordening bleef dus onveranderd en daarmee onduidelijk.

De belangenvereniging Amsterdam Gastvrij heeft in november 2021 een e-mail naar de wethouder Wonen gestuurd waarin Amsterdam Gastvrij stelt dat de gemeente de Huisvestingsverordening niet goed uitvoert en dat voorbij wordt gegaan aan het feit dat de raad bij amendement een voorstel tot wijziging van de verordening heeft verworpen. Als reactie op deze e-mail heeft de wethouder Amsterdam Gastvrij laten weten de praktijk van 2019 voorlopig aan te houden, in ieder geval tot aan de wijziging van de Huisvestingsverordening. Het college heeft op 24 mei 2022 besloten de keuze om B&B's wel of niet toe te staan in zolders uit te stellen tot de Huisvestingsverordening van 2024.

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. 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. De vluchtwegen en rookmelders moeten op de plattegrond van de B&B worden aangegeven. 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. Overigens is gebleken dat maar weinig zolderruimtes als B&B worden gebruikt. Het quotum op B&B voorkomt dat in de toekomst er veel van deze B&B's bij zullen komen.

- *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 koopprijs te hanteren als waardebeoordeling.

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;*

Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) signaleert dat er weigeringsgronden voor voorraadvergunningen ontbreken in de huidige Huisvestingsverordening. Het gaat dan om gevallen waarbij er meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op een adres. 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 dergelijke situaties kan VTH de vergunning weigeren. 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.

Voor bepaalde voorraadvergunningen (bijvoorbeeld de mogelijkheid om een kamerverhuurvergunning te weigeren indien de woning recentelijk bouwkundig gesplitst is) bestaan al weigeringsgronden, maar voor enkele andere vergunningen ontbreekt deze weigeringsgrond nog. Voorgesteld wordt om voor alle voorraadvergunningen weigeringsgronden op te nemen die zien op een onwenselijke samenloop van vergunningen.

- *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 m² en de gevormde woningen gemiddeld 100 m² zijn.

In de praktijk blijkt dat de toepassing van huidige begrip 'grondgebonden woning' tot gevolg heeft dat er grote gezinswoningen die weliswaar laag liggen, 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' met de volgende definitie:

'Woning bestaande uit twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau. Een woonlaag betreft een bouwlaag waar zich tenminste een verblijfsruimte in bevindt. Daarnaast is het hoogteverschil tussen het maaiveld en de bovenkant van de afgewerkte vloer ter plaatse bij de toegangsdeur van de woning en een woonlaag niet meer dan 2,1 meter.'

Vervolgproces

Na verwerking van uw advies en de reacties uit de inspraakronde, worden definitieve voorstellen gedaan aan de gemeenteraad voor vaststelling. Besluitvorming voor definitieve vaststelling van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 volgt in het najaar.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid wordt gevraagd uiterlijk 17 juli 2023 advies uit te brengen over de beleidsvoorstellen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024.

Conceptadvies DB:

Het dagelijks bestuur formuleert hier -indien van toepassing- t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

De door het college van B&W voorgestelde beleidsvoorstellen voor de nieuwe HVV 2024 betreffen logische, algemene en beleidsarme reparaties die vooral de uitvoering van bestaand beleid verbeteren of verduidelijken. Hieronder volgt een reactie van Stadsdeel Zuid op een aantal van de voorstellen.

Woonruimteverdeling

Inwonende kinderen van 18-23 jaar meerekenen tot het huishouden bij stadsvernieuwingurgentie

Door kinderen van 18 tot 23 jaar voortaan mee te rekenen bij het huishouden wordt voorkomen dat gezinnen na verhuizing bij sloop of renovatie in een te krappe woning terecht komen. Gezien het tekort aan jongerenwoningen is dit een wenselijke aanpassing.

Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie

De doelgroep meest kwetsbare economisch daklozen krijgt urgentie en hoort daarmee bij de "kwetsbare groepen" van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen. Door economisch daklozen tijdig (en tijdelijk) te helpen aan onderdak, kan voorkomen worden dat hun situatie verslechtert. Zuid steunt deze wijziging en zich ook in voor het vinden van ruimte voor deze groep.

Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen

Dit voorstel om de voorrang maar op een deel van de woningen toe te passen (30-50% om het voor corporaties werkbaar te houden), draagt eraan bij dat jongerenwoningen beschikbaar blijven voor zowel reguliere woningzoekende jongeren zonder binding met Amsterdam als Amsterdamse jongeren.

Zuid ziet dat hiermee de beschikbare voorraad jongerenwoningen beter verdeeld wordt onder alle jongeren. Het is wel belangrijk dat de uitwerking van deze wijziging goed dat dit wordt gemonitord: is dit werkbaar voor corporaties? Wat betekent dit voor Amsterdamse jongeren?

Woonruimtevoorraad

Vermindering van de Bed & Breakfast-quota met 30% per wijk

Woningen er zijn om in te wonen. Het indertijd afgesproken quotum voor ieder stadsdeel was te hoog. Vanuit het oogpunt van schaarste en leefbaarheid in de wijken, wordt het aantal B&B/s daarom ingeperkt. In Zuid zal dit tot gevolg hebben dat er in de meeste wijken na de vermindering bijna geen ruimte meer is voor nieuwe B&B's.

B&B in een zolderruimte

Hiermee wordt het duidelijk dat B&B's toegestaan zijn in zolderruimten, met heldere voorwaarden, zodat deze zolders voldoen aan de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Mogelijk kunnen de veiligheidsrisico's toenemen. De controle op de (brand-)veiligheid van een nieuwe aanvraag wordt uitgevoerd door de afdeling handhaving van de directie Wonen, net als de afhandeling van klachten over B&B's. Het is belangrijk dat hier capaciteit voor is zodat dit goed wordt uitgevoerd.

Aanpassingen van de Opkoopbeschermingsregeling

- *Toevoegen van de opkoopbescherming als weigeringsgrond voor de vergunning woningvormen*

Juist om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen opgekocht worden voor de verhuur en minder vermogende kopers het nakijken hebben is de opkoopbeschermingsregeling ingevoerd. Om die reden is het onwenselijk dat deze opkoopbescherming via een 'sluiproute' omzeild wordt (bijv. eerst woningen vormen en meteen verkopen zonder dat de WOZ-waarde al bekend is zodat de nieuwe woningen toch verhuurd kunnen worden). Door het toevoegen van een weigeringsgrond kan dit worden voorkomen. Zuid adviseert de weigeringsgrond ook van toepassing te laten zijn op andere voorraadvergunningen als samenvoeging door eigenaar-bewoners.

- *Opnemen van weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen*

Door het toevoegen van weigeringsgronden bij samenloop van een voorraadvergunning 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.

Zuid denkt dat dit goed is voor de vergunningaanvragers, maar vraagt zich af of dit wel uitvoerbaar is door de afdeling Vergunningen.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

Meerderheidsadvies

- De fracties van GroenLinks, PvdA en D66 adviseren positief en ondersteunen het concept-advies van het Dagelijks Bestuur.

Minderheidsadvies PvdA-GroenLinks

- De fracties van PvdA en GroenLinks uiten hun zorgen over de uitbreiding van het aantal B&B's in Zuid, gezien het grote woningtekort en de bestrijding van overlast door toerisme. Het college ziet ruimte voor een nominale uitbreiding van het aantal vergunningen in 2024. Vanuit maatschappelijke optiek valt het verre te verkiezen dat huiseigenaren in Zuid die een of meerdere kamers of etages beschikbaar hebben deze ruimte(s) aanwenden om het woningtekort enigszins te lenigen, door ze voor een fatsoenlijk bedrag te verhuren aan woningzoekenden. De fracties van PvdA en GroenLinks adviseren daarom het college om over te gaan tot een totale vergunningstop voor nieuwe B&B's in Zuid.

Minderheidsadvies VVD

- *Aanpassingen van de Beroepsgroepenregeling*

ii. Onder alle groepen leerkrachten zijn grote tekorten, of dit nu primair, voortgezet of speciaal onderwijs betreft. Het schoolwegingsysteem is wat de VVD betreft oneerlijk en onwenselijk: leerkrachten uit alle vormen/typen onderwijs

moeten evenveel kans maken op een sociale- of middenhuurwoning via de voorrangregeling maatschappelijke beroepsgroepen. Hierop kan wat de VVD-fractie betreft alleen worden afgeweken als er significant grotere tekorten zijn bij een specifieke groep leerkrachten. Mocht dit het geval zijn bij de groep leerkrachten voor speciaal onderwijs, dan is het eerlijk deze groep voorrang te geven op andere groepen leerkrachten.

- *Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie*

Voor de VVD-fractie is het van groot belang te weten/te onderzoeken hoeveel impact het plaatsen van specifieke kwetsbare personen met psychische klachten heeft op een buurt. Hoe schrijnend de situatie van een individueel geval ook is: als de psychische klachten van een individu dusdanig zijn dat dit overlast - of erger: gevaar - oplevert voor een buurt, dient dit individu hier niet worden gehuisvest.

Tot slot wil de VVD bepleiten dat de maatschappelijke beroepsgroepen onderwijs, zorg en politie, alsook de economisch daklozen (mits veilig en niet-overlastgevend bevonden), jongeren en mensen met een medische urgentie, voorrang moeten krijgen boven nieuwkomers uit andere gemeenten, regio's en landen; dus ook boven statushouders.

Finaal advies DB:

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

De door het college van B&W voorgestelde beleidsvoorstellen voor de nieuwe HVV 2024 betreffen logische, algemene en beleidsarme reparaties die vooral de uitvoering van bestaand beleid verbeteren of verduidelijken. Hieronder volgt een reactie van Stadsdeel Zuid op een aantal van de voorstellen.

Woonruimteverdeling

Inwonende kinderen van 18-23 jaar meerekenen tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie

Door kinderen van 18 tot 23 jaar voortaan mee te rekenen bij het huishouden wordt voorkomen dat gezinnen na verhuizing bij sloop of renovatie in een te krappe woning terecht komen. Gezien het tekort aan jongerenwoningen is dit een wenselijke aanpassing.

Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie

De doelgroep meest kwetsbare economisch daklozen krijgt urgentie en hoort daarmee bij de "kwetsbare groepen" van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen. Door economisch daklozen tijdig (en tijdelijk) te helpen aan onderdak, kan voorkomen worden dat hun situatie verslechtert. Zuid steunt deze wijziging en zich ook in voor het vinden van ruimte voor deze groep.

Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen

Dit voorstel om de voorrang maar op een deel van de woningen toe te passen (30-50% om het voor corporaties werkbaar te houden), draagt eraan bij dat jongerenwoningen beschikbaar blijven voor zowel reguliere woningzoekende jongeren zonder binding met Amsterdam als Amsterdamse jongeren.

Zuid ziet dat hiermee de beschikbare voorraad jongerenwoningen beter verdeeld wordt onder alle jongeren. Het is wel belangrijk dat de uitwerking van deze wijziging goed dat dit wordt gemonitord: is dit werkbaar voor corporaties? Wat betekent dit voor Amsterdamse jongeren?

Woonruimtevoorraad

Vermindering van de Bed & Breakfast-quota met 30% per wijk

Woningen er zijn om in te wonen. Het indertijd afgesproken quotum voor ieder stadsdeel was te hoog. Vanuit het oogpunt van schaarste en leefbaarheid in de wijken, wordt het aantal B&B's daarom ingeperkt. In Zuid zal dit tot gevolg hebben dat er in de meeste wijken na de vermindering bijna geen ruimte meer is voor nieuwe B&B's.

B&B in een zolderruimte

Hiermee wordt het duidelijk dat B&B's toegestaan zijn in zolderruimten, met heldere voorwaarden, zodat deze zolders voldoen aan de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Mogelijk kunnen de veiligheidsrisico's toenemen. De controle op de (brand-)veiligheid van een nieuwe aanvraag wordt uitgevoerd door de afdeling handhaving van de

directie Wonen, net als de afhandeling van klachten over B&B's. Het is belangrijk dat hier capaciteit voor is zodat dit goed wordt uitgevoerd.

Aanpassingen van de Opkoopbeschermingsregeling

- *Toevoegen van de opkoopbescherming als weigeringsgrond voor de vergunning woningvormen*

Juist om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen opgekocht worden voor de verhuur en minder vermogende kopers het nakijken hebben is de opkoopbeschermingsregeling ingevoerd. Om die reden is het onwenselijk dat deze opkoopbescherming via een 'sluiproute' omzeild wordt (bijv. eerst woningen vormen en meteen verkopen zonder dat de WOZ-waarde al bekend is zodat de nieuwe woningen toch verhuurd kunnen worden). Door het toevoegen van een weigeringsgrond kan dit worden voorkomen. Zuid adviseert de weigeringsgrond ook van toepassing te laten zijn op andere voorraadvergunningen als samenvoeging door eigenaar-bewoners.

- *Opnemen van weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen*

Door het toevoegen van weigeringsgronden bij samenloop van een voorraadvergunning 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.


Zuid denkt dat dit goed is voor de vergunningaanvrager, maar vraagt zich af of dit wel uitvoerbaar is door de afdeling Vergunningen.

Advies stadsdeelcommissie

De stadsdeelcommissie onderschrijft in meerderheid het advies van het DB.

Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag: **Inspraakvoorstel HVV 2024**
Portefeuille: **Volkshuisvesting**
Directie: **Wonen**
Datum behandeling staf WH: **15 mei 2023**
Datum adviesaanvraag: **5 juni 2023**
Deadline ontvangst advies: **17 juli 2023**
Advies mailen naar: s.hamimid@amsterdam.nl, s.toorenborg@amsterdam.nl en j.frielink@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken: **Huisvestingsverordening, Nadere regels,  Manvoordracht, burgemeester.docx** **schaarste rapport**
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden? **Wetgevingsagenda is besproken in het BOSS van 27 maart 2023**

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel: ...
Procesbegeleider: ...
Datum weekstart/staf: ...
Datum stadsdeelcommissie: ...
Datum dagelijks bestuur: ...
Registratienr. (optioneel): ...

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betreft college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen

waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Het college geeft voorgenomen beleidsvoorstellen voor de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 vrij voor inspraak. Het voorstel omvat onder meer het voorstel om de B&B quota met 30% te verminderen per wijk (waarmee motie 551 wordt afgehandeld), het voorstel om de jongerenvoorrang op een deel van het vrijkomende woningaanbod toe te passen en het voorstel om een nieuwe urgentiecategorie op te nemen voor economisch daklozen.

De belangrijkste voorstellen voor wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (HVV) per 1 januari 2024 zijn*:

*zie de bijgevoegde beleidstoelichting voor een uitgebreide toelichting op bovenstaande punten.

a. 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, er wordt alleen gekeken naar de functies die in aanmerking komen voor de regeling. 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 studentenhuysvesting 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). Inwonende kinderen worden in dit voorstel alleen tot het huishouden gerekend indien zij voorafgaand aan de afgifte van de peildatum langer dan vijf jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan op het adres van de huurder die een stadsvernieuwingsurgentie verkrijgt en daar ook feitelijk gewoond hebben. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat de regeling op oneigenlijke wijze gebruikt wordt door huurders die een grotere woning toegewezen wensen te krijgen zonder dat hun gezinsomvang dat rechtvaardigt.

- *Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie;*

In het Bestuurlijk Thematisch Team Huisvesting Kwetsbare Groepen van 12 januari 2023 is een akkoord gegeven om urgentiecriteria te ontwerpen voor de meest kwetsbare economisch daklozen zodat zij onder het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) komen te vallen. 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. Het voorstel is om deze urgentiegroep toe te voegen aan de verordening en op jaarbasis circa 30 mensen die deel uitmaken van deze groep urgentie toe te kennen. Dit voorstel is afgestemd met het Stedelijk Team Economisch Daklozen (STED) van de Regenboog Groep (DRG) en HVO Querido Passantenhotel en pensions (HVO Q). Dit zijn ook de partijen die de meest kwetsbare economisch daklozen voordragen voor urgentie. Zij hebben de kennis en kunde om in te kunnen schatten wie er voor deze urgentie in aanmerking komt. Dit voorstel is ook in concept opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV).

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

In de Huisvestingsverordening en de Nadere regels urgenties 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. Hoewel de Centrale Toegang Maatschappelijke Opvang (CTMO) en de zorgaanbieders veronderstelden dat deze weigeringsgrond ook gold voor urgenten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, is dat niet zo geregeld in de Huisvestingsverordening. Zij hebben daarom verzocht om de verordening hierop aan te passen. De vrees bij de CTMO is dat cliënten veel vaker woningen zullen weigeren wanneer bekend wordt dat een weigering geen consequenties heeft. Het voorstel is nu ook voor de groep die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen geldt dat een urgentieaanvraag wordt geweigerd als de aanvrager een urgentieverklaring had die minder dan twee jaar geleden werd ingetrokken.

- *Voorrangsregeling 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.

- *Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen;*

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. Omdat de voorrang geldt voor het volledige aanbod van jongerenwoningen in WoningNet, komen jongeren die niet voldoen aan de bindingseis helemaal niet meer in aanmerking voor een jongerenwoning. Het gaat bijvoorbeeld om jongeren die al hun hele leven in Amsterdam wonen, maar vanwege hun studie een aantal maanden uitgeschreven waren. Daarom is op 13 juli 2022 aan de gemeenteraad toegezegd om schriftelijk terug te komen op welke mogelijkheden er zijn om van de bindingsdefinitie uit de Huisvestingswet af te wijken.

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 BZK. Daarnaast kost het alsnog maken van uitzonderingen voor individuele gevallen capaciteit waar geen rekening mee is gehouden bij het ontwerpen van de regeling. 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 zonder binding met Amsterdam. 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.

b. Woonruimtevoorraad

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

Aanleiding

De wens om het quotum B&B te verlagen is opgenomen als doelstelling in de concept- Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, als maatregel in het kader van de Verordening op het toerisme in balans en vastgelegd in de motie 551 waarbij het college verzocht wordt 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.

Juridische kaders

Binnen de juridische kaders is onderzocht of er mogelijkheden zijn om de quota aan te passen. Van belang daarbij is vooral de Europese Dienstenrichtlijn 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. Een nadere analyse van de juridische risico's leest u in de juridische bijlage.

Voorstel

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.

Aanvragen in de periode tussen 1 februari 2023 en 1 januari 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 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, maar worden deze vergunningen 'verrekend' met eventuele 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. In de afgelopen drie jaren zijn circa 140 vergunningen ingetrokken (meestal op eigen verzoek of na verhuizing).

Voorstel in beeld

Onderstaande kaarten en tabel geven een beeld van de huidige situatie en de situatie na vermindering van de B&B quota.

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%
Totaal	3138	2131	32%	2402	11%

Stadsgebied Weesp 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 jul 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.

Onderbouwing

Inhoudelijke onderbouwt het college de beperking van het quotum op basis van de schaarse woonruimtevoorraad, de leefbaarheid van wijken en het streven naar een verminderd aanbod aan logiesruimte.

- a. Een beperking van het quotum acht het college gerechtvaardigd op basis van de krappe woningmarkt in Amsterdam. In 2022 had de MRA een tekortpercentage aan woningen van 5,4%, hoger dan het landelijk gemiddelde, en de woondruk-index-analyse geeft een tekort aan van 200.000 woningen in Amsterdam. Ingezet wordt op veel nieuwbouw en aanvullende maatregelen in de bestaande voorraad en dan kan het toeristisch verhuren van woonruimte niet buiten beschouwing blijven. Een B&B betekent per definitie dat bewoners woonruimte over hebben die zij kunnen verhuren. Voor het college is het niet vanzelfsprekend dat dat ook verhuur aan toeristen moet betekenen.

- b. Verder is het voor de leefbaarheid van wijken van belang dat toeristische verhuur wordt beperkt. 'Toeristificatie' van woonbuurten is niet in het belang van de bewoners en het college wil dit waar mogelijk tegengaan. Een B&B trekt toeristen aan die het hele jaar door in woningen verblijven. De bezoekersprognose 2022-2024 van Onderzoek en Statistiek (O&S) laat zien dat het toerisme de komende jaren weer flink aantrekt tot wellicht in 2024 zelfs boven het niveau van 2019. De meer centraal gelegen stadswijken ervaren de meeste druk van het toerisme, zo blijkt uit het onderzoek Toeristische draagkracht van wijken 2021 van O&S. Hetzelfde onderzoek laat zien dat de leefbaarheid waar het toeristische druk betreft, tijdens de Covid-periode is verbeterd. Die verbetering wil het college in het belang van de bewoners vasthouden.
- c. Het college voert een restrictief hotelbeleid. Nieuwe hotels zijn alleen nog maar toegestaan als zij in een 'nee, tenzij-gebied' liggen. In het kader van de *Verordening op het toerisme in balans* heeft de gemeenteraad in december 2022 een aanvullend pakket van maatregelen vastgesteld, waarbij ook extra of verbreding van de maatregelen in de hotelsector aan de orde zijn. Gezien het feit dat een B&B ook logies aanbiedt en qua aard en karakter dichtbij een hotel ligt, vindt het college het niet gewenst dat het aantal B&B's de komende jaren nog met bijna 50% zou kunnen toenemen. Ook vanuit het oogpunt van een gelijk speelveld met hotels is dit niet verdedigbaar.

Gezien bovenstaande is het naar het oordeel van het college onontkoombaar dat wordt ingegrepen in het quotum. Niets doen zou betekenen dat nog meer ruimte wordt geboden aan het gebruiken van schaarse woonruimte als logiesruimte voor permante duur aan toeristen. Bij nadere beschouwing kan gesteld worden dat de quota per 1 januari 2020, vanuit overigens toentertijd begrijpelijke beweegredenen, hoger zijn vastgesteld dan feitelijk nodig en gewenst was. Dat wil het college nu repareren. De periode tot 1 juli 2028 is te lang om niets te doen.

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

Tot 2020 was het beleid dat zolderruimtes ook als B&B gebruikt mochten worden. Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van de Huisvestingsverordening, waaronder de definitie van een B&B. Met deze wijziging werd door het college beoogd dat een B&B niet in een externe zolderruimte was toegestaan. Het argument hiervoor was dat de zolderruimte zich niet in de woning van de B&B-eigenaar bevindt en dit deel zich daarom onttrekt aan het directe toezicht door de B&B-eigenaar. Het desbetreffende artikel dat in de Huisvestingsverordening van 1 januari 2020 werd opgenomen, bleek in de praktijk bij de uitvoering en in juridische procedures onvoldoende duidelijk te zijn. Om deze interpretatie te verduidelijken heeft het college in 2020 voorgesteld om de verordening op dit punt te wijzigen. Uit de discussie in de gemeenteraad van december 2020 kon echter worden afgeleid dat de meerderheid van de gemeenteraad op dit punt een beleid voorstond dat vergelijkbaar was met het beleid van 2019. Zolderruimtes werden daarbij als deel van de woning gezien, tuinhuisjes niet. De raad heeft op 17 december 2020 een amendement aangenomen dat de wijziging op dit punt ongedaan wordt gemaakt, maar daar geen anders geformuleerd artikel of toelichting voor in de plaats gesteld. De Huisvestingsverordening bleef dus onveranderd en daarmee onduidelijk.

De belangenvereniging Amsterdam Gastvrij heeft in november 2021 een e-mail naar de wethouder Wonen gestuurd waarin Amsterdam Gastvrij stelt dat de gemeente de Huisvestingsverordening niet goed uitvoert en dat voorbij wordt gegaan aan het feit dat de raad bij amendement een voorstel tot wijziging van de verordening heeft verworpen. Als reactie op deze e-mail heeft de wethouder Amsterdam Gastvrij laten weten de praktijk van 2019 voorlopig aan te houden, in ieder geval tot aan de wijziging van de Huisvestingsverordening. Het college heeft op 24 mei 2022 besloten de keuze om B&B's wel of niet toe te staan in zolders uit te stellen tot de Huisvestingsverordening van 2024.

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. 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. De vluchtwegen en rookmelders moeten op de plattegrond van de B&B worden aangegeven. 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. Overigens is gebleken dat maar weinig zolderruimtes als B&B worden gebruikt. Het quotum op B&B voorkomt dat in de toekomst er veel van deze B&B's bij zullen komen.

- *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 koopprijs te hanteren als waardebepalings.

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;*

Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) signaleert dat er weigeringsgronden voor voorraadvergunningen ontbreken in de huidige Huisvestingsverordening. Het gaat dan om gevallen waarbij er meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op een adres. 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 dergelijke situaties kan VTH de vergunning weigeren. 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.

Voor bepaalde voorraadvergunningen (bijvoorbeeld de mogelijkheid om een kamerverhuurvergunning te weigeren indien de woning recentelijk bouwkundig gesplitst is) bestaan al weigeringsgronden, maar voor enkele andere vergunningen ontbreekt deze weigeringsgrond nog. Voorgesteld wordt om voor alle voorraadvergunningen weigeringsgronden op te nemen die zien op een onwenselijke samenloop van vergunningen.

- *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 m² en de gevormde woningen gemiddeld 100 m² zijn.

In de praktijk blijkt dat de toepassing van huidige begrip 'grondgebonden woning' tot gevolg heeft dat er grote gezinswoningen die weliswaar laag liggen, 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' met de volgende definitie:

'Woning bestaande uit twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau. Een woonlaag betreft een bouwlaag waar zich tenminste een verblijfsruimte in bevindt. Daarnaast is het hoogteverschil tussen het maaiveld en de bovenkant van de afgewerkte vloer ter plaatse bij de toegangsdeur van de woning en een woonlaag niet meer dan 2,1 meter.'

Vervolgproces

Na verwerking van uw advies en de reacties uit de inspraakronde, worden definitieve voorstellen gedaan aan de gemeenteraad voor vaststelling. Besluitvorming voor definitieve vaststelling van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 volgt in het najaar.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel wordt gevraagd uiterlijk 17 juli 2023 advies uit te brengen over de beleidsvoorstellen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024.

Conceptadvies DB:

Het dagelijks bestuur formuleert hier -indien van toepassing- t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

De door het college van B&W voorgestelde beleidsvoorstellen voor de nieuwe Huisvestingsverordening 2024 zijn voor een deel technisch van aard. Het betreft logische, algemene en beleidsarme reparaties die vooral de uitvoering van bestaand beleid verbeteren of verduidelijken.

Het bestuur van stadsdeel Noord kiest er daarom voor om selectief te adviseren op die beleidsvoorstellen die de belangen van stadsdeel Noord kunnen raken.

Woonruimteverdeling

- Inwonende kinderen van 18-23 jaar meerekenen tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie Noord is zeer tevreden dat dit knelpunt bij de herhuisvesting van gezinnen met oudere kinderen structureel wordt opgelost. Door kinderen van 18 tot 23 jaar voortaan mee te rekenen bij het huishouden wordt voorkomen dat gezinnen na verhuizing bij sloop of renovatie in een te krappe woning terecht komen.
- Meest kwetsbare economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie De doelgroep meest kwetsbare economisch daklozen krijgen in dit voorstel urgentie en vallen dan onder de zogenoemde "kwetsbare groepen" van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen. Zoals Noord eerder in het stadsdeeladvies voor de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting heeft toegelicht draagt Noord haar 'fair share' bij aan het huisvesten van kwetsbare huishoudens. Noord is daarom voorstander van het beleidsvoorstel mits de afgesproken gespreide toewijzing van max. 30% van het vrijkomende sociale corporatie huuraanbod aan PHKG niet wordt overschreden; er goed afgestemd wordt in wijken waar meerdere corporaties bezit hebben; er voldoende begeleiding/zorg is in de wijken voor (gevestigde) kwetsbare huishoudens en de capaciteit van de buurtteams/de sociale basis afdoende is.
- Jongeren voorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen Noord begrijpt de pragmatische keuze achter het beleidsvoorstel om de voorrang op jongerenwoningen te

beperken, om zo Amsterdamse jongeren die tijdelijk (bv voor studie) de stad verlieten ook een kans te geven om na terugkeer een jongerenwoning te bemachtigen. Dit omdat het nu juridisch niet mogelijk is om de strenge bindingseisen uit de Huisvestingswet soepel toe te passen. Noord hoopt 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.

Woonruimtevoorraad

- Vermindering van de Bed & Breakfast-quota met 30% per wijk

De mening van het college dat "woningen er zijn om in te wonen" wordt door Noord volmondig onderschreven. Noord kan zich daarom vinden in het voorstel om de ruimte voor vestiging van B&B's in wijken, vanuit het oogpunt van schaarste en leefbaarheid in wijken, verder in te perken. Dit voorstel leidt ertoe dat in de meeste wijken van Noord er nog 0 tot maximaal 5 B&B's bij kunnen komen. Wel vraagt Noord aandacht voor het zogenoemde 'waterbedeffect', doordat de verlaging van het quotum ervoor zorgt dat vestiging in de meer centraal gelegen populaire wijken niet meer mogelijk is kan dit (weliswaar gemaximeerd door het quotum) voor een verschuiving naar de meer perifeer gelegen woonwijken van de stad zorgen.

- B&B in een zolderruimte

Noord vindt het voor eigenaren, de uitvoering en handhaving fijn dat er nu duidelijkheid is over het toestaan van B&B's in zolderruimten. En essentieel dat aan het verantwoord toestaan van het gebruik van zolderruimten door B&B's heldere voorwaarden worden verbonden, zodat deze zolders voldoen aan de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Een toerist is tenslotte een gast die de vluchtwegen in de woning niet vanzelfsprekend goed kent, waardoor veiligheidsrisico's toenemen.

Het college schrijft dat er maar weinig (externe) zolderruimtes als B&B worden gebruikt. Noord vermoedt dat dit met het type bebouwing te maken heeft; het in de centralere delen van de stad veel voorkomende vooroorlogse woongebouw met 4 gestapelde woningen met daarboven een bouwlaag met zolders voor de ondergelegen woningen. En is daarom benieuwd naar waar dit in de stad wel voor komt, zodat hier op geanticipeerd kan worden.

- Voorstel Opkoopbescherming als weigeringsgrond voor woningvormen

Juist om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen opgekocht worden voor de verhuur en minder vermogende kopers het nakijken hebben is de opkoopbeschermingsregeling ingevoerd. Om die reden is Noord het met het college eens dat het onwenselijk is dat via de woningvormingsssluproute alsnog gekocht kan worden voor de verhuur en steunt het de invoering van deze weigeringsgrond.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

De commissie is blij met het advies van het DB en sluit zich hierbij aan. Als aanvullende punten willen we meegeven:

- We zijn blij met de voorrangregels voor speciale categorieën woningzoekenden, zoals jongeren en economisch daklozen, maar het gevolg is wel dat er eigenlijk nauwelijks meer woningen te vinden zijn zonder urgentie en het vallen in een speciale categorie die voorrang krijgt. Volkshuisvesting is al jaren een probleem in Amsterdam en het wordt alleen maar erger. We adviseren daarom ook dat de gemeente zich inspant om te zorgen dat woningcorporaties geen sociale huurwoningen meer verkopen, en ervoor te zorgen dat bij nieuwbouwprojecten de 40-40-20-regel wordt gehanteerd en toegepast. Verifieer dit per stadsdeel ook na het opleveren van woningbouwprojecten.
- We willen benadrukken dat er goed op gelet wordt bij economisch daklozen dat deze bewoners kwetsbaar zijn en daarom niet zomaar zonder begeleiding in een kwetsbare volkswijk met veel sociale problemen woningen toegewezen krijgen.

- Het college stelt voor om "de voorrang voor Amsterdamse jongeren toe te passen op 30% tot 50% van de vrijkomende jongerenwoningen". Het lijkt ons wenselijker om dit op 50 procent van de jongerenwoningen van toepassing te laten zijn, gezien de hoge nood onder deze doelgroep.

Finaal advies DB:

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

De door het college van B&W voorgestelde beleidsvoorstellen voor de nieuwe Huisvestingsverordening 2024 zijn voor een deel technisch van aard. Het betreft logische, algemene en beleidsarme reparaties die vooral de uitvoering van bestaand beleid verbeteren of verduidelijken.

Het bestuur van stadsdeel Noord kiest er daarom voor om selectief te adviseren op die beleidsvoorstellen die de belangen van stadsdeel Noord kunnen raken.

Woonruimteverdeling

- Inwonende kinderen van 18-23 jaar meerekenen tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie
Noord is zeer tevreden dat dit knelpunt bij de herhuisvesting van gezinnen met oudere kinderen structureel wordt opgelost. Door kinderen van 18 tot 23 jaar voortaan mee te rekenen bij het huishouden wordt voorkomen dat gezinnen na verhuizing bij sloop of renovatie in een te krappe woning terecht komen.
- Meest kwetsbare economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie
De doelgroep meest kwetsbare economisch daklozen krijgen in dit voorstel urgentie en vallen dan onder de zogenoemde "kwetsbare groepen" van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen. Zoals Noord eerder in het stadsdeeladvies voor de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting heeft toegelicht draagt Noord haar 'fair share' bij aan het huisvesten van kwetsbare huishoudens. Noord is daarom voorstander van het beleidsvoorstel mits de afgesproken gespreide toewijzing van max. 30% van het vrijkomende sociale corporatie huuraanbod aan PHKG niet wordt overschreden; er goed afgestemd wordt in wijken waar meerdere corporaties bezit hebben; er voldoende begeleiding/zorg is in de wijken voor (gevestigde) kwetsbare huishoudens en de capaciteit van de buurtteams/de sociale basis afdoende is. De doelgroep economisch daklozen is kwetsbaar, daarom wil Noord benadrukken dat zij alleen met goede begeleiding gehuisvest worden.
- Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen
Noord begrijpt de pragmatische keuze achter het beleidsvoorstel om de voorrang op jongerenwoningen te beperken, om zo Amsterdamse jongeren die tijdelijk (bv voor studie) de stad verlieten ook een kans te geven om na terugkeer een jongerenwoning te bemachtigen. Dit omdat het nu juridisch niet mogelijk is om de strenge bindingseisen uit de Huisvestingswet soepel toe te passen. Noord hoopt 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. Noord geeft, gelet op de hoge woningnood onder jongeren, er de voorkeur aan om de voorrang op 50% van de vrijkomende jongerenwoningen van toepassing te laten zijn.

Woonruimtevoorraad

- Vermindering van de Bed & Breakfast-quota met 30% per wijk
De mening van het college dat "woningen er zijn om in te wonen" wordt door Noord volmondig onderschreven. Noord kan zich daarom vinden in het voorstel om de ruimte voor vestiging van B&B's in wijken, vanuit het oogpunt van schaarste en leefbaarheid in wijken, verder in te perken. Dit voorstel leidt ertoe dat in de meeste wijken van Noord er nog 0 tot maximaal 5 B&B's bij kunnen komen. Wel vraagt Noord aandacht voor het zogenoemde 'waterbedeffect', doordat de verlaging van het quotum ervoor zorgt dat vestiging in de meer centraal gelegen

populaire wijken niet meer mogelijk is kan dit (weliswaar gemaximeerd door het quotum) voor een verschuiving naar de meer perifeer gelegen woonwijken van de stad zorgen.

- B&B in een zolderruimte

Noord vindt het voor eigenaren, de uitvoering en handhaving fijn dat er nu duidelijkheid is over het toestaan van B&B's in zolderruimten. En essentieel dat aan het verantwoord toestaan van het gebruik van zolderruimten door B&B's heldere voorwaarden worden verbonden, zodat deze zolders voldoen aan de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Een toerist is tenslotte een gast die de vluchtwegen in de woning niet vanzelfsprekend goed kent, waardoor veiligheidsrisico's toenemen.

Het college schrijft dat er maar weinig (externe) zolderruimtes als B&B worden gebruikt. Noord vermoedt dat dit met het type bebouwing te maken heeft; het in de centralere delen van de stad veel voorkomende vooroorlogse woongebouw met 4 gestapelde woningen met daarboven een bouwlaag met zolders voor de ondergelegen woningen. En is daarom benieuwd naar waar dit in de stad wel voor komt, zodat hier op geanticipeerd kan worden.

- Voorstel Opkoopbescherming als weigeringsgrond voor woningvormen

Juist om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen opgekocht worden voor de verhuur en minder vermogende kopers het nakijken hebben is de opkoopbeschermingsregeling ingevoerd. Om die reden is Noord het met het college eens dat het onwenselijk is dat via de woningvormingsssluiproute alsnog gekocht kan worden voor de verhuur en steunt het de invoering van deze weigeringsgrond.

Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag: Inspraakvoorstel HVV 2024
Portefeuille: Volkshuisvesting
Directie: Wonen
Datum behandeling staf WH: 15 mei 2023
Datum adviesaanvraag: 5 juni 2023
Deadline ontvangst advies: 17 juli 2023
Advies mailen naar: s.hamimid@amsterdam.nl, s.toorenborg@amsterdam.nl en j.frielink@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken: Huisvestingsverordening, Nadere regels, schaarste rapport
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden? Wetgevingsagenda is besproken in het BOSS van 27 maart 2023

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel: Nieuw-West
Procesbegeleider: Mirte Verouden...
Datum weekstart/staf: Integrale staf 19 juni 2023...
Datum stadsdeelcommissie: 27 juni 2023...
Datum dagelijks bestuur: 4 juli 2023...
Registratienr. (optioneel): ...

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betreft college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Het college geeft voorgenomen beleidsvoorstellen voor de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 vrij voor inspraak. Het voorstel omvat onder meer het voorstel om de B&B quota met 30% te verminderen per wijk (waarmee motie 551 wordt afgehandeld), het voorstel om de jongerenvoorrang op een deel van het vrijkomende woningaanbod toe te passen en het voorstel om een nieuwe urgentiecategorie op te nemen voor economisch daklozen.

De belangrijkste voorstellen voor wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (HVV) per 1 januari 2024 zijn*:

*zie de bijgevoegde beleidstoelichting voor een uitgebreide toelichting op bovenstaande punten.

c. 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:

- iv. *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, er wordt alleen gekeken naar de functies die in aanmerking komen voor de regeling. 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.
- v. *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.
- vi. *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 studentenhuusvesting en vallen ook niet onder de voorrangsregeling. 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). Inwonende kinderen worden in dit voorstel alleen tot het huishouden gerekend indien zij voorafgaand aan de afgifte van de peildatum langer dan vijf jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan op het adres van de huurder die een stadsvernieuwingsurgentie verkrijgt en daar ook feitelijk gewoond hebben. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat de regeling op oneigenlijke wijze gebruikt wordt door huurders die een grotere woning toegewezen wensen te krijgen zonder dat hun gezinsomvang dat rechtvaardigt.

- *Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie;*

In het Bestuurlijk Thematisch Team Huisvesting Kwetsbare Groepen van 12 januari 2023 is een akkoord gegeven om urgentiecriteria te ontwerpen voor de meest kwetsbare economisch daklozen zodat zij onder het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) komen te vallen. 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. Het voorstel is om deze urgentiegroep toe te voegen aan de verordening en op jaarbasis circa 30 mensen die deel uitmaken van deze groep urgentie toe te kennen. Dit voorstel is afgestemd met het Stedelijk Team Economisch Daklozen (STED) van de Regenboog Groep (DRG) en HVO Querido Passantenhotel en pensions (HVO Q). Dit zijn ook de partijen die de meest kwetsbare economisch daklozen voordragen voor urgentie. Zij hebben de kennis en kunde om in te kunnen schatten wie er voor deze urgentie in aanmerking komt. Dit voorstel is ook in concept opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV).

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

In de Huisvestingsverordening en de Nadere regels urgenties 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. Hoewel de Centrale Toegang Maatschappelijke Opvang (CTMO) en de zorgaanbieders veronderstelden dat deze weigeringsgrond ook gold voor urgenten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, is dat niet zo geregeld in de Huisvestingsverordening. Zij hebben daarom verzocht om de verordening hierop aan te passen. De vrees bij de CTMO is dat cliënten veel vaker woningen zullen weigeren wanneer bekend wordt dat een weigering geen consequenties heeft. Het voorstel is nu ook voor de groep die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen geldt dat een urgentieaanvraag wordt geweigerd als de aanvrager een urgentieverklaring had die minder dan twee jaar geleden werd ingetrokken.

- *Voorrangsregeling 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.

- *Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen;*

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. Omdat de voorrang geldt voor het volledige aanbod van jongerenwoningen in WoningNet, komen jongeren die niet voldoen aan de bindingseis helemaal niet meer in aanmerking voor een jongerenwoning. Het gaat bijvoorbeeld om jongeren die al hun hele leven in Amsterdam wonen, maar vanwege hun studie een aantal maanden uitgeschreven waren. Daarom is op 13 juli 2022 aan de gemeenteraad toegezegd om schriftelijk terug te komen op welke mogelijkheden er zijn om van de bindingsdefinitie uit de Huisvestingswet af te wijken.

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 BZK. Daarnaast kost het alsnog maken van uitzonderingen voor individuele gevallen capaciteit waar geen rekening mee is gehouden bij het ontwerpen van de regeling. 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 zonder binding met Amsterdam. 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.

d. Woonruimtevoorraad

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

Aanleiding

De wens om het quotum B&B te verlagen is opgenomen als doelstelling in de concept- Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, als maatregel in het kader van de Verordening op het toerisme in balans en vastgelegd in de motie 551 waarbij het college verzocht wordt 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.

Juridische kaders

Binnen de juridische kaders is onderzocht of er mogelijkheden zijn om de quota aan te passen. Van belang daarbij is vooral de Europese Dienstenrichtlijn 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. Een nadere analyse van de juridische risico's leest u in de juridische bijlage.

Voorstel

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.

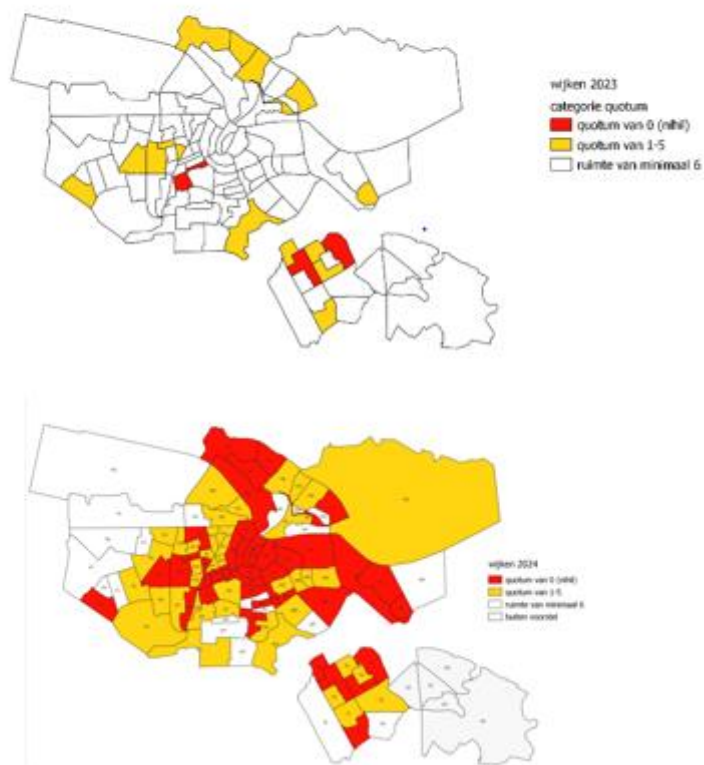
Aanvragen in de periode tussen 1 februari 2023 en 1 januari 2024

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 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, maar worden deze vergunningen 'verrekend' met eventuele 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. In de afgelopen drie jaren zijn circa 140 vergunningen ingetrokken (meestal op eigen verzoek of na verhuizing).

Voorstel in beeld

Onderstaande kaarten en tabel geven een beeld van de huidige situatie en de situatie na vermindering van de B&B quota.

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



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%
Totaal	3138	2131	32%	2402	11%

Stadsgebied Weesp 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 jul 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.

Onderbouwing

Inhoudelijke onderbouwt het college de beperking van het quotum op basis van de schaarste woonruimtevoorraad, de leefbaarheid van wijken en het streven naar een verminderd aanbod aan logiesruimte.

- d. Een beperking van het quotum acht het college gerechtvaardigd op basis van de krappe woningmarkt in Amsterdam. In 2022 had de MRA een tekortpercentage aan woningen van 5,4%, hoger dan het landelijk gemiddelde, en de woondruk-index-analyse geeft een tekort aan van 200.000 woningen in Amsterdam. Ingezet wordt op veel nieuwbouw en aanvullende maatregelen in de bestaande voorraad en dan kan het toeristisch verhuren van woonruimte niet buiten beschouwing blijven. Een B&B betekent per definitie dat bewoners woonruimte over hebben die zij kunnen verhuren. Voor het college is het niet vanzelfsprekend dat dat ook verhuur aan toeristen moet betekenen.
- e. Verder is het voor de leefbaarheid van wijken van belang dat toeristische verhuur wordt beperkt. 'Toeristificatie' van woonbuurten is niet in het belang van de bewoners en het college wil dit waar mogelijk tegengaan. Een B&B trekt toeristen aan die het hele jaar door in woningen verblijven. De bezoekersprognose 2022-2024 van Onderzoek en Statistiek (O&S) laat zien dat het toerisme de komende jaren weer flink aantrekt tot wellicht in 2024 zelfs boven het niveau van 2019. De meer centraal gelegen stadswijken ervaren de meeste druk van het toerisme, zo blijkt uit het onderzoek Toeristische draagkracht van wijken 2021 van O&S. Hetzelfde onderzoek laat zien dat de leefbaarheid waar het toeristische druk betreft, tijdens de Covid-periode is verbeterd. Die verbetering wil het college in het belang van de bewoners vasthouden.
- f. Het college voert een restrictief hotelbeleid. Nieuwe hotels zijn alleen nog maar toegestaan als zij in een 'nee, tenzij-gebied' liggen. In het kader van de *Verordening op het toerisme in balans* heeft de gemeenteraad in december 2022 een aanvullend pakket van maatregelen vastgesteld, waarbij ook extra of verbreding van de maatregelen in de hotelsector aan de orde zijn. Gezien het feit dat een B&B ook logies aanbiedt en qua aard en karakter dichtbij een hotel ligt, vindt het college het niet gewenst dat het aantal B&B's de komende jaren nog met bijna 50% zou kunnen toenemen. Ook vanuit het oogpunt van een gelijk speelveld met hotels is dit niet verdedigbaar.

Gezien bovenstaande is het naar het oordeel van het college onontkoombaar dat wordt ingegrepen in het quotum. Niets doen zou betekenen dat nog meer ruimte wordt geboden aan het gebruiken van schaarse woonruimte als logiesruimte voor permante duur aan toeristen. Bij nadere beschouwing kan gesteld worden dat de quota per 1 januari 2020, vanuit overigens toentertijd begrijpelijke beweegredenen, hoger zijn vastgesteld dan feitelijk nodig en gewenst was. Dat wil het college nu repareren. De periode tot 1 juli 2028 is te lang om niets te doen.

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

Tot 2020 was het beleid dat zolderruimtes ook als B&B gebruikt mochten worden. Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van de Huisvestingsverordening, waaronder de definitie van een B&B. Met deze wijziging werd door het college beoogd dat een B&B niet in een externe zolderruimte was toegestaan. Het argument hiervoor was dat de zolderruimte zich niet in de woning van de B&B-eigenaar bevindt en dit deel zich daarom onttrekt aan het directe toezicht door de B&B-eigenaar. Het desbetreffende artikel dat in de Huisvestingsverordening van 1 januari 2020 werd opgenomen, bleek in de praktijk bij de uitvoering en in juridische procedures onvoldoende duidelijk te zijn. Om deze interpretatie te verduidelijken heeft het college in 2020 voorgesteld om de verordening op dit punt te wijzigen. Uit de discussie in de gemeenteraad van december 2020 kon echter worden

afgeleid dat de meerderheid van de gemeenteraad op dit punt een beleid voorstond dat vergelijkbaar was met het beleid van 2019. Zolderruimtes werden daarbij als deel van de woning gezien, tuinhuisjes niet. De raad heeft op 17 december 2020 een amendement aangenomen dat de wijziging op dit punt ongedaan wordt gemaakt, maar daar geen anders geformuleerd artikel of toelichting voor in de plaats gesteld. De Huisvestingsverordening bleef dus onveranderd en daarmee onduidelijk.

De belangenvereniging Amsterdam Gastvrij heeft in november 2021 een e-mail naar de wethouder Wonen gestuurd waarin Amsterdam Gastvrij stelt dat de gemeente de Huisvestingsverordening niet goed uitvoert en dat voorbij wordt gegaan aan het feit dat de raad bij amendement een voorstel tot wijziging van de verordening heeft verworpen. Als reactie op deze e-mail heeft de wethouder Amsterdam Gastvrij laten weten de praktijk van 2019 voorlopig aan te houden, in ieder geval tot aan de wijziging van de Huisvestingsverordening. Het college heeft op 24 mei 2022 besloten de keuze om B&B's wel of niet toe te staan in zolders uit te stellen tot de Huisvestingsverordening van 2024.

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. 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. De vluchtwegen en rookmelders moeten op de plattegrond van de B&B worden aangegeven. 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. Overigens is gebleken dat maar weinig zolderruimtes als B&B worden gebruikt. Het quotum op B&B voorkomt dat in de toekomst er veel van deze B&B's bij zullen komen.

- *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:

iii. *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 koopprijs te hanteren als waardebepalings.

iv. *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;*

Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) signaleert dat er weigeringsgronden voor voorraadvergunningen ontbreken in de huidige Huisvestingsverordening. Het gaat dan om gevallen waarbij er meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op een adres. 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 dergelijke situaties kan VTH de vergunning weigeren. 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.

Voor bepaalde voorraadvergunningen (bijvoorbeeld de mogelijkheid om een kamerverhuurvergunning te weigeren indien de woning recentelijk bouwkundig gesplitst is) bestaan al weigeringsgronden, maar voor enkele andere vergunningen ontbreekt deze weigeringsgrond nog. Voorgesteld wordt om voor alle voorraadvergunningen weigeringsgronden op te nemen die zien op een onwenselijke samenloop van vergunningen.

- *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 m² en de gevormde woningen gemiddeld 100 m² zijn.

In de praktijk blijkt dat de toepassing van huidige begrip 'grondgebonden woning' tot gevolg heeft dat er grote gezinswoningen die weliswaar laag liggen, 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' met de volgende definitie:

'Woning bestaande uit twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau. Een woonlaag betreft een bouwlaag waar zich tenminste een verblijfsruimte in bevindt. Daarnaast is het hoogteverschil tussen het maaiveld en de bovenkant van de afgewerkte vloer ter plaatse bij de toegangsdeur van de woning en een woonlaag niet meer dan 2,1 meter.'

Vervolgproces

Na verwerking van uw advies en de reacties uit de inspraakronde, worden definitieve voorstellen gedaan aan de gemeenteraad voor vaststelling. Besluitvorming voor definitieve vaststelling van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 volgt in het najaar.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West wordt gevraagd uiterlijk 17 juli 2023 advies uit te brengen over de beleidsvoorstellen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024.

Conceptadvies DB:

Het dagelijks bestuur formuleert hier -indien van toepassing- t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Het Dagelijks Bestuur roept nogmaals op om voor het thema huisvesting de expertise van de stadsdelen en haar inwoners te blijven benutten. Zoals aangegeven in de adviesaanvraag AAV gaat huisvesting niet alleen om een passend huis, maar over het leven in de buurt in brede zin, zoals het deel uitmaken van sociale netwerken, een goede leefbaarheid en voldoende voorzieningen nabij. Het DB adviseerde daarom in te zetten op doorlopende leeflijnen. De buurten kenmerken zich dan door verschillende type woningen die aansluiten bij de verschillende levensfasen waar ruimte is voor ontmoeting en verbinding.

Naast de wens voor een divers en passend woningaanbod heeft het dagelijks bestuur ook zorgen over de leefbaarheid in het stadsdeel. Specifiek vragen we ook om voldoende handhaving capaciteit voor de regels met betrekking tot kamerverhuur en splitsing. Daarnaast zien we veel stedelijke vernieuwingsprojecten waar de inzet moet zijn dat de ontwikkelingen voor en door buurtbewoners ondersteund worden.

Nieuw-West kijkt uit naar de reactie van het college op het stadsdeeladvies op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV). Het stadsdeel betreurt dat dit proces niet gelijk oploopt met de wijzigingen in de Huisvestingsverordening. Op deze manier kunnen beleidsvoorstellen uit de AAV rond bijvoorbeeld doorstroom en passend huisvesten pas landen in de Huisvestingsverordening van 2025.

Ook doordat de nieuwe Huisvestingswet nog niet is vastgesteld zijn de wijzigingen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 beperkt en technisch van aard. Het betreffen veelal logische en beleidsarme reparaties die vooral de uitvoering van bestaand beleid verbeteren of verduidelijken. Het bestuur van stadsdeel Nieuw-West kiest er daarom voor om selectief te adviseren op die beleidsvoorstellen die de belangen van stadsdeel kunnen raken. Naast de gevraagde reactie op de wijzigingen heeft het stadsdeel ook twee aanvullende adviezen.

Omdat het stadsdeel het van belang vindt dat de regels goed werkbaar zijn, gaan we expliciet in op de uitvoering onderaan het advies.

Ongevraagd aanvullende adviezen:

Voorwaarden t.a.v. brandveiligheid verbinden aan de leegstandvergunning

Voor een leegstandvergunning die voor 10 jaar wordt afgegeven, wordt alleen voorafgaand aan de vergunningverlening een controle gedaan ten aanzien van de brandveiligheid. Het is echter wenselijk om eigenaren doorlopend te verplichten om toe te zien op de brandveiligheid van kantoren/woningen die zij – al dan niet via een bureau – op basis van de Leegstandwet verhuren.

Er kan nu al gehandhaafd worden op het Bouwbesluit, maar als het als vergunningsvoorwaarde wordt opgenomen, dan biedt het ook de mogelijkheid om de leegstandvergunning in te trekken. Dat laatste zorgt er hopelijk voor dat eigenaren doorlopend gaan controleren op de brandveiligheid in hun panden. Dit geeft meer werk voor de verharende partij. Het Dagelijks Bestuur adviseert hierom voorwaarden t.a.v. brandveiligheid in een leegstandvergunning op te nemen. Het DB verzoekt het college om een reactie en voorstel hierop.

Advies kamerverhuur

Met de relatief grotere en goedkopere woningen in Nieuw-West is het stadsdeel interessant voor kamerverhuur en splitsing. De zorgen zijn 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 kamerverhuur quota op buurniveau afgewogen moeten worden, aangezien de huidige wijkquotum te grofmazig zijn.

Adviezen op de huisvestingsverordening:

Woonruimteverdeling

- *Aanpassingen van de Beroepsgroepenregeling;*

In Nieuw-West zijn scholen met ernstige personeelstekorten, bekend is dat de regeling strenge voorwaarden heeft en ook dat veel docenten in Nieuw-West achter het net vissen. Er moet meer gekeken worden naar lokale initiatieven en mogelijkheden. Het stadsdeel kan instemmen met de (technische) aanpassingen, gezien de woning schaarste moet echter doelgericht worden toegewezen.

- *Inwonende kinderen van 18-23 jaar meerekenen tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie*

In de adviesaanvraag bij de voorgaande wijzigingen van de verordening is het advies meegegeven het hiaat in de regelgeving rond stedelijke vernieuwing met betrekking tot jongvolwassenen aan te passen. Nieuw-West is zeer tevreden dat dit nu wordt opgelost. Door kinderen van 18 tot 23 jaar voortaan mee te rekenen bij het huishouden

wordt voorkomen dat gezinnen na verhuizing bij sloop of renovatie in een te krappe woning terecht komen. Voor lopende projecten waarbij voor 1 januari 2024 een peildatum voor sv-urgentie wordt afgegeven geldt dat de jongeren tussen de 18-23 jaar nog niet meetellen. Dit wordt in de praktijk nu opgelost doordat corporaties in de 5% vrije toewijzingsruimte aan deze huishoudens toewijzen. Het Dagelijks Bestuur vraagt aan college hierop toe te zien.

Het stadsdeel adviseert tot slot dat de regels zoals omschreven in de Amsterdamse Kaderafspraken waarin het overleg traject staat voor sloop- nieuwbouw en renovatie bij corporatiewoningen, zouden moeten gelden voor alle woningen.

- *Meest kwetsbare economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie*

De doelgroep meest kwetsbare economisch daklozen krijgen in dit voorstel urgentie en vallen dan onder de zogenoemde "kwetsbare groepen" van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG). Nieuw-West heeft in haar stadsdeeladvies voor de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting toegelicht dat de opeenstapeling van mensen in kwetsbare situaties een grote impact op de bewoners en de leefbaarheid van de buurt. Het DB adviseerde om een gebiedsgerichte benadering met differentiatie in verschillende doelgroepen uit te werken en daarbij de draagkracht van een buurt als het uitgangspunt te nemen.

Nieuw-West steunt het beleidsvoorstel mits de afgesproken gespreide toewijzing van max. 30% van het vrijkomende sociale corporatie huuraanbod aan PHKG niet wordt overschreden, er goed afgestemd wordt in wijken waar meerdere corporaties bezit hebben, er voldoende begeleiding/zorg is in de wijken en de capaciteit van de buurtteams/de sociale basis afdoende is.

- *Jongerenprioriteit alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen*

Nieuw-West hoopt 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 prioriteit op alle Amsterdamse jongerenwoningen te kunnen geven. Het stadsdeel begrijpt de pragmatische keuze achter het beleidsvoorstel.

Naast de prioriteit voor alle Amsterdamse jongeren op jongerenwoningen ziet Nieuw-West vooral kansen in de 25% lokale stadsdeelvoorrang. Dit helpt de doorstroom in het stadsdeel en wordt ook bij jongerencomplexen als advies meegegeven.

Woonruimtevoorraad

- *Vermindering van de Bed & Breakfast-quota met 30% per wijk*

Dat "woningen er zijn om in te wonen" wordt door Nieuw-West onderschreven. Vanuit het oogpunt van schaarste en leefbaarheid in wijken zou je de ruimte voor vestiging van B&B's, verder willen inperken.

Nieuw-West heeft samen met Zuidoost nog veel ruimte in het quota. Om deze reden vraagt Nieuw-West aandacht voor het zogenoemde 'waterbedeffect': de verlaging van het quotum zorgt ervoor dat vestiging in de meer centraal gelegen populaire wijken niet meer mogelijk is, waardoor dit (weliswaar gemaximeerd door het quotum) voor een verschuiving naar de meer perifeer gelegen woonwijken van de stad kan zorgen.

- *B&B in een zolderruimte*

In Nieuw-West zijn helaas veel incidenten geweest met brand in woongebouwen. Het is essentieel dat aan het verantwoord toestaan van het gebruik van zolderruimten door B&B's heldere voorwaarden worden verbonden, zodat deze zolders voldoen aan de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Het stadsdeel vindt het daarom positief dat hier voorwaarden aan verbonden zijn.

- *Voorstel Opkoopbescherming als weigeringsgrond voor woningvormen*

Het stadsdeel was een voorstander van de invoering van de opkoopbescherming. Juist om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen opgekocht worden voor de verhuur en minder vermogende kopers het nakijken hebben, is de opkoopbeschermingsregeling ingevoerd. Om die reden is Nieuw-West het met het college eens dat het onwenselijk is dat via de woningvorming om sluiproute alsnog gekocht kan worden voor de verhuur. Het stadsdeel ondersteunt om die reden het voornemen om bij aanvragen Woningvormen opkoopbescherming als weigeringsgrond toe te voegen.

Adviezen voor de uitvoering

- *B&B in een zolderruimte toestaan*

De huidige Huisvestingsverordening is op het punt van het al dan niet toestaan van B&B in een zolderruimte onduidelijk. Het is goed dat in de Huisvestingsverordening 2024 nu duidelijkheid wordt gegeven over het toestaan van een B&B op zolders. Het college kiest ervoor om B&B op zolders toe te staan, al is dit volgens het stadsdeel moeilijk te verenigen met het gestelde in de AAV dat woningen zijn om in te wonen. Zolders kunnen bijvoorbeeld ook aan studenten worden verhuurd.

Het is bij het toestaan van een B&B op zolders inderdaad van groot belang dat zolderruimtes voldoen aan de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Indien een woonruimte wordt gebruikt als B&B verandert het gebruik van wonen- naar een logiesfunctie. Het college stelt voor om de indieningsvereisten aan te passen en voorafgaand aan gebruik een controle uit te voeren, niet alleen op de eisen uit de Huisvestingsverordening maar ook op de voorwaarden van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Het betreft dan vooral de brandveiligheidseisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving ten aanzien van het gebruik van zolders als logiesverblijf.

Het stadsdeel hecht eraan erop te wijzen dat de risico's m.b.t. brandveiligheid bij exploitatie van een B&B in een zolderruimte toenemen. De vluchtroute is voor toeristen langer, zij kennen het gebouw minder en ook het toezicht van de exploitant is minder aanwezig ten opzichte van exploitatie van een B&B in een deel van de woning. Deze risico's zijn, ook met de voorgestelde controle, niet geheel weg te nemen. De risico's van het gebruik van een ruimte met hogere brandveiligheidsrisico's vallen immers niet geheel te beheersen met wettelijke bouwkundige maatregelen. Incidenten van brandveiligheid hebben een groot fysiek en bestuurlijk risico. Ook omdat het stadsdeel (VTH) het mandaat heeft voor het toezicht op brandveiligheid, hecht het stadsdeel eraan om deze risico's te benadrukken. Ook zijn er bij exploitatie van een B&B op zolders reële risico's op overlast, mede door het ontbreken van direct toezicht van de exploitant die verblijft op een andere verdieping en daarmee geen direct toezicht kan uitoefenen.

Het is een bestuurlijke afweging om de belangen te wegen van het faciliteren van toeristische verhuur naast deze genoemde risico's van brandveiligheid en leefbaarheid c.q. overlast voor omwonenden.

Het stadsdeel adviseert om bovenstaande redenen het exploiteren van een B&B op zolders niet toe te staan.

- *Opnemen weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen*

Voorgesteld wordt om, op aangeven van VTH, weigeringsgronden op te nemen als meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op één adres. Het stadsdeel adviseert positief over deze voorgestelde wijziging in de Huisvestingsverordening.

- *Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken*

De huidige definitie van een grondgebonden woning is inderdaad onduidelijk. Vanuit de uitvoering van de vergunningverlening (VTH) is behoefte aan meer duidelijkheid over de nieuwe definitie. Daarnaast is het zaak om de nieuwe definitie van een grondgebonden woning voor de uitvoering te verwerken in de indieningsbescheiden bij aanvragen waardoor VTH toetsing op een efficiënte wijze uit kan voeren.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

In de stadsdeelcommissie Nieuw-West van 27 juni 2023 heeft de stadsdeelcommissie met de fracties Groenlinks, PVDA, FvD, GBP, VVD, D66, CDA, DENK en GoedBeterWest unaniem het concept advies van het DB aangenomen.

Daarnaast heeft de stadsdeelcommissie met 14 stemmen van de fracties Groenlinks, PVDA, FvD, GBP, VVD, D66, CDA, DENK en GoedBeterWest de volgende aanvullende adviezen vastgesteld :

1. De werking van woningnet is niet altijd even duidelijk. Hoewel een langere inschrijfduur je kansen vergroten, is de indruk vaak dat mensen weinig kans maken op een nieuwe woning. Stichting !Woon staat vooral huurders juridisch bij. De stadsdeelcommissie adviseert om partijen (formeel en informeel) te ondersteunen en hun rol

en capaciteit te versterken om huurders te informeren en begeleiden rondom woningnet. Dat kan de doorstroom vergroten, waardoor meer mensen een grotere kans krijgen om te wonen.

2. Op eerdere momenten heeft de stadsdeelcommissie geadviseerd om de verschillende quota van oneigenlijk gebruik van woningen samen te voegen. De verschillende vormen van oneigenlijk gebruik hebben namelijk invloed op de leefbaarheid en een prijsopdrijvend effect. De stadsdeelcommissie vraagt het dagelijks bestuur aandacht te hebben voor de negatieve gevolgen van oneigenlijk gebruik van woningen voor de leefbaarheid en het prijsopdrijvend effect.
3. Nieuw-West kent veel stedelijke vernieuwing (denk aan de Wildemanbuurt of de Jacob Geelbuurt). In deze gebieden worden bewoners tijdelijk ergens anders gehuisvest en bv. in de Wildeman wil een groot deel van de bewoners wel terugkeren in de wijk, maar hoeft dit niet perse in hetzelfde huis. De Stadsdeelcommissie adviseert om huurgewenning 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 algehele doorstroming te bevorderen naar passende woningen.
4. Tijdelijke bewoning kan een oplossing zijn voor een woningzoekende op tijdelijk een dak boven het hoofd te hebben. Echter zien wij dat bewoners van tijdelijke huur zich in een kwetsbare positie vergeven. Bouwen bijvoorbeeld geen woonrechten op en huurcontracten kunnen op korte termijn door de verhuurder worden ontbonden. De stadsdeelcommissie adviseert het dagelijks bestuur om het volgende signaal over te brengen aan het college van B&W en via hen de landelijke politiek: Instellen en verstevigen van huurrechten voor tijdelijke verhuur.

Finaal advies DB:

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

Het concept advies van het Dagelijks Bestuur is aangenomen in de stadsdeelcommissie van 27 juni 2023, daarnaast heeft de commissie een set aanvullende beleidsadviezen rond de werking van WoningNet, het samen voegen van quota, huurgewenning bij herhuisvesting en huurrechten bij tijdelijke verhuur. Ook het Dagelijks Bestuur wilt nogmaals aandacht vragen voor deze signalen uit het stadsdeel. In deze reactie geven wij naast de reactie op de voorgestelde wijzigingen daarom ook advies met betrekking tot nieuw beleid.

Met de nieuwe Huisvestingswet 2014 die op 27 juni 2023 door de Tweede Kamer is aangenomen zullen er meer mogelijkheden zijn bij woningtoewijzing. Het stadsdeelbestuur roept op om deze ten volle te benutten in de Huisvestingsverordening van 2025.

Hieronder gaan we in op de voorgestelde wijzigingen met de aanvullende adviezen van het stadsdeel en haar commissie;

Het Dagelijks Bestuur roept nogmaals op om voor het thema huisvesting de expertise van de stadsdelen en haar inwoners te blijven benutten. Zoals aangegeven in de adviesaanvraag AAV gaat huisvesting niet alleen om een passend huis, maar over het leven in de buurt in brede zin, zoals het deel uitmaken van sociale netwerken, een goede leefbaarheid en voldoende voorzieningen nabij. Het DB adviseerde daarom in te zetten op doorlopende leeflijnen. De buurten kenmerken zich dan door verschillende type woningen die aansluiten bij de verschillende levensfasen waar ruimte is voor ontmoeting en verbinding. Naast de wens voor een divers en passend woningaanbod heeft het dagelijks bestuur ook zorgen over de leefbaarheid in het stadsdeel. Specifiek vragen we ook om voldoende handhavingcapaciteit voor de regels met betrekking tot

kamerverhuur en splitsing. Daarnaast zien we veel stedelijke vernieuwingsprojecten waar de inzet moet zijn dat de ontwikkelingen voor en door buurtbewoners ondersteund worden.

Nieuw-West kijkt uit naar de reactie van het college op het stadsdeeladvies op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV). Het stadsdeel betreurt dat dit proces niet gelijk oploopt met de wijzigingen in de Huisvestingsverordening. Op deze manier kunnen beleidsvoorstellen uit de AAV rond bijvoorbeeld doorstroom en passend huisvesten pas landen in de Huisvestingsverordening van 2025.

Ook doordat de nieuwe Huisvestingswet nog niet is vastgesteld zijn de wijzigingen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 beperkt en technisch van aard. Het betreffen veelal logische en beleidsarme reparaties die vooral de uitvoering van bestaand beleid verbeteren of verduidelijken. Het bestuur van stadsdeel Nieuw-West kiest er daarom voor om selectief te adviseren op die beleidsvoorstellen die de belangen van stadsdeel kunnen raken. Naast de gevraagde reactie op de wijzigingen heeft het stadsdeel ook twee aanvullende adviezen.

Omdat het stadsdeel het van belang vindt dat de regels goed werkbaar zijn, gaan we expliciet in op de uitvoering onderaan het advies.

Ongevraagd aanvullende adviezen:

1. Voorwaarden t.a.v. brandveiligheid verbinden aan de leegstandvergunning

Voor een leegstandvergunning die voor 10 jaar wordt afgegeven, wordt alleen voorafgaand aan de vergunningverlening een controle gedaan ten aanzien van de brandveiligheid. Het is echter wenselijk om eigenaren doorlopend te verplichten om toe te zien op de brandveiligheid van kantoren/woningen die zij – al dan niet via een bureau – op basis van de Leegstandwet verhuren.

Er kan nu al gehandhaafd worden op het Bouwbesluit, maar als het als vergunningsvoorwaarde wordt opgenomen, dan biedt het ook de mogelijkheid om de leegstandvergunning in te trekken. Dat laatste zorgt er hopelijk voor dat eigenaren doorlopend gaan controleren op de brandveiligheid in hun panden. Dit geeft meer werk voor de verharende partij. Het Dagelijks Bestuur adviseert hierom voorwaarden t.a.v. brandveiligheid in een leegstandvergunning op te nemen. Het DB verzoekt het college om een reactie en voorstel hierop.

2. Advies kamerverhuur

Met de relatief grotere en goedkopere woningen in Nieuw-West is het stadsdeel interessant voor kamerverhuur en splitsing. De zorgen zijn 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 kamerverhuur quota op buurtniveau afgewogen moeten worden, aangezien de huidige wijkquotum te grofmazig zijn.

3. Ondersteuning bij WoningNet

De werking van WoningNet is niet altijd even duidelijk. Hoewel een langere inschrijfduur je kansen vergroten, is de indruk vaak dat mensen weinig kans maken op een nieuwe woning. Stichting !Woon staat vooral huurders juridisch bij. Het DB adviseert om partijen (formeel en informeel) te ondersteunen en hun rol en capaciteit te versterken om huurders te informeren en begeleiden rondom woningnet. Dat kan de doorstroom vergroten, waardoor meer mensen een grotere kans krijgen om te wonen.

4. Samenvoeging van quota

Op eerdere momenten heeft het Dagelijks Bestuur geadviseerd om de verschillende quota van oneigenlijk gebruik van woningen samen te voegen. De verschillende vormen van oneigenlijk gebruik hebben namelijk invloed op de leefbaarheid en een prijsopdrijvend effect. Het Dagelijks Bestuur vraagt aandacht te hebben voor de negatieve gevolgen van oneigenlijk gebruik van woningen voor de leefbaarheid en het prijsopdrijvend effect.

5. Huurgewenning als doorstroominstrument

Nieuw-West kent veel stedelijke vernieuwing (denk aan de Wildemanbuurt of de Jacob Geelbuurt). In deze gebieden worden bewoners tijdelijk ergens anders gehuisvest en bv. in de Wildeman wil een groot deel van de bewoners wel

terugkeren in de wijk, maar hoeft dit niet perse in hetzelfde huis. Het Dagelijks Bestuur adviseert om huurgewenning 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 algehele doorstroming te bevorderen naar passende woningen.

6. Lobby op huurrechten bij tijdelijke verhuur

Tijdelijke bewoning kan een oplossing zijn voor een woningzoekende op tijdelijk een dak boven het hoofd te hebben. Echter zien wij dat bewoners van tijdelijke huur zich in een kwetsbare positie vergeven. Bouwen bijvoorbeeld geen woonrechten op en huurcontracten kunnen op korte termijn door de verhuurder worden ontbonden. Het DB vraagt het volgende signaal over te brengen aan het college van B&W en via hen de landelijke politiek: Instellen en verstevigen van huurrechten voor tijdelijke verhuur.

Adviezen op de huisvestingsverordening:

Woonruimteverdeling

- *Meest kwetsbare economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentie categorie*

De doelgroep meest kwetsbare economisch daklozen krijgen in dit voorstel urgentie en vallen dan onder de zogenoemde "kwetsbare groepen" van het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG). Nieuw-West heeft in haar stadsdeeladvies voor de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting toegelicht dat de opeenstapeling van mensen in kwetsbare situaties een grote impact op de bewoners en de leefbaarheid van de buurt. Het DB adviseerde om een gebiedsgerichte benadering met differentiatie in verschillende doelgroepen uit te werken en daarbij de draagkracht van een buurt als het uitgangspunt te nemen.

Nieuw-West steunt het beleidsvoorstel mits de afgesproken gespreide toewijzing van max. 30% van het vrijkomende sociale corporatie huuraanbod aan PHKG niet wordt overschreden, er goed afgestemd wordt in wijken waar meerdere corporaties bezit hebben, er voldoende begeleiding/zorg is in de wijken en de capaciteit van de buurtteams/de sociale basis afdoende is.

- *Aanpassingen van de Beroepsgroepenregeling;*

In Nieuw-West zijn scholen met ernstige personeelstekorten, bekend is dat de regeling strenge voorwaarden heeft en ook dat veel docenten in Nieuw-West achter het net vissen. Er moet meer gekeken worden naar lokale initiatieven en mogelijkheden. Het stadsdeel kan instemmen met de (technische) aanpassingen, gezien de woning schaarste moet echter doelgericht worden toegewezen.

- *Inwonende kinderen van 18-23 jaar meerekenen tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie*

In de adviesaanvraag bij de voorgaande wijzigingen van de verordening is het advies meegegeven het hiaat in de regelgeving rond stedelijke vernieuwing met betrekking tot jongvolwassenen aan te passen. Nieuw-West is zeer tevreden dat dit nu wordt opgelost. Door kinderen van 18 tot 23 jaar voortaan mee te rekenen bij het huishouden wordt voorkomen dat gezinnen na verhuizing bij sloop of renovatie in een te krappe woning terecht komen. Voor lopende projecten waarbij voor 1 januari 2024 een peildatum voor sv-urgentie wordt afgegeven geldt dat de jongeren tussen de 18-23 jaar nog niet meetellen. Dit wordt in de praktijk nu opgelost doordat corporaties in de 5% vrije toewijzingsruimte aan deze huishoudens toewijzen. Het Dagelijks Bestuur vraagt aan college hierop toe te zien.

Het stadsdeel adviseert tot slot dat de regels zoals omschreven in de Amsterdamse Kaderafspraken waarin het overleg traject staat voor sloop- nieuwbouw en renovatie bij corporatiewoningen, zouden moeten gelden voor alle woningen.

- *Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen*

Nieuw-West hoopt 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. Het stadsdeel begrijpt de pragmatische keuze achter het beleidsvoorstel.

Naast de voorrang voor alle Amsterdamse jongeren op jongerenwoningen ziet Nieuw-West vooral kansen in de 25% lokale stadsdeelvoorrang. Dit helpt de doorstroom in het stadsdeel en wordt ook bij jongerencomplexen als advies meegegeven.

Woonruimtevoorraad

- *Vermindering van de Bed & Breakfast-quota met 30% per wijk*

Dat "woningen er zijn om in te wonen" wordt door Nieuw-West onderschreven. Vanuit het oogpunt van schaarste en leefbaarheid in wijken zou je de ruimte voor vestiging van B&B's, verder willen inperken.

Nieuw-West heeft samen met Zuidoost nog veel ruimte in het quota. Om deze reden vraagt Nieuw-West aandacht voor het zogenoemde 'waterbedeffect': de verlaging van het quotum zorgt ervoor dat vestiging in de meer centraal gelegen populaire wijken niet meer mogelijk is, waardoor dit (weliswaar gemaximeerd door het quotum) voor een verschuiving naar de meer perifeer gelegen woonwijken van de stad kan zorgen.

- *B&B in een zolderruimte*

In Nieuw-West zijn helaas veel incidenten geweest met brand in woongebouwen. Het is essentieel dat aan het verantwoord toestaan van het gebruik van zolderruimten door B&B's heldere voorwaarden worden verbonden, zodat deze zolders voldoen aan de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Het stadsdeel vindt het daarom positief dat hier voorwaarden aan verbonden zijn.

- *Voorstel Opkoopbescherming als weigeringsgrond voor woningvormen*

Het stadsdeel was een voorstander van de invoering van de opkoopbescherming. Juist om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen opgekocht worden voor de verhuur en minder vermogende kopers het nakijken hebben, is de opkoopbeschermingsregeling ingevoerd. Om die reden is Nieuw-West het met het college eens dat het onwenselijk is dat via de woningvorming om sluiproute alsnog gekocht kan worden voor de verhuur. Het stadsdeel ondersteunt om die reden het voornemen om bij aanvragen Woningvormen opkoopbescherming als weigeringsgrond toe te voegen.

Adviezen voor de uitvoering

- *B&B in een zolderruimte toestaan*

De huidige Huisvestingsverordening is op het punt van het al dan niet toestaan van B&B in een zolderruimte onduidelijk. Het is goed dat in de Huisvestingsverordening 2024 nu duidelijkheid wordt gegeven over het toestaan van een B&B op zolders. Het college kiest ervoor om B&B op zolders toe te staan, al is dit volgens het stadsdeel moeilijk te verenigen met het gestelde in de AAV dat woningen zijn om in te wonen. Zolders kunnen bijvoorbeeld ook aan studenten worden verhuurd.

Het is bij het toestaan van een B&B op zolders inderdaad van groot belang dat zolderruimtes voldoen aan de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Indien een woonruimte wordt gebruikt als B&B verandert het gebruik van wonen- naar een logiesfunctie. Het college stelt voor om de indieningsvereisten aan te passen en voorafgaand aan gebruik een controle uit te voeren, niet alleen op de eisen uit de Huisvestingsverordening maar ook op de voorwaarden van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Het betreft dan vooral de brandveiligheidseisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving ten aanzien van het gebruik van zolders als logiesverblijf.

Het stadsdeel hecht eraan erop te wijzen dat de risico's m.b.t. brandveiligheid bij exploitatie van een B&B in een zolderruimte toenemen. De vluchtroute is voor toeristen langer, zij kennen het gebouw minder en ook het toezicht van de exploitant is minder aanwezig ten opzichte van exploitatie van een B&B in een deel van de woning. Deze risico's zijn, ook met de voorgestelde controle, niet geheel weg te nemen. De risico's van het gebruik van een ruimte met hogere brandveiligheidsrisico's vallen immers niet geheel te beheersen met wettelijke bouwkundige maatregelen. Incidenten van brandveiligheid hebben een groot fysiek en bestuurlijk risico. Ook omdat het stadsdeel (VTH) het mandaat heeft voor het toezicht op brandveiligheid, hecht het stadsdeel eraan om deze risico's te benadrukken. Ook zijn er bij exploitatie van een B&B op zolders reële risico's op overlast, mede door het ontbreken van direct toezicht van de exploitant die verblijft op een andere verdieping en daarmee geen direct toezicht kan uitoefenen.

Het is een bestuurlijke afweging om de belangen te wegen van het faciliteren van toeristische verhuur naast deze genoemde risico's van brandveiligheid en leefbaarheid c.q. overlast voor omwonenden.

Het stadsdeel adviseert om bovenstaande redenen het exploiteren van een B&B op zolders niet toe te staan.

- *Opnemen weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen*

Voorgesteld wordt om, op aangeven van VTH, weigeringsgronden op te nemen als meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op één adres. Het stadsdeel adviseert positief over deze voorgestelde wijziging in de Huisvestingsverordening.

- *Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken*

De huidige definitie van een grondgebonden woning is inderdaad onduidelijk. Vanuit de uitvoering van de vergunningverlening (VTH) is behoefte aan meer duidelijkheid over de nieuwe definitie. Daarnaast is het zaak om de nieuwe definitie van een grondgebonden woning voor de uitvoering te verwerken in de indieningsbescheiden bij aanvragen waardoor VTH toetsing op een efficiënte wijze uit kan voeren.

Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie:

Onderwerp adviesaanvraag: Inspraakvoorstel HVV 2024
Portefeuille: Volkshuisvesting
Directie: Wonen
Datum behandeling staf WH: 15 mei 2023
Datum adviesaanvraag: 5 juni 2023
Deadline ontvangst advies: 17 juli 2023
Advies mailen naar: s.hamimid@amsterdam.nl, s.toorenburg@amsterdam.nl en j.frielink@amsterdam.nl

Meegestuurde stukken: Huisvestingsverordening, Nadere regels, schaarste rapport
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden? Wetgevingsagenda is besproken in het BOSS van 27 maart 2023

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel: Centrum
Procesbegeleider: Arjen van der Leeuw/Trees Tiesinga
Datum weekstart/staf: 26 juni 2023
Datum stadsdeelcommissie: 18 juli 2023
Datum dagelijks bestuur: N.v.t.
Registratienr. (optioneel): N.v.t.

Over gevraagde adviezen: Conform de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 12, lid 1) betreft college en BM het DB bij voorbereiding van stedelijke kaders als deze kaders betrekking hebben op taken en bevoegdheden van DB of DB een rol krijgt in uitvoering van die kaders, of
- (art. 12, lid 2) als college of BM voornemens is over stedelijke kaders besluit te nemen of voornemens is ander besluit te nemen waarbij belangen van een of meer stadsdelen zijn betrokken, in ieder geval bij vaststellen van bestemmingsplannen, wint college of BM bij DB advies in.

DB legt deze adviezen voor aan SDC (art. 19).

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5) Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Het college geeft voorgenomen beleidsvoorstellen voor de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 vrij voor inspraak. Het voorstel omvat onder meer het voorstel om de B&B quota met 30% te verminderen per wijk (waarmee motie 551 wordt afgehandeld), het voorstel om de jongerenvoorrang op een deel van het vrijkomende woningaanbod toe te passen en het voorstel om een nieuwe urgentiecategorie op te nemen voor economisch daklozen.

De belangrijkste voorstellen voor wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (HVV) per 1 januari 2024 zijn:

- e. 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:

- vii. *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, er wordt alleen gekeken naar de functies die in aanmerking komen voor de regeling. 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.
- viii. *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.
- ix. *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). Inwonende kinderen worden in dit voorstel alleen tot het huishouden gerekend indien zij voorafgaand aan de afgifte van de peildatum langer dan vijf jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan op het adres van de huurder die een stadsvernieuwingsurgentie verkrijgt en daar ook feitelijk gewoond hebben. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat de regeling op oneigenlijke wijze gebruikt wordt door huurders die een grotere woning toegewezen wensen te krijgen zonder dat hun gezinsomvang dat rechtvaardigt.

- *Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie;*

In het Bestuurlijk Thematisch Team Huisvesting Kwetsbare Groepen van 12 januari 2023 is een akkoord gegeven om urgentiecriteria te ontwerpen voor de meest kwetsbare economisch daklozen zodat zij onder het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) komen te vallen. 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. Het voorstel is om deze urgentiegroep toe te voegen aan de verordening en op jaarbasis circa 30 mensen die deel uitmaken van deze groep urgentie toe te kennen. Dit voorstel is afgestemd met het Stedelijk Team Economisch Daklozen (STED) van de Regenboog Groep (DRG) en HVO Querido Passantenhotel en pensions (HVO Q). Dit zijn ook de partijen die de meest kwetsbare economisch daklozen voordragen voor urgentie. Zij hebben de kennis en kunde om in te kunnen schatten wie er voor deze urgentie in aanmerking komt. Dit voorstel is ook in concept opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV).

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

In de Huisvestingsverordening en de Nadere regels urgenties 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. Hoewel de Centrale Toegang Maatschappelijke Opvang (CTMO) en de zorgaanbieders veronderstelden dat deze weigeringsgrond ook gold voor urgenten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen, is dat niet zo geregeld in de Huisvestingsverordening. Zij hebben daarom verzocht om de verordening hierop aan te passen. De vrees bij de CTMO is dat cliënten veel vaker woningen zullen weigeren wanneer bekend wordt dat een weigering geen consequenties heeft. Het voorstel is nu ook voor de groep die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen geldt dat een urgentieaanvraag wordt geweigerd als de aanvrager een urgentieverklaring had die minder dan twee jaar geleden werd ingetrokken.

- *Voorrangsregeling 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.

- *Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen;*

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. Omdat de voorrang geldt voor het volledige aanbod van jongerenwoningen in WoningNet, komen jongeren die niet voldoen aan de bindingseis helemaal niet meer in aanmerking voor een jongerenwoning. Het gaat bijvoorbeeld om jongeren die al hun hele leven in Amsterdam wonen, maar vanwege hun studie een aantal maanden uitgeschreven waren. Daarom is op 13 juli 2022 aan de gemeenteraad toegezegd om schriftelijk terug te komen op welke mogelijkheden er zijn om van de bindingsdefinitie uit de Huisvestingswet af te wijken.

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 BZK. Daarnaast kost het alsnog maken van uitzonderingen voor individuele gevallen capaciteit waar geen rekening mee is gehouden bij het ontwerpen van de regeling. 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 zonder binding met Amsterdam. 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.

f. Woonruimtevoorraad

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

Aanleiding

De wens om het quotum B&B te verlagen is opgenomen als doelstelling in de concept- Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, als maatregel in het kader van de Verordening op het toerisme in balans en vastgelegd in de motie 551 waarbij het college verzocht wordt 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.

Juridische kaders

Binnen de juridische kaders is onderzocht of er mogelijkheden zijn om de quota aan te passen. Van belang daarbij is vooral de Europese Dienstenrichtlijn 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. Een nadere analyse van de juridische risico's leest u in de juridische bijlage.

Voorstel

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.

Aanvragen in de periode tussen 1 februari 2023 en 1 januari 2024

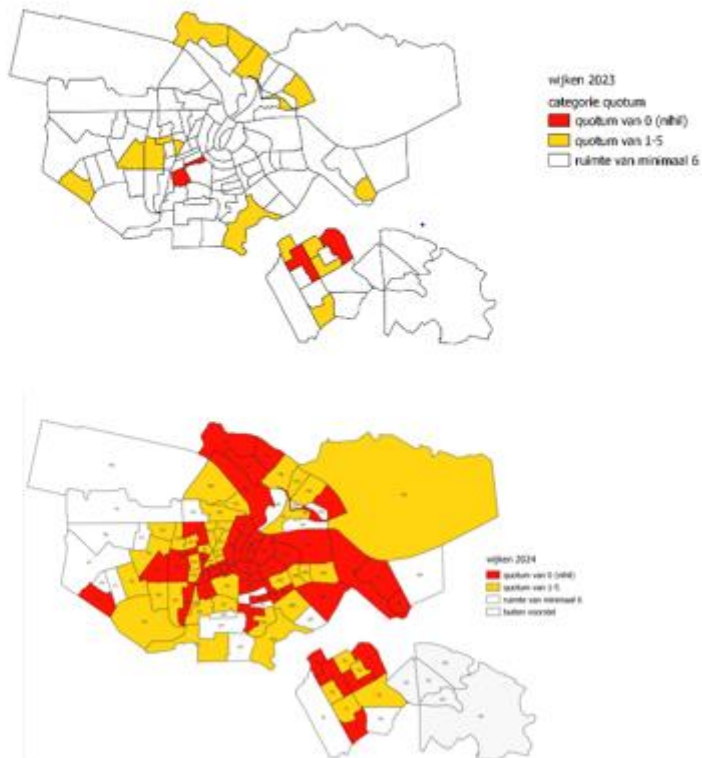
Tussen het tijdstip van de meting ten behoeve van de opstelling van dit voorstel (1 februari 2023) en de inwerkingtreding (1 januari 2024) ligt een ruime periode waarin nog aanvragen B&B ingediend kunnen worden, zij het dat het moeilijk in te schatten is in hoeverre dat ook echt gaat gebeuren. Het college 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, maar worden deze vergunningen 'verrekend' met eventuele ingetrokken aanvragen in die wijk. Pas nadat alle aanvragen uit de periode 1 februari 2023 tot 1 januari 2024 op deze wijze zijn

verrekenend, kunnen ingetrokken aanvragen weer gecompenseerd worden door nieuwe aanvragen. In de afgelopen drie jaren zijn circa 140 vergunningen ingetrokken (meestal op eigen verzoek of na verhuizing).

Voorstel in beeld

Onderstaande kaarten en tabel geven een beeld van de huidige situatie en de situatie na vermindering van de B&B quota.

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



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%
Totaal	3138	2131	32%	2402	11%

Stadsgebied Weesp 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 jul 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.

Onderbouwing

Inhoudelijke onderbouwt het college de beperking van het quotum op basis van de schaarste woonruimtevoorraad, de leefbaarheid van wijken en het streven naar een verminderd aanbod aan logiesruimte.

- g. Een beperking van het quotum acht het college gerechtvaardigd op basis van de krappe woningmarkt in Amsterdam. In 2022 had de MRA een tekortpercentage aan woningen van 5,4%, hoger dan het landelijk gemiddelde, en de woondruk-index-analyse geeft een tekort aan van 200.000 woningen in Amsterdam. Ingezet wordt op veel nieuwbouw en aanvullende maatregelen in de bestaande voorraad en dan kan het toeristisch verhuren van woonruimte niet buiten beschouwing blijven. Een B&B betekent per definitie dat bewoners woonruimte over hebben die zij kunnen verhuren. Voor het college is het niet vanzelfsprekend dat dat ook verhuur aan toeristen moet betekenen.
- h. Verder is het voor de leefbaarheid van wijken van belang dat toeristische verhuur wordt beperkt. 'Toeristificatie' van woonbuurten is niet in het belang van de bewoners en het college wil dit waar mogelijk tegengaan. Een B&B trekt toeristen aan die het hele jaar door in woningen verblijven. De bezoekersprognose 2022-2024 van Onderzoek en Statistiek (O&S) laat zien dat het toerisme de komende jaren weer flink aantrekt tot wellicht in 2024 zelfs boven het niveau van 2019. De meer centraal gelegen stadswijken ervaren de meeste druk van het toerisme, zo blijkt uit het onderzoek Toeristische draagkracht van wijken 2021 van O&S. Hetzelfde onderzoek laat zien dat de leefbaarheid waar het toeristische druk betreft, tijdens de Covid-periode is verbeterd. Die verbetering wil het college in het belang van de bewoners vasthouden.
- i. Het college voert een restrictief hotelbeleid. Nieuwe hotels zijn alleen nog maar toegestaan als zij in een 'nee, tenzij-gebied' liggen. In het kader van de *Verordening op het toerisme in balans* heeft de gemeenteraad in december 2022 een aanvullend pakket van maatregelen vastgesteld, waarbij ook extra of verbreding van de maatregelen in de hotelsector aan de orde zijn. Gezien het feit dat een B&B ook logies aanbiedt en qua aard en karakter dichtbij een hotel ligt, vindt het college het niet gewenst dat het aantal B&B's de komende jaren nog met bijna 50% zou kunnen toenemen. Ook vanuit het oogpunt van een gelijk speelveld met hotels is dit niet verdedigbaar.

Gezien bovenstaande is het naar het oordeel van het college onontkoombaar dat wordt ingegrepen in het quotum. Niets doen zou betekenen dat nog meer ruimte wordt geboden aan het gebruiken van schaarse woonruimte als logiesruimte voor permante duur aan toeristen. Bij nadere beschouwing kan gesteld worden dat de quota per 1 januari 2020, vanuit overigens toentertijd begrijpelijke beweegredenen, hoger zijn vastgesteld dan feitelijk nodig en gewenst was. Dat wil het college nu repareren. De periode tot 1 juli 2028 is te lang om niets te doen.

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

Tot 2020 was het beleid dat zolderruimtes ook als B&B gebruikt mochten worden. Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van de Huisvestingsverordening, waaronder de definitie van een B&B. Met deze wijziging werd door het college beoogd dat een B&B niet in een externe zolderruimte was toegestaan. Het argument hiervoor was dat de zolderruimte zich niet in de woning van de B&B-eigenaar bevindt en dit deel zich daarom onttrekt aan het directe toezicht door de B&B-eigenaar. Het desbetreffende artikel dat in de Huisvestingsverordening van 1 januari 2020 werd opgenomen, bleek in de praktijk bij de uitvoering en in juridische procedures onvoldoende duidelijk te zijn. Om deze interpretatie te verduidelijken heeft het college in 2020 voorgesteld om de verordening op dit punt te wijzigen. Uit de discussie in de gemeenteraad van december 2020 kon echter worden afgeleid dat de meerderheid van de gemeenteraad op dit punt een beleid voorstond dat vergelijkbaar was met het beleid van 2019. Zolderruimtes werden daarbij als deel van de woning gezien, tuinhuisjes niet. De raad heeft op 17 december 2020 een amendement aangenomen dat de wijziging op dit punt ongedaan wordt gemaakt, maar daar geen anders geformuleerd artikel of toelichting voor in de plaats gesteld. De Huisvestingsverordening bleef dus onveranderd en daarmee onduidelijk.

De belangenvereniging Amsterdam Gastvrij heeft in november 2021 een e-mail naar de wethouder Wonen gestuurd waarin Amsterdam Gastvrij stelt dat de gemeente de Huisvestingsverordening niet goed uitvoert en dat voorbij wordt gegaan aan het feit dat de raad bij amendement een voorstel tot wijziging van de verordening heeft verworpen. Als

reactie op deze e-mail heeft de wethouder Amsterdam Gastvrij laten weten de praktijk van 2019 voorlopig aan te houden, in ieder geval tot aan de wijziging van de Huisvestingsverordening. Het college heeft op 24 mei 2022 besloten de keuze om B&B's wel of niet toe te staan in zolders uit te stellen tot de Huisvestingsverordening van 2024.

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. 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. De vluchtwegen en rookmelders moeten op de plattegrond van de B&B worden aangegeven. 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. Overigens is gebleken dat maar weinig zolderruimtes als B&B worden gebruikt. Het quotum op B&B voorkomt dat in de toekomst er veel van deze B&B's bij zullen komen.

- *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:

v. *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 koopprijs te hanteren als waardebepalings.

vi. *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;*

Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH) signaleert dat er weigeringsgronden voor voorraadvergunningen ontbreken in de huidige Huisvestingsverordening. Het gaat dan om gevallen waarbij er meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op een adres. 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 dergelijke situaties kan VTH de vergunning weigeren. 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.

Voor bepaalde voorraadvergunningen (bijvoorbeeld de mogelijkheid om een kamerverhuurvergunning te weigeren indien de woning recentelijk bouwkundig gesplitst is) bestaan al weigeringsgronden, maar voor enkele andere vergunningen ontbreekt deze weigeringsgrond nog. Voorgesteld wordt om voor alle voorraadvergunningen weigeringsgronden op te nemen die zien op een onwenselijke samenloop van vergunningen.

- *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 m² en de gevormde woningen gemiddeld 100 m² zijn.

In de praktijk blijkt dat de toepassing van huidige begrip 'grondgebonden woning' tot gevolg heeft dat er grote gezinswoningen die weliswaar laag liggen, 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' met de volgende definitie:

'Woning bestaande uit twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau. Een woonlaag betreft een bouwlaag waar zich tenminste een verblijfsruimte in bevindt. Daarnaast is het hoogteverschil tussen het maaiveld en de bovenkant van de afgewerkte vloer ter plaatse bij de toegangsdeur van de woning en een woonlaag niet meer dan 2,1 meter.'

Vervolgproces

Na verwerking van uw advies en de reacties uit de inspraakronde, worden definitieve voorstellen gedaan aan de gemeenteraad voor vaststelling. Besluitvorming voor definitieve vaststelling van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024 volgt in het najaar.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum wordt gevraagd uiterlijk 17 juli 2023 advies uit te brengen over de beleidsvoorstellen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024.

Conceptadvies DB:

Het dagelijks bestuur formuleert hier -indien van toepassing- t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

De door het college van B&W voorgestelde beleidsvoorstellen voor de nieuwe Huisvestingsverordening 2024 zijn voor een deel technisch van aard. Het betreft over het algemeen logische, algemene en beleidsarme reparaties die vooral de uitvoering van bestaand beleid verbeteren of verduidelijken.

Het dagelijks bestuur is positief over de volgende wijzigingsvoorstellen:

Woonruimteverdeling

- Inwonende kinderen van 18-23 jaar meerekenen tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie
- Meest kwetsbare economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie

Voor Centrum geldt wel dat het dagelijks bestuur graag een grotere bijdrage levert in de huisvesting van kwetsbare groepen maar door de geringe mutatie kan er niet altijd volledig aan worden voldaan.

- Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen

Woonruimtevoorraad

- Voorstel Opkoopbescherming als weigeringsgrond voor woningvormen
- Toevoegen van de opkoopbescherming als weigeringsgrond voor de vergunning Woningvormen

- Opnemen weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen
- Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken

- **Vermindering van de Bed & Breakfast-quota met 30% per wijk**

Het is niet goed uit te leggen dat er nog zoveel vergunningen voor B&B's kunnen worden afgegeven, terwijl de leefbaarheid door de groei van het toerisme al zo onder druk staat. Het dagelijks bestuur heeft om die reden al vaker gepleit voor het naar beneden bijstellen van de B&B quota en kan zich daarom goed vinden in het voorstel om de ruimte voor vestiging van B&B's in wijken in te perken.

- **B&B in een zolderruimte toestaan**

Het college kiest ervoor om B&B op zolders toe te staan. Het is bij het toestaan van een B&B op zolders inderdaad van groot belang dat zolderruimtes voldoen aan de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Het college stelt voor om de indieningsvereisten aan te passen en voorafgaand aan gebruik een controle uit te voeren, niet alleen op de eisen uit de Huisvestingsverordening maar ook op de voorwaarden van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Het betreft dan vooral de brandveiligheidseisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving ten aanzien van het gebruik van zolders als logiesverblijf.

Advies dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur hecht eraan erop te wijzen dat de risico's m.b.t. brandveiligheid bij exploitatie van een B&B in een zolderruimte toenemen. De vluchtroute is voor toeristen langer, zij kennen het gebouw minder en ook het toezicht van de exploitant is minder aanwezig ten opzichte van exploitatie van een B&B in een deel van de woning. Deze risico's zijn, ook met de voorgestelde controle, niet geheel weg te nemen. Daarnaast zijn er bij exploitatie van een B&B op zolder reële risico's op overlast, mede door het ontbreken van direct toezicht van de exploitant die verblijft op een andere verdieping en daarmee geen direct toezicht kan uitoefenen. Ook zien wij zolders als mogelijkheid voor studenten of deelnemers van projecten als 'Onder de Pannen' om te wonen, dit sluit meer aan bij het in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting gestelde dat een woning is om in te wonen.

Het dagelijks bestuur adviseert om bovenstaande redenen het exploiteren van een B&B op zolders niet toe te staan.

- **Verbod op vakantieverbod**

Op woensdag 23 mei heeft de Raad van Staat uitspraak gedaan over het verbod op vakantieverbod. In de uitspraak wordt aangegeven dat het college eerst had moeten onderzoeken of minder vergaande maatregelen genomen hadden kunnen worden, zoals een quotum of intrekken van vergunning na overlast. Ook wordt belang gehecht aan een evaluatie van het huidige geldende beleid.

Advies dagelijks bestuur

Woningen in stadsdeel Centrum zijn schaars en de toeristische druk op de binnenstad is onverminderd groot. Op allerlei mogelijke manieren wordt ingezet om de ervaren overlast van de toeristen te verminderen, van blowverbod tot beperken van sluitingstijden tot inzet op winkeldiversiteit. In het kader hiervan moeten we ook alle mogelijkheden aangrijpen om het aanbod voor overnachtingen van toeristen in de binnenstad te verminderen. Zeker op die plekken waar de toeristische druk het hoogste is. Het dagelijks bestuur ziet aanknopingspunten in de uitspraak van de Raad van State om toch op een redelijke termijn een verbod of quotum voor vakantieverbod in te voeren. Voor de evaluatie kan o.a. gebruik gemaakt worden van de huidige bezoekersaantallen (eerste half jaar 2023 met een prognose) en de onderzoeken naar toeristische draagkracht die aantonen dat de overlast van toerisme dit jaar weer onverminderd groot en groeiend is.

Ondanks een daling van het aanbod vakantieverbod in stadsdeel Centrum (van 6.523 listings in 2019 naar 2.473 in 2022) wordt het grootste deel vakantieverbod nog steeds aangeboden in stadsdeel Centrum. In 2022 heeft stadsdeel Centrum in zowel de listings (26% van het stedelijk aanbod) als het aantal overnachtingen (38% van het stedelijk aanbod) op het platform Airbnb het hoogste aandeel. Het aantal listings is in 2022 Amsterdam Centrum 2.473. (Uit: Toerisme MRA 2022-2023).

Vakantieverhuur levert een grote bijdrage aan de toeristische druk in de stad. Vooral omdat vakantieverhuur in woonbuurten ervoor zorgt dat de last van massatoerisme in de stad diep doordringt in woonbuurten en leefwereld van gewone Amsterdammers. Daarnaast kost de huidige handhaving veel ambtelijke handhavingscapaciteit. Een verbod op vakantieverhuur maakt handhaving makkelijker. Het dagelijks bestuur verzoekt om dit jaar het effect van de huidige geldende regels m.b.t. vakantieverhuur te evalueren en te onderzoeken of een verbod op vakantieverhuur basis van de Wet toeristische verhuur wel mogelijk is.

- Tweede woningen

Naar schatting 1200 tot 1600 woningen in de stad zijn als tweede woning in gebruik. De meeste daarvan bevinden zich in de stadsdelen Centrum en Zuid. Omdat er geen meldplicht of vergunningplicht is, heeft de gemeente geen volledig overzicht. In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting staan plannen om te onderzoeken hoe de gemeente bezit van tweede woningen kan terugdringen en hoe we nieuwe situaties voorkomen. In ons advies op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting hebben wij opgenomen dat het noodzakelijk is om alle mogelijkheden aan te grijpen om te zorgen dat woningen in de binnenstad ook daadwerkelijk worden bewoond. Het terugdringen van tweede woningen is opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting maar heeft nog geen beslag gekregen in deze voorliggende huisvestingsverordening.

Het dagelijks bestuur wil in deze adviesronde van de Huisvestingsverordening nog een keer het belang voor een stop op tweede woningen voor stadsdeel Centrum benadrukken. Het dagelijks bestuur adviseert zo snel mogelijk te onderzoeken hoe en onder welke voorwaarden een stop op nieuwe tweede woningen gerealiseerd kan worden.

- Handhaving vakantieverhuur en B&B

In de Huisvestingsverordening is opgenomen dat voor vakantieverhuur of een B&B het volgende voorschrift geldt:

Er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige zin, indien:

- I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond objectieve feiten en omstandigheden; en,
- II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

In de binnenstad komt het regelmatig voor dat bewoners overlast hebben van hun burens die hun woning toeristisch verhuren.

In de huidige situatie kan overlast alleen aangetoond worden door een handhavende instantie. Omdat overlast vaak een momentopname is, is de handhaving vaak net niet op het moment van overlast ter plaatse. Filmpjes, geluidsopnames en fotomateriaal zijn dan niet voldoende.

Daarnaast worden verzoeken tot intrekking van een vergunning vaak afgewezen omdat niet het hele proces is doorlopen. De bewoner moet eerst zelf zijn buurman hebben aangesproken op de overlast (vaak lastig bij vakantieverhuur want die is dan juist niet thuis) én de verhurende bewoners moet door burgemeester en wethouders zijn gewezen op overlast.

Advies dagelijks bestuur:

Wij adviseren te onderzoeken of het mogelijk is om filmpjes, geluidsopnames en fotomateriaal ook te zien als voldoende "aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden". Daarnaast het verzoek om in het huidige proces de stap aanbellen bij je burens achterwege te laten. Niet alle bewoners zijn zo mondig om burens aan te spreken en bij overlast van vakantieverhuur is de verhurende bewoner juist niet thuis. Ook wordt veel overlast ervaren van BBC's op woonboten waarbij de eigenaar toch vaak niet aanwezig blijkt te zijn.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

Naar aanleiding van de bespreking in de stadsdeelcommissie van 18 juli, heeft het dagelijks bestuur besloten om het punt eenmalig woningaanbod uitstroom maatschappelijke opvang of beschermd wonen en intrekken urgentie toe te voegen aan het advies.

Finaal advies DB:

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

De door het college van B&W voorgestelde beleidsvoorstellen voor de nieuwe Huisvestingsverordening 2024 zijn voor een deel technisch van aard. Het betreft over het algemeen logische, algemene en beleidsarme reparaties die vooral de uitvoering van bestaand beleid verbeteren of verduidelijken.

Het dagelijks bestuur is positief over de volgende wijzigingsvoorstellen:

Woonruimteverdeling

- Inwonende kinderen van 18-23 jaar meerekenen tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie
- Meest kwetsbare economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie

Voor Centrum geldt wel dat het dagelijks bestuur graag een grotere bijdrage levert in de huisvesting van kwetsbare groepen maar door de geringe mutatie kan er niet altijd volledig aan worden voldaan.

- Jongeren voorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen

Woonruimtevoorraad

- Voorstel Opkoopbescherming als weigeringsgrond voor woningvormen
- Toevoegen van de opkoopbescherming als weigeringsgrond voor de vergunning Woningvormen
- Opnemen weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen
- Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken

- **Vermindering van de Bed & Breakfast-quota met 30% per wijk**

Het is niet goed uit te leggen dat er nog zoveel vergunningen voor B&B's kunnen worden afgegeven, terwijl de leefbaarheid door de groei van het toerisme al zo onder druk staat. Het dagelijks bestuur heeft om die reden al vaker gepleit voor het naar beneden bijstellen van de B&B quota en kan zich daarom goed vinden in het voorstel om de ruimte voor vestiging van B&B's in wijken in te perken.

- **B&B in een zolderruimte toestaan**

Het college kiest ervoor om B&B op zolders toe te staan. Het is bij het toestaan van een B&B op zolders inderdaad van groot belang dat zolderruimtes voldoen aan de bouwvoorschriften en brandveiligheidseisen. Het college stelt voor om de indieningsvereisten aan te passen en voorafgaand aan gebruik een controle uit te voeren, niet alleen op de eisen uit de Huisvestingsverordening maar ook op de voorwaarden van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Het betreft dan vooral de brandveiligheidseisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving ten aanzien van het gebruik van zolders als logiesverblijf.

Advies dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur hecht eraan erop te wijzen dat de risico's m.b.t. brandveiligheid bij exploitatie van een B&B in een zolderruimte toenemen. De vluchtroute is voor toeristen langer, zij kennen het gebouw minder en ook het toezicht van de exploitant is minder aanwezig ten opzichte van exploitatie van een B&B in een deel van de woning. Deze risico's zijn, ook met de voorgestelde controle, niet geheel weg te nemen. Daarnaast zijn er bij exploitatie van een B&B op zolder reële risico's op overlast, mede door het ontbreken van direct toezicht van de exploitant die verblijft op een andere verdieping en daarmee geen direct toezicht kan uitoefenen. Ook zien wij zolders als mogelijkheid voor studenten of deelnemers van projecten als 'Onder de Pannen' om te wonen, dit sluit meer aan bij het in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting gestelde dat een woning is om in te wonen.

Het dagelijks bestuur adviseert om bovenstaande redenen het exploiteren van een B&B op zolders niet toe te staan.

- **Verbod op vakantieverbod**

Op woensdag 23 mei heeft de Raad van Staat uitspraak gedaan over het verbod op vakantieverbod. In de uitspraak wordt aangegeven dat het college eerst had moeten onderzoeken of minder vergaande maatregelen genomen hadden kunnen worden, zoals een quotum of intrekken van vergunning na overlast. Ook wordt belang gehecht aan een evaluatie van het huidige geldende beleid.

Advies dagelijks bestuur

Woningen in stadsdeel Centrum zijn schaars en de toeristische druk op de binnenstad is onverminderd groot. Op allerlei mogelijke manieren wordt ingezet om de ervaren overlast van de toeristen te verminderen, van blowverbod tot beperken van sluitingstijden tot inzet op winkeldiversiteit. In het kader hiervan moeten we ook alle mogelijkheden aangrijpen om het aanbod voor overnachtingen van toeristen in de binnenstad te verminderen. Zeker op die plekken waar de toeristische druk het hoogste is. Het dagelijks bestuur ziet aanknopingspunten in de uitspraak van de Raad van State om toch op een redelijke termijn een verbod of quotum voor vakantieverbod in te voeren. Voor de evaluatie kan o.a. gebruik gemaakt worden van de huidige bezoekersaantallen (eerste half jaar 2023 met een prognose) en de onderzoeken naar toeristische draagkracht die aantonen dat de overlast van toerisme dit jaar weer onverminderd groot en groeiend is.

Ondanks een daling van het aanbod vakantieverbod in stadsdeel Centrum (van 6.523 listings in 2019 naar 2.473 in 2022) wordt het grootste deel vakantieverbod nog steeds aangeboden in stadsdeel Centrum.

In 2022 heeft stadsdeel Centrum in zowel de listings (26% van het stedelijk aanbod) als het aantal overnachtingen (38% van het stedelijk aanbod) op het platform Airbnb het hoogste aandeel. Het aantal listings is in 2022 Amsterdam Centrum 2.473. (Uit: Toerisme MRA 2022-2023).

Vakantieverbod levert een grote bijdrage aan de toeristische druk in de stad. Vooral omdat vakantieverbod in woonbuurten ervoor zorgt dat de last van massatoerisme in de stad diep doordringt in woonbuurten en leefwereld van gewone Amsterdammers. Daarnaast kost de huidige handhaving veel ambtelijke handhavingcapaciteit. Een verbod op vakantieverbod maakt handhaving makkelijker. Het dagelijks bestuur verzoekt om dit jaar het effect van de huidige geldende regels m.b.t. vakantieverbod te evalueren en te onderzoeken of een verbod op vakantieverbod basis van de Wet toeristische verbod wel mogelijk is.

- Tweede woningen

Naar schatting 1200 tot 1600 woningen in de stad zijn als tweede woning in gebruik. De meeste daarvan bevinden zich in de stadsdelen Centrum en Zuid. Omdat er geen meldplicht of vergunningplicht is, heeft de gemeente geen volledig overzicht. In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting staan plannen om te onderzoeken hoe de gemeente bezit van tweede woningen kan terugdringen en hoe we nieuwe situaties voorkomen. In ons advies op de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting hebben wij opgenomen dat het noodzakelijk is om alle mogelijkheden aan te grijpen om te zorgen dat woningen in de binnenstad ook daadwerkelijk worden bewoond. Het terugdringen van tweede woningen is opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting maar heeft nog geen beslag gekregen in deze voorliggende huisvestingsverordening.

Het dagelijks bestuur wil in deze adviesronde van de Huisvestingsverordening nog een keer het belang voor een stop op tweede woningen voor stadsdeel Centrum benadrukken. Het dagelijks bestuur adviseert zo snel mogelijk te onderzoeken hoe en onder welke voorwaarden een stop op nieuwe tweede woningen gerealiseerd kan worden.

- Handhaving vakantieverbod en B&B

In de Huisvestingsverordening is opgenomen dat voor vakantieverbod of een B&B het volgende voorschrift geldt: Er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige zin, indien:

- I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond objectieve feiten en omstandigheden; en,
- II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

In de binnenstad komt het regelmatig voor dat bewoners overlast hebben van hun burens die hun woning toeristisch verhuren.

In de huidige situatie kan overlast alleen aangetoond worden door een handhavende instantie. Omdat overlast vaak een momentopname is, is de handhaving vaak net niet op het moment van overlast ter plaatse. Filmpjes, geluidsopnames en fotomateriaal zijn dan niet voldoende.

Daarnaast worden verzoeken tot intrekking van een vergunning vaak afgewezen omdat niet het hele proces is doorlopen. De bewoner moet eerst zelf zijn buurman hebben aangesproken op de overlast (vaak lastig bij vakantieverbod want die is dan juist niet thuis) én de verhurende bewoners moet door burgemeester en wethouders zijn gewezen op overlast.

Advies dagelijks bestuur:

Wij adviseren 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 het verzoek om in het huidige proces de stap aanbellen bij je burens achterwege te laten. Niet alle bewoners zijn zo mondig om burens aan te spreken en bij overlast van vakantieverhuur is de verhuurende bewoner juist niet thuis. Ook wordt veel overlast ervaren van B&B's op woonboten waarbij de eigenaar toch vaak niet aanwezig blijkt te zijn.

- Eenmalig woningaanbod uitstroom maatschappelijke opvang of beschermd wonen en intrekken urgentie

Vanwege de enorme schaarste aan woningen en lange wachtlijsten voor urgenten is het niet langer opportuun woningzoekenden met een urgentieverklaring zelf te laten zoeken naar een woning op WoningNet. Ze krijgen een passend eenmalig aanbod van een woningcorporatie dat ze niet mogen weigeren. Bij weigering wordt de urgentie ingetrokken. Voor de meeste urgente groepen gold al dat de urgent woningzoekende na intrekking van de urgentie twee jaar lang geen nieuwe urgentie aan kan vragen. Het college stelt nu voor om deze voorwaarde ook toe te passen voor de urgente groep die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen. Een urgentie is een absolute voorrang die alleen wordt gegeven als iemand écht dringend een woning nodig heeft. We willen voorkomen dat iemand die vanwege uitzonderlijke omstandigheden absolute voorrang krijgt, woningen die passend zijn gaat weigeren.

Advies dagelijks bestuur:

Vooraf voor uitstroom uit maatschappelijke opvang of beschermd wonen is het van belang dat deze woningzoekenden op een plek terecht komen waar een groot deel van hun sociale netwerk zich bevindt. Woningen worden door deze groep soms geweigerd omdat de woning niet past bij hun persoonlijke omstandigheden. Daarom vragen wij om meer coulance toe te passen voor de groep woningzoekenden met urgentie en niet direct bij één weigering de urgentie in te trekken.