

Voordracht voor de Commissie van 15 november 2023

TER ADVISERING AAN DE GEMEENTERAAD

Portefeuille Volkshuisvesting
Agendapunt < automatisch >
Datum besluit College van B en W 17 oktober 2023

Onderwerp

Vaststellen Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en Wijziging
Leegstandverordening Amsterdam 2024

De commissie wordt gevraagd

De raad te adviseren bijgevoegde raadsvoordracht vast te stellen.

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 147, eerste lid

*Gemeentelijke verordeningen worden door de raad vastgesteld voor
zover de bevoegdheid daartoe niet bij de wet of door de raad krachtens
de wet aan het college of de burgemeester is toegekend.*

Gemeentewet, artikel 149

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

Bestuurlijke achtergrond

Onze stad kent een Huisvestingsverordening met regels voor alle
Amsterdamse woningen. De Huisvestingsverordening is er om de
woningvoorraad en de leefbaarheid in de Amsterdamse buurten te
beschermen en te zorgen voor een eerlijke verdeling en toewijzing van
sociale en middeldure huurwoningen. De gemeenteraad heeft eind 2019
de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 vastgesteld. 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. 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.

Het college stelt daarom voor de huidige Huisvestingsverordening in te trekken en een nieuwe Huisvestingsverordening vast te stellen. Daarbij is de nieuwe Huisvestingsverordening op enkele beleidsinhoudelijke punten gewijzigd ten opzichte van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. De inspraakperiode liep van 5 juni tot en met 16 juli 2023. De Nota van beantwoording en de reactie van het college aan de stadsdelen en stadsgebied Weesp zijn bijgevoegd evenals de stadsdeeladviezen zelf. Een deel van de wijzigingen zijn opgenomen in de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening en betreffen een collegebevoegdheid. Het andere deel wordt middels de bijgevoegde raadsvoordracht voorgelegd aan de raad. Tot slot wordt ook voorgesteld de Leegstandverordening te wijzigen zodat ook in deze verordening verwezen wordt naar de actuele Huisvestingsverordening en wordt voorgesteld het Beleidskader Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 in te trekken.

Dit zijn de voorgestelde beleidswijzigingen in de Huisvestingsverordening in het kort (zie voor een uitgebreide toelichting de raadsvoordracht):

a) Woonruimteverdeling

- *Aanpassingen van de Beroepsgroepenregeling;*

Leraren op het speciaal onderwijs krijgen ook voorrang binnen de groep leraren met de meeste voorrang op een woning en politieaspiranten komen ook in aanmerking voor de regeling.

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

Het voorstel is om inwonende kinderen van 18 tot 23 jaar mee te tellen bij het huishouden voor stadsvernieuwingsurgentie.

- *Economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie;*
De meest kwetsbare economisch daklozen worden toegevoegd als urgentiecategorie en kunnen onder voorwaarden in aanmerking komen voor een woning.

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

Het voorstel is om ook uitstromers uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen geen woning meer te kunnen laten weigeren bij een passend aanbod.

- *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. Voorgesteld wordt om Driemonders ook in aanmerking te laten komen voor de voorrangsregeling voor Weespers.

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

Het voorstel is om de voorrang voor Amsterdamse jongeren maar op een deel van het vrijkomende aanbod op WoningNet toe te passen zodat jongeren die niet voldoen aan de bindingsdefinitie toch in aanmerking kunnen komen voor jongerenwoningen.

b) Woonruimtevoorraad

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

B&B's worden definitief toegestaan in zolderruimtes, maar wel onder

de voorwaarde dat wordt voldaan aan de indieningsvereisten die zien op brandveiligheid.

- *Opnemen van weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen;*

De mogelijkheid toevoegen dat een voorraadvergunning (o.a. kamerverhuur, woningvormen, samenvoegen en toeristische verhuurvergunning) kan worden geweigerd indien er sprake is van een samenloop met een andere voorraadvergunning. Zo kan bijvoorbeeld worden voorkomen dat voor een woning tegelijkertijd een kamerverhuurvergunning en een B&B vergunning wordt afgegeven.

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

De toelichting in de HVV ten aanzien van huizenruil wordt gewijzigd, zodat het voor een ieder duidelijk is dat alleen huizenruil via platforms binnen definitie van toeristische verhuur vallen. Deze vorm van huizenruil moet dan aan dezelfde voorwaarden voldoen als vakantieverhuur op bijvoorbeeld sites als Airbnb en Booking.com.

- *Aanpassingen van de opkoopbeschermingsregeling;*

De mogelijkheid toevoegen dat een woningvormings- en samenvoegingsvergunning kunnen worden geweigerd voor woningen die vallen onder het toepassingsbereik van de Opkoopbescherming, toevoegen van een alternatieve berekeningsmethoden voor berekenen van de waarde van de woning indien deze geen WOZ-waarde heeft en de actualisatie van de prijsgrens opkoopbescherming.

- *Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken.*

De definitie grondgebonden woningen is onduidelijk in de praktijk. Voorgesteld wordt de definitie aan te passen naar 'laaggelegen woning' zodat het duidelijk wordt dat woningen met bijvoorbeeld een souterrain en een trapje naar de voordeur ook onder deze definitie vallen.

De vastgestelde wijzigingen in de Nadere regels (collegebevoegdheid) in het kort:

- *Vermindering B&B quota met 30% per wijk, met in achtneming van het Juridische memo verlagen B&B quota;*

De B&B quota worden per 1 januari 2024 met 30% te verminderd per wijk. Dit leidt er toe dat in drukke delen van de stad, met name in het Centrum, er geen B&B vergunningen meer worden verleend. Een uitgebreide toelichting van deze maatregel leest u in de raadsinformatiebrief die in een aparte commissievoordracht aan u wordt aangeboden ter kennisname.

- *Actualisatie toewijzingsquotum 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. Het toewijzingsquotum per 1 januari 2024 is 19% politie, 32 % onderwijs en 49% zorg.

Reden bespreking

Zie de raadsvoordracht.

Uitkomsten extern advies

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

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

De stadsdeeladviezen hebben geleid tot één wijziging, namelijk ook bij een vergunning voor samenvoegen de opkoopbescherming als weigeringsgrond op te nemen.

Het college legt nu de resulterende Huisvestingsverordening ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

Geheimhouding

N.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

N.v.t.

Wordt hiermee een toezegging of motie afgedaan?

Nee

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
----------------	------

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid

Directie Wonen: 5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:)/5.1, 2, e
5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:) 5.1, 2, e
5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:) 5.1, 2, e

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar
2	Wie legt geheimhouding op?	Burgemeester/ college van B en W/ DB stadsdeel/ de gemeenteraad (let op dat er een besispunt geheimhouding in de voordracht zit)
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie	N.v.t.

	en/of raad?	
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]