

Voordracht voor de vergadering van 17 oktober 2023

Portefeuille

Volkshuisvesting

Agendapunt

<automatisch>

Tekst van openbare besluiten

Onderwerp

wordt gepubliceerd

Instemmen met Nota van beantwoording en collegebrief aan stadsdelen naar aanleiding van inspraak over de Huisvestingsverordening 2024 en aanbieden van de Huisvestingsverordening 2024 aan de gemeenteraad ter vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de Nota van beantwoording op de inspraak over de Huisvestingsverordening 2024 met als belangrijkste constatering en conclusies:
 - a) Progresso vraagt aandacht voor docenten in het voortgezet onderwijs die met de aanpassing van de beroepsgroepenregeling wellicht minder kansen krijgen;
 - b) De FAH en AFWC uiten zich kritisch over het toevoegen van een extra voorrangsgroep voor economisch daklozen;
 - c) Verschillende organisaties, waaronder de AFWC en het HNA, zijn het niet eens met het voorstel om de jongerenvoorrang alleen toe te passen op een deel van het vrijkomende aanbod;
 - d) Alle insprekers zijn positief over het voorstel om 18 tot 23 jarigen bij het huishouden mee te tellen in het kader van stadsvernieuwing. Wel vragen een aantal organisaties om een verruiming van de leeftijdsgrens naar 27 jaar, in lijn met de kostendelersnorm;
 - e) Er zijn ruim 200 reacties binnengekomen op het voorstel om de B&B quota aan te passen, overwegend negatief;
 - f) Stichting Betaalbare Woonstad vreest voor misbruik van de woningvormingsregels vanwege de voorgestelde definitie voor laaggelegen woonruimte;
 - g) De inspraakreacties hebben geleid tot twee concrete wijzigingen van de Huisvestingsverordening 2024, namelijk opnemen van een verjaringstermijn bij de recidiveboete voor vakantieverhuur en verdere aanscherping definitie laaggelegen woonruimte.
2. In te stemmen met de collegebrief met reactie op de adviezen van de stadsdelen en het stadsgebied Weesp, waarmee de dagelijks besturen worden geïnformeerd over de Huisvestingsverordening 2024 en beleidswijzigingen die het college voorstelt naar aanleiding van de inspraakperiode en de stadsdeeladviezen, met als belangrijkste punten:
 - a) De stadsdelen Zuidoost, Noord, Nieuw-West en Oost zijn positief over het toevoegen van een nieuwe urgentie categorie voor

- economisch daklozen, maar vragen aandacht voor de begeleiding van deze groep, goede afstemming met corporaties en dat niet meer dan 30% van het vrijkomende aanbod naar kwetsbare groepen gaat;
- b) Het voorstel voor de jongerenvoorrang wordt begrepen in het licht van de juridische kaders, wel vragen de stadsdelen Zuid en West de uitwerking van de wijziging goed te monitoren en vraagt het college te onderzoeken wat het effect is op de slagingskansen van Amsterdamse jongeren;
 - c) Alle stadsdelen en stadsgebied Weesp staan achter de beperking van de B&B-quota vanuit de gedachte dat woningen er zijn om in te wonen. Stadsgebied Weesp heeft er begrip voor dat er nu nog geen afroming kan plaatsvinden van het B&B-quotum, maar wil wel zo snel mogelijk een evaluatie van het B&B-gebruik in woningen;
 - d) De meeste stadsdelen wijzen op de risico's van brandveiligheid en het ontbreken van direct toezicht van de B&B-houder indien een B&B in een externe zolderruimte is ingericht. Het advies van de stadsdelen is daarom om een B&B in een externe zolderruimte niet toe te staan;
 - e) Stadsdeel Centrum dringt aan op een snelle evaluatie van het effect van de huidige toeristische verhuur maatregelen en te onderzoeken of een verbod op vakantieverhuur op basis van de Wet toeristische verhuur in woonruimte wel mogelijk is. Ook vraagt het stadsdeel om te onderzoeken of filmpjes, geluidsopnamen en foto's als voldoende bewijs te kunnen zien om een toeristische verhuurvergunning in te trekken;
 - f) Stadsdeel Zuid adviseert de weigeringsgrond voor samenloop met de opkoopbescherming ook van toepassing te laten zijn op samenvoeging van twee woningen door eigenaar-bewoners;
 - g) Stadsdeel Nieuw-West heeft het college geadviseerd om voorschriften te verbinden aan vergunningen op basis van de Leegstandwet die leegstandverhuurders verplichten om doorlopend aan de brandveiligheidseisen te voldoen, zodat er doorlopend gecontroleerd kan worden op de brandveiligheid en de leegstandvergunning bij niet naleving van voorschriften kan worden ingetrokken;
 - h) De stadsdeeladviezen hebben geleid tot één concrete wijziging van de Huisvestingsverordening 2024, namelijk ook bij een samenvoegingsvergunning een weigeringsgrond opnemen voor opkoopbescherming.
3. In te stemmen met de raadsvoordracht ten behoeve van de vaststelling van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en de Wijziging Leegstandverordening Amsterdam 2024, met als belangrijkste punten:
- a) Woonruimteverdeling
 - Aanpassingen van de beroepsgroepenregeling;
 - Meetellen 18 tot 23 jarigen bij het huishouden in het kader van stadsvernieuwing;
 - Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie;
 - Regels over woning weigeren ook laten gelden voor urgenten MO/BW;
 - Voorrangsregeling voor Driemonders in Weesp; en

- Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen.
 - b) Woonruimtevoorraad
 - B&B's in een externe zolderruimte toestaan;
 - Opnemen van weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen;
 - Wijziging toelichting over definitie toeristische verhuur, zodat duidelijk wordt dat alleen huizenruil via platforms valt onder de definitie;
 - Aanpassingen van de opkoopbeschermingsregeling; en
 - Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken.
 - c) Het schaarste-onderzoek ter onderbouwing van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
 - d) Correctie van verwijzingen naar de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 in de Leegstandverordening.
 - e) Inwerkingtreding per 1 januari 2024, met tegelijkertijd de intrekking van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en het Beleidskader Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.
4. Vast te stellen het besluit Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 waarin de belangrijkste punten zijn:
- Vermindering B&B quota met 30% per wijk, met in achtname van het juridische memo verlagen B&B quota en het juridische memo verlagen B&B quota op hoofdlijnen. Op deze memo's is op 30 mei 2023 al geheimhouding opgelegd door het college die nog geldig is en blijft;
 - Actualisatie van het toewijzingsquotum van de beroepsgroepenregeling;
 - De inwerkingtreding wordt op 1 januari 2024 gesteld, met tegelijkertijd de intrekking van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.
5. In te stemmen met bijgaande raadsinformatiebrief over de maatregel om de B&B quota per wijk met 30% te verminderen. Het onder 4 al vermelde juridische memo verlagen B&B quota op hoofdlijnen is onder geheimhouding voor onbepaalde tijd bij de brief gevoegd.

Reden spoed

N.v.t.

Kernboodschap

De Huisvestingsverordening regelt de verdeling van gereguleerde woningen en de regels voor gebruik en wijziging van woonruimten. Het college heeft van 5 juni tot en met 16 juli 2023 de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 vrijgegeven voor inspraak en heeft de stadsdeelbesturen gevraagd om advies. Het voorstel omvat onder meer het voorstel om de B&B quota met 30% te verminderen per wijk, het voorstel om politie-aspiranten ook in aanmerking te laten komen voor de beroepsgroepenregeling en het voorstel om een nieuwe urgentie categorie op te nemen voor economisch daklozen.

Bestuurlijke achtergrond

Het college heeft de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (hierna: HVV) op 5 juni 2023 vrijgegeven voor inspraak. De inspraakperiode liep tot en met 16 juli 2023. Met bijgevoegde Nota van beantwoording reageert het college op de ontvangen zienswijzen.

Ten aanzien van de B&B quota: Op 21 december 2022 heeft de raad bij de bespreking van de visie Bezoekerseconomie 2035 en het pakket aan maatregelen in het kader van de Verordening op toerisme in balans motie 551 aangenomen van de raadsleden Namane (PvdA) en Van Renssen (GroenLinks), waarin wordt gevraagd het quotum te beperken zodat geen nieuwe B&B's bij kunnen komen. Deze motie is op 30 mei 2023, gelijktijdig met het vrijgeven van het inspraakvoorstel waarin het voorstel voor het beperken van de B&B quota is opgenomen, afgehandeld.

Ten aanzien van B&B's in zolderruimtes: Tot 2020 was het beleid dat zolderruimtes ook als B&B gebruikt mochten worden. Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van de Huisvestingsverordening, waarin de onduidelijke bepaling ten aanzien van B&B's in zolderruimtes was opgenomen. De raad heeft op 17 december 2020 een voorstel om de onduidelijke bepaling te verduidelijken verworpen. Het college heeft op 24 mei 2022 besloten de keuze om B&B's wel of niet toe te staan in zolders uit te stellen tot de Huisvestingsverordening van 2024.

Ten aanzien van de jongerenvoorrang: In de vergadering van de commissie Woningbouw en Volkshuisvesting van 8 juli 2022 heeft wethouder Pels naar aanleiding van vragen van het raadslid Aslami toegezegd om te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om van de bindingsdefinitie uit de Huisvestingswet af te wijken voor de jongerenvoorrang. De raad is op 30 mei 2023, gelijktijdig met het vrijgeven van het inspraakvoorstel, geïnformeerd over het voorstel om de toepassing van de jongerenvoorrang te beperken tot een deel van het woningaanbod.

Ten aanzien van de voorrangsregeling voor Driemonders in Weesp: In de raadsvergadering van 30 november 2022 heeft de raad motie 521.22 Onderzoek voorrang Driemond bij stadsgebied Weesp aangenomen. Deze motie is in de raadsbrief 'Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting vrijgegeven voor inspraak' d.d. 13 februari 2023 afgedaan. De raad is op 30 mei 2023, gelijktijdig met het vrijgeven van het inspraakvoorstel, geïnformeerd over het gewijzigde voorstel van het college ten opzichte van de afdoening van de motie 521.22.

Bestuurlijke prioriteit

Amsterdams akkoord 2022-2026 GroenLinks/D66/PvdA, mei 2022

'Thuiswonende kinderen boven de 18 jaar worden meegerekend bij het gezin.'

'Om het lerarentekort - en de personeelstekorten in andere

maatschappelijke beroepen - voortvarend aan te pakken breiden we de voorrangsregelingen voor huurwoningen uit en voeren we zodra dit kan voorrang bij koopwoningen in. Ook maken we afspraken hierover met corporaties en institutionele beleggers en gaan we woonwensen beter matchen.'

'Het bestrijden van de wooncrisis blijft topprioriteit en dus zijn betaalbare woningen in het sociale en middensegment hard nodig. Daarom grijpen we alle middelen aan om te zorgen dat woningen betaalbaar blijven via regulering van de woningmarkt.'

Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, juli 2023:

'Het aantal Bed & Breakfasts in de stad beperken we met wijkquota. Zo voorkomen we dat potentiële woonplekken aan toeristen worden verhuurd. De schaarste aan woonplekken wordt minder wanneer eigenaren de ruimte die over is in hun woning aanbieden voor (kamer)verhuur (inwoning, hospitaverhuur) aan woningzoekenden, in plaats van aan toeristen. We nodigen Amsterdamse eigenaren hier met nadruk toe uit. Zo wordt én wat gedaan aan schaarste én voorkomen we dat de toeristische druk in de stad toeneemt. Wanneer dit de komende jaren nodig blijkt, beperken we de quota verder.'

'De bestaande groep mensen in een kwetsbare situatie breiden we niet uit, met uitzondering van de meest kwetsbare groep economisch daklozen en Amsterdammers met een bepaalde Openbare Orde en Veiligheidsachtergrond.'

Wettelijke grondslag

Huisvestingswet 2014, artikel 4, eerste lid (jo. artikel 2 van de Huisvestingswet)

De gemeenteraad kan uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

Leegstandwet, artikel 2

De gemeenteraad kan een leegstandverordening vaststellen.

Gemeentewet, artikel 149

De raad maakt de verordeningen die hij in het belang van de gemeente nodig oordeelt.

Gemeentewet artikel 160, eerste lid

1. Het college is in ieder geval bevoegd:

- a. het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren, voor zover niet bij of krachtens de wet de raad of de burgemeester hiermee is belast;*
- b. beslissingen van de raad voor te bereiden en uit te voeren, tenzij bij of krachtens de wet de burgemeester hiermee is belast.*

Gemeentewet artikel 169

- 1. Het college en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de raad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur.*
- 2. Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van*

zijn taak nodig heeft.

Huisvestingsverordening Amsterdam 2024

Artikelen 2.1.2, vijfde lid, 2.4.9, eerste lid, 2.5.5, tweede lid, 2.6.4, tweede lid, 2.7.4, tweede lid, 2.8.4, tweede lid, 2.9.3, achtste lid, 2.9.4 tiende lid, 2.9.5, vierde lid, 2.10.3, derde lid, 2.10.5, tweede lid, 2.10.7, vierde lid, 2.11.6, 3.3.1, derde lid, 3.3.7, vijfde lid, 3.3.9, derde lid, 3.3.10, vierde lid, 3.6.1, zesde lid, 3.6.2, zesde lid, 3.9.4, derde lid, 3.9.6, derde lid.

Onderbouwing besluit

Algemene toelichting

U wordt gevraagd om in te stemmen met de Nota van beantwoording en de collegebrief met reactie op de adviezen van de stadsdelen voor vaststelling van de Huisvestingsverordening 2024. Daarnaast wordt u gevraagd in te stemmen met de Huisvestingsverordening 2024 ter vaststelling aan de raad aan te bieden. Tot slot wordt u gevraagd om in te stemmen met de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening 2024 (collegebevoegdheid). In de Huisvestingsverordening worden alle regels vastgelegd ten aanzien van de toewijzing van sociale en middeldure huurwoningen en wijzigingen in de woningvoorraad. Op grond van de Huisvestingswet heeft een huisvestingsverordening een maximale geldigheid van vier jaar. Iedere vier jaar moet een schaarste-onderzoek worden gedaan en afhankelijk daarvan kan een nieuwe huisvestingsverordening worden vastgesteld. De directie Wonen bereidt jaarlijks een wijziging van de Huisvestingsverordening voor, welke ingaat op 1 januari van het jaar daarop. De beleidsvoorstellen zijn eerst vrijgegeven voor inspraak en de stadsdelen en het stadsgebied Weesp zijn formeel om advies gevraagd. Er zijn in totaal 253 inspraakreacties ontvangen op de voorstellen. De inspraakreacties hebben geleid tot twee wijzigingen van de Huisvestingsverordening 2024.

Ad 1) In te stemmen met de Nota van beantwoording met als belangrijkste constatering of conclusies:

Ad 1a). Progresso vraagt aandacht voor docenten in het voortgezet onderwijs die met de aanpassing van de beroepsgroepenregeling wellicht minder kansen krijgen;

Stichting Openbaar Voortgezet Onderwijs Progresso vraagt aandacht voor docenten in het voortgezet onderwijs die met de aanpassing mogelijk minder kansen krijgen. Progresso wijst op het docententekort in het voortgezet onderwijs en de sociaal maatschappelijke ontwikkelingen in stadsdeel Nieuw-West en geeft aan in samenwerking te willen investeren. Progresso roept daarom op om de voorgestelde wijziging, waarbij docenten in het speciaal onderwijs extra voorrang krijgen, 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.

Er zijn hoge lerarentekorten in de stad en deze tekorten zijn ongelijk verdeeld 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. Binnen het primair onderwijs zijn de tekorten in het speciaal basisonderwijs en het speciaal (voortgezet) 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. Deze beslissing is bij de Huisvestingsverordening van 2023 genomen. Het voorstel voor de Huisvestingsverordening 2024 betreft alleen een prioritering binnen de groep voor primair onderwijs. 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. Verder zijn in de Lerarenagenda 2023-2027 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.

Ad 1b). De FAH en AFWC uiten zich kritisch over het toevoegen van een extra voorrangsgroep voor economisch daklozen;

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 voorrangsregels 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.

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 daarom 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.

Ad 1c). Verschillende organisaties, waaronder de AFWC en het HNA, zijn het niet eens met het voorstel om de jongerenvoorrang alleen toe te passen op een deel van het vrijkomende aanbod;

Het voorstel om de jongerenvoorrang alleen toe te passen op een deel van het vrijkomende aanbod heeft geleid tot een aantal kritische reacties. Drie organisaties geven in hun inspraakreactie aan dat de voorrang voor jongeren eerst geëvalueerd moet worden alvorens de regeling wordt gewijzigd. Individuele insprekers benoemen dat er jongeren zijn die op hun dertigste nog gedwongen bij hun ouders wonen. De AFWC vraagt de gemeente om eerst de uitvoering goed uit te denken alvorens de verordening op dit punt te wijzigen. 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.

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

Het college is zich ervan bewust dat deze toepassing van de voorrang voor jongeren een hogere regeldruk met zich meebrengt, maar is van mening dat dit nog wel uitvoerbaar is. Dit is ook voor de inspraak al besproken met de AFWC. De komende tijd zal ambtelijk met de AFWC worden uitgewerkt hoe de wijziging zo goed mogelijk kan worden uitgevoerd in WoningNet.

Ad 1d). Alle insprekers zijn positief over het voorstel om 18 tot 23 jarigen bij het huishouden mee te tellen in het kader van stadsvernieuwing. Wel vragen een aantal organisaties om een verruiming van de leeftijdsgrens naar 27 jaar, in lijn met de kostendelersnorm;

Voorgesteld is om inwonende kinderen van 18 tot 23 jaar mee te tellen bij het huishouden in het kader van stadsvernieuwing. Er zijn vijf inspraakreacties daarover binnengekomen. 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.

Het college constateert dat alle 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. Daarom is het advies om de leeftijdsgrens te verhogen niet overgenomen.

Ad 1e). Er zijn ruim 200 reacties binnengekomen op het voorstel om de B&B quota aan te passen, overwegend negatief;

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. Veel eigenaren en AG vinden het voorstel niet proportioneel en maken zich zorgen over of zij hun B&B kunnen voortzetten als er een nieuwe loting moet plaatsvinden in 2028. AG heeft daarnaast uitgebreid gereageerd op alle regels die

zien op toeristische verhuur, waaronder de boetetabellen, de vergunningsplicht voor vakantieverhuur en de mogelijkheid voor het college om vergunningen in te trekken bij veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten.

Het college acht het voorstel voor wijziging van de B&B quota gezien de enorme schaarste aan woonruimte proportioneel. 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. Het voorstel om de quota te verminderen wordt daarom niet aangepast.

Het college neemt wel de goede suggestie over om het nuttige effect van de vergunningsduur van de vakantieverhuurvergunning nader te onderzoeken. Dit zal worden meegenomen in het onderzoek dat het college laat uitvoeren naar het opstellen van een escalatieladder toeristische verhuur in het kader van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. De bepaling om vergunningen te kunnen intrekken bij gewijzigde inzichten is bedoeld om het beleid met betrekking tot toeristische verhuur toekomstbestendig te houden. Daarbij zal altijd rekening worden gehouden met belangen van bestaande vergunninghouders en zal bijvoorbeeld met overgangsrecht gewerkt worden. Het artikel blijft in de voorgestelde verordening staan, maar het college zegt toe dat in de resterende vier jaar van de huidige vergunningsperiode geen vergunningen B&B zullen worden ingetrokken vanwege nieuw beleid. 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. Tot slot is in de reactie van AG aangegeven dat het gewenst is een verjaringstermijn te verbinden aan de hogere recidiveboete bij het overtreden van administratieve vakantieverhuurregels. Dit voorstel is overgenomen door een verjaringstermijn van vier jaar op te nemen.

Ad 1f). Stichting Betaalbare Woonstad vreest voor misbruik van de woningvormingsregels vanwege de voorgestelde definitie voor laaggelegen woonruimte;

Grondgebonden woningen kunnen niet worden gevormd naar meerdere woningen. Deze uitzondering is gemaakt om te voorkomen dat deze woningen nog schaarser worden. In de praktijk blijkt dat de toepassing van het huidige begrip 'grondgebonden woning' tot gevolg heeft dat er grote gezinswoningen die weliswaar laag liggen, buiten het begrip vallen. Zo kan een grachtenpand met een souterrain en een trapje naar de voordeur een niet-grondgebonden woning zijn. Dit strookt niet met de bedoeling van het huidige beleid om grote laaggelegen woningen te behouden voor gezinnen. Daarom is voorgesteld het begrip 'grondgebonden woning' te vervangen door 'laaggelegen woonruimte' met een duidelijkere definitie waarbij onder meer aangesloten wordt bij het begrip verblijfsruimte uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Een verblijfsruimte is volgens het Bbl een ruimte voor het verblijven van

mensen, dan wel een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden. Stichting Betaalbare Woonstad vreest echter dat door deze toevoeging ruimtes die eerst wel een verblijfsruimte waren, maar door een kleine wijziging dat niet meer zijn, denk bijvoorbeeld aan het verwijderen van ventilatieroosters, nog steeds onder de regels voor een niet-grondgebonden woningen voor woningvormen vallen. Dat zou betekenen dat deze woningen al bij een minimale oppervlakte van 100 vierkante meter gevormd mogen worden. Daarom is bij de eis van aanwezigheid van een verblijfsruimte toegevoegd 'of dat er een verblijfsruimte was'. Hierdoor kan worden voorkomen dat het veranderen van een verblijfsruimte naar een niet-verblijfsruimte een woning toch gevormd mag worden, waar dat voor de wijziging van de ruimte niet had gemogen.

Ad 1g). De inspraakreacties hebben geleid tot twee concrete wijzigingen van de Huisvestingsverordening 2024, namelijk opnemen van een verjaringstermijn bij de recidiveboete voor vakantieverhuur en verdere aanscherping definitie laaggelegen woonruimte.

De inspraakreacties hebben geleid tot twee concrete wijzigingen van de Huisvestingsverordening 2024, namelijk:

- Het opnemen van een verjaringstermijn bij de recidiveboete bij het overtreden van administratieve vakantieverhuurregels;
- Aanpassing van de voorgestelde definitie van laaggelegen woonruimte zodat mogelijke misbruik van de woningvormingsregels door woningeigenaren wordt voorkomen.

Ad 2) In te stemmen met de collegebrief met reactie op de adviezen van de stadsdelen en het stadsgebied Weesp met als belangrijkste constatering of conclusies:

Ad 2a). De stadsdelen Zuidoost, Noord, Nieuw-West en Oost zijn positief over het toevoegen van een nieuwe urgentiecategorie voor economisch daklozen, maar vragen aandacht voor de begeleiding van deze groep, goede afstemming met corporaties en dat niet meer dan 30% van het vrijkomende aanbod naar kwetsbare groepen gaat;

Een aantal stadsdelen zijn positief over het voorstel om economisch daklozen als urgentiecategorie toe te voegen, maar vragen aandacht voor de begeleiding van deze groep, goede afstemming met corporaties en dat niet meer dan 30% van het vrijkomende aanbod naar kwetsbare groepen gaat. Het college signaleert de zorgen van de stadsdelen, maar het college heeft niet de intentie op jaarbasis meer dan 30 woningen voor de groep meest kwetsbare economisch daklozen te reserveren. Voor alle urgente groepen geldt dat zij niet gehuisvest zullen worden als er onvoldoende begeleiding van de groep mogelijk is. Ook de afspraak om 30% van het vrijkomende aanbod voor kwetsbare Amsterdammers te reserveren blijft van kracht.

Ad 2b). Het voorstel voor de jongerenvoorrang wordt begrepen in het licht van de juridische kaders, wel vragen de stadsdelen Zuid en West de uitwerking van de wijziging goed te monitoren en vraagt het college te onderzoeken wat het effect is op de slagingskansen van Amsterdamse

jongeren;

Het college constateert dat de stadsdelen achter de keuze staan voor het hanteren van de bandbreedte en het toepassen van de voorrang voor jongeren op 30-50% van de vrijkomende woningen. Het college wil voorrang voor jongeren waarborgen, maar ook onderzoeken of er mogelijkheden zijn om anders om te gaan met de term 'aaneengesloten' bij de bindingseis die is vereist vanuit art. 14 van de Huisvestingswet. Op die manier kunnen jongeren die zes jaar in de afgelopen tien jaar in Amsterdam woonden maar voor een korte periode in een andere woonplaats woonden ook kans maken op voorrang. In Amsterdam bestaan al veel regelingen waarbij een bindingscriterium wordt gehanteerd en daarom is in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting besloten om jaarlijks de beschikbare ruimte voor lokale voorrang op grond van de Huisvestingswet te monitoren. De jongerenvoorrang maakt hier onderdeel van uit.

Ad 2c). Alle stadsdelen en stadsgebied Weesp staan achter de beperking van de B&B-quota vanuit de gedachte dat woningen er zijn om in te wonen. Stadsgebied Weesp heeft er begrip voor dat er nu nog geen afroming kan plaatsvinden van het B&B-quotum, maar wil wel zo snel mogelijk een evaluatie van het B&B-gebruik in woningen;

Alle stadsdelen en stadsgebied Weesp staan achter de beperking van de B&B-quota vanuit de gedachte dat woningen er zijn om in te wonen. Voor het overige zijn er nog een aantal wensen uitgesproken, waarbij met name het advies van het stadsgebied Weesp van belang is. Stadsgebied Weesp heeft er begrip voor dat er nu nog geen afroming kan plaatsvinden van het B&B-quotum, maar wil wel zo snel mogelijk een evaluatie van het B&B-gebruik in woningen. Het stadsgebied Weesp vreest dat door de aantrekkelijke ligging de woningvoorraad en de leefbaarheid anders snel aangetast kan worden. Het college constateert dat alle stadsdelen en stadsgebied Weesp zich achter het voorstel scharen om de B&B-quota in de diverse wijken te verlagen. Hieruit blijkt dat er brede overeenstemming is in de stad om woonwijken te beschermen tegen het steeds verder onder druk komen van de schaarse woonruimtevoorraad door onder andere verschijnselen die met wonen weinig te maken hebben, zoals vakantieverhuur en B&B. Het voorstel is niet gewijzigd naar aanleiding van de stadsdeeladviezen.

Het college zal het B&B-quotum in stadsgebied Weesp in 2024 opnieuw tegen het licht houden. Net als in 2020 het geval was, kan blijken dat het gekozen quotum niet goed aansluit bij het uitgangspunt dat er sprake moet zijn van een goede spreiding over de wijken met inachtneming van de reeds verleende vergunningen.

Ad 2d). De meeste stadsdelen wijzen op de risico's van brandveiligheid en het ontbreken van direct toezicht van de B&B-houder indien een B&B in een externe zolderruimte is ingericht. Het advies van de stadsdelen is daarom om een B&B in een externe zolderruimte niet toe te staan; De meeste stadsdelen volgen het beleidsadvies van Vergunningen, Toezicht en Handhaving (VTH). VTH is verantwoordelijk voor de uitvoering van B&B en voor de controle op de brandveiligheid. Het advies wijst op de risico's van brandveiligheid en het ontbreken van direct toezicht van de B&B-houder indien een B&B in een externe zolderruimte is ingericht. Dit is een ruimte die bouwkundig verbonden is

met de woning. Het advies is daarom om een B&B in een zolderruimte niet toe te staan.

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

Ad 2e). Stadsdeel Centrum dringt aan op een snelle evaluatie van het effect van de huidige toeristische verhuur maatregelen en te onderzoeken of een verbod op vakantieverhuur op basis van de Wet toeristische verhuur in woonruimte wel mogelijk is. Ook vraagt het stadsdeel om te onderzoeken of filmpjes, geluidsopnamen en foto's als voldoende bewijs te kunnen zien om een toeristische verhuurvergunning in te trekken;

Stadsdeel Centrum wijst erop dat het toerisme weer sterk aantrekt en daarmee de overlast en dat het stadsdeel het hoogste aandeel heeft in aanbod bij Airbnb. Het stadsdeel dringt aan op een snelle evaluatie van het effect van de huidige maatregelen en te onderzoeken of een verbod op vakantieverhuur op basis van de Wet toeristische verhuur wel mogelijk is. Daarnaast vraagt het stadsdeel om te onderzoeken of filmpjes, geluidsopnamen en foto's van bewoners als voldoende bewijs kunnen worden gezien om een toeristische verhuurvergunning in te trekken.

Het college wil vanwege de grote druk van het toerisme, waar vakantieverhuur en B&B deel van uitmaken, onderzoek doen naar de effecten van het huidige beleid, daarmee gevolgd door de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 mei 2023. Daarnaast start het college nog dit jaar met een onderzoek naar de criteria voor een escalatieladder die een leidraad moet worden voor eventueel te nemen maatregelen om vakantieverhuur en B&B op een juridisch juiste wijze maatschappelijk aanvaardbaar te houden. Dit in het kader van de Aanpak Amsterdamse Volkshuisvesting.

De door stadsdeel Centrum genoemde handhaafmogelijkheden worden al meegenomen in de handhaving. Zowel filmpjes en foto's van bewoners als het aanbellen bij burens maken onderdeel uit van het totaal aan bewijsvoering. Als 'ogen en oren' van de stad zijn de ervaringen van het stadsdeel van groot belang en het college wil dan ook graag met stadsdeel Centrum bespreken hoe in de handhaving de ervaringen van

stadsdeel Centrum kunnen worden meegenomen.

Ad 2f). Stadsdeel Zuid adviseert de weigeringsgrond voor samenloop met de opkoopbescherming ook van toepassing te laten zijn op samenvoeging van twee woningen door eigenaar-bewoners;

In Amsterdam is het mogelijk om met een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening één woning te verbouwen naar twee of meer woningen. Dat wordt woningvormen genoemd. Deze woningen krijgen een eigen huisnummer en WOZ-waarde. Mocht de opkoopbescherming van toepassing zijn op de woning van waaruit wordt gevormd, vervalt de werking van de opkoopbescherming na het vormen van de nieuwe woningen. Hierom is voorgesteld een weigeringsgrond op te nemen bij de woningvormingsvergunning, zodat wordt voorkomen dat de werking van de opkoopbescherming wordt omzeild. Stadsdeel Zuid adviseert de weigeringsgrond ook van toepassing te laten zijn op andere voorraadvergunningen als samenvoeging van twee woningen door eigenaar-bewoners.

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

Ad 2g). Stadsdeel Nieuw-West heeft het college geadviseerd om voorschriften te verbinden aan vergunningen op basis van de Leegstandwet die leegstandverhuurders verplichten om doorlopend aan de brandveiligheidseisen te voldoen, zodat er doorlopend gecontroleerd kan worden op de brandveiligheid en de leegstandvergunning bij niet naleving van voorschriften kan worden ingetrokken;

Stadsdeel Nieuw-West heeft het college geadviseerd om voorschriften te verbinden aan vergunningen op basis van de Leegstandwet die leegstandverhuurders verplichten om doorlopend aan de brandveiligheidseisen te voldoen. In de nota van beantwoording geeft het college aan dat een woning of kantoorruimte, ook als deze op basis van de Leegstandwet verhuurd wordt, geschikt moet zijn voor bewoning en dus moet voldoen aan het Bouwbesluit. Het college is bereid te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om een bepaalde mate van woningkwaliteit, waaronder de brandveiligheid, te garanderen bij verhuur van een woning op basis van de Leegstandwet.

Ad 2h). De stadsdeeladviezen hebben geleid tot één concrete wijziging van de Huisvestingsverordening 2024, namelijk ook bij een samenvoegingsvergunning een weigeringsgrond opnemen voor opkoopbescherming.

De stadsdeeladviezen hebben geleid tot één concrete wijziging van de Huisvestingsverordening 2024, namelijk ook bij een vergunning voor samenvoegen de opkoopbescherming als weigeringsgrond op te nemen (zie beslispoint 2g).

Ad 3) In te stemmen met de raadsvoordracht ten behoeve van de vaststelling van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 met als

belangrijkste punten:

Ad 3a) Woonruimteverdeling

- *Aanpassingen van de beroepsgroepenregeling;*

Amsterdam geeft bij de toewijzing van sociale en middenhuurwoningen voorrang aan de maatschappelijke beroepsgroepen van onderwijs, zorg en politie. Per 1 januari 2024 worden de volgende wijzigingen voor de beroepsgroepenregeling voorgesteld:

i Speciaal onderwijs ook voorrang geven binnen de groep leraren:

Momenteel krijgen leraren op scholen in het primair onderwijs met een schoolweging vanaf 35 voorrang boven andere leraren. Speciaal onderwijs valt niet onder deze groep met de meeste voorrang, terwijl de tekorten in het speciaal onderwijs ook heel hoog zijn. Voorstel is om ook speciaal onderwijs deel te maken van de groep met de meeste voorrang op een woning binnen de groep leraren.

ii Politie aspiranten ook in aanmerking laten komen voor de regeling:

Politie aspiranten zijn zeer waardevol voor de politie, maar zij kunnen geen aanspraak maken op studentenhuysvesting en vallen nu ook niet onder de voorrangregeling voor beroepsgroepen. Ze voldoen namelijk niet aan de voorwaarde dat ze onderdeel uitmaken van de landelijke functiematrix. Voorstel is dat politie aspiranten na een positieve beoordeling van de werkgever in Q4 van de opleiding toch onder de regeling kunnen vallen.

- *Meetellen 18 tot 23 jarigen bij het huishouden in het kader van stadsvernieuwing;*

Er zit momenteel een hiaat in de regelgeving rond stedelijke vernieuwing met betrekking tot jongvolwassenen. Kinderen tot 18 jaar worden meegerekend met het huishouden bij een verhuizing op basis van een stadsvernieuwingsurgentie in geval van sloop of renovatie, terwijl inwonende jongeren vanaf 23 jaar in dat geval semi-stadsvernieuwingsurgentie krijgen. Zij komen in aanmerking voor een eigen woning.

Voor inwonende kinderen van 18 tot 23 jaar is (nog) niets geregeld. Zij worden niet gerekend tot het huishouden maar hebben ook geen recht op semi-stadsvernieuwingsurgentie. Bij renovatie of sloop worden huishoudens met inwonende kinderen van 18 tot 23 jaar gedwongen te verhuizen, maar krijgt het verhuizende huishouden een woning aangeboden die past bij een kleiner huishouden, omdat de 18 tot 23-jarigen niet tot het huishouden gerekend worden.

Het voorstel is daarom om inwonende kinderen van 18 tot 23 jaar mee te tellen met het huishouden (conform de wens van de corporaties en huurders). Inwonende kinderen worden in dit voorstel alleen tot het huishouden gerekend indien zij voorafgaand aan de afgifte van de peildatum langer dan vijf jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan op het adres van de huurder die een stadsvernieuwingsurgentie verkrijgt en daar ook feitelijk gewoond hebben. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat de regeling op oneigenlijke wijze gebruikt wordt door huurders die een grotere woning toegewezen wensen te krijgen zonder dat hun gezinsomvang dat rechtvaardigt.

- *Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie;*

In het Bestuurlijk Thematisch Team Huisvesting Kwetsbare Groepen van 12 januari 2023 is een akkoord gegeven om urgentiecriteria te ontwerpen voor de meest kwetsbare economisch daklozen zodat zij onder het Programma Huisvesting Kwetsbare Groepen (PHKG) komen te vallen. Het betreft een groep economisch daklozen die geen toegang krijgt tot de Maatschappelijke Opvang (MO), maar ook na het aanbod in de keten van economisch daklozen van tijdelijk wonen en ondersteuning onvoldoende stappen zet en soms zelfs verslechtert. Ze zijn kwetsbaar, maar kunnen wel op korte termijn zelfstandig wonen als ze lichte maar op hun situatie toegesneden langduriger ondersteuning kunnen krijgen. Veelal is voor psychologische hulp zoals traumaverwerking een stabiele woonsituatie een voorwaarde van de behandelaar. Het voorstel is om deze urgentiegroep toe te voegen aan de verordening en op jaarbasis circa 30 mensen die deel uitmaken van deze groep urgentie toe te kennen. Dit voorstel is afgestemd met het Stedelijk Team Economisch Daklozen (STED) van de Regenboog Groep (DRG) en HVO Querido Passantenhotel en pensions (HVO Q). Dit zijn ook de partijen die de meest kwetsbare economisch daklozen voordragen voor urgentie. Zij hebben de kennis en kunde om in te kunnen schatten wie er voor deze urgentie in aanmerking komt. Dit voorstel is ook opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV).

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

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

- *Voorrangsregeling voor Driemonders in Weesp; en*

Per 1 januari 2023 is vanwege de fusie met Weesp een voorrangsregeling vastgesteld waarbij de bewoners van Weesp voorrang hebben op 60% van het vrijkomende aanbod van corporatiewoningen. Voor Driemond werd voorgesteld om de stadsdeelvoorrang te behouden in het stadsdeel Zuidoost. Dit was niet in lijn met het advies van de bestuurscommissie van Weesp. In de raadsvergadering van 30 november 2022 heeft de raad motie 521.22 'Onderzoek voorrang Driemond bij stadsgebied Weesp' aangenomen. Deze motie is in de raadsbrief 'Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting vrijgegeven voor inspraak' d.d. 13 februari 2023 afgedaan, waarbij woningzoekenden uit

Driemond stadsdeelvoorrang krijgen op aangewezen nieuwbouwcomplexen in het stadsgebied Weesp. Het college heeft er echter bij nader inzien voor gekozen om voor te stellen 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. Dit voorstel kan op instemming rekenen van de bestuurscommissie van Weesp.

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

De voorrang voor Amsterdamse jongeren is al sinds 1 januari 2021 opgenomen in de Huisvestingsverordening van Amsterdam en deze voorrang wordt sinds september 2022 uitgevoerd in WoningNet. De bindingseis van de voorrang is gebaseerd op artikel 14 van de Huisvestingswet waarin staat opgenomen dat iemand binding heeft met een gemeente als die persoon in de afgelopen 10 jaar ten minste 6 jaar aaneengesloten in die gemeente heeft gewoond. Na invoering van de voorrang bleek dat veel jongeren die wel degelijk een lang Amsterdams woonverleden hebben met deze bindingsdefinitie toch worden uitgesloten van de regeling. De Huisvestingswet geeft echter geen ruimte om hiervan af te wijken. Daarom is het voorstel om de voorrang voor Amsterdamse jongeren maar op een deel van het vrijkomende aanbod op WoningNet toe te passen. Hierdoor blijft een deel van de jongerenwoningen nog steeds beschikbaar voor regulier woningzoekende jongeren zonder binding met Amsterdam. Om het voor de corporaties werkbaar te houden, is het voorstel om een bandbreedte te hanteren en de voorrang voor Amsterdamse jongeren toe te passen op 30% tot 50% van de vrijkomende jongerenwoningen.

Ad 3b) Woonruimtevoorraad

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

Tot 2020 was het beleid dat externe zolderruimtes ook als B&B gebruikt mochten worden. Dit zijn ruimtes die niet bouwkundig verbonden zijn met de woning (bijvoorbeeld een woning op de begane grond en de zolder op de vierde verdieping). Op 19 december 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van de Huisvestingsverordening, waaronder de definitie van een B&B. Met deze wijziging werd door het college beoogd dat een B&B niet in een externe zolderruimte was toegestaan. Het argument hiervoor was dat de zolderruimte zich niet in de woning van de B&B-eigenaar bevindt en dit deel zich daarom onttrekt aan het directe toezicht door de B&B-eigenaar. Het desbetreffende artikel dat in de Huisvestingsverordening van 1 januari 2020 werd opgenomen, bleek in de praktijk bij de uitvoering en in juridische procedures onvoldoende duidelijk te zijn. Om deze interpretatie te verduidelijken heeft het college in 2020 voorgesteld om de verordening op dit punt te wijzigen. Uit de discussie in de gemeenteraad van december 2020 kon echter worden afgeleid dat de meerderheid van de gemeenteraad op dit punt een beleid voorstond dat vergelijkbaar was met het beleid van 2019. Zolderruimtes werden daarbij als deel van de woning gezien, tuinhuisjes niet. De raad heeft op 17 december 2020 een amendement aangenomen waarmee de wijziging op dit punt ongedaan werd gemaakt, maar daar geen ander

geformuleerd artikel of toelichting voor in de plaats gesteld. De Huisvestingsverordening bleef dus onveranderd en daarmee onduidelijk.

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

Het voorstel voor de Huisvestingsverordening 2024 is om toe te staan dat zolderruimtes als B&B gebruikt mogen worden vanwege de eerdere amendering in de raad en dit te verduidelijken in de Huisvestingsverordening. Het college vindt echter het van groot belang dat de zolderruimtes voldoen aan de bouwvoorschriften en de brandveiligheidseisen. Daarom wordt ook voorgesteld de indieningsvereisten van een aanvraag op dit onderdeel aan te scherpen. De vluchtwegen en rookmelders moeten op de plattegrond van de B&B worden aangegeven. Voorafgaand aan het gebruik wordt dan een controle uitgevoerd waarbij niet alleen aan de eisen van de Huisvestingsverordening moet zijn voldaan, maar ook aan voorwaarden van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Zo wordt bevorderd dat zolderruimtes op een verantwoorde manier aan toeristen worden verhuurd. Verder voorkomt het quotum voor B&B dat in de toekomst er veel van deze B&B's bij zullen komen. Wel is het zo dat de brandveiligheidsrisico's, ook met de voorgestelde controle, niet geheel zijn weggenomen. De risico's van het gebruik van een ruimte met hogere brandveiligheidsrisico's vallen niet geheel te beheersen met wettelijke bouwkundige maatregelen, zoals ook is benadrukt in de stadsdeeladviezen. Het college zal in het voorstel voor de raad in het bijzonder aandacht vragen voor de genoemde risico's.

- *Opnemen van weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen;*

VTH signaleert dat er weigeringsgronden voor voorraadvergunningen ontbreken in de huidige Huisvestingsverordening. Het gaat dan om gevallen waarbij er meerdere voorraadvergunningen worden aangevraagd op een adres. Bijvoorbeeld: een B&B mag alleen gehouden worden in een zelfstandige woonruimte. Als een woning echter middels een kamerverhuurvergunning onzelfstandig is geworden kan de aangevraagde en evident strijdige B&B vergunning op dit moment niet op voorhand geweigerd worden. Door het toevoegen van weigeringsgronden voor dergelijke situaties kan VTH de vergunning weigeren. Ook wordt het voor vergunningaanvragers op voorhand duidelijk welke vergunningen niet gecombineerd kunnen worden, waardoor onnodige aanvragen en daarmee samenhangende kosten en leges, voorkomen kunnen worden.

Voor bepaalde voorraadvergunningen (bijvoorbeeld de mogelijkheid om een kamerverhuurvergunning te weigeren indien de woning recentelijk

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

- *Wijziging toelichting over definitie toeristische verhuur, zodat duidelijk wordt dat alleen huizenruil via platforms valt onder de definitie;*

Wijziging toelichting

Vanwege de recente discussie over huizenruil is in het bijzonder aandacht voor de toelichting bij het begrip toeristische verhuur in de Wijzigingsverordening Wonen 2021. Daar stond nog dat elke vorm van ruil, ook met gesloten beurs, onder toeristische verhuur zou vallen. Voorstel is om alleen huizenruil via platforms te laten vallen onder de definitie van toeristische verhuur. Hoewel in de handhaving al geen prioriteit werd gegeven aan directe ruil is nu ook in de toelichting bij de Huisvestingsverordening 2024 duidelijk dat informele ruil met gesloten beurs door Amsterdam niet tot toeristische verhuur wordt gerekend. Ook is de website aangepast zodat duidelijk is onder welke voorwaarden huizenruil is toegestaan. Verder hebben huurders tot 1 maart 2024 om aan alle voorwaarden voor vakantieverhuur te voldoen. Het college zal daarnaast tot 1 januari 2025 niet handhaven en alleen waarschuwen als er overtredingen worden geconstateerd bij huizenruil. Dit neemt niet weg dat er mogelijk ook toestemming nodig is van de verhuurder of VvE voor huizenruil.

In het stroomschema in de bijlage wordt duidelijk gemaakt welke voorwaarden er gelden bij huizenruil en vakantieverhuur via platforms als Airbnb en Booking.com.

De voorgestelde toelichting luidt als volgt:

Toeristische verhuur is het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de Basisregistratie Personen. De bepaling van de landelijke Wet toeristische verhuur van woonruimte wordt gevolgd. Hierbij wordt opgemerkt dat deze wet 'toeristische verhuur' kwalificeert als het tegen betaling in de gebruik geven van woonruimte voor kort verblijf. Betaling kan met geld geschieden, maar ook middels op geld waardeerbare tegenprestaties. Hierdoor valt huizenruil dat via platforms plaatsvindt ook onder toeristische verhuur. In plaats van geld wordt hier een huis ingezet, direct dan wel door gebruik te maken van punten of een ander ruilmiddel. In het geval van punten kunnen deze op een later moment ingezet worden om een ander huis te huren. Het direct ruilen (1 op 1) van woningen met gesloten beurs, bijvoorbeeld aan een familielid, zonder gebruik te maken van een platform ziet Amsterdam niet als toeristische verhuur. Het niet gebruik maken van een platform duidt erop dat geen sprake is van het bijeen brengen van een anonieme vraag en aanbod die vergelijkbaar is met andere vormen van toeristisch gebruik van woonruimte.

Corporatiewoningen

Momenteel is vakantieverhuur in corporatiewoningen uitgesloten. In de toelichting bij de Huisvestingsverordening is hierover aangegeven dat

het niet de bedoeling is dat gesubsidieerde woningen gebruikt worden voor vakantieverhuur. Ook hebben de corporaties vakantieverhuur meestal uitgesloten in hun huurcontracten. Voor huizenruil bestaat geen consistent beleid bij de corporaties. Het college zal in overleg met de corporaties de wenselijkheid van huizenruil in sociale huurwoningen onderzoeken en dit meenemen bij het inspraaktraject voor de Huisvestingsverordening van 2025. Bij dit onderzoek kunnen dan ook de juridische risico's worden onderzocht (is het mogelijk om een juridisch onderscheid te maken tussen vakantieverhuur en huizenruil, waarvan alleen het laatste is toegestaan in een sociale huurwoning).

Het college zal uiterlijk Q1 duidelijkheid geven over het beleid rondom huizenruil bij corporatiewoningen en daarover communiceren. Verder zal het college tot 1 januari 2025 niet handhaven op huizenruil in corporatiewoningen en alleen waarschuwen. Dit neemt niet weg dat er mogelijk ook toestemming nodig is van de verhuurder voor huizenruil.

Europese context

In de commissie WV van 27 september 2023 zijn er vragen gesteld over de relatie van huizenruil met een zinsnede uit het voorstel van het Europees Parlement van 13 september 2023 over vakantieverhuur betreffende 'remuneration' (beloning). Hier staat dat platformen die vraag en aanbod bij elkaar brengen waarbij geen sprake is van remuneration, zoals ruilplatformen, buiten de werking van het voorstel zouden vallen. Het blijft echter onduidelijk of in dit voorstel het werken met 'guest-points' zoals HomeExchange doet, wel valt onder het begrip 'remuneration'.

Het voorstel van het Europees Parlement zal nog met de Europese Commissie en de Europese Raad moeten worden uitgewerkt in een definitieve regulering die naar verwachting in de loop van december wordt vastgesteld. De regulering gaat over de verplichting van platformen om individuele data over vakantieverhuur uit te wisselen met de bevoegde autoriteiten, zoals gemeenten. Dit om de aanpak van illegale vakantieverhuur te verbeteren. Aan de hand van een registratienummer wordt die informatie dan via een digitaal contactpunt aan de gemeente verstrekt. Het voorstel gaat dus niet over de bevoegdheden die autoriteiten hebben om vakantieverhuur te reguleren, zoals bijvoorbeeld met een vergunning of nachtcriterium. Dat verschilt sterk per lidstaat en dat blijft zo. Het duurt naar verwachting nog 1,5 tot 2 jaar voordat de regulering werkelijk effectief in werking treedt. Eerst moeten de lidstaten die gebruik willen maken van deze regulering een digitaal contactpunt voor de uitwisseling van data inrichten en hun wetten aanpassen aan de nieuwe regels. Het college vindt de mogelijkheid om individuele data te verkrijgen ten behoeve van het tegengaan van illegale vakantieverhuur een zeer positieve stap waarvoor Amsterdam samen met andere grote Europese steden als Parijs, Barcelona, Berlijn en Wenen zich de afgelopen jaren sterk heeft gemaakt.

- Aanpassing van de opkoopbescherming;

Per 1 april 2022 is de regeling opkoopbescherming voor alle stadsdelen van de gemeente Amsterdam van kracht waardoor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met € 512.000 (prijsgrens voor 2022) na

aankoop voor vier jaar niet verhuurd mogen worden, tenzij er een vergunning of ontheffing is verleend. Er zijn vier voorstellen om de opkoopbescherming te wijzigen:

i Nieuwe prijsgrens opkoopbescherming, namelijk 641.000 euro in plaats van 533.000 euro, zodat de opkoopbescherming nog steeds geldt voor 60% van de woningen in Amsterdam.

Per 1 april 2022 is de regeling opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening 2020 voor alle stadsdelen van de gemeente Amsterdam van kracht. Goedkope en middeldure koopwoningen mogen na aankoop voor vier jaar niet verhuurd worden, tenzij er een vergunning of ontheffing voor is verleend. De WOZ-waarde wordt gebruikt om op een objectieve manier de prijsgrens voor middeldure koopwoningen vast te stellen. Bij de invoering van de regeling is de grens gesteld op € 512.000,-. Onder deze middeldure prijsgrens van € 512.000,- valt 60% van de Amsterdamse woningen van eigenaar-bewoners. De prijsgrens van € 512.000 is berekend op basis van WOZ-waardes uit 2021 met peildatum 2020, per 2023 is deze grens aangepast naar € 533.000. Het is nodig deze grens per 2024 aan te passen aan de nieuwe WOZ-waardes in Amsterdam van 2023, zodat het bereik en beoogde werking van de Opkoopbescherming 60% van de woningen van eigenaar-bewoners blijft. De nieuwe prijsgrens bedraagt voortaan € 641.000. Deze aanpassing van de prijsgrens is niet toegelicht in de beleidstoelichting bij het inspraakvoorstel, omdat de wijziging slechts een actualisatie van de prijsgrens is.

ii Roerenderuimtebelasting (RRB) en koopsom als peilwaarde naast de WOZ-waarde.

Een woonruimte kan onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming vallen indien de WOZ-waarde op het moment van de registratie van de akte van levering aan de nieuwe eigenaar een WOZ-waarde heeft tot en met € 533.000,- (prijsgrens voor 2023). In de praktijk blijken er woonruimten te zijn zonder een WOZ-waarde. Voor nieuwgebouwde of gevormde woningen is bijvoorbeeld niet altijd direct een WOZ-waarde vastgesteld door de gemeente. Tevens heet de WOZ-waarde voor woonboten Roerenderuimtebelasting-waarde (RRB-waarde). Voorgesteld wordt om in de verordening te verduidelijken dat bij afwezigheid van een WOZ-waarde de RRB-waarde wordt gebruikt. En als de RRB-waarde ook ontbreekt om als restcategorie de recente koop prijs te hanteren als waardebeoordeling.

iii Toevoegen van de opkoopbescherming als weigeringsgrond voor de vergunning woningvormen en samenvoegen.

In Amsterdam is het mogelijk om met een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening één woning te verbouwen naar twee of meer woningen. Dat wordt woningvormen genoemd. Deze woningen krijgen een eigen huisnummer en WOZ-waarde. Mocht de opkoopbescherming van toepassing zijn op de woning van waaruit wordt gevormd, vervalt de werking na het vormen van de nieuwe woningen. Dit geldt ook indien twee woningen worden samengevoegd tot één woning. De oorspronkelijke woning met het oude huisnummer en WOZ-waarde op basis waarvan de woning onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming viel, bestaat namelijk na het vormen of samenvoegen niet meer in die hoedanigheid. Voor de gevormde of

samen gevoegde woningen kan de opkoopbescherming pas weer gaan gelden als de woning wordt verkocht. Het kan dus gebeuren dat een woning na aankoop niet verhuurd mag worden vanwege de opkoopbescherming, er gevormd wordt naar twee woningen en dat die vervolgens allebei wel verhuurd mogen worden. Om deze onwenselijke situatie te kunnen voorkomen wordt voorgesteld om bij een vergunning woningvormen en samenvoegen de toepasselijkheid van de opkoopbescherming als weigeringsgrond op te nemen.

- *Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken.*

Woningvorming is het verbouwen van één woning naar meerdere woningen. Middels een vergunningplicht en met name de minimale oppervlakte-eisen wil de gemeente de voorraad grotere woningen in de stad behouden ten behoeve van grote huishoudens.

Vanaf 2021 zijn de voorwaarden voor woningvormen aangescherpt. Er is toen onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en niet-grondgebonden woningen. Voor grondgebonden woningen is woningvormen alleen toegestaan als de woning van waaruit wordt gevormd een minimale oppervlakte heeft van 200 m² en de gevormde woningen gemiddeld 100 m² zijn.

In de praktijk blijkt dat de toepassing van huidige begrip 'grondgebonden woning' tot gevolg heeft dat er grote gezinswoningen die weliswaar laag liggen, buiten het begrip vallen. Zo kan een grachtenpand met een souterrain en een trapje naar de voordeur een niet-grondgebonden woning zijn. Dit strookt niet met de bedoeling van het huidige beleid om grote laaggelegen woningen te behouden voor gezinnen. Daarom is het voorstel een het begrip 'grondgebonden woning' te vervangen door 'laaggelegen woning' met een duidelijkere definitie.

Ad 3c) Het schaarste-onderzoek ter onderbouwing van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Op grond van artikel 2 van de Huisvestingswet is bij vaststelling van een nieuwe Huisvestingsverordening de gemeenteraad verplicht de schaarste aan woonruimte te onderbouwen. In het schaarsterapport dat bij de stukken voor de raad is gevoegd wordt invulling gegeven aan deze verplichting. De conclusie van het rapport is dat in alle segmenten schaarste is aan woonruimte in Amsterdam.

Ad 3d) Correctie van verwijzingen naar de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 in de Leegstandverordening.

In de Leegstandverordening wordt nog verwezen naar de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Met de voorgestelde wijziging verwijst de Leegstandverordening voortaan naar de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

Ad 3e) Inwerkingtreding per 1 januari 2024, met tegelijkertijd de intrekking van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en het Beleidskader Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

In het Beleidskader Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 zijn het doel en de strekking van de wijzigingen die per 2020 in de Huisvestingsverordening zijn aangebracht uitgelegd. Dit Beleidskader

komt te vervallen omdat de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 ook wordt ingetrokken. Bij de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 is gekozen om geen beleidskader vast te stellen maar het beleid toe te lichten bij de toelichting onder de verordening.

Ad 4) Vast te stellen het besluit Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 waarin de belangrijkste punten zijn:

- *Vermindering B&B quota met 30% per wijk, met in achtneming van het juridische memo verlagen B&B quota en het juridische memo verlagen B&B quota op hoofdlijnen. Op deze memo's is op 30 mei 2023 al geheimhouding opgelegd door het college die nog geldig is en blijft;*

Aanleiding

De wens om het quotum B&B te verlagen is opgenomen in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting als maatregel in het kader van de Verordening op het toerisme in balans en vastgelegd in de motie 551 waarbij het college is verzocht een onderzoek te starten naar de beperking van het ongebruikte quotum B&B in de gehele stad en daarbij de mogelijkheid te onderzoeken geen nieuwe vergunningen B&B meer te verlenen.

Juridische kaders

Binnen de juridische kaders is onderzocht of er mogelijkheden zijn om de quota aan te passen. Van belang daarbij is vooral de Europese Dienstenrichtlijn omdat een dienst als het verhuren van woonruimte alleen beperkt mag worden als de opgelegde beperking niet discriminerend is en tevens gerechtvaardigd (noodzakelijk) en evenredig (proportioneel) is. Daarnaast moet toetreding tot de markt door nieuwe aanbieders mogelijk blijven. Een nadere analyse van de juridische risico's leest u in het juridische memo* in de bijlage. Op dit memo is op 30 mei 2023 voor onbepaalde tijd al geheimhouding opgelegd door het college.

** Het memo is op 10 mei 2023 opgesteld ten behoeve van het inspraakvoorstel voor de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en is daarom op een aantal technische punten niet actueel. Zo is de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting inmiddels vastgesteld en zijn de prognosecijfers over aantal verwachte overnachtingen al bekend.*

Verlaging B&B quota

Het college verlaagt middels het besluit de B&B quota in alle wijken (m.u.v. Weesp) met 30%, met dien verstande dat in wijken waar dit zou leiden tot een lager quotum dan het aantal reeds verleende en nog in aanvraag zijnde vergunningen, het quotum wordt vastgesteld op het aantal verleende en nog in aanvraag zijnde vergunningen. Dit heeft een sterk matigend effect op juist die wijken waar B&B's al veel aanwezig zijn. In 43 wijken waar nu al veel B&B-vergunningen zijn verleend in verhouding tot het nu geldende quotum, worden geen nieuwe vergunningen B&B meer verleend tenzij er in die wijken ruimte vrijvalt door het intrekken van bestaande vergunningen. Zo wordt de wijken in stadsdeel Centrum, waar 40% van alle vergunde B&B's zijn gelegen, het quotum gelijk aan het aantal reeds verleende of nog in aanvraag zijnde vergunningen op 1 februari 2023. In 41 wijken gelegen buiten het stadsdeel Centrum waar dit percentage lager ligt, is per wijk nog ruimte

voor maximaal 5 nieuwe B&B's. In 21 wijken is het aantal B&B nog zo gering dat het college het verantwoord acht om daar nog wat meer ruimte (6-11) te bieden aan nieuwe B&B's.

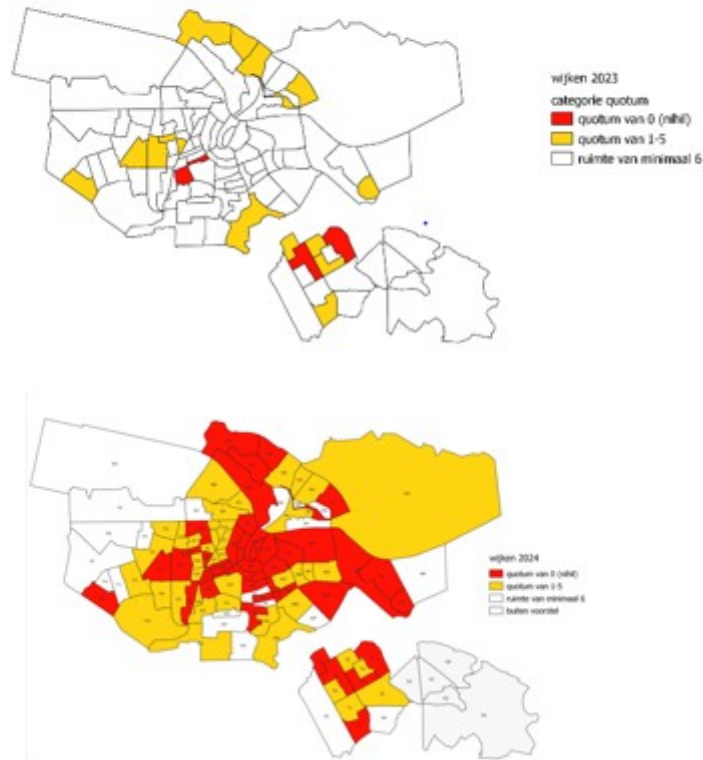
Aanvragen in de periode tussen 1 februari 2023 en 1 januari 2024

Tussen het tijdstip van de meting ten behoeve van de opstelling van deze maatregel en de inwerkingtreding (1 januari 2024) ligt een ruime periode waarin nog aanvragen B&B ingediend kunnen worden. In de periode tussen 1 februari 2023 en 1 september 2023 zijn er al 91 vergunningen verleend. Het college wil voorkomen dat het nu berekende quotum op 1 januari 2024 naar boven moet worden bijgesteld. Daarom wordt tevens besloten dat alle aanvragen die tussen 1 februari 2023 en 1 januari 2024 zijn ingediend weliswaar worden vergund op grond van het huidige quotum, maar als dit mocht leiden tot een overschrijding van het quotum dat in dit voorstel is opgenomen, dan wordt het nieuwe quotum niet verhoogd, maar worden deze vergunningen 'verrekend' met eventuele ingetrokken aanvragen in die wijk. Pas nadat alle aanvragen uit de periode 1 februari 2023 tot 1 januari 2024 op deze wijze zijn verrekend, kunnen ingetrokken aanvragen weer gecompenseerd worden door nieuwe aanvragen. In de afgelopen drie jaren zijn circa 140 vergunningen ingetrokken (meestal op eigen verzoek of na verhuizing).

Voorstel in beeld

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

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



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

Stadsdeel	Quotum 2023	Aantal actieve vergunningen 1-2-2023	% Vrije ruimte 2023	Quotum 2024	% Vrije ruimte 2024
Centrum	1058	860	19%	860	0%
West	469	314	33%	349	10%
Zuid	459	288	37%	341	16%
Oost	421	283	33%	312	9%
Noord	339	209	38%	252	17%
Nieuw-West	283	128	55%	204	37%
Zuidoost	109	49	55%	84	42%
Totaal	3138	2131	32%	2402	11%

Onderbouwing

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

- a. Een beperking van het quotum acht het college gerechtvaardigd op basis van de krappe woningmarkt in Amsterdam. In 2022 had

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

- b. Verder is het voor de leefbaarheid van wijken van belang dat toeristische verhuur wordt beperkt. 'Toeristificatie' van woonbuurten is niet in het belang van de bewoners en het college wil dit waar mogelijk tegengaan. Een B&B trekt toeristen aan die het hele jaar door in woningen verblijven. De bezoekersprognose 2022-2024 van Onderzoek en Statistiek (O&S) laat zien dat het toerisme de komende jaren weer flink aantrekt tot wellicht in 2024 zelfs boven het niveau van 2019. De meer centraal gelegen stadswijken ervaren de meeste druk van het toerisme, zo blijkt uit het onderzoek Toeristische draagkracht van wijken 2021 van O&S. Hetzelfde onderzoek laat zien dat de leefbaarheid waar het toeristische druk betreft, tijdens de Covid-periode is verbeterd. Die verbetering wil het college in het belang van de bewoners vasthouden.
- c. Het college voert een restrictief hotelbeleid. Nieuwe hotels zijn alleen nog maar toegestaan als zij in een 'nee, tenzij-gebied' liggen. In het kader van de *Verordening op het toerisme in balans* heeft de gemeenteraad in december 2022 een aanvullend pakket van maatregelen vastgesteld, waarbij ook extra of verbreding van de maatregelen in de hotelsector aan de orde zijn. Gezien het feit dat een B&B ook logies aanbiedt en qua aard en karakter dichtbij een hotel ligt, vindt het college het niet gewenst dat het aantal B&B's de komende jaren nog met bijna 50% zou kunnen toenemen. Ook vanuit het oogpunt van een gelijk speelveld met hotels is dit niet verdedigbaar.
- d. Ook zijn er recent nieuwe prognosecijfers over het aantal verwachte overnachtingen gepubliceerd. Uit de prognose blijkt dat in alle scenario's het aantal toeristenovernachtingen al in 2023 boven de maximum bandbreedte van 20 miljoen toeristenovernachtingen uit de *Verordening toerisme in balans* uitkomt. In combinatie met de hoogste hotelprijzen van Europa, zou dit tot meer vraag kunnen leiden naar B&B vergunningen. Daarnaast is Airbnb een campagne gestart waarin de focus wordt gelegd op het aanbieden van 'rooms'. Ook dit zou de vraag naar B&B vergunningen kunnen vergroten.

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

- *Actualisatie van het toewijzingsquotum van de beroepsgroepenregeling;*

Voor de beroepsgroepenregeling wordt vanaf 1 januari 2023 gewerkt met een toewijzingsquotum. Jaarlijks worden de quota herijkt op basis van de meest recente beschikbare data over werkgelegenheid in de sectoren. Het quotum is gebaseerd op de omvang van de sector in fte, er wordt alleen gekeken naar de functies die in aanmerking komen voor de regeling. Voor de sector zorg geldt dat voor het voorgaande quotum de deeltijdsector niet op correcte wijze was toegepast, dat is nu gecorrigeerd. Het herijkte toewijzingsquotum wordt 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.

Ad 5) 5. In te stemmen met bijgaande raadsinformatiebrief over de maatregel om de B&B quota per wijk met 30% te verminderen. Het onder 4 al vermelde juridische memo verlagen B&B quota op hoofdlijnen is onder geheimhouding voor onbepaalde tijd bij de brief gevoegd.

De maatregel om de B&B quota met 30% te verminderen betreft een collegebevoegdheid. Omdat de maatregel een grote impact heeft op de ruimte voor nieuwe B&B exploitanten wordt middels de raadsinformatiebrief apart nog toelichting gegeven over de overwegingen bij deze maatregel. Het juridische memo verlagen B&B quota op hoofdlijnen is onder geheimhouding bij de brief gevoegd.

Participatie

De voorstellen van de Huisvestingsverordening 2024 zijn uitgebreid besproken met betrokken partijen. Alle voorstellen wat betreft woonruimteverdeling die gevolgen hebben voor corporaties zijn besproken met de AFWC, in meerdere gevallen aangevuld met vertegenwoordigers van individuele woningcorporaties, op punten van uitvoerbaarheid en passendheid in de praktijk. Voorstel ten aanzien van urgentiecategorie voor economisch daklozen is samen ontworpen met de Regenbooggroep en HVO Querido. Het voorstel heeft daarnaast in de inspraak gelegen en de Nota van beantwoording is een reactie op de inspraakreacties. Ook is advies gevraagd aan alle stadsdelen en stadsgebied Weesp.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee

Consequenties gedekt? N.v.t.

Overige toelichting:

<vrije tekst>

Conclusie:

<vrije tekst>

Communicatie

Opnemen in de besluitenlijst

Portefeuille

Gemeente Amsterdam

Agendapunt

College van burgemeester en wethouders

Voordracht voor de vergadering van 17 oktober 2023

Binnen de gemeente

Het besluit vaststelling van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad.

Buiten de gemeente

Documenten

Registratienr.	Naam
<automatisch>	<Vrije tekst>
<automatisch>	<Vrije tekst>

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Directie Wonen: 5.1, 2, e [redacted]@amsterdam.nl/

5.1, 2, e [redacted]

(5.1, 2, e [redacted]@amsterdam.nl 5.1, 2, e [redacted])

5.1, 2, e [redacted]@amsterdam.nl 5.1, 2, e [redacted]

Besluit college van burgemeester en wethouders

<automatisch, na afloop vergadering>

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar/vertrouwelijk/geheim/strikt geheim (niet openbaar, vul dan ook rij 3 t/m 7 in)
2	Wie legt geheimhouding op?	Het college van B en W (let op dat er een besispunt geheimhouding in de voordracht zit)
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	[ja/nee]
4	Einddatum	<ul style="list-style-type: none"> - Tot een bepaalde datum - Tot een bepaald moment (vul dan hieronder de uiterlijke datum in) - Voor onbepaalde tijd
5	Uiterlijke einddatum	[Indien er geen specifieke einddatum kan worden genoemd, hier een uiterlijke einddatum invullen.]
6	Grondslag	[Vul hier het Woo-artikel in op grond waarvan dit stuk niet openbaar is]
7	Motivatie	[Leg in gewone taal uit waarom dit stuk geheim of vertrouwelijk is. Wat gaat er mis als deze informatie openbaar wordt? Indien voor onbepaalde tijd, motiveer de lengte van de opgelegde geheimhouding] *vul dit ook in bij de onderbouwing besluit