

Huisvestingsverordening Amsterdam 2024

Nota van beantwoording inspraakreacties

Inhoudsopgave

1 Inleiding

5

1

2 Woonruimteverdeling in de Huisvestingsverordening	7
2.1 <i>Aanpassingen van de beroepsgroepenregeling</i>	7
2.1.1 Vraag over voorrang ondersteuners VSO	9
2.1.2 Onderzoek van de HVA	9
2.1.3 Sceptisch over werken in de sector na het verkrijgen van een woning	9
2.1.4 Kritiek op voorrangsgroepen	10
2.1.5 Zorgmedewerkers en leraren in opleiding	10
2.1.6 Voorstanders van beroepsgroepenregeling	11
2.1.7 Advies over tijdelijke contracten en voorrang op middenhuurwoningen	11
2.1.8 Evaluatie beroepsgroepenregeling	11
2.1.9 Tegen uitbreiding beroepsgroepenregeling	12
2.1.10 Zorgen om tekort aan betaalbare woonruimte	12
2.1.11 Verzoek om aandacht voor docenten in het voortgezet onderwijs	13
2.2 <i>Voorrangsregeling voor Driemonders in Weesp</i>	14
2.2.1 Instemming met voorrang voor Driemonders in stadsgebied Weesp	14
2.2.2 Geen voorrang voor Amsterdammers in stadsgebied Weesp	14
2.2.3 Voorrangsregelingen moeten voor alle Amsterdammers zijn	15
2.3 <i>Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie</i>	15
2.3.1 Urgentieverklaring na scheiding	15
2.3.2 Instabiele opvangsituatie	16
2.3.3 Te veel voorrangen en urgenties	16
2.3.4 Meer huisvesting voor daklozen	17
2.3.5 Oneens met toevoegen urgentiecategorie	18
2.3.6 Al te veel voorrangsregels en urgentiecategorieën	18
2.3.7 Informatiecampagne belang inschrijving bij WoningNet	19
2.3.8 Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie	20
2.3.9 Deel economisch daklozen voorrang (met lichte zorgvraag)	20
2.4 <i>Regels over woning weigeren ook laten gelden voor urgenten MO/BW</i>	21
2.4.1 Eens met toevoegen weigeringsgrond voor uitstroom MO/BW	21
2.4.2 Niet eens met toevoegen weigeringsgrond voor uitstroom MO/BW	21
2.5 <i>Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen</i>	22
2.5.1 Voorrang aan jongeren die hun hele leven in Amsterdam wonen	22
2.5.2 Werkingsgebied niet inperken	23
2.5.3 Evalueren voorrang voor jongeren	23
2.5.4 Projecten met motivatie als toewijzingscriterium	24
2.5.5 Administratieve last	24
2.6 <i>Meetellen 18 tot 23 jarigen bij het huishouden in het kader van stadsvernieuwing</i>	24
2.7 <i>Overige zienswijzen woonruimteverdeling</i>	25
2.7.1 Voorrang voor Amsterdammers	25
2.7.2 Meer ruimte voor 'gewone' Amsterdammers	26
2.7.3 Woningen naar mensen zonder voorrangsregeling	26
2.7.4 Weinig kansen voor thuiswonende Amsterdammers	26
2.7.5 Puntensysteem werkt niet	27
2.7.6 Toewijzing in WoningNet	27
2.7.7 Eigen vermogen	27
2.7.8 Financiële nadelen van thuiswonende kinderen	28

2.7.9 Creatieve oplossingen en Amsterdamse burgerraad	29
2.7.10 Ontbreken van ouderenwoningen	29
2.7.11 Onvoldoende mogelijkheden voor doorstroom	29
2.7.12 Verbod op de verkoop van sociale huurwoningen	30
2.7.13 Intermediaire verhuur	30
2.7.14 Atelierwoningen	31
2.7.15 Coöptatierecht van een woongroep	31
2.7.16 Definities en afbakening verduidelijken	32
2.7.17 Anti-kraak niet uitzonderen	32
2.7.18 Stadsvernieuwingsurgentie voor woonwerkwoningen	33
2.7.19 Jongeren meetellen met huishouden	33
2.7.20 Toewijzing woningen aan middeninkomens	33
2.7.21 Meer middeldure huurwoningen	33
2.7.22 Regulering middeldure huurwoningen	34
2.7.23 Regulering particuliere sector	34
2.7.24 Transparante toewijzing sociale en middeldure huurwoningen	34
2.7.25 Effecten nieuwe WWS punten systeem op ontwikkeling van sociale en middeldure huurwoningen	35
2.7.26 Koopwoningen	35
2.7.27 Betrokkenheid vooraf	35
2.7.28 Aandacht voor het gebrek aan betaalbare woonruimte	36
3 Woonruimtevoorraad in de Huisvestingsverordening	37
3.1 Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken	37
3.2 Vermindering B&B quota met 30% per wijk	38
3.2.1 Procedure, participatie en recente ontwikkelingen	39
3.2.2 Geen inbedding in bestaande regelgeving	40
3.2.3 Geen motivering voor het vasthouden aan het quotastelsel	40
3.2.4 Geen willekeurige aanpassing	41
3.2.5 Beleidsmatige onderbouwing voor wijziging B&B-quota	41
3.2.6 Een B&B wordt geen woonruimte	42
3.2.7 Kwaliteitstoerisme	43
3.2.8 Integrale visie toerisme	43
3.2.9 Artikelsgewijze bezwaren	44
3.2.10 Financiële zorgen van B&B-eigenaren	48
3.2.11 Voorstanders beleid	48
3.2.12 Onvoldoende onderbouwing	49
3.3 Aanpassingen van de opkoopbeschermingsregeling	50
3.4 Samenloop van woningvoorraadvergunningen	51
3.5 Overige zienswijzen woonruimtevoorraad	51
3.5.1 Woningdelen	51
3.5.2 Misbruik particuliere sociale huur	53
3.5.3 Leefbaarheidstoets bij woningdelen/woningvormen	53
4 Bijlage 1: overzicht inspraakreacties	54

1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) heeft op 30 mei 2023 de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (hierna: Huisvestingsverordening) vrijgegeven voor inspraak.

De Huisvestingsverordening bevat regels over alle Amsterdamse woningen. Deze verordening beschermt de woningvoorraad en de leefbaarheid in de Amsterdamse buurten. Daarnaast zorgt deze verordening voor een eerlijke verdeling en toewijzing van sociale en middeldure huurwoningen. Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidstermijn van ten hoogste vier jaar en wordt elk jaar gewijzigd op bepaalde onderdelen. De huidige verordening is in 2020 vastgesteld, dit betekent dus dat per 1 januari 2024 de Huisvestingsverordening opnieuw moet worden vastgesteld. De wijzigingen in de Huisvestingsverordening van dit jaar betreffen onder andere aanpassingen van de beroepsgroepenregeling, het meetellen van 18 tot 23-jarigen bij het huishouden in het kader van stadsvernieuwing, het toevoegen van economisch daklozen als nieuwe urgentiecategorie, aanpassing van de jongerenvoorrang, de invoering van regels over woning weigeren voor urgenten Maatschappelijke opvang en Beschermd Wonen (MO/BW), voorrangsregeling voor Driemonders in Weesp, vermindering van de B&B quota, het toestaan van B&B's in een zolderruimte, aanpassingen van de opkoopbeschermingsregeling, de samenloop van voorraadvergunningen en het verduidelijken van de definitie grondgebonden woningen bij woningvormen.

De inspraakperiode liep van 5 juni tot en met 16 juli 2023. Het college heeft 253 inspraakreacties ontvangen. Hiervan zijn 242 reacties afkomstig van individuen en 11 reacties van organisaties en belangengroepen. Dit zijn: de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), Airbnb, de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH), de Huurderskoepel Arcade, Huurders Netwerk Amsterdam (HNA), de Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Progresso (SOVOP), de Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam (BWA), Vast. Advocaten, Wooncafé 020, Woongroep Weesp en Vereniging Amsterdam Gastvrij (AG). Sommige reacties zien op meerdere onderwerpen en kunnen daarom hieronder dubbel worden geteld.

De meeste zienswijzen zijn gegeven op de voorstellen voor de vermindering van de B&B quota en het toestaan van B&B's in een zolderruimte. Hierop zijn 204 reacties ontvangen. De insprekers maken kritische kanttekeningen bij de vermindering van de B&B quota wegens het ontbreken van een integrale visie en recente ontwikkelingen die aanleiding zouden vormen voor nieuwe inperkingen of regelgeving voor toeristische verhuur. De insprekers zijn van mening dat de regels niet zijn onderbouwd, onevenredig zijn of strijdig met de wet.

Op de voorstellen ten aanzien van de aanpassingen van de beroepsgroepenregeling zijn veertien reacties binnengekomen en op het meetellen van 18 tot 23-jarigen bij het huishouden in het kader van stadsvernieuwing vijf reacties. Daarnaast zijn op het voorstel op het toevoegen van economisch daklozen als nieuwe urgentiecategorie elf reacties binnengekomen, op het voorstel voor aanpassing van de jongerenvoorrang zeven reacties, op de invoering van regels over woning weigeren voor urgenten MO/BW vier reacties en op de voorrangsregeling voor Driemonders in Weesp vijf reacties. Ook zijn op het voorstel ten aanzien van de aanpassingen van de opkoopbeschermingsregeling zes reacties binnengekomen, op de samenloop van voorraadvergunningen twee reacties en op het verduidelijken van de

definitie grondgebonden woningen bij woningvormen vier reacties. Tot slot zijn er zeven niet-inhoudelijke reacties en 30 inhoudelijke reacties binnengekomen die niet direct zien op de voorstellen voor dit jaar, maar wel zien op onderwerpen uit de Huisvestingsverordening. Bijlage 1 bevat een overzicht van de binnengekomen inspraakreacties.

Het college dankt alle insprekers voor hun inbreng en betrokkenheid en geeft in deze Nota van beantwoording aan hoe de inspraakreacties zijn betrokken bij het definitieve voorstel zoals het college dat ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorlegt. Op niet-inhoudelijke reacties gaat het college niet in.

2 Woonruimteverdeling in de Huisvestingsverordening

In totaal zijn er 48 inspraakreacties binnengekomen over de voorstellen in de Huisvestingsverordening wat betreft woonruimteverdeling. Acht inspraakreacties zijn van de volgende organisaties afkomstig: de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH), de Huurderskoepel Arcade, Huurders Netwerk Amsterdam (HNA), de Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Progresso (SOVOP), Vast. Advocaten, Wooncafé 020 en Woongroep Weesp. De overige reacties zijn afkomstig van individuen. Sommige reacties gaan op meerdere onderwerpen in en kunnen daarom hieronder dubbel worden geteld.

De reacties zijn als volgt verdeeld:

- Aanpassingen van de beroepsgroepenregeling: in totaal veertien reacties;
- Voorrangsregeling voor Driemonders in Weesp: in totaal vijf reacties;
- Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie: in totaal elf reacties;
- Regels over woning weigeren ook laten gelden voor urgenten MO/BW: in totaal vier reacties;
- Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen: in totaal zeven reacties;
- Meetellen 18 tot 23 jarigen bij het huishouden in het kader van stadsvernieuwing: in totaal vijf reacties;
- Overige zienswijzen woonruimteverdeling: in totaal dertig reacties.

De insprekers zijn overwegend positief over de aanpassingen van de beroepsgroepenregeling, maar er zijn vragen gesteld waarom er geen andere sectoren of functies kunnen worden toegevoegd en er zijn twijfels over de effectiviteit van de regeling. Daarnaast zijn de insprekers positief over het meetellen van 18 tot 23 jarigen bij het huishouden in het kader van stadsvernieuwing. Een aantal organisaties zijn wel van mening dat de leeftijdsgrens moet worden opgetrokken naar 27 jaar. Verder zijn insprekers kritisch over het toevoegen van economisch daklozen als nieuwe urgentiecategorie omdat er al vele voorrangsregels en urgentiecategorieën bestaan. Ook zijn insprekers kritisch over de aanpassing van de jongerenvoorrang. Naar aanleiding van de kritische reacties licht het college in deze Nota van beantwoording het voorstel nogmaals toe.

Tot slot zijn er inspraakreacties ingediend over onderwerpen waarover het college dit jaar geen voorstel heeft gedaan. Deze reacties gingen over uiteenlopende onderwerpen waaronder een voorrangsregeling voor Amsterdammers, het puntensysteem voor de woonruimteverdeling, toewijzing in WoningNet, invoeren van een vermogenstoets, verbod op de verkoop van sociale huurwoningen, onvoldoende doorstroommogelijkheden, atelierwoningen, anti-kraak en regulering van middeldure huurwoningen. Het college reageert niet individueel op alle inspraakreacties, omdat dezelfde elementen in de reacties terugkomen. In dit hoofdstuk leest u de gebundelde reactie van het college op de inspraakreacties ten aanzien van woonruimteverdeling.

2.1 Aanpassingen van de beroepsgroepenregeling

De structurele voorrangsregeling voor beroepsgroepen is op 1 januari 2020 ingegaan voor onderwijs- en zorgkandidaten. De politiesector is na 1 januari 2022 aan de regeling toegevoegd. De voorrangsregeling voor maatschappelijke beroepsgroepen houdt in dat onderwijs- en zorgmedewerkers en sinds 2022 ook politieagenten, onder bepaalde voorwaarden, voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing van een huurwoning. De doelstelling van de voorrangsregeling is om bij te dragen aan het behouden van deze beroepsgroepen voor de stad. Voorwaarden om voor een woning in aanmerking te komen zijn onder andere dat men buiten een straal van 20 kilometer woont van de locatie waar men werkt, geen zelfstandige woonruimte heeft of deze binnen een jaar moet verlaten.

Nu de regeling drie jaar regulier loopt heeft Onderzoek en Statistiek (O&S) in het voorjaar van 2023 een onderzoek uitgevoerd naar de ervaringen met de beroepsgroepenregeling. Hiervoor zijn ruim 2.200 kandidaten benaderd, met een respons van 716. Daarnaast zijn kleinschalige groeps gesprekken gevoerd met werkgevers, woningaanbieders en enkele bemiddelde kandidaten. Over deze rapportage is de gemeenteraad dit najaar geïnformeerd in de raadsinformatiebrief 'stand van zaken en rapportage beroepsgroepenregeling'. Een van de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek is dat een woning met voorrang sterk bijdraagt aan het blijven werken in het onderwijs of de zorg in Amsterdam. Van de bemiddelde kandidaten die aan het onderzoek hebben meegedaan is 90% van mening dat het hen zonder de voorrangsregeling (waarschijnlijk) niet gelukt zou zijn om een woning te vinden in Amsterdam.

Om de regeling in 2024 nog effectiever in te zetten worden er nu in de Huisvestingsverordening een aantal wijzigingen voorgesteld, namelijk:

- Actualiseren van het toewijzingsquotum: voor een evenredige verdeling tussen de doelgroepen wordt er per 1 januari 2023 gewerkt met een toewijzingsquotum. Jaarlijks worden de quota herijkt op basis van de meest recent beschikbare data over de 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. Voorstel voor het herijkte toewijzingsquotum in 2024 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.
- Speciaal onderwijs ook voorrang geven binnen de groep leraren: momenteel krijgen leraren op basisscholen met relatief veel leerlingen met een risico op een onderwijsachterstand voorrang boven andere leraren. De lerarentekorten in het speciaal basisonderwijs en (voortgezet) speciaal onderwijs zijn ook heel hoog. Voorstel voor de Huisvestingsverordening is daarom om ook leraren van deze scholen onderdeel uit te laten maken van de groep met de meeste voorrang op een woning binnen de groep leraren.
- Politieaspiranten in aanmerking laten komen voor de regeling: politieaspiranten zijn in dienst bij de politie maar vallen niet onder de voorrangsregeling omdat ze niet in de functiematrix van de politie staan. Ze kunnen ook geen aanspraak maken op studentenhuysvesting. Voorstel is dat politieaspiranten na een positieve beoordeling over hun eerste jaar toch onder de regeling kunnen vallen.

Er zijn veertien inspraakreacties binnengekomen over de aanpassingen van de beroepsgroepenregeling. Hiervan zijn negen reacties afkomstig van individuen en vijf reacties van organisaties en belangengroepen. Een aantal insprekers vraagt zich af waarom er geen andere sectoren of functies kunnen worden toegevoegd aan de regeling en hebben twijfels bij de effectiviteit van de regeling, zo kunnen mensen na het verkrijgen van een huurwoning weer verhuizen. Een inspreker wijst op een onderzoek waaruit zou blijken dat maar weinig van de aanmeldingen (22%) leiden tot een succesvolle bemiddeling.

De meeste organisaties en belangengroepen kunnen zich grotendeels vinden in de aanpassingen van de beroepsgroepenregeling. HNA is kritisch op de informatievoorziening rond het onderzoek dat over de regeling heeft plaatsgevonden. Ook heeft men zorgen over de kansen voor de reguliere woningzoekende en geeft Wooncafé 020 een suggestie voor creatievere oplossingen door marktpartijen en werkgevers. Tot slot vraagt Progresso aandacht voor de positie van docenten in het voortgezet onderwijs. De inspraakreacties geven voor het college geen aanleiding om het voorstel aan te passen.

2.1.1 Vraag over voorrang ondersteuners VSO

Een inspreker vraagt waarom er geen voorrang is voor ondersteuners in het voortgezet speciaal onderwijs (VSO).

Reactie college

De beroepsgroepenregeling spitst zich toe op werknemers waarvan een tekort direct gevolgen heeft voor de stad Amsterdam en haar bewoners. Voor de sector onderwijs zijn dat primair de bevoegd docenten die voor de klas staan, voor de sector zorg vooral de functies met 'handen aan het bed' en voor de sector politie degene die in de uitvoering werkzaam zijn.

2.1.2 Onderzoek van de HvA

Een inspreker geeft aan dat uit onderzoek van de Hogeschool van Amsterdam (HvA) blijkt dat minder dan een kwart (22%) van de mensen die zich aanmelden voor de beroepsgroepenregeling succesvol bemiddeld wordt naar woningaanbod. De inspreker vindt dat het essentieel is om eerst de huidige tekorten aan te pakken en daarna pas uit te breiden met doelgroepen.

Reactie college

De gemeente is betrokken bij het onderzoek van de HvA. Daarnaast heeft de gemeente een eigen onderzoek gedaan met het rapport 'Ervaringen met de beroepsgroepenregeling' van O&S, dat op 5 september 2023 door college is vastgesteld. Dit rapport laat zien dat de beroepsgroepenregeling volgens de gebruikers bijdraagt aan het behouden van werknemers voor Amsterdam. Daarmee voldoet de regeling aan de belangrijkste doelstelling: het behouden van werknemers uit de drie essentiële beroepen voor de stad. Toch leert de rapportage ook dat er nog winst valt te behalen in de communicatie over de regeling. In de loop van het najaar zal dit vertaald worden in acties voor verdere verbeteringen.

Er zijn verschillende redenen waarom het kan gebeuren dat iemand die zich aanmeldt niet succesvol bemiddeld wordt naar een woning. Ten eerste voldoet niet iedereen die zich aanmeldt aan de criteria, bijvoorbeeld omdat ze niet over

de juiste functie beschikken. Ook worden veel woningen geweigerd of vinden kandidaten tussentijds zelf een woning. Daarnaast gaat het ook om de matching op het beschikbare woningaanbod, een kandidaat moet passend worden gehuisvest gezien het inkomen en de huishoudsamenstelling. Uit de rapportage van O&S bleek dat het merendeel (75%) na de toekenning van de voorrangsregeling korter dan zes maanden gewacht heeft op het aanbod van hun huidige woning.

Door het toevoegen van de politieaspiranten wordt een beperkte toename van het aantal aanmeldingen verwacht. De politieaspiranten die al werkzaam zijn voor de politie kunnen zich alleen aanmelden na een goede beoordeling van de werkgever in het tweede jaar. Binnen de gemeente Amsterdam zijn op dit moment circa 250-275 politieagenten in het tweede jaar van de (interne) opleiding.

2.1.3 Sceptisch over werken in de sector na het verkrijgen van een woning

Een inspreker is geen voorstander van de beroepsgroepenregeling en sceptisch of mensen wel in de sector blijven werken na het verkrijgen van een woning.

Reactie college

Bij het opstellen van de voorrangsregeling zijn een aantal criteria opgesteld waaraan kandidaten moeten voldoen. Een van de voorwaarden is het hebben van een vast contract (of uitzicht daarop), die moet worden aangetoond met een werkgeversverklaring. Hiermee wordt de kans verkleind dat iemand snel nieuw werk zoekt in een andere sector.

In het voorjaar van 2023 is door O&S het onderzoek 'Ervaringen met de beroepsgroepenregeling' uitgevoerd. Hierin is aan deelnemers van de regeling onder andere gevraagd in hoeverre het krijgen van een woning met voorrang ervoor gezorgd heeft dat zij in het Amsterdamse onderwijs of de zorg zijn komen of blijven werken. Volgens driekwart heeft de voorrangsregeling hieraan sterk bijgedragen. Slechts 4% geeft aan dat de regeling hier nauwelijks aan heeft bijgedragen en voor 7% heeft het helemaal niet bijgedragen. Daarnaast geeft 11% aan niet meer in dezelfde sector werkzaam te zijn of werk te zoeken. Uiteraard is het jammer dat niet iedere voorrang leidt tot een langdurig dienstverband in Amsterdam. Toch is een percentage van 75% dat door de beroepsgroepenregeling in Amsterdam is komen of blijven werken een succes te noemen.

2.1.4 Kritiek op voorrangsgroepen

Een inspreker vraagt zich af waar de voorrangsregeling voor medewerkers in de kinderopvang blijft, een sector die voor een van de meest kwetsbare groep van de maatschappij zorgt. Twee andere insprekers zijn geen voorstander van de beroepsgroepenregeling. Zij vragen zich af waarom voor bepaalde beroepen wel een voorrangsregeling bestaat, maar voor bijvoorbeeld vuilophalers en loodgieters niet. Ook is men geen voorstander van het voorrang verlenen aan politieaspiranten die nog een opleiding volgen.

Reactie college

Het college onderschrijft dat de aanhoudende woningnood ook effect kan hebben op andere sectoren waar tekorten in zijn. De keuze voor de drie sectoren is echter weloverwogen en heeft verschillende redenen. Het gaat hier om beroepen met een maatschappelijke betekenis. Tekorten van deze drie beroepsgroepen leveren spanning op in relatie tot de fundamentele rechten van Amsterdammers op onderwijs, zorg en veiligheid. Personeelstekorten in deze sectoren hebben een directe impact op de burgers van de stad. De sectoren politie en zorg hebben daarnaast ook vaker onregelmatige diensten. Het verkorten van de woon-werk afstand is daarmee extra van belang. Bij de invoering van de regeling is specifiek voor deze drie groepen aangetoond dat het niet hebben van woonruimte een reden is om niet te gaan werken in een stad. Ook was de voorwaarde voor deelname aan de regeling dat de sectoren een integraal plan moesten aanleveren om de tekorten aan te pakken.

Voor de politieaspiranten geldt dat zij alleen in aanmerking komen na een jaar volbrengen van het opleidingstraject, als ze een goede beoordeling hebben en door hun werkgever worden voorgedragen. Bovendien zijn zij tijdens hun aspirantschap al in dienst. Dit verkleint de kans dat ze na het accepteren van een woning stoppen met het opleidingstraject.

2.1.5 Zorgmedewerkers en leraren in opleiding

Het wordt door een inspreker vreemd gevonden dat enkel politieagenten in opleiding worden meegenomen in de beroepsgroepenregeling, terwijl voor zorg en onderwijs dit ook hard nodig is.

Reactie college

Politieaspiranten hebben geen DUO-status, zij komen namelijk gelijk in dienst bij de politie met een voorwaardelijke aanstelling, zij komen dus niet voor studentenwoningen in aanmerking. Studenten in de onderwijs en zorgsector krijgen deze DUO-status vaak wel.

Sinds 1 januari 2022 doet de politie mee aan de voorrangsregeling voor beroepsgroepen voor woningen. De eisen aan potentiële kandidaten die zich voor de regeling opgeven zijn o.a. dat zij een jaar in vaste dienst zijn, in de gemeente Amsterdam werkzaam zijn, in een operationele functie zitten en geen woning hebben binnen een straal van 20 km of deze woning binnen een jaar moeten verlaten. Agenten tot 28 jaar zullen dan vaak bemiddeld worden op een (tijdelijke) jongerenwoning. Voor politie aspiranten in opleiding was het inschrijven voor deze voorrangsregeling niet mogelijk omdat zij sinds de nieuwe politieopleiding (PO21) pas een vaste aanstelling krijgen als zij de opleiding na twee jaar hebben voltooid. Zowel de gemeente als de politie wil dat het beperkte aanbod aan (jongeren) woningen vooral gaat naar aspiranten die kansrijk zijn dat zij de opleiding halen. Na een jaar opleiding krijgen aspiranten echter een 'intentieverklaring tot vaste aanstelling'. Het voorstel is om aspiranten die zover zijn wel te kunnen aanmelden.

2.1.6 Voorstanders van beroepsgroepenregeling

Twee insprekers geven aan het eens te zijn met de beroepsgroepenregeling. Een inspreker geeft aan dat leraren, zorgmedewerkers en politiemedewerkers voorrang moeten krijgen om dichtbij hun werk te wonen zodat hun belangrijke en impactvolle bijdrage leveren aan de maatschappij hiermee kan worden gefaciliteerd. De andere inspreker geeft aan dat het goed is voor de diversiteit, inclusiviteit en ziel van de stad.

Reactie college

Het college onderschrijft de reactie van deze insprekers waarin het fundament van de beroepsgroepenregeling wordt beschreven. Het college is blij met de steun van de insprekers voor de beroepsgroepenregeling.

2.1.7 Advies over tijdelijke contracten en voorrang op middenhuurwoningen

Huurderskoepelvereniging Arcade vindt het ongemakkelijk dat er een rangorde lijkt te zijn van beroepen die belangrijk zijn voor de stad, er zijn immers vele belangrijke beroepssectoren in een stad. Toch wordt de keuze voor de drie beroepsgroepen onderschreven, omdat Arcade van mening is dat de aanwezigheid van deze beroepsgroepen nooit onder een bepaalde kritische ondergrens mag vallen. Uitbreiding naar speciaal onderwijs en politieaspiranten wordt onderschreven. Wel adviseert Arcade om in de regeling geen tijdelijke huurcontracten aan te bieden en ook voorrang te geven op middenhuurwoningen van corporaties.

Reactie college

Het college dankt Arcade voor de reactie en voor het begrip voor de keuze van de drie beroepssectoren. In Amsterdam zijn er ook andere plannen om de personeelstekorten op te lossen. De raadsinformatiebrief 'integrale aanpak van personeelstekorten' van 20 juni 2023 geeft hier een uitgebreidere toelichting op. De in juli 2023 door de gemeenteraad vastgestelde Lerarenagenda 2023-2027 is een integraal plan waarin maatregelen zijn beschreven die door de gemeente Amsterdam, de Amsterdamse onderwijswerkgevers en de Amsterdamse lerarenopleidingen worden uitgevoerd om het lerarentekort in de stad te bestrijden.

Tevens wil het college meegeven dat de voorrangsregeling uitgaat van vaste huurcontracten voor sociale huur en middeldure huurwoningen. Er wordt dus ook voorrang gegeven voor middenhuurwoningen van corporaties. Tijdelijke huurcontracten worden alleen gesloten met jongeren tot 28 jaar. Daarmee zijn de jongere kandidaten voor de beroepsgroepenregeling gelijk aan andere jongere woningzoekenden in Amsterdam. Het college vindt het redelijk dat jongere zorgmedewerkers, leraren en politieagenten, die al voorrang krijgen, niet nog extra worden bevoordeeld.

2.1.8 Evaluatie beroepsgroepenregeling

Het HNA geeft aan dat er in 2023 een evaluatie van de beroepsgroepenregeling heeft plaatsgevonden en dat deze meegenomen zou moeten worden bij de wijzigingen van de Huisvestingsverordening. Het HNA kan zich vinden in de beroepsgroepenregeling maar dringt aan op periodieke evaluatie van deze

regeling aan de arbeidsmarktontwikkelingen. Ook constateert het HNA dat de toename van het aantal voorrangsregelingen bij een afnemende sociale (huur)woningvoorraad de positie van de reguliere woningzoekenden verder verslechtert.

Reactie college

Het klopt dat er in 2023 onderzoek is gedaan, namelijk naar de ervaringen van betrokkenen met de voorrangsregeling voor beroepsgroepen. Dit onderzoek heeft geresulteerd in de rapportage 'Ervaringen met de beroepsgroepenregeling' en is op 5 september 2023 behandeld in het college. Het onderzoek was nog niet beschikbaar in de periode dat u kon reageren op de concept-huisvestingsverordening. Het klopt dus dat u dit onderzoek nog niet heeft gezien en ook niet heeft kunnen gebruiken voor uw reactie. De resultaten van het onderzoek geven echter vooralsnog geen aanleiding tot aanpassingen van de beroepsgroepenregeling. Een van de bevindingen is dat de regeling volgens de gebruikers bijdraagt aan het behouden van werknemers voor Amsterdam. Daarmee voldoet de regeling aan de belangrijkste doelstelling: het behouden van werknemers uit de drie essentiële beroepen voor de stad. De schaarste aan woningen is verder te groot om ook andere beroepsgroepen in aanmerking te laten komen. Het college ziet op basis van het onderzoek geen aanleiding voor een verruiming of aanpassing van de regeling. Wel is duidelijk dat er nog winst valt te behalen door de communicatie te verbeteren. In de loop van dit najaar worden hier verbeteringen in aangebracht.

Het college erkent dat voorrangsregelingen bij een afnemende (sociale) huurvoorraad effect heeft op de positie van de reguliere woningzoekende. Vandaar dat in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is opgenomen dat geen nieuwe voorrangsregelingen worden ingevoerd.

2.1.9 Tegen uitbreiding beroepsgroepenregeling

De FAH wil geen uitbreiding van de beroepsgroepenregeling.

Reactie college

Het college is het met de FAH eens dat de beroepsgroepenregeling niet moet worden uitgebreid met nieuwe beroepsgroepen. Het college ziet het geven van voorrang aan leraren in het speciaal onderwijs echter niet als een uitbreiding, maar als een specificering binnen de bestaande doelgroep. Deze leraren waren eerder ten onrechte niet meegenomen. Ook voor politieagenten is geen sprake van een uitbreiding, maar van een specificering. Voor politieaspiranten geldt dat deze groep tot nu toe tussen wal en schip valt. Zij kunnen zich niet inschrijven voor de voorrangsregeling omdat zij sinds de nieuwe politieopleiding (PO21) pas een vaste aanstelling krijgen als zij de opleiding na twee jaar hebben voltooid. Zij zijn echter wel al in dienst bij de politie met een voorwaardelijke aanstelling. Daardoor hebben zij geen DUO-status en komen dus ook niet in aanmerking voor studentenwoningen. Juist voor aspiranten is de behoefte aan woonruimte groot en urgent. Zij wonen soms op (grote) afstand nog bij hun ouders en heen en weer reizen kost veel reiskosten en tijd. De politieaspiranten tot 28 jaar zullen vaak bemiddeld worden naar een (tijdelijke) jongerenwoning.

2.1.10 Zorgen om tekort aan betaalbare woonruimte

Het Wooncafé 020 maakt zich zorgen om het tekort aan betaalbare woonruimte in Amsterdam. Oplossingen voor beroepsgroepen en andere urgente groepen zijn volgens het Wooncafé 020 dweilen met de kraan open als het tekort aan woningen niet wordt aangepakt. Bovendien moet de taakstelling om politie, onderwijzers en zorgpersoneel te huisvesten breed worden gedragen. Het is

niet alleen een verantwoordelijkheid van de gemeente, ook werkgevers zijn aan zet. Ook pensioenfondsen van de betreffende beroepsgroepen kunnen investeren in de huisvesting van hun achterban. Daarnaast doet het Wooncafé 020 de suggestie aan de gemeente om extra belasting te heffen, bijvoorbeeld op de meerwaarde van onroerend goed, zodat ook eigenaren bijdragen aan de maatschappelijke taakstelling.

Reactie college

Het college dankt het Wooncafé 020 voor het zoeken naar oplossingen voor een zeer complex probleem. De suggestie dat ook marktpartijen en werkgevers aan zet zijn, wordt herkend. Als onderdeel van de Lerarenagenda 2023-2027 gaat de gemeente aanvullende maatregelen voor huisvesting van leraren verkennen. Doel hiervan is voor leraren meer woningen beschikbaar te krijgen die betaalbaar zijn en passen bij de woonbehoefte. Hierbij wordt ook verkend wat de rol van de werkgevers kan zijn. Onderwijswerkgevers in de stad beschikken echter vaak niet over de financiële middelen en mogelijkheden om zelf in huisvesting voor hun personeel te voorzien. Een vorm van financiële steun of belastingmaatregel is vaak verbonden aan (rijks)regelgeving en kost veel middelen in de uitvoeringscapaciteit. Daarnaast worden ook met particuliere verhuurders afspraken gemaakt over voorrang en toewijzing aan de drie beroepsgroepen. Er zijn geen signalen dat een financiële prikkel nodig is om tot deze afspraken te komen. We zien al dat ontwikkelaars de maatschappelijke rol oppakken en met initiatieven komen.

2.1.11 Verzoek om aandacht voor docenten in het voortgezet onderwijs

Progresso vraagt aandacht voor docenten in het voortgezet onderwijs die met de aanpassing minder kansen krijgen. Personeelstekorten zijn het grootst in de wijken met veel kinderen met leer- en ontwikkelachterstanden. Progresso wijst op het docententekort en de sociaal maatschappelijke ontwikkelingen in stadsdeel Nieuw-West en geven aan hierin in samenwerking te willen investeren. Ook stelt Progresso dat veel van hun docenten niet voldoen aan de (strengere) criteria van de regeling. Dit schooljaar hebben ruim 30 van hun docenten aangegeven dat zij, indien zij geen woning kunnen bemachtigen in de stad, zullen vertrekken van hun school en een baan buiten de stad zullen zoeken. Progresso roept daarom op om de voorgestelde wijziging niet op te nemen in de nieuwe verordening en juist te kiezen voor een evenwichtige voorrangsregeling waarbij ook docenten uit het voortgezet onderwijs perspectief wordt geboden.

Reactie college

Allereerst dankt het college Progresso voor haar uitgebreide inspraakreactie. Het college erkent de hoge lerarentekorten in de stad en is zich ervan bewust dat deze ongelijk verdeeld zijn tussen de verschillende onderwijstypen en tussen de verschillende stadsdelen. Met de voorgestelde aangepaste prioritering spant het college zich in om meer evenwicht te brengen in deze ongelijke situatie.

Omdat de lerarentekorten in het primair onderwijs (18,4%) groter zijn dan in het voortgezet onderwijs (6,9%), krijgen leraren in het primair onderwijs sinds 2022 al voorrang op leraren uit het voortgezet onderwijs. Daarnaast krijgen binnen het primair onderwijs leraren van basisscholen met een schoolgewicht hoger dan 35 al prioriteit boven leraren van andere scholen. Zij krijgen prioriteit, omdat basisscholen met het hoogste schoolgewicht ook het hoogste lerarentekort kennen. Omdat deze scholen vaker in stadsdelen als Nieuw-West en Zuidoost staan, draagt dit ook bij aan het bestrijden van de lerarentekorten

in deze stadsdelen en het verbeteren van de kansen van de kinderen die in de buurt van deze basisscholen wonen.

Binnen het primair onderwijs zijn de tekorten in het speciaal basisonderwijs en het (voortgezet) speciaal onderwijs respectievelijk 31% en 15,4%. Omdat hier de meest kwetsbare kinderen onderwijs krijgen, heeft het college besloten dat het bestrijden van het lerarentekort op deze scholen ook de hoogste prioriteit verdient. Dat leraren uit het voortgezet onderwijs de laagste prioriteit hebben binnen de voorrangsregeling wil niet zeggen dat er geen woningen aan deze leraren toegekend worden. De regeling staat ook voor hen open en als een woning het beste past bij een leraar uit het voortgezet onderwijs, dan zal deze aan die leraar aangeboden worden. In 2022 werd het merendeel van de 39 woningen die aan leraren toegekend werden, toegekend aan een leraar uit het voortgezet onderwijs. Door binnen de groep leraren uit het primair onderwijs een groep leraren prioriteit te geven, worden de kansen van leraren uit het voortgezet onderwijs met dit voorstel niet kleiner.

Het college realiseert zich dat er voor elke leraar die voorrang en prioriteit krijgt ook een leraar of andere Amsterdammer met woonurgentie is die nog langer op een woning moet wachten. Dat is helaas het gevolg van de krapte op de Amsterdamse woningmarkt. Met het huidige voorstel meent het college dat een evenwichtige verdeling van woningen, gebaseerd op de lerarentekorten in de verschillende sectoren, gerealiseerd kan worden. De voorrangsregeling is één van de maatregelen van de gemeente om leraren voor het Amsterdamse onderwijs te behouden. Omdat het aantal beschikbare woningen kleiner is dan de vraag biedt de gemeente ook aanvullende parkeervergunningen aan scholen voor leraren die met de auto naar hun werk moeten komen en aanvullende reiskostenvergoeding voor leraren die niet dicht bij hun werk kunnen wonen. Omdat het aantal toe te wijzen woningen beperkt is, zijn er ook strikte toelatingscriteria. Zodat alleen bevoegde leraren met een vast contract die een substantieel aantal uren in Amsterdam lesgeven één van de schaarse woningen kunnen krijgen. Verruiming van deze criteria leidt er toe dat juist deze leraren nog langer op een woning moeten wachten.

In de Lerarenagenda 2023-2027 zijn aanvullende maatregelen opgenomen die het aantal woningen dat met voorrang aan leraren toegekend kan worden nog verder vergroot. Ook hier komen leraren uit het voortgezet onderwijs voor in aanmerking.

2.2 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 gemeenteraad motie 521.22 'Onderzoek voorrang Driemond bij stadsgebied Weesp' aangenomen. Deze motie is in de raadsbrief 'Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting vrijgegeven voor inspraak' van 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.

Er zijn vijf inspraakreacties binnengekomen over het voorstel voor de wijzigingen ten aanzien van de voorrangsregeling voor Driemonders in Weesp. De FAH en de AFWC zijn positief over de voorrangsregeling. Het HNA vindt dat Amsterdammers ook voor dergelijke voorrangsregelingen in aanmerking moeten kunnen komen en twee individuen zijn van mening dat de positie van Weesper woningzoekenden is verslechterd na de fusie tussen Amsterdam en Weesp. De inspraakreacties geven voor het college geen aanleiding om het voorstel aan te passen.

2.2.1 Instemming met voorrang voor Driemonders in stadsgebied Weesp

De FAH geeft in haar inspraakreactie aan dat de voorrang voor Driemonders in stadsgebied Weesp haar instemming heeft. De AFWC stelt in haar reactie dat ze verwacht dat deze voorrang kan worden ingeregeld in WoningNet.

Reactie college

Het college is blij dat deze insprekers geen bezwaren zien tegen de voorrang voor Driemonders in stadsgebied Weesp.

2.2.2 Geen voorrang voor Amsterdammers in stadsgebied Weesp

Een inspreker geeft aan het niet eens te zijn met de voorrang die Amsterdammers krijgen op de woningen in het stadsgebied Weesp. Een andere inspreker geeft aan helemaal niet meer in aanmerking te komen voor het woningaanbod in stadsgebied Weesp na de fusie tussen de gemeentes Weesp en Amsterdam.

Reactie college

In het akkoord over de fusie tussen Amsterdam en Weesp is afgesproken dat de Weesper woningzoekenden er in de jaren na de fusie niet te veel op achteruit mogen gaan. Dit is vertaald in een voorrang voor Weesper woningzoekenden op 60% van het aanbod sociale huurwoningen in Weesp. Dit betekent dat 60% van de woningen die op WoningNet worden geplaatst met voorrang naar Weespers gaan. Dit percentage komt overeen met het percentage van de woningen in Weesp dat voor de fusie naar Weespers ging. De positie van Weesper woningzoekenden is dus sinds de fusie niet verslechterd. Woningzoekenden uit de overige delen van Amsterdam komen alleen in aanmerking voor de 40% die niet voor Weespers is gelabeld of als er geen Weesper woningzoekenden op een woning hebben gereageerd. Voorheen ging 40% van het woningaanbod in Weesp naar inwoners van andere gemeentes van de Gooi & Vechtstreek.

2.2.3 Voorrangsregelingen moeten voor alle Amsterdammers zijn

Het HNA geeft aan zich niet te kunnen vinden in de voorrang voor Driemonders in stadsgebied Weesp. Ze benadrukt dat zij de belangen behartigt van alle Amsterdamse huurders en vindt dat Amsterdammers ook voor dergelijke voorrangsregelingen in aanmerking moeten kunnen komen.

Reactie college

Hoewel het college begrijpt dat het HNA aan de belangen van alle Amsterdamse huurders moet denken, kan ze zich niet vinden in de inspraakreactie van het

HNA. De voorrang voor inwoners van stadsgebied Weesp in stadsgebied Weesp vloeit voort uit het fusieakkoord dat is gesloten voordat de gemeentes Amsterdam en Weesp fuseerden. Hierin staat opgenomen dat de positie van de Weesper woningzoekenden er in de jaren na de fusie niet te veel op achteruit mag gaan. Als de voorrang binnen stadsgebied Weesp wordt uitgebreid naar alle Amsterdammers, wordt er niet meer aan die afspraak voldaan. Acht jaar na de fusie zal er geen speciale voorrang meer zijn voor de inwoners van het stadsgebied Weesp.

2.3 Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie

Met het toevoegen van economisch daklozen als nieuwe urgentiecategorie komt 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, in aanmerking voor urgentie. Ze zijn kwetsbaar, maar kunnen wel op korte termijn zelfstandig wonen, als ze lichte maar op hun situatie toegesneden langdurige ondersteuning kunnen krijgen. Zorgaanbieders uit Amsterdam zullen woningzoekenden voordragen voor deze urgentie.

Het college heeft elf inspraakreacties ontvangen over het toevoegen van economisch daklozen als nieuwe urgentiecategorie. Hiervan zijn zes reacties afkomstig van individuen en vijf reacties van organisaties en belangengroepen. Drie individuen staan positief tegenover het voorstel, twee anderen negatief en een individu geeft aan dat het moeilijk is om zonder stabiele woonplek te kunnen werken. De AFWC en FAH zijn geen voorstander van het toevoegen van nog een nieuwe urgentiecategorie omdat er al te veel uitzonderingen bestaan. De AFWC stelt daarbij tevens een aantal vragen en kanttekeningen. Ook het HNA wenst minder voorrangsregelingen en het Wooncafé 020 stelt voor om een informatiecampagne te starten waar het belang van inschrijven bij WoningNet wordt benadrukt. De inspraakreacties geven voor het college geen aanleiding om het voorstel aan te passen. Het college gaat hieronder in op de inspraakreacties.

2.3.1 Urgentieverklaring na scheiding

Een inspreker geeft aan dat het belangrijk is dat mensen die na hun scheiding dakloos worden een urgentieverklaring kunnen krijgen.

Reactie college

Het college vindt het belangrijk om mensen die dakloos raken, tijdig en passend te helpen. We kunnen helaas niet alle mensen die na een relatiebreuk hun huis moeten verlaten, met een urgentie in Amsterdam huisvesten. We maken voor een zeer beperkte groep economisch dakloze mensen wel een urgentie mogelijk als blijkt dat ze vanwege hun kwetsbaarheid geen stappen kunnen zetten om zelf huisvesting te vinden. Bijvoorbeeld omdat ze langdurige psychische hulp nodig hebben en vanwege een beperkt netwerk niet buiten Amsterdam kunnen wonen. Voor ouders met kinderen zijn de tijdelijk wonen projecten voor economisch daklozen meestal niet geschikt omdat we voor kinderen liever zien dat ze een duurzame en geen tijdelijke woonoplossing vinden. Als mensen met kinderen wegens een relatiebreuk dakloos (dreigen te) raken omdat geen van de ouders een woning heeft waar de kinderen kunnen verblijven, is er onder bepaalde voorwaarden wel een urgentie mogelijk.

In Amsterdam zijn er vijf Parentshouses: twee op IJburg, twee in Nieuw-West en één in Zuid. Daarnaast is er een Parentshouse in Amstelveen. Een Parentshouse biedt tijdelijke woonruimte voor maximaal een jaar in de buurt van de kinderen. Zo kunnen ouders hun zorgtaken blijven vervullen en het contact met de kinderen behouden. Dat jaar kan ruimte bieden om te zoeken naar een permanente woonruimte.

2.3.2 Instabiele opvangsituatie

Een inspreker geeft aan dat het als economisch dakloze moeilijk is om zonder stabiele woonplek te kunnen werken.

Reactie college

Het college begrijpt dat het voor dak- en thuisloze mensen zonder stabiele woon- of opvangplek heel moeilijk is om een baan te krijgen en houden. We willen mensen zo kort mogelijk in onzekerheid laten en breiden het aantal opvangplekken en tijdelijk wonen projecten uit, zodat mensen niet op straat komen te staan, maar wel na zes tot acht maanden weten waar ze aan toe zijn. De huisvestingsmogelijkheden zullen echter ook buiten Amsterdam liggen. Het college wil waar dat kan ondersteuning bieden bij het vinden van een huis, maar het is niet mogelijk om voor iedereen een woonoplossing in Amsterdam te bieden.

2.3.3 Te veel voorrang en urgenties

Een inspreker geeft aan het een grof schandaal te vinden dat er in Amsterdam zo veel voorrangregelingen zijn. Volgens deze inspreker gingen er vorig jaar slechts 22 woningen naar woningzoekenden die geen urgentie hebben.

Reactie college

Het college is het met de inspreker eens dat het een aandachtspunt is dat er maar weinig woningen zonder voorrang worden aangeboden op WoningNet. Tegelijkertijd telt er binnen WoningNet ook veel als voorrang. Volgens de AFWC ging het in 2021 over 23 woningen die werden geadverteerd én zonder voorrangregelingen én niet aan urgenten werden aangeboden.

Het gaat er hierbij om hoe de woningen in kwestie werden aangeboden en niet aan wie ze uiteindelijk werden toegewezen. Het gaat hier dus niet om het aantal woningen dat louter op grond van inschrijfduur is toegewezen. De AFWC geeft zelf aan dat inschrijfduur bij 39% van het aantal toegewezen woningen het doorslaggevende criterium is geweest. Het lage aantal woningen dat zonder voorrangregeling wordt aangeboden, is op meerdere manieren te verklaren.

Dat er maar zo weinig woningen zonder voorrang worden aangeboden, laat in de eerste plaats zien dat de krapte op de Amsterdamse woningmarkt erg groot is. Het aantal woningen dat louter op grond van inschrijfduur is toegewezen zal wellicht iets groter dan 23 zijn, maar niet veel groter. Juist door deze krapte op de Amsterdamse woningmarkt heeft het college ervoor gekozen om een groot aantal voorrangregelingen en urgenties in te voeren. Op die manier kunnen we er namelijk voor zorgen dat de urgent woningzoekenden als eerst aan de beurt

komen en dat een woning passend is voor de omvang van het huishouden (passend toewijzen).

De scope van bepaalde voorrangregelingen is groter dan misschien op het eerste gezicht lijkt. Zo krijgen alle mensen van 65+ (of soms ook van 55+) voorrang op woningen met het label 'seniorenwoning' en krijgen alle jongeren tussen de 18 en 28 jaar voorrang op woningen met het label 'jongerenwoning'. Ter illustratie: er zijn in 2021 1.066 jongerenwoningen aangeboden op WoningNet en deze tellen dus allemaal mee als 'verhuurd met voorrang'. Daarnaast gaan alle geadverteerde woningen met drie kamers of meer van meer dan 61 vierkante meter met voorrang naar gezinnen. Hoewel hier formeel sprake is van voorrang, is dat voorrang op grond van passendheid. Met de voorrang voor gezinnen voorkomen we bijvoorbeeld dat grote woningen terecht komen bij alleenstaanden. Het is daarnaast een voorrang waar alle huishoudens met kinderen direct aan voldoen. Al deze regelingen tellen mee als 'voorrang'. Ook reguliere woningzoekenden (zoals gezinnen, ouderen en jongeren) komen dus voor bepaalde voorrangregelingen in aanmerking.

Daarnaast zijn er voorrangen waarvan het terecht is dat ze op veel woningen worden toegepast. Dit geldt bijvoorbeeld voor de voorrang voor 'calamiteitenurgenten' en de voorrang voor 'stadsvernieuwingsurgenten'. Het is logisch dat deze voorrang bijna altijd wordt toegepast omdat het gaat om mensen die hun woning bijvoorbeeld door brand zijn kwijtgeraakt of mensen die vanwege sloop of renovatie hun woning uit moeten.

Economisch daklozen kunnen niet zonder meer aanspraak maken op een urgentie of voorrangregeling. Behalve als ze onder de voorrangsgroepen vallen zoals hierboven geschetst. We zien een zeer beperkte groep mensen die in staat is om zelfstandig te kunnen wonen, maar het door bijzondere omstandigheden (zoals bijvoorbeeld een traumabehandeling) niet lukt of het niet wenselijk is om buiten Amsterdam naar huisvesting te zoeken. Deze mensen ontwikkelen op den duur een dermate problematische zorgvraag zodat ze voor hele zware zorgtrajecten in aanmerking komen, samen met een urgentie. De gedachte van het college is geweest om vanuit preventief oogpunt deze zeer kleine groep met een urgentie te huisvesten. Deze groep heeft dan al trajecten voor economisch daklozen niet succesvol doorlopen.

2.3.4 Meer huisvesting voor daklozen

Een inspreker kan zich vinden in het toevoegen van de urgentie categorie meest kwetsbare economisch daklozen. Het is volgens de inspreker belangrijk dat de gemeente Amsterdam genoeg aandacht heeft voor dakloosheid, zeker als er kinderen bij betrokken zijn.

Reactie college

Dakloze gezinnen met minderjarige kinderen kunnen onder bepaalde voorwaarden een urgentie krijgen. Er wordt dan wel een criterium van gemeentebinding van vier jaar gehanteerd. We doen er als college alles aan om te allen tijde te voorkomen dat gezinnen met kinderen op straat komen te staan. Het aantal gezinnen met kinderen dat om financiële redenen uit huis is

gezet is in 2022 nihil geweest. Helaas is binnen de wooncrisis het aandeel van gezinswoningen nog schaarser, zeker voor grotere gezinnen. We stimuleren om ook buiten de stadsgrenzen te zoeken naar passende woonruimte, omdat ook met een urgentie de wachttijd nog lang is.

2.3.5 Oneens met toevoegen urgentiecategorie

Een inspreker is tegen het toevoegen van economisch daklozen als urgentiecategorie. De inspreker geeft daarbij aan dat economisch daklozen zouden moeten gaan werken.

Reactie college

Het college is het niet eens met de inspreker die stelt dat economisch daklozen werk moeten zoeken. De doelgroep economisch daklozen is zeer divers. De gemeenschappelijke factor is dat het mensen betreft die het niet lukt zelfstandig betaalbare huisvesting te vinden. Bij alle (lichte) problematiek van deze groep staat niet de zorgvraag maar de woonvraag voorop. Dit betekent dat als deze mensen geholpen zijn met een woonplek, zij goed in staat zijn om hun leven zelfstandig op te pakken. Voor de groep economisch daklozen, waarvan ongeveer 50% een betaalde baan heeft, hebben de projecten van Tijdelijk Wonen als doel om mensen van een tijdelijke woonplek naar een duurzame woonplek te begeleiden. Soms lukt dit omdat mensen meer uren kunnen gaan werken en daarmee hun kansen vergroten om huisvesting te vinden. Soms lukt het om mensen in staat te stellen om te gaan werken, juist omdat schulden zijn geregeld en iemand eindelijk een stabiele plek heeft om een baan te kunnen accepteren. Maar ook met een betaalde baan blijft het lastig om binnen deze wooncrisis een betaalbare woning te vinden. De nieuwe urgentiecategorie concentreert zich juist op de zeer beperkte groep zeer kwetsbare economisch daklozen, die het niet lukt om de hierboven genoemde stappen naar vervolghuisvesting te zetten. Ook niet buiten Amsterdam. Zij lopen een verhoogd risico om zorgvragen te ontwikkelen die voorkomen kunnen worden door hen met urgentie een woning aan te bieden.

2.3.6 Al te veel voorrangregels en urgentiecategorieën

De FAH geeft aan dat zij het niet eens is met het toevoegen van de urgentiecategorie 'meest kwetsbare economisch daklozen'. Zij geeft aan dat gemeente, corporaties en huurderskoepels het in de gesprekken over de prestatieafspraken eens waren dat er al te veel voorrangregels en urgentiecategorieën zijn. Zij is daarom geen voorstander van het toevoegen van nog een urgentiecategorie.

Ook de AFWC is het niet eens met het toevoegen van een nieuwe urgentiecategorie, vooral omdat in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting wordt aangegeven dat er al zoveel uitzonderingen zijn dat deze lijst niet moet worden uitgebreid. Met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem zou het niet nodig moeten zijn om nog een uitzondering te creëren. De AFWC stelt een aantal vragen en kanttekeningen bij de nieuwe urgentiecategorie. Zij vraagt zich af of de knelpunten dat economisch daklozen vastzitten in het systeem en niet vooruitkomen met de geboden hulp niet eerst moeten worden opgelost, aan welke voorwaarden ze moeten voldoen om voorgedragen te worden door een zorgpartij, of de urgenten direct een huurcontract op eigen naam krijgen en of het niet beter is om de richtlijnen MO/BW aan te passen gezien de zelfredzaamheid van de groep. De AFWC pleit er verder voor om de groep via

bestaande routes te laten deelnemen zoals Tijdelijk Onder Dak en gaat ervan uit dat de nieuwe urgentiecategorie bij de PHKG-urgenten wordt gerekend.

Reactie college

Het college begrijpt de wens van de FAH en AFWC om geen nieuwe urgentiecategorieën en voorrangsregels meer toe te voegen. In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting heeft zij ook opgenomen dat zij de bestaande voorrangsregels zal evalueren met het doel om de woonruimteverdeling in Amsterdam te versimpelen. Tegelijkertijd ziet het college ook de noodzaak om deze kleine groep daklozen die op eigen kracht niet verder komt voor zo ver dat mogelijk is hulp te bieden. Omdat het college zich realiseert dat er voldoende ruimte moet overblijven voor andere kwetsbare groepen, gaan er op jaarbasis maximaal 30 woningen naar deze nieuwe groep. In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is deze groep urgenten aangekondigd als een uitzondering op het voornemen geen urgente groepen meer toe te voegen.

Het college ziet het invoeren van deze urgentiecategorie juist als oplossing voor de knelpunten waar de AFWC in haar reactie aan refereert. De andere geboden hulp helpt deze groep aantoonbaar onvoldoende vooruit en een woning buiten Amsterdam is geen reële optie. De kwetsbaarheid van de groep openbaart zich pas tijdens deelname aan de projecten van Tijdelijk Wonen in de keten. Mensen vallen uit of beter gezegd, stil. Belangrijk om te melden is dat deze mensen wel willen maar niet kunnen. We hebben de expertise nodig van de Regenboog Groep en HVO-Querido die deze mensen voordragen. Zij kennen deze mensen dan al minstens een half jaar en kunnen inschatten wat hun mogelijkheden zijn en wanneer een urgentie echt een positief verschil zal maken in hun kwetsbaarheid. Vaak is er sprake van één van de volgende profielen:

- Laag IQ, maar niet laag genoeg voor Beschermd Wonen, of is licht verstandelijk beperkt. Er is aantoonbaar behoefte aan tijdelijke ondersteuning richting zelfredzaamheid en participatie. Verhuizen naar buiten de stad leidt hoogstwaarschijnlijk tot afglijden of extreem risico op vereenzaming.*
- Onbehandelde trauma's en/of angststoornis. Psychologische behandeling is onmogelijk door instabiele woonsituatie en mensen kunnen vanwege trauma's/angsten niet samenwonen met een onbekende, waardoor het aanbod Tijdelijk Wonen niet passend is of averechts uitpakt. Er is sprake van sterke afhankelijkheid van een klein steunend netwerk in Amsterdam.*
- Persoonlijheidsproblematiek (officiële diagnose als vereiste) bijvoorbeeld op het autismespectrum. Hierdoor heeft iemand weinig sociale vaardigheden en is niet groepsgeschikt. Om dezelfde reden is het niet mogelijk om ergens buiten de stad een nieuwe start te maken.*

Deze mensen blijven nodeloos lang in de caseload van de ondersteuners economisch daklozen omdat ze juist uitvallen bij de al bestaande routes. We zijn het met de FAH en AFWC eens dat we geen voorstander zijn van een nieuwe route of een nieuwe urgentiecategorie, maar voor deze zeer beperkte groep is er geen passend aanbod. We willen juist voorkomen dat ze uiteindelijk tot de MO/BW-doelgroep gaan behoren. Nu gaat het juist om een groep die het veel duurdere MO/BW-traject niet nodig heeft. Daar hebben ze ook een afwijzende beschikking van gekregen.

De groep zal direct een contract op eigen naam krijgen. Omdat er al ingezet is op ondersteuning in de keten van economisch daklozen en hun zelfredzaamheid versus aandachtspunten bekend zijn, leunen we op de ervaring van de

ondersteuners dat ze mensen voordragen die deze lichte vorm van begeleiding accepteren. Ze waren immers al een eind op weg en hebben zich al moeten bewijzen. Als blijkt dat dit niet gebeurt dan zal deze constructie niet geschikt zijn.

Met het invoeren van deze nieuwe urgentie categorie zal het totaal aantal urgenten gelijk blijven. Zij worden bij de PHKG-urgenties gerekend.

2.3.7 Informatiecampagne belang inschrijving bij WoningNet

Het Wooncafé 020 geeft in zijn inspraakreactie aan dat het toevoegen van de urgentie categorie 'meest kwetsbare economisch daklozen' volgens hen geen oplossing biedt voor het woonprobleem. Het Wooncafé 020 stelt daarom voor om een campagne te starten waar het belang van inschrijven bij WoningNet wordt benadrukt. Zo kunnen mensen die vanwege een 'life changing event' op straat komen te staan zelf op zoek naar een woning.

Reactie college

Het college is het niet met het Wooncafé 020 eens dat het starten van een informatiecampagne over inschrijven bij WoningNet het probleem wel oplost. Er zijn in Amsterdam nu eenmaal veel meer mensen die een woning nodig hebben dan er woningen beschikbaar zijn en dat lost het verschaffen van informatie niet op. Daarom kiest het college er ook voor om groepen waarvan we inmiddels weten dat hun positie in rap tempo zal verslechteren als zij niet geholpen worden met een urgentie, zoals de meest kwetsbare economisch daklozen, urgentie te geven.

2.3.8 Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentie categorie

Het HNA zet vraagtekens bij economisch daklozen als nieuwe urgentie categorie. Enerzijds omdat het HNA juist minder voorrangregelingen wenst en anderzijds omdat dit een onduidelijk gedefinieerde en, naar het zich laat aanzien, kleine groep is. Het HNA stelt dat er bij de groep economisch daklozen vanzelf zorgvragen ontstaan wegens het gebrek aan adequate woonruimte en vraagt zich af waarop het college de aannahme baseert dat projecten voor tijdelijk wonen geen perspectief bieden.

Tevens vraagt het HNA wie bepaalt of er urgentiestatus wordt toegewezen en wat daarvoor de criteria zijn, of er een bezwaarprocedure is, de urgente daklozen zelf op zoek moeten naar een woning en dan de inschrijfduur bij WoningNet meespeelt. HNA vraagt zich ook af of de optie van een urgentie nu ook niet aanwezig is.

Reactie college

Het college is het eens met HNA dat het om een zeer beperkte groep gaat. De groep meest kwetsbare economisch daklozen is naar voren gekomen toen er op ambtelijk niveau eind 2022 intensief en meerdere keren is gesproken met de Regenboog Groep, HVO-Querido, Werk, participatie en inkomen (WPI) en de Straatalliantie. Om het aanbod aan de doelgroep economisch daklozen zo breed mogelijk te bevragen, zijn voornamelijk mensen benaderd die veel en direct met de doelgroep werken. Zowel de Regenboog Groep als HVO-Querido kwam met plusminus 15 mensen per jaar die ze onmogelijk verder kunnen helpen om diverse redenen. De gemeenschappelijk factor is dat de Tijdelijk Wonen projecten deze groep niet verder helpen, ze zetten ondanks de geboden ondersteuning geen stappen omdat ze niet in staat zijn om een woning te delen of de rust niet hebben om naar vervolghuisvesting te zoeken zolang bijvoorbeeld een psychologische behandeling niet start. Deze groep viel

daarmee tussen wal en schip en ontwikkelde onnodig zwaardere zorgproblematiek.

Deze economisch daklozen zullen door de ondersteunende partijen van deze keten worden voorgedragen voor urgentie met een contract op eigen naam. Deze mensen vragen dus niet zelf een urgentie aan en er is een aantal voorwaarden van toepassing. Uiteraard speelt het aantal woonpunten in WoningNet een rol omdat de ondersteuners al minstens een half jaar samen met de economisch dakloze bezig zijn om huisvesting te vinden. Als er voldoende punten zijn vergaard is een urgentieaanvraag zinloos. De specifieke voorwaarden waaraan de aanvrager dient te voldoen staan opgesomd in de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening. Als de aanvraag is toegekend dan krijgt de aanvrager een eenmalig aanbod waarbij er een stadsdeel uitgesloten kan worden. Net als bij aanvragers van een sociaal of medische urgentie. Ook gelden dezelfde bezwaar- en beroepsmogelijkheden als de aanvraag wordt afgewezen.

2.3.9 Deel economisch daklozen voorrang (met lichte zorgvraag)

Huurderskoepel Arcade vindt dat – ongeacht welke groep - altijd voorop moet staan dat dakloosheid bestreden moet worden en begrijpt dat er een groep economisch daklozen bestaat die door een lichte zorgvraag met voorrang gehuisvest moet worden. Arcade vraagt zich echter af of deze voorrangsregeling, vanuit het perspectief van de economisch dakloze, zal leiden tot een keuze tussen twee kwaden. Arcade geeft aan dat er nu een aparte urgentie prioritering onder groepen daklozen kan gaan ontstaan en vreest dat er door een nieuwe voorrangsregel nog meer wachttijden zullen ontstaan.

Arcade is een voorstander van een preventieve aanpak gericht op voorrang voor kansrijke groepen daklozen die met een beetje hulp weer snel op de rit staan, maar wijst een aanpak af waarbij andere groepen (dreigend) daklozen achteraan in de rij moeten staan vanwege de voorrang aan een ander.

Reactie van college

Het college is het eens met Huurderskoepel Arcade dat te allen tijde voorkomen moet worden dat mensen dakloos raken. Vanuit het oogpunt van preventie willen we een zeer kleine groep mensen die het écht geprobeerd heeft om stappen te zetten, niet langer aan hun lot overlaten als we vanuit de expertise van hun ondersteuning weten dat ze het anders niet gaan redden zonder een urgentie. Voor de veel grotere groep kansrijke economisch daklozen bieden we andere mogelijkheden, passend bij hun doenvermogen. Er zijn projecten voor tijdelijk wonen waarbij ze passende op maat gesneden ondersteuning ontvangen bij het vinden van een vaste woonplek. Ook komen er flexwoningen beschikbaar speciaal voor de doelgroep economisch daklozen. Deze tijdelijke woningen zijn weer niet geschikt voor de meest kwetsbare groep.

Het college voorziet geen ‘verdringing’ van de andere economisch daklozen door toevoeging van deze nieuwe urgentiecategorie omdat de groep van de vastgestelde aantallen van het PHKG afgaan en niet van het aanbod voor de reguliere woningzoekenden. De verwachting is dat een groot deel van de economisch daklozen buiten Amsterdam huisvesting zullen vinden.

2.4 Regels over woning weigeren ook laten gelden voor urgenten MO/BW

Met de ingang van de nieuwe woonruimteverdeling per 16 januari 2023 worden alle urgenten (behalve de stadsvernieuwingsurgenten) direct bemiddeld.

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 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. Het college wil voorkomen dat iemand die vanwege uitzonderlijke omstandigheden absolute voorrang krijgt, woningen die passend zijn gaat weigeren.

Er zijn vier inspraakreacties van organisaties en belangengroepen binnengekomen over het voorstel om de regels over woning weigeren ook te laten gelden voor urgenten MO/BW. De FAH en de AFWC zijn positief over het voorstel. Het Wooncafé 020 en Arcade kunnen zich niet vinden in het voorstel en geven opmerkingen mee. Het college ziet in deze inspraakreacties geen aanleiding om een wijziging aan te brengen in het voorgenomen voorstel. Het college gaat hieronder in op de inspraakreacties.

2.4.1 Eens met toevoegen weigeringsgrond voor uitstroom MO/BW

De FAH en de AFWC geven aan dat dat ze zich kunnen vinden in de toevoeging van de weigeringsgrond dat er geen woningen geweigerd mogen worden voor mensen die uitstromen uit de MO/BW. De AFWC geeft hierbij aan dat het uitsluiten van een stadsdeel voldoende is om aan de woonwensen van uitstromers te voldoen.

Reactie college

Het college is blij dat de insprekers zich kunnen vinden in de voorgestelde wijziging.

2.4.2 Niet eens met toevoegen weigeringsgrond voor uitstroom MO/BW

Het Wooncafé 020 en Huurderskoepel Arcade geven in hun inspraakreactie aan dat ze zich niet kunnen vinden in de voorgestelde wijziging dat mensen die uitstromen uit de MO/BW geen woning mogen weigeren. Het Wooncafé 020 stelt dat er soms woningen worden aangeboden die aan geen enkele minimale standaard voldoen. Arcade geeft aan dat corporaties te vaak moeilijk verhuurbare woningen aan deze groep verhuren.

Reactie college

Helaas noopt de extreme woningschaarste in Amsterdam het college om streng te zijn bij opstellen van regelgeving die betrekking heeft op urgenties. Alle urgenten in Amsterdam krijgen een eenmalig aanbod van een passende woning dat niet geweigerd mag worden. Dat betekent echter niet dat er helemaal geen oog is voor wat mensen nodig hebben. Aan de hand van hun behoeften gericht op herstel wordt er een woonprofiel opgesteld. Er wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de woonwensen van de persoon die uitstroomt. Daarnaast krijgen urgenten een woning aangeboden die passend is bij het huishouden. De groep die uitstroomt uit de MO/BW ontvangt bovendien ambulante ondersteuning op de woning. Als blijkt dat de woning of omgeving toch niet bijdraagt aan het hersteltraject, kan er een andere woning worden

aangeboden. Het weigeren bijvoorbeeld op grond van voorkeur voor een andere buurt is gezien de krapte van de woningmarkt en de lange wachttijden onwenselijk en niet uit te leggen aan alle mensen die minstens vijftien jaar moeten wachten op een woning.

Het college heeft geen aanwijzingen dat de mensen uit de MO/BW groep de minst aantrekkelijke of kwalitatief slechte woningen krijgen. Er wordt veel aandacht besteed aan de match op basis van het woonbehoefte profiel van de omslagdeelnemer. Als er bijvoorbeeld eerder overlast is geweest op een woning dan wordt deze woning niet opnieuw aan iemand anders met een MO/BW indicatie verhuurd. Dat maakt dat het met de steeds krappere wordende sociale woningvoorraad een uitdaging is om geschikte omslagwoningen beschikbaar te stellen aan de zorgaanbieders, maar er zijn geen signalen dat dit dan kwalitatief slechte woningen zijn.

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

Sinds 2021 staat de voorrang voor Amsterdamse jongeren in de Huisvestingsverordening. Deze voorrang geeft jongeren die binding hebben met Amsterdam meer kans op een jongerenwoning in Amsterdam. Zij krijgen voorrang op andere jongeren die geen binding hebben. Een jongere heeft binding als deze in de afgelopen 10 jaar 6 jaar aaneengesloten in Amsterdam ingeschreven stond. Na invoering van de voorrang bleek dat veel jongeren die wel degelijk een lang Amsterdams woonverleden hebben met deze bindingsdefinitie niet in aanmerking komen voor een jongerenwoning in Amsterdam. De gemeente heeft onderzocht of de bindingsdefinitie kan worden aangepast, maar dat blijkt juridisch niet mogelijk. Om toch ook jongeren zonder binding een kans te bieden op een jongerenwoning, is het voorstel om de voorrang voor jongeren niet meer op alle jongerenwoningen toe te passen, maar slechts op 30% tot 50% van de jongerenwoningen. Op die manier is een deel van de jongerenwoningen beschikbaar voor jongeren die niet voldoen aan de bindingsdefinitie.

Er zijn zeven inspraakreacties binnengekomen over de aanpassingen van de jongerenvoorrang. Hiervan zijn twee reacties afkomstig van individuen en vijf reacties van organisaties en belangengroepen. Een aantal insprekers geven in hun inspraakreactie aan dat zij zich niet kunnen vinden in de voorgestelde wijziging betreffende de voorrang voor Amsterdamse jongeren. Deze insprekers geven aan dat het beter zou zijn de definitie van binding aan te passen dan om het aantal woningen geadverteerd met jongerenvoorrang in te perken en vragen het college beter te onderzoeken hoe de regeling verbeterd kan worden. De inspraakreacties hebben niet geleid tot een wijziging van het voorstel.

2.5.1 Voorrang aan jongeren die hun hele leven in Amsterdam wonen

Twee insprekers pleiten voor het geven van voorrang aan jongeren die hun hele leven al in Amsterdam wonen. Een van hen benadrukt de kleine kans in verband met andere voorrangregelingen, de ander benoemt dat er jongeren zijn die op hun dertigste nog gedwongen bij hun ouders wonen.

Reactie college

Hoewel het college snapt dat er behoefte is aan het geven van voorrang aan jongeren die hun hele leven al in Amsterdam wonen, is het niet mogelijk om de bindingseis op die manier te hanteren. Artikel 14 van de Huisvestingswet geeft een definitie van binding waar niet van mag worden afgeweken. Dit artikel stelt dat een woningzoekende binding heeft als deze ergens in de afgelopen 10 jaar ten minste 6 jaar aaneengesloten in een bepaalde gemeente moet hebben gewoond. In haar consultatiereactie op de Huisvestingswet heeft de gemeente Amsterdam aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) gevraagd of er meer ruimte kan worden gegeven voor een eigen invulling van de bindingsdefinitie. Helaas is het ministerie hier niet aan tegemoet gekomen.

2.5.2 Werkingsgebied niet inperken

Het HNA geeft aan dat ze zich niet kan vinden in het 'reparatievoorstel' voor de voorrang voor Amsterdamse jongeren. Zij stelt dat door dit voorstel per saldo niet meer jongeren zullen voldoen aan de bindingseis. HNA wil daarom dat de voorrang blijft werken op 100% van de vrijkomende jongerenwoningen om de positie van de Amsterdamse jeugd te verbeteren.

Reactie college

Het college is het met het HNA eens dat de voorgestelde aanpassing van de jongerenvoorrang per saldo niet zal leiden tot meer jongeren die voldoen aan de bindingseis. Het is voor gemeentes in Nederland niet mogelijk om af te wijken van de bindingseis zoals deze staat opgenomen in de Huisvestingswet. Om toch ruimte te geven aan jongeren die korte tijd niet ingeschreven stonden in Amsterdam en nu terugkeren naar de stad, ziet het college dit als enige mogelijke oplossing waarbij de wetgeving nog wordt gevolgd. Zo lang de voorrang voor Amsterdamse jongeren geldt op 100% van het aanbod aan jongerenwoningen, komen jongeren die misschien maar een paar maanden buiten Amsterdam woonden namelijk helemaal niet meer in aanmerking voor een jongerenwoning in Amsterdam. Het college acht dat als een te zwaar gevolg van een korte periode van afwezigheid.

2.5.3 Evalueren voorrang voor jongeren

Drie organisaties geven in hun inspraakreactie aan dat de voorrang voor jongeren eerst geëvalueerd moet worden alvorens de regeling wordt gewijzigd. Huurderskoepel Arcade vraagt de gemeente om eerst te onderzoeken wat het aanpassen van de regeling doet met het percentage jongeren binnen en buiten Amsterdam dat in aanmerking komt voor een jongerenwoning. Het Wooncafé 020 geeft aan dat de regeling pas net live is en dat er eerst onderzoek nodig is naar de effecten van het beleid. Ook de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) ziet het voorstel dat het college nu doet niet als ultieme oplossing en vraagt de regeling eerst te evalueren.

Reactie college

Het college begrijpt de wens om de jongerenvoorrang te evalueren. In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is opgenomen dat alle voorrangsregelingen in Amsterdam geëvalueerd zullen worden. In dit kader zal ook de voorrang voor Amsterdamse jongeren worden meegenomen. Het heeft

de voorkeur van het college om deze regeling mee te nemen in het geheel wanneer ook de andere bestaande voorrangen worden geëvalueerd. Op die manier kan een integrale afweging worden gemaakt over het behouden van de Amsterdamse voorrangsregelingen.

Op dit moment kiest het college er echter voor om tegemoet te komen aan de klachten van jongeren die ondanks hun lange inschrijving in Amsterdam door deze nieuwe voorrangsregeling buiten de boot vallen. Als ervoor wordt gekozen om de evaluatie af te wachten, maken jongeren die bijvoorbeeld enkele maanden in het buitenland ingeschreven stonden in verband met studie in de tussentijd nagenoeg geen kans meer op een jongerenwoning in Amsterdam. Om die reden kiest het college nu voor deze oplossing waarbij een significant deel van de jongerenwoningen gereserveerd blijft voor Amsterdamse jongeren, maar anderen ook nog een kans maken.

2.5.4 Projecten met motivatie als toewijzingscriterium

Het Wooncafé 020 refereert in zijn inspraakreactie aan complexen waar jongeren een motivatie moeten indienen om in aanmerking te komen voor een woning. Het Wooncafé 020 is het er niet mee eens dat de corporatie in deze gevallen buiten WoningNet om bepaalt wie er in aanmerking komt voor de woning en geeft aan hier vragen bij te hebben.

Reactie college

Het Wooncafé 020 refereert in deze inspraakreactie aan complexen waar woningzoekenden voor toewijzing ook een motivatie moeten indienen om in aanmerking te kunnen komen voor een woning in het complex. Deze motivatie speelt geen rol in de volgorde van toewijzing van deze woningen. Deze volgorde wordt op de reguliere wijze binnen WoningNet bepaald. Een woningzoekende wordt dus ook niet afgewezen op basis van de motivatie. Wel dient de motivatie als middel om de woningzoekende ervan bewust te maken om wat voor soort complex het gaat. Deze methode wordt doorgaans ingezet bij complexen waarin er een grote nadruk is op community building. Als blijkt dat een woningzoekende dit niet voldoende realiseert, kan de corporatie met de woningzoekende in gesprek gaan over het concept van het betreffende complex. Ook dan geldt dat dit niet zal leiden tot afwijzing van de kandidaat.

2.5.5 Administratieve last

De AFWC stelt dat zij zich kan vinden in de motivatie voor het voorstel tot wijziging van de jongerenvoorrang, maar ziet problemen in de uitvoering van de regeling. Als de voorrang nog maar op 30-50% van het vrijkomende aanbod wordt toegepast, dan kan dat leiden tot extra regeldruk omdat deze werkwijze naar verwachting niet geautomatiseerd in WoningNet kan worden ingevoerd. De AFWC vraagt de gemeente daarom om eerst de uitvoering goed uit te denken alvorens de verordening op dit punt te wijzigen.

Reactie college

Het college is zich ervan bewust dat deze toepassing van de voorrang voor jongeren een hogere regeldruk met zich meebrengt. Zij is echter van mening dat het wel degelijk mogelijk is om de voorrang op 30-50% van het aanbod toe

te passen. Dit is ook bevestigd in een ambtelijk gesprek met de AFWC. Ook voor andere groepen wordt gemonitord dat bepaalde percentages niet worden overschreden en het college stelt voor in dit geval een zelfde werkwijze te hanteren. De komende tijd zal ambtelijk met de AFWC worden uitgewerkt hoe de wijziging zo goed mogelijk kan worden uitgevoerd in WoningNet.

2.6 Meetellen 18 tot 23 jarigen bij het huishouden in het kader van stadsvernieuwing

Voorgesteld is om inwonende kinderen van 18 tot 23 jaar mee te tellen bij het huishouden in het kader van stadsvernieuwing. 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 tot 23-jarigen niet tot het huishouden gerekend worden en zij hebben ook geen recht op een semi-stadsvernieuwingsurgentie.

Er zijn vijf inspraakreacties binnengekomen over het voorstel voor het meerekenen van 18 tot 23 jarigen tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie. Alle insprekers kunnen zich vinden in de aanpassing. Huurderskoepel Arcade, HNA en Wooncafé 020 zijn wel van mening dat de leeftijdsgrens moet worden opgetrokken naar 27 jaar, in lijn met de kostendelersnorm, die per 1 januari 2023 is verhoogd naar 27 jaar. Ook voor kinderen tot 27 jaar zijn volgens insprekers immers weinig alternatieven dan blijven inwonen bij de ouders. Wooncafé 020 geeft tevens aan dat inwonende jongeren zelf de keuze moeten kunnen maken voor welke regeling zij in aanmerking willen komen.

Reactie college

Het college is verheugd dat de insprekers zich kunnen vinden in het meerekenen van jongeren tot 23 jaar bij het huishouden in geval van stadsvernieuwingsurgentie. Het college acht het daarentegen niet wenselijk om de leeftijdsgrens te verhogen naar 27 jaar. Jongeren van 23 jaar en ouder krijgen een semi-stadsvernieuwingsurgentie waarmee ze zelf op zoek kunnen naar een passende woning. Het verhogen van de leeftijdsgrens zorgt voor een grotere vraag naar (relatief) grote, schaarse woningen. Het risico bestaat dan dat grote woningen na het (mogelijk) snel "uitvliegen van de jong volwassenen" bewoond worden door kleine huishoudens (empty nesters).

2.7 Overige zienswijzen woonruimteverdeling

Naast de inspraakreacties over de voorstellen zijn er ook 29 inspraakreacties binnengekomen over woonruimteverdeling die niet direct zien op de wijzigingsvoorstellen in de verordening. Het gaat onder andere om inspraakreacties die betrekking hebben op een voorrangregeling voor Amsterdammers, het puntensysteem voor de woonruimteverdeling, toewijzing in WoningNet, invoeren van een vermogenstoets, verbod op de verkoop van sociale huurwoningen, onvoldoende doorstroombmogelijkheden, atelierwoningen, anti-kraak en regulering van middeldure huurwoningen. Het college gaat hieronder op elke reactie in.

2.7.1 Voorrang voor Amsterdammers

Twee insprekers geven aan dat er bij de wijzigingen van de Huisvestingsverordening te weinig is gedacht aan volwassen Amsterdammers die al hun hele leven in de stad wonen. Zij stellen dat er veel voorrangsregelingen zijn voor andere groepen, maar dat geboren en getogen Amsterdammers die in aanmerking komen voor sociale huur door de gemeente worden vergeten.

Reactie college

Het college betreurt het dat volwassen kinderen in Amsterdam genoopt zijn om bij hun ouders te blijven wonen omdat zij niet in aanmerking komen voor een eigen sociale huurwoning. Met de stadsdeelvoorrang voor bepaalde nieuwbouwcomplexen heeft het college een regeling ontwikkeld waarbij woningzoekenden die al langere tijd in Amsterdam wonen voorrang krijgen op sociale en middeldure woningen in aangewezen nieuwbouwcomplexen. Ook de voorrang voor Amsterdamse jongeren op gelabelde jongerenwoningen is bedoeld om voorrang te geven aan woningzoekenden die binding hebben met Amsterdam. Daarnaast streeft het college met de nieuwe woonruimteverdeling naar een systeem waarbij wachttijd niet langer het doorslaggevende criterium is, maar waar de woningzoekende door actief te zoeken zijn kans op een sociale huurwoning kan vergroten.

Het college begrijpt dat het frustrerend is dat er veel voorrangsregelingen bestaan voor verschillende groepen. Het grote tekort aan woningen in de stad heeft geleid tot een systeem van woonruimteverdeling met veel voorrangsregelingen en urgenties. In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting heeft het college opgenomen dat zij alle bestaande voorrangsregelingen zal evalueren en geen nieuwe voorrangsregelingen toe zal voegen. Op dit moment is het college daarom niet voornemens om een extra voorrangsregeling voor volwassenen die binding hebben met Amsterdam toe te voegen.

2.7.2 Meer ruimte voor 'gewone' Amsterdammers

Een inspreker geeft aan dat er in Amsterdam erg veel voorrangsregelingen zijn en oplossingen voor allerlei groepen, maar dat de groep tussen 28 en 40 jaar die niet te maken heeft met bepaalde problematiek wordt vergeten.

Reactie college

Het college ziet dat er ondanks alle inspanningen om recht te doen aan alle doelgroepen in de stad (jongeren, senioren, kwetsbare huishoudens, etc.) nog altijd té weinig woningen zijn voor te veel mensen. Het nieuwe woonruimteverdeelsysteem probeert hier een meer evenwichtiger verdeling in te realiseren dus raden we mensen aan zo vaak mogelijk te reageren, zich aan te melden voor de beroepsgroepenregeling voor onderwijs, zorg en politie en ook in de gemeenten rondom Amsterdam te reageren op woningen. Binnenkort wordt de woningvoorraad uitgebreid met flexwoningen. We verwachten dat deze woningen vooral aantrekkelijk zijn voor de mensen die nu ongewenst bij ouders of vrienden inwonen en vanuit een woning met een tijdelijk contract verder kunnen reageren op woningen met een vast contract.

2.7.3 Woningen naar mensen zonder voorrangsregeling

Een inspreker geeft aan zich te kunnen vinden in de voorstellen van het college, maar vraagt zich ook af of het niet te moeilijk is om aan een woning te komen voor iemand die niet in aanmerking komt voor een voorrangsregeling. Het mag niet zo zijn dat iemand dakloos moet worden alvorens voor een voorrang in aanmerking te komen. De inspreker stelt daarom voor om elke maand een aantal woningen zonder voorrang aan te bieden via WoningNet.

Reactie college

Het college is het met de inspreker eens dat het niet de bedoeling kan zijn dat mensen met opzet dakloos raken om in aanmerking te komen voor een voorrangsregeling. Het feit dat iemand dakloos is, maakt de kans op een woning niet direct groter. Wel maken we de kansen op een woning voor iemand die zeer gemotiveerd is om elke woning die beschikbaar komt aan te grijpen, groter met het nieuwe woonruimteverdeelsysteem. Dan wordt namelijk niet alleen het wachten maar ook het zoeken naar een woning beloond met punten. Als iemand urgentie krijgt, moet er los van de dakloosheid nog een andere factor zwaar meewegen. Er moet bijvoorbeeld sprake zijn van een medisch probleem of van minderjarige kinderen die op straat komen te staan. Zolang de vraag naar sociale huurwoningen groter is dan het aanbod, zullen er mensen nog langer moeten wachten op een eigen woning. Het college erkent dat er altijd pijnlijke keuzes gemaakt moeten worden binnen de woonruimteverdeling. Het aanbieden van woningen op WoningNet zonder voorrangsregeling is in veel gevallen geen optie. Zo gaan seniorenwoningen met voorrang naar senioren en gaan grotere woningen met voorrang naar gezinnen. Het college evalueert binnenkort de bestaande voorrangsregels en schenkt daarbij aandacht aan regulier woningzoekenden die nu niet voor een voorrangsregeling in aanmerking komen.

2.7.4 Weinig kansen voor thuiswonende Amsterdammers

Een inspreker geeft aan dat het door de vele voorrangsregels voor sommige Amsterdammers die nog thuis wonen moeilijk is een woning te kunnen vinden.

Reactie college

Het college erkent de frustratie van vele Amsterdammers die het niet lukt om een geschikte huur- of koopwoning in Amsterdam te bemachtigen. Dat er maar zo weinig woningen zonder voorrang worden aangeboden laat in de eerste plaats zien dat de krapte op de Amsterdamse woningmarkt erg groot is. In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting staat dat Amsterdam een stad wil zijn waarin iedereen in alle delen van de stad kan wonen met betaalbare, goede en duurzame woningen. We richten ons op mensen die ons het hardst nodig hebben en de mensen die we als stad nodig hebben: mensen in een kwetsbare situatie, mensen met een laag- en middeninkomen en ouderen en gezinnen uit deze inkomensgroepen. Vanwege de grote schaarste moeten we ook keuzes maken over waar we ons niet actief voor in gaan zetten. Dit betekent geen (extra) gemeentelijke inzet - los van de 20% vrije sector woningen nieuwbouw - voor hoge inkomensgroepen, expats met een hoog inkomen en internationale studenten. Zolang onze sociale voorraad zal groeien en het college zich richt op de lage inkomensgroepen zullen deze groepen op den duur eerder aan de beurt

komen, maar dit vraagt veel geduld en uithoudingsvermogen van vele groepen die op dit moment ongewenst lang moeten wachten.

2.7.5 Puntensysteem werkt niet

Een inspreker geeft aan dat het nieuwe puntensysteem niet goed werkt. WoningNet geeft volgens de inspreker als tip mee vroeg te beginnen met reageren om extra punten op te bouwen.

Reactie college

Het doel van het nieuwe puntensysteem is om mensen die hard op zoek zijn naar een woning of in een bepaalde situatie zitten meer kans te geven op een woning. Door minimaal vier keer per maand op het aanbod te reageren, kan iemand elke maand een zoekpunt opbouwen en komt daarmee hoger in de volgordebepaling. Het klopt dus dat iemand die actief op zoek is naar een woning er baat bij heeft om tijdig te starten met zoeken en op die manier punten op te bouwen. Tegelijkertijd bouwen woningzoekenden ook punten af als zij aangeboden woningen in WoningNet weigeren, stoppen met zoeken of wanneer zij niet komen opdagen op een bezichtiging. Op die manier zorgt het college ervoor dat iemand die alleen maar reageert om in de verre toekomst de zoekpunten in te kunnen zetten ook weer zoekpunten afbouwt.

2.7.6 Toewijzing in WoningNet

Het HNA laat in de inspraakreactie weten dat ze veel negatieve reacties op de toewijzing via WoningNet ontvangen. Omdat woningzoekenden die zijn aangewezen op een woning via WoningNet te weinig opties hebben, eindigen deze huurders met een middenhuurwoning. Dit leidt volgens het HNA tot ongewenst duur scheef wonen.

Reactie college

Het college betreurt het als Amsterdammers genoodzaakt zijn om duur scheef te wonen vanwege een tekort aan opties via WoningNet. De enorme woning schaarste in Amsterdam leidt er helaas toe dat niet iedereen die een sociale huurwoning nodig heeft ook een sociale huurwoning kan krijgen. Het college streeft ernaar de woonruimteverdeling zo eerlijk mogelijk vorm te geven. Zo komen Amsterdammers die vanwege bepaalde omstandigheden dringend een sociale huurwoning nodig hebben in aanmerking voor een urgentie en zijn er bijvoorbeeld voorrangsregelingen voor beroepsgroepen en Amsterdamse jongeren. Daarnaast werkt het college hard aan het terugdringen van het woningtekort in Amsterdam, bijvoorbeeld door nieuwbouw te realiseren, in te zetten op doorstroming, alternatieve woonoplossingen te zoeken en bij het Rijk te lobbyen voor een eerlijkere verdeling van sociale huurwoningen en kwetsbare groepen over Nederland. De Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting geeft een overzicht van de maatregelen die het college neemt om het woningtekort in Amsterdam terug te dringen.

2.7.7 Eigen vermogen

Een inspreker geeft aan dat het belangrijk is dat bij de toewijzing van sociale huurwoningen ook wordt gekeken naar eigen vermogen.

Reactie college

Op dit moment maakt de vermogenstoets geen deel uit van de basiscontrole wanneer iemand een sociale huurwoning toegewezen krijgt. Hierop zijn twee uitzonderingen. Soms doen corporaties een vermogenstoets voor senioren die een laag inkomen hebben en toch in aanmerking willen komen voor een woning boven de aftoppingsgrenzen. In dat geval wordt het vermogen getoetst om te controleren of iemand in aanmerking kan komen voor een uitzondering. Er wordt soms ook een vermogenstoets gedaan als een woningzoekende in aanmerking wil komen voor een huurwoning die op basis van de inkomensverklaring te duur of te goedkoop is. In dat geval kan de woningzoekende de corporatie vragen om te kijken naar het actuele inkomen en wordt er ook gekeken naar het inkomen uit box 3. Het gaat daarbij niet zo zeer om de beoordeling van het vermogen zelf, maar de inkomsten die iemand uit het vermogen haalt.

Een standaard vermogenstoets uitvoeren vergt veel onderzoek en daarbij dient er rekening te worden gehouden met veel verschillende vragen, bijvoorbeeld wat te doen als iemand een tweede woning in het buitenland heeft of vermogen opbouwen voor hun pensioen. Op dit moment ligt de prioriteit van het college niet bij het onderzoeken of een standaard vermogenstoets in Amsterdam een mogelijkheid zou kunnen zijn, de toets is niet opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Wel zullen we blijven monitoren of er daadwerkelijk personen met veel vermogen in een sociale huurwoning terecht komen en hoe groot dat probleem is.

2.7.8 Financiële nadelen van thuiswonende kinderen

Een inspreker stelt dat de gemeente Amsterdam zich moet inzetten voor de afschaffing van de kostendelersnorm in plaats van het straffen van deze gezinnen. Gezinnen waarvan de (oudere) kinderen thuis wonen ondervinden veel financiële nadelen aan veranderde regelgeving en stijgende kosten terwijl voor thuiswonende kinderen vaak ook niet mogelijk is om een eigen woning te zoeken vanwege voorrangregels in Amsterdam.

Reactie college

Het college erkent dat de wooncrisis bijna iedereen raakt. Thuiswonende kinderen die op zichzelf willen gaan wonen, krijgen dit steeds lastiger voor elkaar. Wel zijn er vanuit het Rijk en de gemeente maatregelen getroffen om thuiswonende kinderen niet te straffen voor het feit dat ze nog thuis wonen. Thuiswonende jongeren tot 27 jaar tellen vanaf 1 januari 2024 niet meer mee voor de hoogte van de bijstand van hun ouders. Het college heeft hierop geanticipeerd door dit voornemen al per 1 oktober 2022 in te laten gaan.

Volwassen jongeren tot 27 jaar kunnen in Amsterdam reageren op voor hen gelabelde jongerenwoningen als ze voldoende wachtpunten (op basis van inschrijfduur) en zoekpunten (op basis van minstens vier keer per maand reageren op passende woningen) hebben verzameld. Daarnaast kunnen pleegjongeren en thuiswonende jongeren die Wmo-ondersteuning krijgen ook nog in aanmerking komen voor situatiepunten. Zowel het nieuwe woonruimteverdeelsysteem met punten, als de voorrang voor deze doelgroep

door woningen apart te houden voor mensen tot 27 jaar, maken de kansen op het vinden van een zelfstandige woning groter voor hen. Als thuiswonende kinderen 27 jaar of ouder zijn, is een bijdrage in de kosten van het huishouden echter ook goed verdedigbaar. Het college vindt niet dat (oudere) thuiswonende kinderen daarmee onrecht wordt aangedaan of gestraft worden.

2.7.9 Creatieve oplossingen en Amsterdamse burgerraad

Een van de insprekers wil dat het college meer op zoek gaat naar creatieve oplossingen om het woonprobleem op te lossen. De inspreker stelt voor een Amsterdamse burgerraad te starten om oplossingen te bedenken.

Reactie college

Het college staat altijd open voor creatieve en innovatieve ideeën van Amsterdammers die gemiste kansen zien in onze stad. Hiervoor hoeft wat ons betreft geen Amsterdamse burgerraad te worden opgezet, maar kunnen burgers altijd gebruik maken van hun insprekrecht bijvoorbeeld in de commissie Woningbouw en Volkshuisvesting. In het beleidsprogramma Aanpak Dakloosheid willen we graag het aantal woonoplossingen uitbreiden. Zo wordt in leegstaande panden zorgvuldig uitgezocht of er ruimte is om mensen aan onderdak te helpen. In sloop- of renovatiepanden van corporaties is het nu al mogelijk dat dakloze woningzoekenden samen een woning delen gedurende een jaar. Zij ontvangen daarbij hulp bij het vinden van een oplossing voor vervolghuisvesting. Bij het vormgeven of uitvoering geven aan deze plannen wordt eerst samenwerking gezocht met belangenbehartigers.

2.7.10 Ontbreken van ouderenwoningen

Een inspreker vraagt zich af waarom alle bejaardenwoningen zijn wegbezuinigd en er geen woningen voor ouderen bijkomen.

Reactie college

Verzorgingshuizen zijn qua financiering in 2015 door het rijk afgeschaft door geen nieuwe indicaties meer te verstrekken aan mensen met een lichte zorgvraag voor huisvesting in een verzorgingshuis. Alleen bij een zware zorgvraag kan iemand nog in aanmerking komen voor verpleeghuiszorg (intramuraal in een instelling of extramuraal in een zelfstandige woning). Er is wel behoefte aan tussenvormen tussen verpleeghuis en zelfstandig wonen, gelijk aan de bejaardenwoningen. De gemeente werkt daarom samen met zorgaanbieders, corporaties, ontwikkelaars, zorgkantoren, zorgverzekeraars en woongemeenschappen aan het realiseren van nieuwe woonzorgvormen, waarbij in geclusterde woningen een zorgaanbieder zware zorg levert of thuiszorg bij lichte zorg. Afspraken en beleidsvoornemens hierover zijn vastgelegd in de Intentieverklaring Geclusterde Ouderenwoningen 2020-2025, in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en de aanpak Amsterdam Vitaal en Gezond.

2.7.11 Onvoldoende mogelijkheden voor doorstroom

Een inspreker vraagt het college om bij de volgende aanpassing van de Huisvestingsverordening rekening te houden met de groep mensen die

vanwege gezinsuitbreiding een grotere woning nodig hebben en op de sociale huur zijn aangewezen.

Reactie college

Het college herkent de roep om voldoende doorstroommogelijkheden, passend bij de leeftijdsfase. Zolang onze sociale voorraad onvoldoende groeit en er weinig doorstroom plaatsvindt, stijgt de wachttijd. Met de ingang van de nieuwe woonruimteverdeling kunnen woningzoekenden hun positie op de woningmarkt versterken door regelmatig op het aanbod op WoningNet te reageren. In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting wordt doorstroom voor gezinnen en ouderen ondersteund. We willen doorstroming bevorderen en meer passend wonen, bijvoorbeeld door vrijkomende middeldure huurwoningen toe te wijzen aan huurders die een sociale huurwoning achterlaten. Dit biedt dan meer mogelijkheden voor mensen die niet genoeg inkomen hebben voor middeldure huurwoningen.

Op dit moment voorziet de Huisvestingsverordening in een voorrang voor kleine en grote gezinnen op kleinere en grotere gezinswoningen. Op die manier wordt ervoor gezorgd dat gezinnen als eerste in aanmerking komen voor grotere woningen. Het college is op dit moment niet voornemens om de Huisvestingsverordening nog verder aan te passen op dit punt.

2.7.12 Verbod op de verkoop van sociale huurwoningen

Een inspreker vraagt zich af waarom er niet een eenvoudige wet gemaakt wordt om tegen te gaan dat er sociale huurwoningen verkocht worden. Grote sociale huurwoningen gaan volgens de inspreker helemaal niet naar grote gezinnen met een laag inkomen.

Reactie college

Er is een groot verschil tussen sociale huurwoningen van woningcorporaties en sociale huurwoningen van particuliere eigenaren. Momenteel kan de gemeente alleen afspraken maken met woningcorporaties over de verkoop van woningen. Het college wil liever ook niet dat deze woningen worden verkocht. De gemeente maakt in 2023 samen met de huurderskoepels en de woningcorporaties samenwerkingsafspraken voor de periode van 2024 t/m 2027. Daarin is de inzet van de gemeente om de verkoop van sociale huurwoningen van corporaties zoveel mogelijk te beperken. In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is opgenomen: "Daarom kiezen we voor 'Geen verkoop, tenzij'. Onze inzet is om afspraken met corporaties te maken om geen sociale huurwoningen te verkopen in de stad als geheel, met aanvullend duidelijke afspraken over de "tenzij" ". Ook is in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting opgenomen dat we ultraschaarse sociale huurwoningen zoals rolstoelwoningen en grote woningen voor gezinnen willen behouden voor de doelgroep, onder andere door een stop op verkoop van deze corporatiewoningen.

Een grote sociale huurwoning van een particuliere eigenaar kan op basis van het woningwaarderingstelsel (WWS) veel punten waard zijn en kan dan ook voor veel meer geld verhuurd worden, of verkocht. Hier geldt het

eigendomsrecht van de particuliere eigenaar: als de woning leeg komt kan de eigenaar zelf besluiten wat hij ermee doet. De gemeente heeft de bevoegdheid niet dit wettelijk te beperken.

2.7.13 Intermediaire verhuur

De FAH is buitengewoon verbaasd dat intermediaire verhuur op basis van artikel 2.1.1, derde lid, onderdeel d, is uitgezonderd van de Huisvestingsverordening 2024. Immers op pagina 15 van het bod van corporaties “Werken aan de Stad” van 1 mei 2023, is opgenomen dat permanente intermediaire verhuur worden meegenomen voor de 30% toewijzing aan kwetsbare groepen in het Programma Huisvesting Kwetsbare groepen. Dit is kennelijk over het hoofd gezien en is nog niet doorgevoerd in de Huisvestingsverordening 2024. De FAH pleit ervoor dit alsnog te doen. Daarnaast wil de FAH dat de intermediaire verhuur gereguleerd en gemaximeerd wordt.

Reactie college

De uitzonderingsgrond voor de intermediaire verhuur in artikel 2.1.1, derde lid, onderdeel d, van de Huisvestingsverordening heeft ermee te maken dat de woning niet aangeboden hoeft te worden via het aanbodinstrument voor woonruimteverdeling, WoningNet. Bij intermediaire verhuur wordt een woning direct aangeboden aan kandidaten in plaats van via WoningNet. Deze uitzonderingsgrond heeft dus ook geen invloed op de 30% voor het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen. De inzet van de FAH om intermediaire verhuur verder te reguleren en maximaliseren, kan door de FAH mee worden genomen naar de bestuurlijke tafel voor de nieuwe Samenwerkingsafspraken.

2.7.14 Atelierwoningen

Huurderskoepel Arcade geeft aan dat in artikel 2.8.1 van de Huisvestingsverordening de categorie “atelierwoningen” ontbreekt. Arcade adviseert deze categorie woningen alsnog op te nemen in de verordening. Arcade geeft hierbij aan dat het niet opnemen van de atelierwoningen in de verordening waarschijnlijk een onbedoeld gevolg heeft gehad dat deze woningen met een jongerencontract worden aangeboden.

Arcade vraagt het college verder om alsnog toe te lichten waarom in 2017 een technische wijziging ten aanzien van atelierwoningen en rolstoelwoningen nodig was, en welk bestaand beleid beter geborgd moest worden. Tevens wil Arcade graag weten of hier overleg over is geweest met één of meerdere woningcorporaties of hun vertegenwoordigers (AFWC) en of daar afspraken uit zijn voortgekomen om atelierwoningen op deze manier in de Huisvestingsverordening op te nemen.

Reactie college

Het college dankt Arcade voor de uitgebreide reactie. Allereerst is het goed om te benoemen dat de regels die opgenomen zijn in de Huisvestingsverordening losstaan van met welk huurcontract woningen worden aangeboden. Zo kan een woning met het label ‘jongerenwoning’ alsnog worden aangeboden met een huurcontract voor onbepaalde tijd. Ook is het mogelijk dat een woning

meerdere labels heeft. Het college is het daarom niet eens met Arcade dat het niet opnemen van atelierwoningen als aparte categorie in artikel 2.8.1 van de Huisvestingsverordening de inzet van jongerencontracten bij deze woningen heeft gefaciliteerd.

Daarnaast is het verschil tussen artikel 2.2.2 (toelatingscriteria) en artikel 2.8.1 (passendheidscriteria) van de Huisvestingsverordening van belang. Een aan de hand van passendheidscriteria aangewezen doelgroep krijgt voorrang. Wanneer vanuit deze groep onvoldoende belangstelling is, komen ook andere woningzoekenden in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Aan toelatingscriteria moet iedereen voldoen. Een woonruimte kan niet worden betrokken zonder aan de toelatingscriteria te voldoen. Passendheidscriteria regelen dus voorrang en toelatingscriteria toelating tot een woonruimte.

Atelierwoningen zijn bijzondere woningen waar een woningzoekende alleen na een positieve beoordeling van de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA) tot toegelaten kan worden. De woningen worden ook niet op de reguliere website (WoningNet) aangeboden. Daarnaast gelden er andere toelatingscriteria en aanvullend kunnen er passendheidscriteria gelden. In artikel 2.2.2, vierde lid, van de Huisvestingsverordening is opgenomen hoe men in aanmerking kan komen voor een atelierwoning. Daarmee zijn de atelierwoningen al sinds 1 januari 2018 juridisch geborgd in de verordening. Het college zal de atelierwoningen niet toevoegen als categorie in artikel 2.8.1 van de Huisvestingsverordening.

Tot slot vraagt Arcade naar de achtergrond van enkele technische wijzigingen in het verleden. Juridisch technische wijzigingen worden doorgaans niet overlegd met stakeholders. Met het opnemen van de atelierwoningen in een ander artikel was ook geen beleidswijziging beoogd.

2.7.15 Coöptatierecht van een woongroep

Woongroep Weesp heeft aangegeven het onduidelijk te vinden waar het coöptatierecht van een woongroep is gewaarborgd. De Woongroep adviseert een regeling hierover te hechten aan de Huisvestingsverordening.

Reactie college

Wooncoöperaties waarvan de woningen in eigendom zijn van woningcorporaties worden uitgezonderd van de regels als deze met naam en adres zijn opgenomen in de bijlage bij de Huisvestingsverordening. De procedure voor het uitzonderen van wooncoöperaties is eenvoudig en behoeft niet opgenomen te worden in de Huisvestingsverordening. De aanmelding van een wooncoöperatie verloopt via de corporatie. Deze aanmelding moet uiterlijk augustus van elk jaar bij de gemeente binnen zijn om opgenomen te worden in de verordening van het jaar erop. Verder laten we aan de corporatie welke woongroep aangemerkt kan worden als wooncoöperatie (in beginsel is het voldoende als er coöptatierecht is afgesproken).

2.7.16 Definities en afbakening verduidelijken

Het HNA pleit al geruime tijd voor heldere definities en duidelijke afbakening van sociale huur, betaalbare huur, middenhuur, atelierwoning, rolstoelwoning et cetera. Dit als basis voor het inzichtelijk maken van het aantal van dit type woningen, het behouden van een 'ijzerenvoorraad' en ook als basis voor gerichte toewijzing en maatregelen tegen verkoop. Het HNA is tegen de verkoop van dergelijke woningen en vindt het niet juist dat atelierwoningen via jongerencontracten worden toegewezen.

Reactie college

Het college deelt de inzet van HNA om heldere definities en duidelijke afbakening op een aantal begrippen. In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en de Samenwerkingsafspraken 2020-2023 is een verklarende woordenlijst opgenomen, waarbij we hebben gestreefd naar heldere definities voor verschillende termen en begrippen.

Daarnaast is de inzet van het college om de verkoop van sociale huurwoningen tot het minimum te beperken en de verkoop van de ultraschaarsewoningen volledig te stoppen. Wat betreft het gebruik van jongerencontracten zal verder overleg plaatsvinden met de corporaties en huurderskoepels in het kader van de nieuwe Samenwerkingsafspraken.

2.7.17 Anti-kraak niet uitzonderen

Het HNA en Wooncafé 020 zijn van mening dat het “in gebruik geven om niet” van woningen (anti-kraak beheer) niet goed is geregeld in de Huisvestingsverordening 2024. Per 1 januari 2021 is de Huisvestingsverordening zodanig gewijzigd dat voor bewoning met een gebruiksovereenkomst dan wel via anti-kraak vrijstelling van een huisvestingsvergunning wordt verleend. Insprekers zijn van mening dat corporaties sindsdien bij al hun huurwoningen naar eigen inzicht, en zonder meldingsplicht of welke andere verantwoording dan ook naar gemeente of huurders, kunnen besluiten om woningen na mutatie niet langer te verhuren maar deze (om niet) in gebruik te geven. Woningen zouden zo buiten de verdelingssystematiek (o.a. WoningNet) kunnen worden toegewezen. Dat ondermijnt het verdelingssysteem. Insprekers vinden daarom ook dat tijdelijke verhuur en gebruiksovereenkomsten van woningen om niet in de Huisvestingsverordening 2024 beter moeten worden geregeld om misbruik van deze contractvorm tegen te gaan.

Reactie college

Een eigenaar is op voorhand niet geneigd om een gebruiksovereenkomst in te zetten voor langere tijd aangezien hij ook geen huurinkomsten geniet. Een eigenaar zal slechts overgaan tot de inzet van een gebruiksovereenkomst indien de woning op korte termijn een andere bestemming krijgt of gesloopt wordt én het bijvoorbeeld niet mogelijk is om op basis van de Leegstandwet te verhuren. De signalen dat gebruiksovereenkomsten in werkelijkheid op grote schaal voor langere perioden worden ingezet zijn niet bij het college bekend. Indien op termijn bij het college deze signalen wel binnenkomen dan zal het college aanpassing van de regels mogelijk in overweging nemen.

2.7.18 Stadsvernieuwingsurgentie voor woonwerkwooningen

Een inspreker stelt voor dat huurders van woonwerkwooningen ook recht krijgen op een stadsvernieuwingsurgentie in geval van sloop of renovatie van deze woonwerkwooningen.

Reactie college

Huurders van een woonwerkwooning in het bezit van corporaties krijgen, indien de woning moet worden gerenoveerd (in onbewoonde staat) of gesloopt in de meeste gevallen stadsvernieuwingsurgentie. Particuliere eigenaren moeten huurders bij een grootschalige renovatie die niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd, ook voorzien in vervangende woonruimte. De particuliere eigenaar is daar echter verantwoordelijk voor en daarom wordt doorgaans geen stadsvernieuwingsurgentie verleend in die gevallen. Gezien de grote druk op schaarse sociale huurwoningen kan daar ook in de toekomst geen sprake van zijn.

2.7.19 Jongeren meetellen met huishouden

Een inspreker stelt voor om jongeren van 18 tot 23 jaar mee te laten tellen bij het vaststellen van de omvang van het huishouden. Het is een groot probleem om een huis te vinden onder die leeftijdsgroep en wat er is, is onbetaalbaar.

Reactie college

Het college onderkent dat het lastig is voor jongeren om woonruimte te vinden in Amsterdam. Door echter 18 tot 23 jarigen altijd mee te rekenen bij het bepalen van de omvang van het huishouden gaat dat weer ten koste van gezinnen met jonge kinderen die ook naarstig op zoek zijn naar een passende (grotere) woonruimte. Aangezien 18 tot 23 jarigen eerder zullen uitvliegen dan deze jonge kinderen, geeft het college er de voorkeur aan om de huidige regeling te handhaven.

2.7.20 Toewijzing woningen aan middeninkomens

Een inspreker vraagt of er meer woningen toegewezen kunnen worden aan Amsterdammers met een middeninkomen.

Reactie college

Het college streeft naar een eerlijke verdeling van de woonruimte en zet in op meer betaalbare woonruimte. Bij de nieuwbouw worden er afspraken gemaakt om meer middensegment huurwoningen te realiseren. Deze middensegment huurwoningen zijn bedoeld voor mensen met een middeninkomen. Het college is voorstander van de plannen van het Rijk om het middensegment te reguleren zodat deze woningen ook aan middeninkomens kunnen worden toegewezen en dat de gemeente hierop kan handhaven.

2.7.21 Meer middeldure huurwoningen

Een inspreker vraagt wanneer het college het probleem van de middenhuur gaat aanpakken en spreekt de zorgen uit dat door te veel inmenging de markt wordt verstoord. Private partijen blijven nodig bij het in hoog tempo realiseren van woningen. De inspreker vindt dat de realisatie van middeldure

huurwoningen niet alleen ten koste van de voorraad vrije sector huurwoningen moet gaan maar ook van de voorraad sociale huurwoningen.

Reactie college

Het college begrijpt dat er een te kort is aan woningen in het middensegment en in de vrije sector maar het te kort aan sociale huurwoningen is op dit moment het meest urgent. De betaalbaarheid staat voorop. Daarom is het uitgangspunt bij nieuwbouwprojecten dat er 40% sociale huurwoningen, 40% middeldure en 20% vrije sector huurwoningen worden gebouwd.

Het Rijk heeft plannen om de middenhuur te reguleren, het college is voorstander van deze plannen. Dit biedt de gemeente meer mogelijkheden voor beleid op toewijzing van het middensegment en de handhaving hierop.

Het college is zich ervan bewust dat private partijen nodig zijn om woningen te realiseren. Er moeten goede afspraken gemaakt worden zodat de bouw van middeldure huurwoningen nog steeds haalbaar en aantrekkelijk is voor marktpartijen terwijl de betaalbaarheid geborgd wordt. De komende periode wordt er samen met private partijen gekeken naar wat er nodig is om woningen te blijven realiseren.

2.7.22 Regulering middeldure huurwoningen

Een inspreker vraagt zich af of de Huisvestingsverordening wel rekening houdt met de voorgenomen wijzigingen om de middeldure huurwoningen te reguleren. Daarnaast merkt de inspreker op dat de Huisvestingsverordening beperkt wordt tot corporatiewoningen.

Reactie college

De Huisvestingsverordening geldt niet alleen voor sociale huurwoningen van woningcorporaties maar voor alle zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en middeldure huurwoningen waarbij voorwaarden zijn gesteld bij gronduitgifte, in erfpachtovereenkomsten of in een bestemmingsplan met betrekking tot de hoogte van de huur. Het college is voorstander van het reguleren van middeldure huurwoningen en staat positief tegenover de voorgenomen wijzigingen om middeldure huurwoningen te reguleren. Indien er wijzigingen in de Huisvestingsverordening nodig zijn om, na bijvoorbeeld van kracht worden van de Wet betaalbare huur, dan zal het college voorstellen die wijzigingen door te voeren.

2.7.23 Regulering particuliere sector

Het HNA benadrukt dat het noodzakelijk is dat de nieuwe Huisvestingsverordening ook regels voor het particuliere segment bevat. Ze zijn voorstander van duidelijke regels en afspraken met alle verhuurders, inclusief particuliere verhuurders, en benadrukken het belang van monitoring en handhaving. Het HNA pleit ook voor het opnemen van alle huurwoningen, zowel sociaal als vrij sector, en zowel in de corporatie- als particuliere sector, onder het puntenstelsel.

Reactie college

Het college is net als het HNA voorstander van duidelijke regels en afspraken voor alle verhuurders. De huisvestingsvergunningplicht geldt al voor alle sociale huurwoningen in Amsterdam, ook in geval van particulier bezit. Het belang van goede monitoring en handhaving erkent het college en zet daar ook op in met de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV). Als de Wet betaalbare huur doorgang vindt, wordt de liberalisatiegrens verhoogd. Dit biedt de gemeente mogelijkheden om het middensegment en dus ook een groter deel particuliere huurwoningen te reguleren.

2.7.24 Transparante toewijzing sociale en middeldure huurwoningen

Het HNA vindt dat de verdeling van de sociale en middeldure huurwoningen transparanter moet. Een transparant platform waar zowel corporatie als particuliere huurwoningen worden aangeboden zou uitkomst bieden. Het HNA geeft aan dat zij WoningNet hier niet geschikt voor vinden, zij krijgen veel negatieve reacties over de toewijzing via WoningNet.

Reactie college

Het college ziet ook de meerwaarde van een platform waar alle huurwoningen worden aangeboden. Woningen van corporaties worden aangeboden op WoningNet, voor het particuliere aanbod is op dit moment nog geen platform in gebruik. Invoering van een platform voor particuliere verhuurders is een ingrijpende en kostbare maatregel. Het college kiest er daarom voor hier op dit moment niet op in te zetten en kiest ervoor om prioriteit te leggen bij andere inspanningen.

Het college betreurt het dat HNA veel negatieve reacties ontvangt over de toewijzingen via WoningNet. Door de grote schaarste aan sociale huurwoningen is het aanbod op WoningNet beperkt, zeker als het gaat om bijvoorbeeld grotere sociale huurwoningen. Voor veel woningzoekenden is het daardoor niet mogelijk via WoningNet een passende woning te vinden. Met de inzet in de recent vastgestelde Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting wil het college op de langere termijn toewerken naar een stad met voldoende betaalbare huurwoningen. Voor de komende periode streeft het college daarnaast naar een eerlijke en transparante woonruimteverdeling.

2.7.25 Effecten nieuwe WWS punten systeem op ontwikkeling van sociale en middeldure huurwoningen

Het HNA spreekt zorgen uit over het effect van het nieuwe WWS puntensysteem op de ontwikkeling van sociale en middensegment woningen. Het HNA verwacht dat projectontwikkelaars groter gaan bouwen zodat deze woningen onder het nieuwe stelsel niet gereguleerd kunnen worden.

Reactie college

Het college vindt het belangrijk dat er voldoende woningen worden gebouwd voor alle doelgroepen. In het Woningbouwplan 2022-2028 is opgenomen dat het college inzet op een gedifferentieerd aanbod in de nieuwbouw dat aansluit op de behoefte van woningzoekenden, zorgt voor doorstroming, verschillende doelgroepen bedient en een goede kwalitatieve toevoeging is in relatie tot de bestaande voorraad.

Voor nieuwbouwprojecten geldt het uitgangspunt 40-40-20. Dit houdt in dat er 40% sociaal, 40% middeldure huur en 20% vrije sector gebouwd moet worden. Dit draagt bij aan een ongedeelde stad met voldoende betaalbare woningen.

2.7.26 Koopwoningen

Een inspreker geeft aan graag woningen terug te zien die woningzoekenden kunnen kopen, specifiek voor grote gezinnen met drie of vier kinderen.

Reactie college

De Huisvestingswet geeft momenteel gemeenten enkel de mogelijkheid om in een Huisvestingsverordening regels vast te leggen over de toewijzing van huurwoningen. Met het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet is voorgesteld om de regels over woonruimteverdeling uit te breiden naar nieuwbouw sociale koopwoningen. Dit zou het college meer mogelijkheden bieden voor beleid op de toewijzing van nieuwe sociale koopwoningen.

2.7.27 Betrokkenheid vooraf

Huurderskoepel Arcade vindt dat de vaststelling van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting gereed had moeten zijn voordat de aanpassingen in de Huisvestingsverordening 2024 ter inspraak werden aangeboden. Arcade geeft aan dat daartegenover staat dat de gemeente een zorgvuldig proces heeft doorlopen dat geleid heeft tot de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en dat het tijd kost. Arcade vindt dat de gemeente dit had kunnen compenseren door de belanghebbenden, waaronder ook de huurderskoepels, te betrekken bij het opstellen van deze aanpassingen in de Huisvestingverordening.

Reactie college

Het klopt dat het bestuurlijke traject van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting nog niet was afgerond voordat het voorstel voor de Huisvestingsverordening ter inspraak was vrijgegeven. Bij de totstandkoming van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is ervoor gekozen om een breed participatietraject te houden waarbij alle Amsterdammers, particulieren en organisaties konden meedenken over de hoofddoelen en uitgangspunten van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Daarvoor zijn acht stadsbrede bijeenkomsten georganiseerd en een aantal bijeenkomsten gehouden over specifieke doelgroepen en onderwerpen. Daarnaast kon ook worden gereageerd op de doelen via de speciale website. Voorstellen tot wijziging van de Huisvestingsverordening worden daarnaast altijd ter inspraak gelegd. Naar mening van het college heeft Arcade hiermee voldoende mogelijkheden gehad om haar zienswijze op de voorstellen duidelijk te maken.

2.7.28 Aandacht voor het gebrek aan betaalbare woonruimte

Wooncafé 020 vraagt aandacht voor het gebrek aan betaalbare woonruimte. Wooncafé 020 is van mening dat de maatschappelijke taakstelling breder moet worden gedragen dan het corporatiebezit. Eigenaren, projectontwikkelaars en andere stakeholders moeten ook een bijdrage leveren. Wooncafé 020 pleit ervoor dat de Huisvestingsverordening van toepassing is op alle zelfstandige woonruimte met een huurprijs onder de liberalisatiegrens van zowel corporaties

als particuliere verhuurders. Wooncafé 020 vraagt zich daarnaast af of de gemeente inzicht heeft in het aanbod van particuliere verhuurders en op welke wijze deze woningen worden betrokken en aangeboden. Gezien de explosieve stijging van de huren vraagt Wooncafé 020 zich af of er überhaupt nog particulier bezit wordt toegevoegd aan de sociale voorraad. In het verleden waren eigenaren verplicht een bijdrage te leveren aan de volkshuisvestelijke taakstelling.

Reactie college

Het college is net als Wooncafé 020 van mening dat private partijen nodig zijn om woningen te realiseren. De komende periode wordt er daarom samen met private partijen gekeken naar wat er nodig is om woningen te blijven realiseren.

De huisvestingsvergunningplicht geldt al voor alle zelfstandige woonruimte in Amsterdam met een huurprijs tot de liberalisatiegrens, ook in geval van particulier bezit. Daarmee is het aanbod van particuliere sociale huurders inzichtelijk. Voor de particuliere sector is er echter nog geen aanbodplatform in gebruik. Omdat het een ingrijpende en kostbare maatregel betreft kiest het er daarom voor hier op dit moment niet op in te zetten en prioriteit te leggen bij andere inspanningen.

3 Woonruimtevoorraad in de Huisvestingsverordening

In totaal zijn er 213 inspraakreacties binnengekomen die zien op de regels ten aanzien van de woonruimtevoorraad. Acht inspraakreacties zijn van de volgende organisaties en belangengroepen afkomstig: Airbnb, Amsterdam Gastvrij (AG), Huurdersnetwerk Amsterdam (HNA), Wooncafé 020, Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH), Huurderskoepel Arcade, Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam (BWA) en Vast. Advocaten. Verder zijn er 205 reacties ingediend door individuen. Sommige reacties gaan op meerdere onderwerpen in en kunnen daarom hieronder dubbel worden geteld.

De reacties zijn als volgt verdeeld:

- Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken: in totaal vier reacties;
- Vermindering B&B quota met 30% per wijk en B&B's in een zolderruimte toestaan: in totaal 204 reacties;
- Aanpassingen van de opkoopbeschermingsregeling: in totaal zes reacties;

- Samenloop van woningvoorraadvergunningen: in totaal twee reacties;
- Overige zienswijzen woonruimtevoorraad: in totaal vijf reacties.

De meeste insprekers zijn negatief over het voorstel voor de vermindering van de B&B quota in alle wijken met 30%. De insprekers zijn wel overwegend positief over de andere voorstellen, zoals de aanpassingen van de opkoopbeschermingsregeling, het verduidelijken van de definitie grondgebonden woningen, de samenloop van voorraadvergunningen. HNA en Wooncafé 020 willen de opkoopbescherming echter nog verder uitbreiden en het college heeft ook enkele suggesties voor verbetering ontvangen voor de definitie laaggelegen woning.

Tot slot zijn er inspraakreacties ingediend over onderwerpen waarover het college dit jaar geen voorstel heeft gedaan. Deze reacties gingen over woningdelen, de leefbaarheidstoets bij woningdelen/woningvormen en over het misbruik van particuliere sociale huurwoningen. Het college reageert niet individueel op alle inspraakreacties, omdat dezelfde elementen in de reacties terugkomen. In dit hoofdstuk leest u de gebundelde reactie van het college op de inspraakreacties ten aanzien van woonruimtevoorraad.

3.1 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. 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. Daarom is voorgesteld het begrip 'grondgebonden woning' te vervangen door 'laaggelegen woning'.

Het college heeft vier reacties ontvangen over het voorstel voor het verduidelijken van de definitie 'grondgebonden woning' in 'laaggelegen woning'. De FAH en Huurderskoepel Arcade zijn positief over het voorstel. Vast. Advocaten en Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam (BWA) plaatsen enkele kritische kanttekeningen en doen suggesties voor verbetering. Zo vraagt Vast. Advocaten om op te nemen dat er sprake dient te zijn van een tuin en BWA voor of achter perceel, die rechtstreeks toegankelijk is vanuit de betreffende woning. BWA doet ook twee voorstellen voor een andere manier om onderscheid te maken tussen type woningen voor de regels voor woningvormen.

Reactie college

Het college bedankt de insprekers voor de voorstellen voor aanvullingen en alternatieve definities voor het begrip 'laaggelegen woning'. Na het in kaart brengen van de effecten van de voorstellen komt het college tot de conclusie deze deels over te nemen.

Het volgende voorstel wordt overgenomen: Er zal een definitie van woonlaag in de Huisvestingsverordening worden opgenomen. Daarbij wordt bij de eis van aanwezigheid van een verblijfsruimte toegevoegd 'of dat er een verblijfsruimte was'. Door deze toevoeging kan worden voorkomen dat het veranderen van een verblijfsruimte naar een niet-verblijfsruimte het mogelijk maakt dat de woning toch gevormd mag worden, waar dat anders niet had gemogen.

In de overige voorstellen ziet het college weliswaar sterke punten, maar deze leiden volgens het college niet tot een verbetering van de door het college voorgestelde definitie voor laaggelegen woning. Bijvoorbeeld het voorstel om de aanwezigheid van een tuin bepalend te laten zijn bij de beoordeling of er sprake is van een laaggelegen woonruimte. Ook zonder de toevoeging dat een laaggelegen woning een tuin heeft, vallen de woningen die volgens het college laaggelegen zijn, onder de voorgestelde definitie. Daarnaast is het college van mening dat er ook sprake kan zijn van laaggelegen woning zonder tuin.

3.2 Vermindering B&B quota met 30% per wijk

Op het voorstel om de Huisvestingsverordening te wijzigen op het onderdeel van het quotum B&B (vanaf hier: voorstel) zijn in totaal 203 reacties binnengekomen. Tien insprekers ondersteunen het voorstel om het quotum B&B in alle wijken met 30% te verlagen, de overige insprekers reageerden negatief. Het college dankt alle insprekers voor haar reacties over en betrokkenheid bij dit beleidsonderdeel.

Op de website van de belangenorganisatie Amsterdam Gastvrij (AG) heeft een oproep gestaan om te reageren op het voorstel en de bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Op de website was ook de zienswijze van AG te lezen. Veel B&B-eigenaren hebben deze oproep gevolgd, mede waardoor het overgrote deel van de reacties op het voorstel van deze B&B-eigenaren afkomstig is. Vaak worden de argumenten van AG overgenomen, al dan niet voorzien van een persoonlijke toelichting. Een aantal malen werd volstaan met het verwijzen naar de zienswijze van AG.

Omdat het merendeel van de reacties overeenkomt met de zienswijze van AG, heeft het college besloten om in het antwoord van het college uit te gaan van de zienswijze van AG en daarbinnen waar nodig te verwijzen naar of in te gaan op de individuele reacties. Hiermee wordt voorkomen dat herhaling de leesbaarheid van het antwoord vermindert. De overige individuele inspraakreacties beantwoordt het college apart, net als de inspraakreactie van Airbnb.

Er is bij de behandeling van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting van 5 juli 2023 onduidelijkheid ontstaan over de cijfers die het college in raadsinformatiebrief van 30 mei 2023 over het inspraakvoorstel Huisvestingsverordening 2024 noemt. Deze zouden niet kloppen volgens Amsterdam Gastvrij (AG). In de raadsinformatiebrief van 14 juli 2023, over de afdoening van de toezeggingen uit de commissievergadering WV van 5 juli 2023, is aangegeven dat de onduidelijkheid berustte op een misverstand over het aantal verleende vergunningen per 1-2-2023 van 2131 (waarvan 2103

reeds verleend en 28 nog in behandeling) en om het genoemde aantal van 140 ingetrokken vergunningen. AG begreep uit de tekst dat deze 140 vergunningen nog van de genoemde 2131 vergunningen moesten worden afgetrokken. Dit is echter niet het geval. De 140 vergunningen zijn al uit het vergunningenbestand verwijderd en moeten dus niet meer afgetrokken worden van de 2131 verleende en in behandeling zijnde vergunningen. Er is verder op dit punt ook niet ingesproken door AG. Het college neemt aan dat het verschil in cijfers voldoende is opgehelderd en de onduidelijkheid is weggenomen.

Hieronder wordt allereerst op de inspraakreactie van AG gereageerd, daarna op de individuele inspraakreacties en tot slot op de inspraakreactie van Airbnb.

A. Zienswijze Amsterdam Gastvrij

3.2.1 Procedure, participatie en recente ontwikkelingen

AG stelt vast dat de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV), waarin is opgenomen dat het college een beperking van de quota B&B gaat onderzoeken, nog niet bestuurlijk was vastgesteld toen de wijziging van de Huisvestingsverordening 2024 ter inspraak werd voorgelegd. Verder is AG niet geconsulteerd over het voornemen om de B&B-quota te verlagen en komt het voorstel niet voort uit het participatietraject van de AAV. Tenslotte vindt AG dat de recente ontwikkelingen geen aanleiding vormen voor nieuwe inperkingen of regelgeving voor toeristische verhuur.

Reactie college

Het klopt dat het bestuurlijke traject van de AAV nog niet was afgerond voordat het voorstel voor de Huisvestingsverordening 2024 ter inspraak was vrijgegeven. In februari 2023 is de AAV ter inspraak vrijgegeven met daarin het voorstel om te onderzoeken of de B&B-quota verlaagd kunnen worden. Hierop heeft AG een inspraakreactie ingediend welke is opgenomen in de nota van beantwoording van de AAV. Inmiddels is de AAV vastgesteld en hiermee heeft ook de gemeenteraad de wens uitgesproken om te onderzoeken of de B&B-quota verlaagd kunnen worden. Anders dan AG is het college van mening dat de ontwikkelingen van de laatste jaren juist wel tot ingrijpen aanleiding geven. Zo is het tekort aan woonruimte verder toegenomen en zoeken duizenden mensen permanent onderdak in Amsterdam, omdat zij in Amsterdam werken of studeren of om sociale redenen. Daarnaast is het aantal B&B's alleen maar toegenomen. Waar vakantieverhuur na invoering van de registratieplicht en na de pandemie is afgenomen, blijft het aantal B&B's stijgen. En dat terwijl B&B's juist voor lange tijd woonruimte aan de markt onttrekt ten behoeve van logiesgebruik. Hierop gaat het college later in de beantwoording in.

Bij de totstandkoming van de AAV is ervoor gekozen om een breed participatietraject te houden waarbij participanten konden meedenken over de hoofddoelen en uitgangspunten van de AAV. Er zijn acht stadsbrede bijeenkomsten georganiseerd (in stadsgebied Weesp en de zeven stadsdelen). Alle Amsterdammers, particulieren en organisaties, konden reageren op de doelen via de speciale website of deelnemen aan de stadsbrede bijeenkomsten. Hiervoor is ook een uitgebreide mediacampagne gehouden. Daarnaast zijn er

een aantal bijeenkomsten gehouden over specifieke doelgroepen en onderwerpen, waarbij niet is gekozen voor toeristische verhuur omdat het hier niet de huisvesting van woningzoekenden betreft. De inbreng uit het participatietraject is meegenomen in het inspraakvoorstel van de AAV, maar dat wil niet zeggen dat het inspraakvoorstel van de AAV is beperkt tot zaken die zijn voorgesteld tijdens het participatietraject. AG heeft op het voorstel tot onderzoek naar verlaging van de B&B-quota een inspraakreactie ingediend op de inspraakversie van de AAV. Ook heeft zij ingesproken tijdens de raadscommissie Woningbouw en Volkshuisvesting van 5 juli 2023. Voorstellen tot wijziging van de Huisvestingsverordening worden daarnaast altijd ter inspraak gelegd. Naar mening van het college heeft AG hiermee voldoende mogelijkheden gehad om haar visie op de concrete beleidsvoornemens duidelijk te maken.

3.2.2 Geen inbedding in bestaande regelgeving

AG stelt dat de Wet toeristische verhuur van woonruimte niet is verwerkt in de Huisvestingsverordening van Amsterdam. Ook vindt AG het onduidelijk of bestaande vergunningen gelijk worden gesteld met een vergunning voor toeristische verhuur op basis van het nieuwe artikel 23c van de Huisvestingswet.

Reactie college

Het college wijst erop dat de Huisvestingsverordening per 1 januari 2021 is gewijzigd waarbij de Wet toeristische verhuur van woonruimte is verwerkt (Wijzigingsverordening Wonen 2021). Artikel 5.1 van de Huisvestingsverordening bevat in het zestiende lid een bepaling die oude vergunningen op basis van artikel 21 Huisvestingswet gelijkstelt met vergunningen op grond van artikel 23c Huisvestingswet. Hiermee is de Huisvestingsverordening naar het oordeel van het college op een correct wijze gebaseerd op de Huisvestingswet.

3.2.3 Geen motivering voor het vasthouden aan het quotastelsel

AG wijst op de memorie van toelichting van de Wet toeristische verhuur van woonruimte, waaruit zou blijken dat ‘slechts bij ernstige problemen in bepaalde buurten’ de gemeenteraad een quotum kan stellen op het aantal vergunningen voor toeristische verhuur. Er is niet aangetoond dat minder ingrijpende maatregelen niet volstaan. Ook moet de verdelingssystematiek in de Huisvestingsverordening worden vastgelegd, hetgeen impliceert dat de oorspronkelijke systematiek niet tijdens de periode van vergunningverlening kan worden losgelaten.

Reactie college

Anders dan blijkt uit de reactie van AG, vindt het college het grote tekort aan woonruimte een ernstig probleem en daarmee is een aanpassing van het quotum noodzakelijk. Van meet af aan heeft het college aangegeven dat het tekort aan woonruimte noopt tot het beperken van de mogelijkheid om schaarse woonruimte in te zetten voor logiesgebruik. Dat is primair de insteek. Daarnaast hebben B&B's ook hun weerslag op een wijk omdat veel toeristen in een woonwijk niet goed is voor de sociale cohesie in die wijk en de

'toeristificatie' van wijken hierdoor toeneemt. Zoals de rechtbank in de uitspraak van 17 juni 2022 stelt (ECLI:NL:RBAMS:2022:3543): "Zoals hiervoor opgemerkt kan het zo zijn dat een individuele B&B niet voor overlast zorgt, maar aannemelijk is dat het geheel aan B&B's in de stad dit wel tot gevolg heeft. Immers, met meer B&B's in de stad, verblijven er automatisch meer toeristen in woonhuizen, die gebruik maken van specifiek op hen gerichte voorzieningen. Dit concentreert en manifesteert zich met name in de binnenstad". Maar zoals gezegd, primair is het grote probleem in Amsterdam dat er een groot tekort aan woonruimte is. Een en ander is uiteengezet in het rapport "Woningschaarste en leefbaarheid in Amsterdam 2023" dat als basis heeft gediend voor de AAV en de Huisvestingsverordening 2024. En dat is een probleem dat bij uitstek aansluit op de Huisvestingswet, die immers is bedoeld om maatregelen te kunnen nemen als er sprake is van woningschaarste en/of onvoldoende leefbaarheid. Het college vindt daarom dat moet worden vastgehouden aan een quotum en dat dat ook aangepast moet kunnen worden als het eerder vastgestelde quotum onvoldoende bijdraagt aan het streven van het college om het tekort aan woonruimte te verminderen. B&B is logies in een woonruimte en is één van de knoppen waaraan gedraaid kan worden om het probleem te verminderen. In die zin is het voorstel naar het oordeel van het college geheel in overeenstemming met de Huisvestingswet, alsmede met de Dienstenrichtlijn. Temeer daar nieuwe toetreding tot de markt voor B&B mogelijk blijft, zij het in beperktere mate en dat aan reeds verleende vergunningen niet wordt getornd tijdens de vergunningstermijn die loopt tot 1 juli 2028. Het college komt hier in 3.2.9.4 op terug.

3.2.4 Geen willekeurige aanpassing

AG stelt dat willekeurige aanpassingen van de quota niet mogelijk zijn.

Reactie college

Het college is van mening dat de aanpassing van het quotum gewenst en noodzakelijk is. Het voorstel is gebaseerd op onderzoek waaruit blijkt dat de woningmarkt verder is verslechterd, terwijl tegelijkertijd het aantal B&B's is gestegen. Een correctie vindt het college daarom op zijn plaats en niet willekeurig. De markt blijft toegankelijk voor nieuwe toetreders, het voorstel is onderbouwd, waarbij het voorstel met een toelichting op een transparante wijze is voorgelegd aan de Amsterdammers en de dagelijks besturen van de stadsdelen en stadsgebied Weesp, gevolgd door een uitgebreide reactie door het college op de ingebrachte zienswijzen door middel van deze Nota van beantwoording. Ook in die zin betreft dit voorstel dus geen willekeurige aanpassing van de quota.

3.2.5 Beleidsmatige onderbouwing voor wijziging B&B-quota

AG stelt dat niet duidelijk is gemaakt waarom de in 2020 gekozen systematiek niet meer gevolgd zou kunnen worden. Het quotum werd in 2020 immers vastgesteld op een lager aantal dan bleek uit de meldingen B&B die voor de vaststelling waren gebruikt. Er is volgens AG geen reden voor een hernieuwd beroep op de negatieve effecten van toeristische verhuur op de leefbaarheid van de woonomgeving. AG vindt dat er niet sprake is van een aanmerkelijke groei van het aantal B&B's. Het blijft voor AG ook onduidelijk waarom deze

maatregel doelmatig is om de toegenomen schaarste aan woningen te bestrijden. Beperking van het quotum zal niet leiden tot meer woonruimte. Tenslotte vindt AG dat aan het voorstel een integrale visie ontbreekt. Een B&B draagt bij aan 'kwaliteitstoerisme' die beter verspreid over de stad zijn dan hotels. Er zijn geen klachten over overlast. B&B's verzorgen minder dan 4% van het aantal overnachtingen in de stad.

De verschillende aspecten die hierboven genoemd worden, beantwoordt het college hieronder afzonderlijk.

Reactie college

Historie en doelstelling beleid

Het is waar dat in 2019 bij de bepaling van het quotum B&B in eerste instantie is uitgegaan van het aantal B&B's dat zich in de voorgaande jaren gemeld had. Het was bekend dat deze bestanden, die per stadsdeel werden bijgehouden, niet altijd up-to-date waren en dat er B&B's tussen zouden staan die inmiddels waren gestopt (er was geen 'afmeldingsplicht'), maar het gaf het college wel de meest betrouwbare indicatie van de omvang van B&B's. De gekozen systematiek leidde ertoe dat er op 1 januari 2020 ruim meer quotum was dan het aantal B&B's dat een vergunning wilde. Toen na 1 januari 2020 bleek dat binnen het vastgestelde quotum er toch wijken waren waar een loting zou moeten plaatsvinden, heeft de gemeenteraad alsnog het quotum zodanig gewijzigd dat ook deze wijken voldoende quotum kregen, waarbij het ruime quotum in stadsdeel Centrum in dezelfde mate werd verlaagd. Hieruit blijkt voldoende dat het niet de bedoeling is geweest om bestaande B&B's uit te sluiten en dat een oplossing is gezocht die binnen de gekozen systematiek bleef én binnen het wettelijk kader van de Dienstenrichtlijn. Om de B&B's verder tegemoet te komen is in de aanloop naar de vaststelling van de Huisvestingsverordening 2020 de vergunningstermijn verlengd van vijf naar acht jaar (1 juli 2028) en de overgangstermijn naar zes jaar. Bij de vaststelling van het beleid in 2020 is dus terdege rekening gehouden met de belangen van de toen bestaande B&B-eigenaren, zozeer zelfs dat tot op heden er geen B&B's zijn afgewezen op grond van het quotum.

De woningschaarste is echter in de afgelopen jaren verder toegenomen, terwijl het toerisme na de pandemie weer sterk is aangetrokken en binnenkort de in de 'Verordening op toerisme in balans Amsterdam' vastgestelde bandbreedte gaat overschrijden. Deze twee ontwikkelingen kan en wil het college niet negeren door vast te houden aan een beleid dat vier jaar geleden tot stand is gekomen. Het college wil zoveel mogelijk woonruimte behouden voor de woningmarkt en daarbij past niet het verder laten oplopen van het aantal woningen dat deels wordt gebruikt voor logies. De doelstelling is niet veranderd, de invulling hiervan wel. De verlaging van het quotum is daarmee geenszins willekeurig en eenzijdig zoals AG stelt. De cijfers in het al genoemde rapport "Woningschaarste en leefbaarheid in Amsterdam 2023" spreken voor zich.

Groei, spreiding van B&B's

Ten aanzien van de groei van het aantal B&B's stelt AG dat in het voorstel geen concrete doelstelling is opgenomen die getoetst kan worden. Het college heeft

echter aangegeven dat het huidige aantal B&B's gezien de ontwikkelingen op de woningmarkt en in het toerisme aanleiding zijn om een pas op de plaats te maken tot 1 juli 2028, de datum waarop de verleende vergunningen eindigen. Deze pas op de plaats betekent bij de gemaakte keuze om in alle wijken (behalve in het stadsgebied Weesp) het quotum met 30% te verlagen, dat vooral de reeds toeristisch drukke woonwijken geen of minder ruimte overhouden voor een verdere uitbreiding van B&B. Voor het hele gebied van Amsterdam blijft er echter ruimte voor nieuwe B&B's, zij het in mindere mate. En ook in de wijken waar het quotum vol is, kunnen nog altijd nieuwe B&B's vergund worden als bestaande vergunningen om welke reden dan ook worden ingetrokken. Dat is in de afgelopen jaren ongeveer 140 keer gebeurd, meestal omdat de B&B werd beëindigd door de eigenaar.

Hoewel AG stelt dat B&B's beter zijn verspreid over de stad dan hotels, blijkt dat niet uit de cijfers. Het aantal hotels bedraagt in stadsdeel Centrum 51% van het totaal tegenover 40% B&B, in de stadsdelen West, Zuid en Oost bedraagt het aantal hotels 35% van het totaal tegenover 40% B&B. Als gekeken wordt naar het aantal hotelbedden is het percentage in stadsdeel Centrum 'slechts' 35% (in stadsdeel Centrum zijn relatief veel kleine hotels). Kortom, de spreiding van hotels en B&B's is in hoge mate vergelijkbaar. Wat dat betreft concludeert het college dat de verwachting en hoop die ten aanzien van de spreiding in 2020 werd uitgesproken, niet voldoende is uitgekomen en dat een correctie gewenst is.

3.2.6 Een B&B wordt geen woonruimte

Ongeveer een kwart van de B&B-eigenaren die hebben ingesproken stellen net als AG dat B&B's geen invloed hebben op de woonruimtevoorraad. Het is immers al woonruimte en de ruimte die over is en gebruikt wordt als B&B zal niet worden omgezet naar woonruimte voor meer permanente bewoning. Genoemd wordt vooral dat men het niet wil, dat de ruimte daarvoor niet geschikt is of dat het minder inkomsten oplevert. In geen enkele reactie wordt aangegeven dat verhuur aan vaste bewoners eventueel een optie is.

Reactie college

Het college begrijpt de terughoudendheid, maar vindt het jammer dat er bij bestaande B&B-eigenaren weinig enthousiasme is voor het omzetten van logiesruimte naar woonruimte. Het college ziet bijvoorbeeld hospita-verhuur als een goed instrument in de strijd tegen de woningnood die vooral studenten meer ruimte kan bieden. Het college gaat hierover graag het gesprek aan met AG, want ook al benadrukt AG vooral dat B&B's veel minder bedden aanbieden dan hotels, gaat het inmiddels wel om meer dan 2200 B&B's waarbij logies wordt aangeboden in plaats van woonruimte. Voor de vele woningzoekenden in Amsterdam doet een percentage er niet toe, elke vierkante meter meer woonruimte is winst. En meer B&B's in plaats van woonruimte is dus verlies.

3.2.7 Kwaliteitstoerisme

Ook ongeveer een kwart van de reacties van B&B-eigenaren gaat in op het 'kwaliteitstoerisme' zoals dat wordt genoemd in de zienswijze van AG. Meest gehoorde argumenten zijn dat de toeristen goed gescreend worden, dat er nooit overlast gemeld is, een B&B geen negatief effect heeft op de leefbaarheid en

dat bij een B&B juist logies wordt geboden aan vooral de in de stad geïnteresseerde toeristen die Amsterdam graag wil.

Reactie college

Uiteraard waardeert het college het dat veel B&B-eigenaren zich inzetten voor een fijne ervaring van toeristen die Amsterdam bezoeken. Het college bestrijdt in de toelichting bij het voorstel ook niet dat een B&B doorgaans geen of weinig directe overlast veroorzaakt als de eigenaar tijdens de verhuur in de woning aanwezig is. Waarbij overigens het verlies aan sociale cohesie in een wijk door vakantieverhuur en B&B wel aan de orde kan zijn en ook dat is een aantasting van de leefbaarheid.

Het beleid is echter, zoals gezegd, primair gericht op het tegengaan van verder verlies aan woonruimte.

3.2.8 Integrale visie toerisme

AG vindt dat het ontbreekt aan een integrale visie op de rol van toeristische verhuur in de toekomst van het stedelijk toerisme. Het onderzoek naar het verband tussen accommodatievormen en het type bezoeker zou hierin meegewogen moeten worden en daarom is een verdere inperking van B&B-quota ontijdig. Hotels blijven groeien, terwijl dat bij B&B nauwelijks het geval is. Veel B&B-eigenaren, ongeveer in een kwart van het aantal reacties genoemd, vinden dat juist hotels zouden moeten worden aangepakt. Zo wordt genoemd dat hotels de veroorzakers zijn van de drukte, dat het aantal hotels en hotelbedden maar blijft groeien terwijl er bij B&B's nauwelijks groei is en B&B maar 4% van het aantal overnachtingen uitmaakt.

Reactie college

Ook al is het beleid betreffende vakantieverhuur en B&B vooral gericht op de effecten die deze toeristische verhuur heeft op de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid, gaat het uiteraard wel om toeristen. Toeristische verhuur van woonruimte maakt dan ook onderdeel uit van het overnachtingsbeleid en is een aspect in de Verordening op toerisme in balans Amsterdam. Als gekeken wordt naar alle maatregelen die het college heeft genomen en nog gaat nemen om het toerisme te beheersen, moet de conclusie zijn dat het college vooral inzet op andere maatregelen dan vakantieverhuur en B&B en dat hotels zeker niet buiten schot blijven. Het college zet ook in op een aanscherping van het overnachtingsbeleid voor hotels, een verhoging van de toeristenbelasting en neemt maatregelen tegen zware touringcars, rivier- en zee cruises en meer.

Het college gaat graag in op een aantal stellingen en aannames ten aanzien van de genoemde aantallen. Het college wil voorkomen dat hier een verkeerd beeld over ontstaat.

- a. *Het aantal hotels dat onder het nieuwe overnachtingsbeleid nog is vergund, bedraagt slechts drie sinds 2017. De meeste hotels die de laatste jaren zijn geopend, waren reeds vergund, konden een beroep doen op de overgangsregeling of kwamen voort uit ontwikkelrechten op grond van het oude, veel minder restrictieve, hotelbeleid. Tussen het moment van vergunnen en de opening van een hotel zit doorgaans een*

periode van vijf tot tien jaar. Dit zorgde voor een ‘pijplijn’ aan hotelontwikkelingen, maar het einde ervan komt in zicht.

- b. De gebiedskaart waarmee de stad is verdeeld in “nee, tenzij” en “nee-gebieden” is in 2021 aangescherpt. Zo zijn er nog slechts enkele “nee, tenzij-gebieden” waar hotelontwikkeling bij hoge uitzondering nog mogelijk is. De gemeenteraad heeft het college met een motie verzocht om te onderzoeken of de laatste “nee, tenzij-gebieden” ook als “nee-gebied” kunnen worden aangemerkt. Het resultaat van dit onderzoek zal nog dit jaar aan de gemeenteraad worden voorgelegd.*
- c. Er zijn sinds 2017 nog hotels bijgekomen op basis van directe hotelrechten in bestemmingsplannen. Doordat de rechten al bestonden konden hotels worden ontwikkeld zonder (planologische) medewerking van de gemeente. Door te gaan sturen met erfpacht heeft het college sinds 2021 een aanvullend instrument om in het grootste deel van de stad (het “nee-gebied” op de gebiedskaart van het overnachtingsbeleid) de bouw van nieuwe hotels tegen te gaan.*
- d. Het overnachtingsbeleid en de inzet van het erfpachtinstrument hebben effect, want tussen 2020 en 2022 is het aantal hotelkamers met slechts 1,9% gestegen en het aantal hotelbedden met 3,4%. De vergelijking met 2020 wordt gemaakt omdat in dat jaar de vergunningplicht voor B&B ging gelden en er een goede vergelijking te maken is. Maar ook bij een geringe groei gaat naar verwachting het aantal overnachtingen nog stijgen, want de bezettingsgraad was in 2022 nog niet op het niveau van 2019.*
- e. Eind 2020 waren er 1958 B&B’s met een vergunning, eind 2022 waren het er 2184, 12% meer dus. En de groei gaat door, op 1 augustus 2023 waren er 2288 B&B’s, 17% meer dan eind 2020. De absolute aantallen zijn uiteraard veel geringer dan bij hotels, maar het gaat bij B&B’s wel om woningen.*

3.2.9 Artikelsgewijze bezwaren

Volgens AG voldoet het voorstel niet aan de Wet toeristische verhuur van woonruimte, zijn de nadere regels niet onderbouwd of strijdig met de wet of onevenredig. Het college houdt bij de beantwoording de volgorde en nummering van de zienswijze van AG aan.

3.2.9.1 Vergunningplicht vakantieverhuur

Volgens AG wordt onnodig vastgehouden aan de vergunningplicht voor vakantieverhuur en is niet aangetoond dat met minder ingrijpende middelen zoals de registratieplicht niet hetzelfde doel had kunnen worden bereikt. Een vergunningplicht is effectiever bij een B&B.

Reactie college

Bij het invoeren van de registratieplicht heeft het college voldoende duidelijk gemaakt waarom alleen een registratieplicht niet volstaat, met als belangrijkste reden dat aan een registratieplicht geen voorwaarden kunnen worden verbonden zoals een maximaal aantal dagen of personen. Voor het overige is de vergunningplicht juridisch niet omstreden en wordt er niets gewijzigd. Het

college noteert dat AG blijkbaar een vergunningplicht voor B&B wél effectief vindt.

3.2.9.2 Vergunningsduur vakantieverhuur

AG vindt een vergunningsduur van 1 jaar en 3 maanden niet noodzakelijk, geschikt en proportioneel. Het leidt tot onnodige kosten en is gevoelig voor onbedoelde administratieve fouten. AG stelt verder dat volgens artikel 11 van de Dienstenrichtlijn en artikel 33 van de Dienstenwet vergunningen die vallen onder de Dienstenrichtlijn in principe voor onbepaalde tijd dienen te worden verstrekt.

Reactie college

Het klopt dat het uitgangspunt van de Dienstenrichtlijn en de Dienstenwet een vergunning voor onbepaalde tijd is. Een beperkte duur is echter mogelijk indien dit gerechtvaardigd is om een dwingende reden van algemeen belang. Dat de vakantieverhuurvergunning in duur beperkt is, is vanwege het feit dat toeristische verhuur van woonruimten een grote invloed heeft op de woonruimtevoorraad. Daarnaast heeft toeristische verhuur een negatieve invloed op de leefbaarheid van de woonomgeving. Gezien de snelle toename van toeristische verhuur in Amsterdam door de jaren heen acht de gemeente het onwenselijk om vergunningen voor onbepaalde tijd te verlenen. Dan bestaat het risico dat de gemeente onvoldoende kan inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Al met al is een beperkte duur van de vergunning gerechtvaardigd vanwege een dwingende reden van algemeen belang, namelijk het beschermen van het stedelijk milieu.

Het college neemt de goede suggestie over om het nuttige effect van de vergunningsduur nader te onderzoeken. Dit zal worden meegenomen in het onderzoek dat het college laat uitvoeren naar het opstellen van een escalatieladder in het kader van de AAV en het onderzoek naar het effect van de genomen maatregelen vakantieverhuur en B&B naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State betreffende de verbodswijken.

Inderdaad kunnen altijd administratieve fouten gemaakt worden. Het college gaat er echter wel van uit dat iemand die aan vakantieverhuur wil doen op de hoogte is van alle regels. Op de website worden alle plichten duidelijk beschreven en bij het maken van een melding van vakantieverhuur wordt ook gewezen op de vergunningplicht. Daarnaast heeft het college de boete voor een eerste administratieve overtreding aanmerkelijk verlaagd met terugwerkende kracht vanaf 1 oktober 2021. Bij 3.2.9.7 komt het college hierop terug.

3.2.9.3 Gedelegeerde bevoegdheid tot het instellen van verbodswijken

AG is van mening dat de Wet toeristische verhuur van woonruimte de gemeente geen bevoegdheid geeft tot het instellen van een totaalverbod op vakantieverhuur in bepaalde wijken. De meest vergaande maatregel zou een schaars vergunningstelsel zijn.

Reactie college

Het college is het er niet mee eens dat de invoering van de Wet toeristische verhuur van woonruimte tot gevolg heeft gehad dat een gemeente geen bevoegdheid heeft om een totaalverbod in te stellen. Dit blijkt niet uit de wet en ook niet uit de memorie van toelichting. Zo geeft de wetgever aan dat een systeem van vergunningen in beginsel geen totaalverbod kan inhouden, maar indien er uitzonderlijke omstandigheden voordoen kan een dergelijk verbod gerechtvaardigd zijn (p.9 MvT). In Amsterdam doen zich veel excessen voor op het gebied van toerisme, schaarste aan woonruimte en leefbaarheidsproblemen. Wanneer de andere wettelijke instrumenten onvoldoende soelaas bieden vindt het college het noodzakelijk om een totaalverbod te kunnen instellen. De wet geeft hier ook ruimte voor.

3.2.9.4 Willekeurige intrekking van vergunning

Volgens AG biedt artikel 3.9.3 lid 4 van de Huisvestingsverordening het college een willekeurige bevoegdheid om verleende vergunningen te wijzigen of in te trekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging of intrekking nodig maken. AG vindt deze bepaling vaag en te breed geformuleerd. Ook vindt AG dat dit artikel opgenomen is in de verordening zonder duidelijke toelichting of aankondiging. Tot slot vindt AG dat de bepaling strijdig is met artikel 26 van de Huisvestingswet welke een uitputtende lijst geeft met intrekkingsoorzaken.

De onzekerheid over het mogelijk intrekken van de vergunning wordt ook door de individuele insprekers veel genoemd. In ongeveer een vijfde deel van de reacties wordt dit argument genoemd.

Reactie college

Het college begrijpt de zorgen van AG en B&B-exploitanten indien het college daadwerkelijk de bevoegdheid zou hebben een vergunning willekeurig in te trekken. Maar intrekken kan niet zomaar of willekeurig. Elk besluit van een bestuursorgaan moet voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het motiveringsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel. Het college is dan ook niet van plan om nu of in de toekomst willekeurig en ongemotiveerd vergunningen in te trekken. De bepaling is bedoeld om het beleid met betrekking tot toeristische verhuur toekomstbestendig te houden. Denk bijvoorbeeld aan een uitzonderlijke situatie die rechtvaardigt dat een totaalverbod op alle vormen van toeristische verhuur in woonruimte noodzakelijk is. Daarbij zal altijd rekening worden gehouden met belangen van bestaande vergunninghouders en zal bijvoorbeeld met overgangsrecht gewerkt worden. Ook zal een dergelijke maatregel tijdig aangekondigd worden, gemotiveerd worden en zal er altijd ruimte zijn voor inspraak. Deze situatie doet zich nu niet voor en heeft zich sinds 2021 ook niet voorgedaan.

Afdeling III Toeristische verhuur van woonruimte, inclusief artikel 3.9.3, vierde lid, van de Huisvestingsverordening is van 3 juni tot en met 17 juli 2020 vrijgegeven voor inspraak. De bepaling is toegelicht in de Wijzigingsverordening Wonen 2021: "Tot slot bepaalt het vierde lid dat verleende vergunningen, zowel B&B als vakantieverhuur, kunnen worden ingetrokken of gewijzigd door veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten. Door de grote schaarste

aan woonruimten in Amsterdam kan zulks mogelijk nodig zijn.” Het college kan zich daarom niet vinden in de reactie van AG dat dit artikel zonder aankondiging bekend is gemaakt.

Tevens is het college van mening dat de intrekingsgronden opgenomen in artikel 26 van de Huisvestingswet niet uitputtend bedoeld zijn. De wetgever had dan aangegeven dat een vergunning “uitsluitend” kan worden ingetrokken op die gronden, maar dat is nu niet het geval (zie ter vergelijking artikel 4 Huisvestingswet).

Echter, ook al is een willekeurige intrekking van vergunningen juridisch niet mogelijk, het college zegt toe dat in de resterende vier jaar van de huidige vergunningsperiode geen vergunningen B&B zullen worden ingetrokken vanwege nieuw beleid op grond van artikel 3.9.3, vierde lid, van de Huisvestingsverordening. Het college heeft er vertrouwen in dat juist de verlaging van het quotum zal bijdragen aan een meer verantwoorde omvang van B&B in relatie tot de schaarse woonruimtevoorraad. Er kan echter geen twijfel over zijn dat alle vergunningen B&B op 1 juli 2028 verlopen en dat daarna op grond van de Huisvestingsverordening 2028 nieuwe regels zullen gelden. Daarop kan het college nu niet vooruitlopen. Dat is aan het nieuwe college en de nieuwe gemeenteraad na de gemeenteraadsverkiezingen van 2026.

3.2.9.5 Artikel 3.9.4 en artikel 5 van Hoofdstuk 4 van de Nadere Regels

AG stelt dat in de memorie van toelichting en de handreiking van de VNG wordt aangegeven dat een quotum alleen in bepaalde buurten met ernstige problemen ingesteld kan worden, waarbij een onderbouwing wordt gegeven waarom een maximum wordt gesteld en waarop de hoogte van dit maximum is gebaseerd. AG vindt het quotastelsel van Amsterdam hier niet aan voldoen.

Reactie college

Het college onderstreept dat de wetgever de wet heeft geschreven voor heel Nederland. Dit betekent dat het in de handreiking geformuleerde uitgangspunt is, dat een quotum slechts in bepaalde gebieden kan worden ingesteld als dat noodzakelijk is. Het is aan de gemeente om te bepalen of de situatie in de gemeente een quotum rechtvaardigt en zo ja, waar. De schaarste aan woonruimte en de leefbaarheidsproblemen spelen in heel Amsterdam. Het college zag en ziet zich daarom genoodzaakt om een quotum per wijk in te stellen. Zoals eerder opgemerkt, valt het op dat AG niet zegt wat volgens haar dan ‘ernstige problemen’ zijn. Het huidige grote tekort aan woonruimte is voor heel veel mensen bij uitstek een ernstig probleem en als maatregelen op het terrein van vakantieverhuur en B&B een steentje kunnen bijdragen aan het beschermen van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid, is dat volgens het college alleszins gewenst en noodzakelijk.

Het in 2020 gekozen systeem is niet losgelaten. Het college heeft slechts gekozen voor een gelijke verlaging van 30% in alle wijken met als gunstig effect dat de wijken waar de meeste toeristische verhuur plaatsvindt, worden beschermd tegen nog meer als logies gebruikte woonruimte. Na vier jaar is het

voor het college duidelijk dat een aanpassing, gebaseerd op de in de 2020 gekozen systematiek, noodzakelijk is. Noodzakelijk omdat de problemen op de Amsterdamse woningmarkt zijn toegenomen en dat 'draaien aan alle daarvoor geschikte knoppen' noodzakelijk is. Iedereen heeft recht op een dak boven zijn hoofd en dan is logies in plaats van woonruimte niet de meest voor de hand liggende oplossing. Het college heeft de problematiek en de oplossingsrichtingen duidelijk en transparant beschreven in de AAV, voorzien van een uitgebreide onderbouwing, gebaseerd op veel gesprekken met en in de stad en op onderzoeken naar de woningmarkt in Amsterdam en de Metropoolregio Amsterdam.

3.2.9.6 Artikel 1.2 van Hoofdstuk 4 van de Nadere Regels

AG geeft aan dat de uitvoeringsregel waarbij gedeelde ruimtes, waaronder verkeersruimtes, voor de helft meetellen in de oppervlakteberekening ertoe leidt dat gelijksoortige B&B-ruimte verschillend beoordeeld worden afhankelijk van de locatie van de voordeur.

Reactie college

De locatie van de voordeur is inderdaad bepalend voor welke ruimtes meetellen voor de oppervlakteberekening. Deze woonruimtes zijn dan niet gelijksoortig omdat er meer ruimtes gedeeld worden met toeristen. Het college leest verder ook geen alternatief voorstel in de reactie van AG en ziet geen reden om de uitvoeringsregel aan te passen.

3.2.9.7 Boetetabellen 4, 5 en 6

AG vindt dat het college geen invulling heeft gegeven aan de aanbevelingen van de ombudsman. Verder stelt AG voor om de boetetablet nog verder te differentiëren. Tenslotte vindt AG de tekst in de memorie van toelichting onduidelijk en wil zij dat aan het begrip "een eerste keer" een verjaringstermijn wordt verbonden.

Reactie college

Het college is van mening dat met het nieuwe boetestelsel een goede invulling is gegeven aan de aanbevelingen van de ombudsman. Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 december 2020 heeft de gemeente de boetetablet gedifferentieerd en zijn verschillende boetebedragen voor verschillende type overtredingen ingevoerd. Vervolgens is de boete voor eerste administratieve overtredingen in november 2022 door het college aangepast in het proportionaliteitsbeleid, waarbij de eerste keer een lagere boete wordt opgelegd van € 3.000 ongeacht het aantal administratieve overtredingen. Deze boete van € 3.000 wordt nu met dit voorstel verankerd in de Huisvestingsverordening. Het boetebedrag is gelet op de gemiddelde prijzen die in Amsterdam worden gevraagd (€ 251 gemiddeld en € 305 gemiddeld in het centrum, bron InsideAirbnb) naar het oordeel van het college proportioneel en noodzakelijk. Bij een nog lagere boete zou de prikkel om aan de regels te voldoen te laag zijn, omdat de eerste boete zich dan niet verhoudt tot de opbrengst die kan worden behaald met de verhuur. Voorkomen moet worden dat men het risico op de eerste boete voor lief neemt. Het college ziet zich gesterkt in dit standpunt door de recente rechtspraak waarin de boete van € 3.000 juridisch getoetst is (ECLI:NL:RVS:2020:2849). Als de rechter de boete van € 3.000 euro verder verlaagt, is dat niet vanwege de hoogte van de boete zelf, maar vanwege specifieke persoonlijke omstandigheden van het geval.

Voor wat betreft verduidelijking van de tekst van tabel 6 en de verjaringstermijn op de eerste boete neemt het college de suggesties van AG over. De tekst wordt gewijzigd naar: "Eerste keer € 11.600 + € 1.000 per administratieve overtreding (tot maximaal € 3.000 voor meerdere administratieve overtredingen)". Tevens past het college het voorstel aan de gemeenteraad aan door een herhaalde overtreding ('recidive') te beperken tot één keer per vier jaar. Dus elke vier jaar na de eerste overtreding vervalt de 'recidive' en geldt een nieuwe overtreding als een 'eerste keer'.

B. Individuele inspraakreacties

3.2.10 Financiële zorgen van B&B-eigenaren

Veel reacties van B&B-eigenaren, bij meer dan een kwart van alle reacties, betrof de zorgen over het mogelijk wegvallen van de inkomsten van de B&B waarvan veel insprekers aangeven afhankelijk te zijn. Dit aspect wordt niet genoemd in de zienswijze van AG. Bij dit onderwerp worden veel meer dan bij de andere onderwerpen persoonlijke verhalen en overwegingen genoemd. Zoals het afhankelijk zijn van de inkomsten uit de B&B als aanvulling op het pensioen, het anders niet kunnen betalen van de woning, het hebben gedaan van grote investeringen etc. Vaak in combinatie genoemd met de onzekerheid over de vergunning zoals in 3.2.9.4 aan de orde kwam.

Reactie college

Het college begrijpt dat veel eigenaren al lange tijd een B&B bezitten en hieraan verknocht zijn en/of financieel afhankelijk van zijn. Het college benadrukt nogmaals dat het niet de intentie van het college is om tussentijds vergunningen in te trekken, anders dan als niet aan de voorwaarden van de vergunning is voldaan. Als er geen op de individuele zaak betrekking hebbende redenen zijn om een vergunning in te trekken, staat elke vergunning dus tot 1 juli 2028. Zoals eerder aangegeven, het huidige college en gemeenteraad kunnen niet beslissen over de periode na 1 juli 2028. Op 1 januari 2028 volgt weer een wettelijke voorgeschreven herziening van de Huisvestingsverordening, die gebaseerd zal zijn op onderzoeken van de situatie van dan en op de conclusies die door het college en de gemeenteraad daaruit worden getrokken. Zekerheid over de vergunning na 1 juli 2028 kan dit college dus niet geven. Op dit moment ziet het college gezien de grote woningschaarste geen reden om toe te zeggen dat een vergunning in feite voor onbeperkte tijd is verleend. Dat zou in de praktijk betekenen dat een quotum niet meer mogelijk is en dat gaat het college te ver.

Daarnaast zegt het college toe dat in het voorjaar van 2026 een tussentijds onderzoek gedaan zal worden naar B&B en de effecten van het verlaagde quotum. De nieuwste cijfers van het onderzoek 'Wonen in Amsterdam' dat in 2025 wordt gehouden, worden hierin meegenomen. Bij dat onderzoek kan tevens worden meegenomen welke mogelijkheden de wet biedt voor bestaande B&B-eigenaren of voor uitzonderlijke situaties, zodat een nieuw college en gemeenteraad hier meer duidelijkheid over heeft in de tijd die er dan nog rest tot aan de bestuurlijke procedure die tot de Huisvestingsverordening 2028 moet leiden.

3.2.11 Voorstanders beleid

Tien insprekers hebben steun uitgesproken voor het voorstel. De reacties variëren van geheel verbieden van B&B tot steun van het plan. Ook een B&B-eigenaar en een inspreker die een B&B willen beginnen, reageren positief. De Federatie Amsterdamse Huurderskoepels (FAH) ondersteunt het voorstel, maar is sceptisch over het toelaten van zolderkamers als B&B-ruimte. Het Wooncafé 020 maakt zich zorgen over de stijging van de onroerend goed prijzen en ondersteunt het voorstel alhoewel zij niet denkt dat B&B's de grootste spelbrekers zijn.

Reactie college

Het college is blij met de steun van de insprekers voor de maatregel om verdere groei van B&B's in de stad te beperken. Voor het college gaat het te ver om B&B's te verbieden. Dat is inhoudelijk een te zware algemene maatregel die bovendien juridisch moeilijk te verdedigen is. De reacties op het formeel mogelijk maken van een B&B op een zolderetage (wat feitelijk al is toegestaan) variëren, maar zolderetages zijn volgens het college in de nieuwe verordening goed geregeld door de scherpe bouwkundige eisen en de controle hierop enerzijds en anderzijds door het feit dat door het lagere quotum in wijken waar zolderetages veel voorkomen, het aantal nieuwe B&B's sowieso beperkt wordt, dus ook zolderruimtes.

C. Zienswijze Airbnb

3.2.12 Onvoldoende onderbouwing

Ook Airbnb heeft ingesproken. De reactie van Airbnb betreft vooral de juridische aspecten van het voorstel en sluit aan op de juridische bezwaren die AG heeft verwoord in haar zienswijze. Samenvattend is Airbnb van mening dat een inperking voor B&B's ingaat tegen artikel 16 van de Dienstenrichtlijn en niet voldoende is onderbouwd waarom de gemeente tot dergelijke zeer ingrijpende maatregelen over wil gaan.

Daarnaast wijst Airbnb op de bijzondere inbreng van huurders van Airbnb en B&B die gemiddeld meer uitgeven in de stad, weinig overlast veroorzaken en waarde aan de stad toevoegen. Airbnb wijst tenslotte op het registratiesysteem en de datalevering aan Eurostat waaraan zij meewerkt.

Reactie college

Juridisch

Het college is bij de beantwoording van de zienswijze van AG al uitgebreid ingegaan op de juridische aspecten van het beleid. Naar het oordeel van het college maken Europese en Nederlandse wetgeving het ingrijpen op vakantieverhuur en B&B door middel van een quotum of een verbod niet onmogelijk, zij het dat vergaande maatregelen goed onderbouwd moeten worden omdat het beleid moet voldoen aan de eisen van onder andere proportionaliteit en evenredigheid. De uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 mei 2023 kan dan ook niet uitgelegd worden als een verbod om een maatregel als een verbod op vakantieverhuur in bepaalde wijken onmogelijk te maken. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State oordeelde dat onvoldoende was

aangetoond dat de doelstellingen van het beleid niet met minder vergaande maatregelen dan een verbod hadden kunnen worden bereikt en vond dat de effecten van het al bestaande beleid onvoldoende onderzocht waren. Het college geeft gevolg aan de uitspraak door een onderzoek te doen naar de effecten van het huidige beleid en door het opstellen van een escalatieladder in het kader van de AAV. Het college wijst er tevens op dat het verbod door Airbnb algemeen wordt geformuleerd, terwijl het in feite om slechts drie (van de 104) wijken in Amsterdam gaat waar naar het oordeel van het college de toeristische druk op de woningvoorraad en leefbaarheid het grootst zijn. Een algeheel verbod op vakantieverblijf en B&B is door het college niet voorgesteld.

Overig

Het college twijfelt niet aan de goede bedoelingen van veel verhuurders en stelt ook niet dat juist de huurders van Airbnb verantwoordelijk zijn voor alle overlast, maar zoals ook al geantwoord bij AG, het gaat bij het beleid toeristische verhuur van woonruimte nu juist om de woonruimte. En die woonruimte is heel schaars en moet worden behoed voor verdere commercialisering in de vorm van logiesgebruik. Daar zijn primair hotels voor bedoeld. Dat er een lager percentage toeristen in woonruimten verblijft dan in hotels is logisch, maar een woningzoekende woont niet in een percentage, maar in een werkelijke woonruimte en dan telt in de huidige tijd iedere vierkante meter, juist in de wijken waar de leefbaarheid door het toerisme toch al onder druk staat.

Tenslotte gaat het college kort in op de data die Airbnb noemt. Airbnb noemt enkele cijfers over het aantal advertenties, haar eigen hotline en het percentage verblijfsnachten. Het probleem is echter dat Airbnb die data niet op reguliere basis deelt met het college, waardoor de cijfers geen inzicht geven in toeristische verhuur, noch dat Airbnb de handhaving op woonfraude daadwerkelijk ondersteunt. De data van Eurostat zijn geaggregeerde, op toerisme gerichte, data die veel te algemeen zijn om van nut te kunnen zijn bij de bepaling van het (woon)beleid. De registratieplicht (overigens landelijke wetgeving) biedt inzicht in toeristische verhuur en is van groot belang, maar is niet voldoende om overtredingen effectief aan te pakken, omdat aan de registratie geen inhoudelijke eisen mogen worden verbonden, zoals dat wel kan bij een vergunning. Het college ziet graag dat juist de grote marktleider Airbnb het voortouw neemt om vakantieverblijf en B&B vrij van overtredingen te houden door voluit mee te werken aan het ondersteunen van de handhaving. Naar het oordeel van het college heeft Airbnb daar binnen de bestaande wetgeving voldoende mogelijkheden voor. Het college blijft bereid om met Airbnb in gesprek te gaan, zoals laatstelijk op 28 juni 2023 door de wethouder Volkshuisvesting, maar tot op heden heeft dit niet geleid tot concrete afspraken die voor de stad een wezenlijke ondersteuning zijn voor het beleid. Dat betekent dat beperkende regels noodzakelijk blijven.

3.3 Aanpassingen van de opkoopbeschermingsregeling

Per 1 april 2022 is de regeling opkoopbescherming voor alle stadsdelen en het stadsgebied Weesp 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 een aantal punten aanscherping of verduidelijking nodig is, zoals het toevoegen van de opkoopbescherming als weigeringsgrond voor de vergunning woningvormen en het verduidelijken dat bij afwezigheid van een WOZ-waarde de RRB-waarde wordt gebruikt.

Op deze voorstellen zijn zes reacties ontvangen. De FAH, Huurderskoepel Arcade en BWA zijn positief over de voorstellen. HNA en Wooncafé 020 willen de opkoopbescherming nog verder uitbreiden, bijvoorbeeld door de WOZ-grens waaronder woningen onder de opkoopbescherming vallen verder te verhogen. De zesde reactie komt van een individuele inspreker en gaat over de toevoeging dat de opkoopbescherming ook geldt voor woonboten waarvan de WOZ-waarde RRB (roerenderuimtebelasting) wordt genoemd. Volgens de inspreker is dit een verruiming van het werkingsgebied naar woonboten en dat kan niet met terugwerkende kracht ingaan vanaf 1 april 2022, het moment dat de opkoopbescherming in Amsterdam van kracht werd.

Reactie college

Het college heeft met interesse kennisgenomen van de zowel de positieve als de kritische reacties. De gemeenteraad mag de opkoopbescherming alleen van toepassing verklaren op goedkope- en middeldure koopwoningen. Het college is op dit moment van mening dat woningen die tot de onderste 60 procent van de prijsklassen behoren nog goedkoop en middelduur zijn. Voor 2024 komt dat neer op een WOZ-waarde van € 641.000,- als grens voor de opkoopbescherming. Naar aanleiding van een motie onderzoekt het college of het mogelijk is de prijsgrens voor de opkoopbescherming, oftewel de grens van goedkope en middeldure koopwoningen, te verhogen. De resultaten zal het college eind 2023 met de gemeenteraad delen.

Het college ziet in de reactie over de roerenderuimtebelasting (RRB) om te bepalen of de opkoopbescherming geldt, geen reden voor een aanpassing van het voorstel. De opkoopbescherming geldt namelijk al vanaf de invoering van deze regeling voor woonboten. Immers, de Huisvestingsverordening Amsterdam stelt regels voor woningen en woonboten zijn ook woningen. Daar komt bij dat de gemeente de waarde van een woonboot ook vaststelt volgens de regels van de Wet onroerende zaken, maar dat dit een RRB-waarde en geen WOZ-waarde wordt genoemd. Op de website van Amsterdam staat bij het onderwerp opkoopbescherming daarom ook vermeldt dat woonboten onder de regeling vallen.

3.4 Samenloop van woningvoorraadvergunningen

Voorgesteld is om voor alle voorraadvergunningen weigeringsgronden op te nemen die zien op een onwenselijke samenloop van vergunningen. Voor bepaalde voorraadvergunningen bestaan al weigeringsgronden, maar voor enkele andere vergunningen ontbreekt deze weigeringsgrond nog.

Het college heeft over dit voorstel twee inspraakreacties ontvangen. Het betreft de inspraakreacties van de FAH en van Huurderskoepel Arcade. Beide partijen

kunnen zich vinden in het voorstel. Ze vinden het een goed idee dat in bepaalde gevallen waarin reeds een voorraadvergunning is verstrekt op een bepaald adres, automatisch een vergunning kan worden geweigerd, indien op datzelfde adres een andere voorraadvergunning wordt aangevraagd.

Reactie college

Het college dankt beide organisaties voor hun input op dit voorstel.

3.5 Overige zienswijzen woonruimtevoorraad

Naast de inspraakreacties over de voorstellen zijn er ook vijf inspraakreacties binnengekomen over woonruimtevoorraad die niet direct zien op de wijzigingsvoorstellen in de verordening. Van de vijf inspraakreacties gaan er drie over woningdelen, een inspraakreactie gaat over de leefbaarheidstoets bij woningdelen/woningvormen en de laatste inspraakreactie gaat over het misbruik van particuliere sociale huurwoningen. Het college gaat hieronder op elke reactie in.

3.5.1 Woningdelen

Een inspreker gaat in op de samenloop van het verlenen van een publiekrechtelijke omzettingsvergunning voor woningdelen en een privaatrechtelijk verbod hierop in de statuten van de Vereniging van Eigenaars (VvE). Een andere inspreker pleit voor een algeheel verbod op woningdelen, vanwege de gevolgen voor de leefbaarheid, de huizenprijzen, de schaarste aan grote woningen en het verdwijnen van bergruimte. Een derde inspreker gaat in op de 'kan-bepalingen' in de Huisvestingsverordening, in relatie tot woningdelen, het verwijderen van een tabel met bestuurlijke boetes uit de Huisvestingsverordening en over strenger controleren en handhaven op de geluidseisen bij woningdelen. Deze inspreker stelt voor dat alle bepalingen in de Huisvestingsverordening waarin het college beslissingsruimte wordt geboden (zogenaamde 'kan-bepalingen') worden geschrapt omdat deze beslissingsruimte niet nader is uitgewerkt in de Huisvestingsverordening. De inspreker stelt ook voor om de bestuurlijke boetetabellen uit de Huisvestingsverordening te schrappen omdat deze naar het oordeel van inspreker niet wordt toegepast. Ten slotte stelt de inspreker voor om in het kader van woonruimtevoorraadvergunningen het aanbrengen van geluidsisolatie en het verrichten van een geluidsmeting als voorwaarde voor een vergunning te stellen. Op die manier wordt vooraf duidelijk dat daadwerkelijk aan de geluidseisen wordt voldaan.

Reactie college

In het voorstel voor de Huisvestingsverordening 2024 zijn geen voorstellen opgenomen voor aanpassing van de regels voor woningdelen. Er wordt een nieuw voorstel voorbereid voor een mogelijke aanpassing van de regels voor woningdelen voor 2025, om - binnen de quota -, onnodige belemmeringen weg te nemen en ruimte te bieden voor meer woonplekken in de bestaande woningvoorraad. In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, die in juli 2023 is vastgesteld, is opgenomen dat het college het onverminderd belangrijk vindt in het woningdeelbeleid concentraties van kamerverhuur, en zo overlast voor omwonenden, te voorkomen en om de balans tussen het bewonen van grote

woningen door gezinnen en 'woningdelers' te bewaren. Het is de bedoeling dat mogelijke nieuwe regels voor woningdelen per 1 januari 2025 ingaan. Een algeheel verbod op woningdelen ziet het college vanwege de grote behoefte aan woonruimte in de stad niet zitten.

Het college begrijpt de wens voor een toets op de privaatrechtelijke regels aangaande kamerverhuur binnen VvE's bij het aanvragen van een (publiekrechtelijke) omzettingsvergunning. Het college acht een dergelijk verbod echter niet opportuun omdat een VvE ook toestemming kan verlenen om af te wijken van een privaatrechtelijk verbod op kamerverhuur. Een privaatrechtelijk verbod hoeft dus niet altijd absoluut te zijn, zodat het op voorhand weigeren van een publiekrechtelijke vergunning vanwege vermeende privaatrechtelijke belemmeringen niet altijd passend is. In zijn algemeenheid kan de overheid bij het nemen van een publiekrechtelijk besluit niet toetsen aan privaatrechtelijke overeenkomsten/regels. Daarom neemt het college dit voorstel niet over.

De gemeenteraad heeft bij het vaststellen van eerdere Huisvestingsverordeningen gemeend dat de afwegingen in het kader van vergunningverlening niet op voorhand vast te stellen zijn. Daarom zijn er 'kanbepalingen' opgenomen in de Huisvestingsverordening. Maatwerk is steeds vereist bij de afweging of een vergunning wel of niet verleend wordt en al dan niet wel of niet wordt ingetrokken. Juist om dat maatwerk mogelijk te maken, zodat een individuele afweging gemaakt kan worden die het meeste recht doet aan de betrokken belangen, is deze beslissingsruimte door de raad aan het college gegeven. Het college vindt het onwenselijk deze te schrappen om voornoemde reden.

Het college handhaaft actief op overtreding van de Huisvestingsverordening. De bestuurlijke boete is een effectief middel om te handhaven. Het is wettelijk vereist dat de boetebedragen worden vastgelegd in de Huisvestingsverordening. Het schrappen van de boetetabellen zou tot gevolg hebben dat het college minder effectief kan handhaven.

Het college begrijpt de wens om toetsing vooraf aan de geluidseisen bij het verlenen van een omzettingsvergunning. De aanvrager moet echter ook de gelegenheid worden gegeven om, indien dit nog niet het geval is, alsnog te kunnen voldoen aan de eisen uit de Huisvestingsverordening. Van een aanvrager kan daarnaast niet verwacht worden dat investeringen om aan de geluidseisen te voldoen worden gedaan, voordat de vergunning is verstrekt. De aanvrager, later vergunninghouder, krijgt daarom zes maanden de tijd, na vergunningverlening, om aan de geluidseisen te voldoen. Op het moment dat de vergunninghouder de vergunning gaat gebruiken, moet voldaan zijn aan de geluidseisen. Vergunninghouders dienen vaak, niet altijd, een geluidsrapport in om te laten zien dat zij aan de geluidseisen te doen. Voor de gemeente is het voldoende dat wordt gemeld dat de woonruimte in gebruik is genomen. De gemeente gaat er daarbij vanuit dat op dat moment aan de geluidseisen wordt voldaan. Er wordt niet vooraf gecontroleerd of een aanvrager wel aan de geluidseisen voldoet om de hiervoor genoemde redenen. Ook na ingebruikname

komt de gemeente niet standaard controleren, maar kan dat in het kader van handhavingsverzoeken wel doen. Ook start de gemeente in het najaar van 2023 met steekproefsgewijze controle van afgegeven omzettingsvergunningen.

3.5.2 Misbruik particuliere sociale huur

Een inspreker pleit voor het makkelijker maken voor particuliere verhuurders om huurders aan te pakken die misbruik maken van een sociale woning. Onderverhuren, leegstand, gebruik als pied-à-terre is een doorn in het oog van deze inspreker. Als verhuurder kan hij hier echter niets tegen doen.

Reactie college

Het college vindt het zeer onwenselijk als huurders misbruik maken van sociale huurwoningen. Ook als het gaat om particuliere sociale huurwoningen. In eerste instantie is wel een particuliere eigenaar van de woning zelf verantwoordelijk voor de verhuur van de woning; ook als er misbruik wordt gemaakt van de woning. De gemeente kan een particuliere eigenaar echter wel helpen bij het tegengaan van onderhuur maar dan moet de eigenaar volledig meewerken. Zo moet duidelijk zijn op wiens naam de huisvestingsvergunning staat, wie de hoofdhuurder is en wat voor huurcontract is afgesloten, wat de huurprijs is en dergelijke. Als de eigenaar deze gegevens allemaal met de gemeente deelt en het is ook bekend dat een huisvestingsvergunning is vereist dan kan de gemeente de eigenaar helpen met het tegengaan van de woonfraude.

3.5.3 Leefbaarheidstoets bij woningdelen/woningvormen

De Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam (BWA) pleit voor een integrale leefbaarheidstoets bij de vergunningen voor woningdelen en woningvormen. Daarbij pleiten zij voor het toevoegen van een aantal criteria aan de leefbaarheidstoets bij de vergunningverlening. Dit zijn onder andere het controleren op (eerdere) overlast(meldingen) in panden waarvoor een vergunning is aangevraagd en het percentage woningen dat in het betreffende woonblok of de straat is verkamerd, gevormd of waar een B&B-vergunning of vergunning toeristische verhuur is afgegeven. Ten slotte vraagt BWA het college om te verduidelijken hoe de gemeente toetst op de geluidseisen bij woningvormen en verzoekt dit ook mee te nemen in de hiervoor genoemde leefbaarheidstoets.

Reactie college

De leefbaarheidstoets heeft zijn beslag gekregen in de wijk- en pandquota voor kamerverhuur. De normen voor het geluid liggen vast in de geluidseisen voor een vergunning voor omzetting en woningvormen. Het college gaat ervan uit dat aan beiden wordt voldaan op het moment dat een vergunning wordt verleend, omdat het uitgangspunt is dat met het vastgestelde beleid geen onaanvaardbare negatieve effecten op de leefbaarheid optreden. Daarom is een aparte leefbaarheidstoets per aanvraag niet aan de orde.

4 Bijlage 1: overzicht inspraakreacties

1. Niet-inhoudelijke reacties, referentienummers:

1383-7984
3173-7825
7375-5700
1266-1774
0782-6887
1173-0923
4176-4298

2. Aanpassingen van de Beroepsgroepenregeling, referentienummers:

2046-9167
2038-0005
4597-5400
7160-1450
7413-9769
0947-7082
2483-3002
8725-1746
7179-4783
0723-7390
9651-9201
0539-0682
6557-9207
9241-7997

3. Voorrangsregeling voor Driemonders in Weesp, referentienummers:

7388-8696
9333-1063
8725-1746
0723-7390
2765-7746

4. Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie, referentienummers:

8660-2673
2019-0500
0504-6736
2457-6587
6629-4292
2765-7746
0723-7390
8725-1746
7179-4783
0539-0682
4597-5400

5. Regels over woning weigeren ook laten gelden voor urgenten MO/BW, referentienummers:

2765-7746
0723-7390
7179-4783
0539-0682

6. Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen, referentienummers:

2765-7746
0723-7390
0539-0682
8725-1746
7179-4783
4579-2211
5876-5789

7. Meetellen 18 tot 23 jarigen bij het huishouden in het kader van stadsvernieuwing, referentienummers:

2765-7746
0723-7390
0539-0682
8725-1746
7179-4783

8. Overige onderwerpen woonruimteverdeling, referentienummers:

2046-9167
2038-0005
7160-1450
1877-7905
9163-6888
1789-0343
7742-3595
9437-2358
8825-9881

3942-2302
8766-5558
6995-4608
5589-7979
4304-1420
5876-5789
9945-1729
7300-3355
4805-8309
1118-8365
7074-6604
3220-0324
7179-4783
0723-7390
8725-1746
0539-0682

**9. Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen
verduidelijken, referentienummers:**

0723-7390
0539-0682
1440-4427
2212-7707

**10. Vermindering B&B quota met 30% per wijk en B&B's in een
zolderruimte toestaan, referentienummers:**

1911-0258
5370-9575
9458-9545
5278-4604
2361-0806
8079-8796
2405-7125
9103-8820
1799-3297
5076-2005
8770-3983
9919-9333
1596-3173
0928-9264
6082-8002
7824-8607
6650-0952
4991-7933
7998-7361
6329-0722
5333-4433
4570-8389
8754-5643
2452-0383

5007-3261
2436-9777
1649-5600
5066-8658
5941-8952
1562-0661
1485-7004
6400-1966
4799-9637
1717-9410
8358-6182
0956-4968
9494-7722
2112-5224
8324-2464
4190-0460
7585-3431
1241-9316
1953-3319
5281-2997
9664-5245
1409-6629
1931-0948
0267-3898
4463-7918
4589-6706
1684-4378
4828-3099
6902-9741
3128-0241
9472-9022
5447-4030
0355-1631
2151-2486
0973-1409
7427-4743
6149-8302
7754-5064
0923-6528
7360-2801
4316-4465
5936-1722
5713-8583
4104-5529
3630-0063
0816-0588
3654-5616
3215-3585
7971-3205
3849-4094
5792-4880

7354-8942
5669-8446
9122-8211
9791-6412
0425-4498
8476-1628
1990-9351
5715-2876
3886-1842
6840-6987
9743-1657
3726-4499
6799-8440
8816-6760
8213-5039
3108-0912
1850-9842
4140-6522
4019-5386
4948-0499
2041-8648
5142-8764
9851-9731
2437-5507
0514-3769
1459-4231
1243-3344
6467-0267
8576-8404
1113-0406
6841-4233
8371-8529
5356-7412
4125-7366
1160-3679
7498-7791
8399-3789
4121-3978
4393-1900
3446-2417
8785-5061
7407-3741
8250-1869
3656-8659
4284-5250
9198-9717
7124-4132
4493-7561
5048-0647
9119-6353
1112-9081

7904-4137
2455-8721
4293-6339
2728-7890
8582-6810
2011-5056
7950-4459
3457-2447
7769-7521
5651-4498
0703-4616
4286-8081
6887-7710
0452-0940
8848-2015
2582-6960
7452-3096
7749-0451
8274-0497
1987-3601
8590-4958
5311-9473
9116-2390
4597-5400
1369-5122
5771-4782
7383-5222
3342-2135
4970-2100
4758-4835
3867-7094
2028-7118
7740-0428
7194-1583
1755-4559
3951-6355
0976-6992
3212-8907
8091-9045
3965-8319
8771-2878
9609-8410
3444-0051
2800-1021
0694-5841
8059-0710
9582-5458
9899-2553
5576-2816
8256-9995
1420-6421

8368-8539
6398-6316
0368-2254
3707-0508
8573-7932
0231-6806
5219-3494
5273-5700
9443-1262
1316-7683
5331-1893
0079-6911
1427-4074
2016-0488
8069-1044
9705-1733
6557-9207
7996-7249
2702-9605
3411-8450
1218-2143
7025-2544
2013-9590
9333-1063
5792-4880
0723-7390
7179-4783

11. Aanpassingen van de opkoopbeschermingsregeling, referentienummers:

0723-7390
0539-0682
1440-4427
8725-1746
7179-4783
5576-2816

12. Samenloop van woningvoorraadvergunningen, referentienummers:

0539-0682
0723-7390

13. Overige onderwerpen woonruimtevoorraad, referentienummers:

1440-4427
4339-1676
2064-2831
9751-0896
6947-7574