



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum: 20 november 2023
Portefeuille(s): Volkshuisvesting
Portefeuillehouder(s): Zita Pels
Behandeld door: Directie Wonen (bestuurszaken.wonen@amsterdam.nl)
Onderwerp: Afdoening toezeggingen uit de commissievergadering WV van 15 november 2023

Geachte leden van de gemeenteraad,

In uw vergadering van 15 november 2023 heb ik bij de bespreking van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 toegezegd nadere informatie te geven op een aantal punten voor de ingelaste commissie WV van 23 november 2023. In deze brief leest u de nadere informatie.

Lokale binding

In de commissie is door lid Bilgin (FvD) gevraagd waarom de stadsdeelvoorrang op 25% is gesteld en is door lid Van Renssen (GL) gevraagd hoe de percentages bij de jongerenvoorrang zijn bepaald. Volgens artikel 14 van de Huisvestingswet mogen gemeentes bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor maximaal 50% voorrang geven aan woningzoekenden met regionale binding en mag voor maximaal de helft daarvan (25%) voorrang worden gegeven aan woningzoekenden met lokale binding. Vanaf 1 januari 2024 wijzigt dit artikel van de Huisvestingswet en mag voor maximaal 50% voorrang worden gegeven aan mensen met lokale of regionale binding. Gemeentes mogen dan zelf bepalen hoeveel van de maximaal 50% er lokaal of regionaal wordt toegewezen. Het is dus niet zo dat na de wetswijziging het totale percentage dat lokaal of regionaal mag worden toegewezen, toeneemt.

In Amsterdam bestaan al veel voorrangregelingen met een lokale of regionale bindingscomponent. In 2022 is 15% lokaal toegewezen in het sociale segment van woningcorporaties, het gaat hierbij onder andere om toewijzingen aan mensen met een sociaal medische urgentie, deelnemers aan de beroepsgroepenregeling en jongeren die binding hebben met Amsterdam. In 2022 werd 18% regionaal toegewezen in het sociale segment van woningcorporaties, het gaat hierbij onder andere om stadsvernieuwingsurgenten en mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Dit betekent dat in 2022 33% van de sociale huurwoningen van corporaties aan personen met binding werden toegewezen. De voorrang voor Amsterdamse jongeren was in 2022 echter pas vier maanden van kracht en er waren destijds nog geen complexen aangewezen voor de stadsdeelvoorrang. De verwachting is daarom dat het totale percentage lokale en regionale toewijzingen in 2023 hoger ligt.

Voor de voorrang voor jongeren die binding hebben met Amsterdam is ervoor gekozen om niet langer alle jongerenwoningen die vrijkomen met voorrang aan te bieden aan jongeren die binding

hebben met Amsterdam. Na de inwerkingtreding van de jongerenvoorrang in 2022 bleek namelijk dat sommige jongeren, die bijvoorbeeld vanwege een aantal maanden stage niet ingeschreven stonden in Amsterdam, niet in aanmerking kwamen voor de voorrangsregeling vanwege de bindingseis van tenminste zes jaar in de afgelopen 10 jaar. De bindingseis zelf is dwingend gedefinieerd in de Huisvestingswet en er kan lokaal niet afgeweken worden van de gestelde termijnen. Daarom is op een andere manier voorgesteld om toch ruimte te geven aan jongeren die niet voldoen aan de bindingseis. Omdat de woningcorporaties ervoor kunnen kiezen om maximaal 25% van de jongerenwoningen te verloten, en we minimaal 25% van de jongerenwoningen willen toewijzen op basis van woonpunten, was het streven om 50% van de jongerenwoningen met voorrang toe te wijzen aan Amsterdamse jongeren. De woningcorporaties hebben echter aangegeven dat een bandbreedte beter te hanteren is bij het online zetten van woningen. Daarom gaat straks 30-50% van de jongerenwoningen met voorrang naar Amsterdamse jongeren. Dit heeft ook tot gevolg dat er meer ruimte overblijft in de lokale ruimte voor andere regelingen waarbij binding een rol speelt. Dit blijven we monitoren en nemen we mee in de evaluatie van alle voorrangsregelingen die in 2025 wordt uitgevoerd.

B&B quota

Lid Von Gerhardt (VVD) heeft gevraagd hoeveel B&B-vergunningen er verleend waren op 1 februari 2023 en hoeveel B&B-vergunning daarna nog zijn verleend.

Afgegeven B&B-vergunningen exclusief Weesp/Driemond

Op 1 februari 2023 bedroeg het aantal actieve B&B-vergunningen 2.131. Op 16 november 2023 is opnieuw gekeken naar het totaal aantal verleende B&B-vergunningen en het aantal aanvragen dat nog in behandeling was. Op dit moment zijn er 2.279 B&B-vergunningen verleend en zijn 34 aanvragen in behandeling. In totaal zijn 148 B&B-vergunningen toegevoegd in de periode 1 februari 2023 tot en met 16 november 2023. Dit aantal is exclusief de aanvragen die nog in behandeling waren.

Afgegeven B&B-vergunningen in Weesp/Driemond

Op 1 februari 2023 waren in stadsgebied Weesp/Driemond vier B&B-vergunningen afgegeven. Op 16 november 2023 bedroeg het aantal afgegeven B&B-vergunningen 10 en waren er geen aanvragen in behandeling.

Vakantiewoningruil

Lid Lochtenberg (CDA) heeft vragen gesteld over interpretatie van wetgeving op het gebied van vakantiewoningruil. Deze vragen worden beantwoord in de antwoorden op de technische vragen van lid Aslami (D66) die voor de commissie van 15 november 2023 zijn gesteld. De beantwoording van deze vragen treft u aan in de bijlage.

In de beantwoording van de technische vragen van lid Aslami was een vraag nog niet beantwoord. Zijn er aanwijsbare redenen om aan te nemen dat huizenruil bijdraagt aan woningonttrekking of aan de aantasting van de leefbaarheid van een wijk? Hoeveel (overlast)klachten zijn er bekend bij het college in dit verband (huizenruil)?

Het college beschouwt huizenruil als een vorm van vakantieverblijf. Ook door vakantiewoningruil verblijven toeristen in woningen en dit heeft eenzelfde effect op de sociale cohesie in de buurt en

de toeristische druk in de stad als vakantieverblijf via andere platformen. Deze woningen worden tijdens de ruil niet gebruikt om in te wonen en zonder regulering is dit onbeperkt mogelijk. We zien ook de laatste tijd dat het aantal meldingen over huizenruil is toegenomen (16 meldingen dit jaar). De meldingen betroffen advertenties op HomeExchange die niet voldoen aan de administratieve regels (vergunning, melding en registratienummer), maar ook aan de leefbaarheidsregels zoals het maximaal toegestane aantal personen per verhuring en maximaal aantal nachten. Er was bijvoorbeeld een adverteerder die tien slaapplekken aanbood. Deze ontwikkeling vindt het college onwenselijk en dit is ook de reden voor het college om duidelijker te communiceren over de geldende regels voor vakantiewoningruil.

Voorwaarden bij omzettingsvergunning

Lid Broersen (VOLT) heeft gevraagd wat het college kan doen met betrekking tot veiligheidseisen, met name doorvalbeveiliging, in relatie tot de huisvestingsverordening en omzettingsvergunningen. Gevraagd werd waarom geen voorwaarden worden gesteld bij de omzettingsvergunning voor woningdelen.

Eisen met betrekking tot de veiligheid, zoals de doorvalbeveiliging, worden geregeld in het Bouwbesluit. In de huisvestingsverordening worden eisen gesteld aan de omzettingsvergunning voor woningdelen. Echter, deze eisen hebben betrekking op de leefbaarheid zoals het maximaal aantal bewoners per kamer en geluidsisolatie eisen, maar er zijn geen eisen opgenomen die betrekking hebben op de veiligheid. Het is juridisch onzeker of aan een omzettingsvergunning veiligheidsvoorschriften – zoals het verplicht stellen van valbeveiliging – kunnen worden verbonden. Dit zal nog nader uitgezocht worden.

Er ligt een wetswijziging bij de Eerste Kamer waarin wordt voorgesteld de eisen voor de bestaande bouw in het Bouwbesluit met betrekking tot de doorvalveiligheid te verzwaren. Het aanbrengen van een doorvalbeveiliging (stang) op 0,85 meter wordt daarbij verplicht gemaakt. Die verplichting geldt alleen voor huurwoningen waarbij de ramen met kozijnen worden vervangen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Zita Pels
Wethouder Volkshuisvesting