

Startnotitie Huisvestingsverordening Amsterdam

Wonen, 10 januari 2024

1. Inleiding

In de Huisvestingsverordening worden alle regels vastgelegd ten aanzien van de toewijzing van sociale en middeldure huurwoningen en wijzigingen in de woningvoorraad. De Directie Wonen bereidt jaarlijks een wijziging van de Huisvestingsverordening (en eventueel andere verordeningen) voor, welke ingaat op 1 januari van het jaar daarop. Dit terugkerende proces is door de jaren heen meer gestroomlijnd. In deze notitie is de achtergrond van de Huisvestingsverordening uiteengezet, wat de processtappen precies zijn en waarom het proces op deze wijze is ingericht.

2. Achtergrond Huisvestingsverordening

2.1 Huisvestingswet 2014

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels opstellen voor de verdeling van schaarse huurwoningen en regels waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen worden gereguleerd. De Huisvestingswet 2014 stelt de kaders waaraan de gemeente zich moet houden. Zo worden er eisen gesteld aan de totstandkoming en onderbouwing van de verordening en ook aan de inhoudelijke voorwaarden die een gemeente mag stellen. Voor inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 was het gebruikelijk om bepaalde zaken te regelen in overeenkomsten met corporaties. Dit is in de huidige wet uitgesloten: alleen via de huisvestingsverordening kunnen er regels worden gesteld ten aanzien van de woonruimtevoorraad en -verdeling.

2.2 Schaarsterapport

Voor de inzet van de huisvestingsverordening dient een gemeenteraad aan te tonen dat er sprake is van schaarste aan woningen. Amsterdam stelt daarom elke vier jaar een schaarsterapport op om aan te tonen dat er sprake is van schaarste aan woonruimten. Hoewel algemeen bekend is dat er sprake is van schaarste aan woonruimte in Nederland, en in het bijzonder in Amsterdam, gaat dat in rechtszaken niet altijd goed. Zo zijn de huisvestingsverordeningen van de gemeenten Rotterdam, Nijmegen, Leiden en Den Haag eerder onverbindend verklaard omdat zij onvoldoende hebben aangetoond dat er sprake is van schaarste aan woningen in het dure segment. Ook de gemeente Amsterdam kreeg kritische vragen van de rechter over de schaarste aan woningen in alle segmenten. In twee recente uitspraken heeft de hoogste rechter echter geoordeeld dat Amsterdam heeft aangetoond dat er schaarste is aan woonruimten in alle segmenten.¹ Daarmee is de kans dat de Huisvestingsverordening van Amsterdam onverbindend wordt verklaard door de

¹

<https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@133374/202105898-1-a3/#highlight=ECLI%3aNL%3aRVS%3a2022%3a3008>

rechter klein. Voor de vaststelling van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 is opnieuw een schaarsterapport opgesteld.

2.3 Geldigheidstermijn van vier jaar

Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidstermijn van ten hoogste vier jaar. Het is zeer belangrijk dat dit op tijd gebeurt. Wordt er geen verordening vastgesteld, dan vervalt de huidige verordening automatisch en vervallen ook alle regels. Men kan dan vergunningvrij, dus zonder voorwaarden, verkamers, woningen opkopen voor de verhuur etc. Dit is Amsterdam in 1993 al overkomen (Gat van Genet).² De huidige verordening is in 2024 vastgesteld, dit betekent dus dat per 1 januari 2028 de Huisvestingsverordening opnieuw moet worden vastgesteld. Naast de vaststelling wordt de Huisvestingsverordening afhankelijk van beleidswensen jaarlijks gewijzigd. Voor 1 januari 2025 wordt een wijziging van de Huisvestingsverordening voorbereid.

3. Proces tot wijziging van de Huisvestingsverordening

3.1 Achtergrond proces

Vanwege grote problemen op de woningmarkt en nieuwe instrumenten van het Rijk zijn er op het gebied van Wonen veel beleidswensen die uiteindelijk moeten landen in de Huisvestingsverordening. Om te voorkomen dat bij elk voorstel de verordening opnieuw gewijzigd moet worden is vanaf 2019 begonnen met een jaarlijkse wijzigingsronde van de Huisvestingsverordening. Dit levert een aantal voordelen op:

1. Meer duidelijkheid en voorspelbaarheid van onze regels voor de burger;
2. Geen parallelle processen;
3. Mogelijkheid om te temporiseren en rust in het proces te brengen;
4. Ambtelijke inzet kan beter worden ingezet op een voorspelbaar proces.

Bij de inrichting van het proces tot aan vaststelling of wijziging van de Huisvestingsverordening is rekening gehouden met een aantal verplichte processtappen:

- **Inspraakverordening:** volgens de Inspraakverordening moet het college bij elk beleidsvoornemen een inspraaktraject van zes weken organiseren. Het college reageert middels een nota van beantwoording op de inspraakreacties. Het inspraakvoorstel wordt via alle gemeentekanalen gecommuniceerd zodat alle partijen een kans krijgen een reactie te geven op de voorgenomen wijzigingen.
- **Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022:** de dagelijkse besturen van de stadsdelen moeten om advies worden gevraagd door het college als het college voornemens is om over de stedelijke kaders een besluit te nemen of een ander besluit te nemen waarbij de belangen van één of meer stadsdelen zijn betrokken. De termijn bedraagt minimaal zes weken, zonder reces.
- **Huisvestingswet:** De Huisvestingswet is per 1 januari 2024 gewijzigd. Door deze wijziging moeten gemeentes voortaan bij elke wijziging en vaststelling van de huisvestingsverordening de provincie om advies vragen. Deze processtap is nieuw en moet nog worden ingericht.

² In 1993 kreeg wethouder Genet te maken met een situatie waar gedurende enkele maanden ongelimiteerd gesplitst kon worden zonder enige eisen bijv. ten aanzien van de bouwkundige staat van de woning, omdat er toen tijdelijk geen rechtsgeldig beleid was.

Idealiter loopt de adviestermin voor de provincie gelijk met de adviestermin voor de stadsdelen en het inspraaktraject.

Vanwege de complexiteit van de inhoud en het proces worden alle stakeholders ruim op tijd ingelicht over de spelregels. Op deze manier kan de planning worden gehaald en wordt voorkomen dat de wijziging van de Huisvestingsverordening niet per 1 januari 2025 kan ingaan.

3.2 Rol verschillende bestuurslagen

Gemeenteraad

De gemeenteraad is bevoegd om de Huisvestingsverordening vast te stellen. Hoewel het college het voorstel voorbereidt is de gemeenteraad bevoegd amendementen en moties in te dienen waardoor het voorstel kan wijzigen.

College

Het college bereidt het voorstel voor en weegt alle binnengekomen reacties en adviezen af. Daarnaast is het college bevoegd om de nadere regels bij de Huisvestingsverordening vast te stellen. In de nadere regels geeft het college aan hoe er invulling wordt gegeven aan de regels uit de Huisvestingsverordening.

Stadsdelen en stadsgebied

De lokale bestuurders vormen de oren en ogen van het college in het stadsdeel of stadsgebied. Ze kunnen aan de voorkant een beleidsvoorstel initiëren (dat is bijvoorbeeld gebeurd door Zuidoost voor de stadsdeelvoorrang). Daarnaast kunnen zij advies geven over een beleidsvoornemen van het college. De stadsdeelcommissie adviseert hierbij de stadsdeelbestuurders. Zij kunnen de dagelijks besturen gevraagd en ongevraagd advies geven. De stadsdeelcommissies kunnen voorstellen en moties indienen bij het dagelijks bestuur wat een onderdeel vormt van hun controlerende taak. Het dagelijks bestuur neemt voorstellen en moties van de stadsdeelcommissie over en kan hier alleen met zwaarwegende redenen schriftelijk van afwijken.

Provincie

Voor 1 januari 2024 had de provincie geen formele rol bij de vaststelling of wijziging van de huisvestingsverordening. Sinds de wijziging van de Huisvestingswet hebben gemeenten binnen het stelsel de aanvullende wettelijke plicht gekregen om bij de voorbereiding van de wijziging of vaststelling van de Huisvestingsverordening advies te vragen aan gedeputeerde staten. Het doel hiervan is tweeledig. Allereerst moet hierdoor voor provincies weer meer inzicht ontstaan in de huisvestingsverordeningen van gemeenten. Ten tweede kan de provincie vanuit haar regionale/provinciale blik aanbevelingen doen met betrekking tot hoe de lokale huisvestingsverordening zich verhoudt tot de regionale/provinciale opgaven op het gebied van de volkshuisvesting. Gedeputeerde staten kunnen binnen zes weken hun advies geven over de voorgenomen wijziging of vaststelling van de huisvestingsverordening. Hoewel dit voor de gemeenteraad geen dwingend

advies is, is de gemeenteraad wel verplicht een goede en gemotiveerde afweging te maken als van dit advies wordt afgeweken.

3.3 Processtappen

In grote lijnen zijn de processtappen tot aan de vaststelling van de Huisvestingsverordening als volgt:

Q1 (januari t/m maart)

- Wetgevingsjuristen stellen een wetgevingsagenda op en agenderen deze voor de staf en het BOSS. Dit is ook het moment voor de wethouder om een richting mee te geven bij de nog uit te werken beleidsvoorstellen.
- Beleidsmedewerkers werken ondertussen aan de nieuwe voorstellen en stemmen dat zoveel mogelijk af met stakeholders.
- Er wordt getoetst op uitvoerbaarheid van de voorstellen, o.a. in overleg met de AFWC.

Q2 (april t/m juni)

- De deadline voor het aanleveren van het definitieve beleidsvoorstel is 1 april. De aangeleverde stukken worden verwerkt tot een inspraakvoorstel.
- Het inspraakvoorstel wordt in mei geagendeerd voor de staf en het college.
- De inspraakperiode en adviesperiode stadsdelen (straks ook provincie) beginnen doorgaans begin juni. De termijn is zes weken.

Q3 (juli t/m september)

- In de zomer worden de Nota van beantwoording, reactie op de stadsdelen en de provincie en de definitieve Huisvestingsverordening opgesteld.
- De stukken worden in september geagendeerd voor de staf.

Q4 (oktober t/m december)

- In oktober worden alle stukken voorgelegd aan het college.
- In november vindt de bespreking en vaststelling van de Huisvestingsverordening plaats in de commissie en raad.
- In december worden de laatste zaken afgerond (denk aan het aanpassen van de website en publiceren van de verordening). Daarnaast wordt begonnen met de voorbereiding van de wetgevingsagenda voor 1 januari 2026.

De processtappen zijn hieronder visueel gemaakt:

Wijzigingsproces Huisvestingsverordening

