

Voordracht voor de vergadering van 2 oktober 2023

Portefeuille Volkshuisvesting

Agendapunt *<automatisch>*


Tekst van openbare besluiten

Onderwerp

wordt gepubliceerd

Instemmen met Nota van beantwoording naar aanleiding van inspraak over de Huisvestingsverordening 2024 en aanbieding van de Huisvestingsverordening 2024 aan het college

Gevraagde beslispunten

1. Kennis te nemen van de oproep van Amsterdam Gastvrij ten aanzien van de inspraak Huisvestingsverordening 2024, wat heeft geresulteerd in 204 inspraakreacties op de B&B voorstellen, en hoe deze reacties zijn verwerkt in de stukken.
2. 5.1, 2, i

3. In te stemmen met de bijgevoegde collegevoordracht ter:
 - a. Instemming met de Nota van beantwoording;
 - b. Instemming met de collegebrief met reactie op de adviezen van de stadsdelen en stadsgebied Weesp;
 - c. Instemming met het definitieve voorstel Huisvestingsverordening Amsterdam 2024, Wijziging Leegstandverordening Amsterdam 2024 en intrekken van het Beleidskader Huisvestingsverordening Amsterdam 2020;
 - d. Instemming met de raadsvoordracht;
 - e. Instemming met de raadsinformatiebrief over de verlaging van de B&B-quota; en
 - f. Vaststelling van de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.
4. In te stemmen met het aanpassen van het voorstel tot vaststelling van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 met betrekking tot de volgende punten:
 - a. De aanpassing van de prijsgrens opkoopbescherming, namelijk 641.000 euro in plaats van 533.000 euro, vanwege de stijging van de WOZ-waardes, zodat de opkoopbescherming nog steeds geldt voor 60% van de woningen van eigenaar-bewoners in Amsterdam;
 - b. Een termijn van vier jaar opnemen waarbij een hogere recidiveboete kan worden opgelegd vanwege een administratieve overtreding vakantieverhuur;
 - c. Weigeringsgrond toevoegen voor de samenloop van de opkoopbescherming en het samenvoegen van woonruimten;
 - d. Aanpassing definitie laaggelegen woonruimte;
 - e. Opnemen van nieuwbouwcomplexen voor toepassing van de stadsdeelvoorrang;
 - f. Wijzigen toelichting over definitie toeristische verhuur, zodat duidelijk wordt dat alleen huizenruil via platforms valt onder de

definitie; en

g. B&B's in zolderruimtes niet toestaan.

5. In te stemmen met in overleg met de woningcorporaties te onderzoeken of het wenselijk is om huizenruil ook toe te staan voor sociale huurwoningen in eigendom van woningcorporaties en dit voorstel mee te nemen voor het traject van de Huisvestingsverordening van 2025.

6. In te stemmen met het ongewijzigd laten van het voorstel om de jongerenvoorrang toe te passen op 30-50% van het aanbod.

Onderbouwing beslispunten

Ad 1) Kennis te nemen van de oproep van Amsterdam Gastvrij ten aanzien van de inspraak Huisvestingsverordening 2024, wat heeft geresulteerd in 204 inspraakreacties op de B&B voorstellen, en hoe deze reacties zijn verwerkt in de stukken.

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

Omdat het merendeel van de reacties overeenkomt met de zienswijze van AG, is uit praktische overwegingen besloten om in het antwoord van het college uit te gaan van de zienswijze van AG en daarbinnen waar nodig te verwijzen naar of in te gaan op individuele reacties. Hiermee is voorkomen dat herhaling de leesbaarheid van het antwoord vermindert. De inspraakreactie van Airbnb is wel apart beantwoord. Verder is ook gekozen om een aparte raadsinformatiebrief over deze maatregel naar de commissie te sturen in het kader van de actieve informatieplicht. Omdat het een collegebevoegdheid betreft gaat deze maatregel niet automatisch mee met de raadsvoordracht. De raadsgriffie wil liever ook geen raadsinformatiebrief bij een raadsvoordracht. Gekozen is daarom voor een aparte commissievoordracht zodat raadsleden alsnog kennis kunnen nemen van alle overwegingen bij de maatregel.

Ad 2) 5.1, 2, i

5.1, 2, i

Ad 3) In te stemmen met de bijgevoegde collegevoordracht.

Algemeen over de Huisvestingsverordening en het inspraakvoorstel
De Huisvestingswet geeft de gemeenteraad de bevoegdheid om met een huisvestingsverordening te sturen op de verdeling van schaarse huurwoningen en op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad door middel van vergunningplichten voor onttrekking van woonruimte, omzetting naar onzelfstandige bewoning (kamerverhuur), samenvoeging van woonruimten, vorming van nieuwe woonruimten, splitsing of toeristische verhuur. 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. Dit jaar wordt een nieuwe Huisvestingsverordening vastgesteld door de raad. Van 5 juni tot en met 16 juli 2023 zijn stukken vrijgegeven voor inspraak en zijn de stadsdelen en het stadsgebied Weesp gevraagd om advies. Er zijn in totaal 253 inspraakreacties ontvangen op de voorstellen, met name over de vermindering van de B&B quota. Het college wordt nu op 17 oktober 2023 gevraagd de Nota van beantwoording, de reactie op de stadsdeeladviezen, het definitieve voorstel aan de gemeenteraad en de samenhangende Nadere regels bij de HVV vast te stellen. De raad wordt 29/30 november 2023 gevraagd de Huisvestingsverordening vast te stellen per 1 januari 2024. Daarnaast wordt de raad ook gevraagd om de Leegstandverordening te wijzigen zodat ook in die verordening wordt verwezen naar de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 en het Beleidskader Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 in te trekken.

De bijgevoegde stukken (met name de collegevoordracht) bevatten een verdere toelichting op de voorgestelde wijzigingen. De stukken worden na de staf ook aangeleverd voor de bestuursmappen van wethouder Moorman, wethouder Scholtes en de burgemeester vanwege de voorgestelde wijzigingen voor de beroepsgroepenregeling en aan wethouder Mbarki vanwege de vermindering van de B&B- quota.

Ad 4) In te stemmen met het aanpassen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 met betrekking tot de volgende punten:

Ad 4a) De aanpassing van de prijsgrens opkoopbescherming, namelijk 641.000 euro in plaats van 533.000 euro, vanwege de stijging van de WOZ-waardes, zodat de Opkoopbescherming nog steeds geldt voor 60% van de woningen van eigenaar-bewoners 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 met een WOZ-waarde tot en met € 533.000 (prijsgrens voor 2023) 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,- om te kunnen bepalen welke woonruimten wel en niet onder de opkoopbescherming vallen. Onder deze middeldure prijsgrens van € 512.000,- viel 60 procent van de Amsterdamse woningen van eigenaar-bewoners. Bij het invoeren van de opkoopbescherming is de prijsgrens van € 512.000 berekend op basis van WOZ-waardes uit 2021 met peildatum 2020. Elk jaar wordt deze grens aangepast aan de nieuwe WOZ-waardes in Amsterdam zodat het bereik en beoogde werking van de opkoopbescherming 60 procent 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.

Op 17 februari 2022 is motie 171 aangenomen waarin het college wordt verzocht te onderzoeken of de grens van goedkope en middeldure woningen die vallen onder de opkoopbescherming kan worden verhoogd naar EUR 713.000 (prijspeil 2020), zijnde vier kwintielen (80%) van de woningen in eigendom van eigenaar-bewoners. Dit is ook opgenomen als uitzoekpunt in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. In de staf van 30 oktober 2023 wordt u geïnformeerd hoe hier invulling aan wordt gegeven. De actualisatie van de prijsgrens per 1 januari 2024 staat hier los van.

Ad 4b) Een termijn van vier jaar opnemen waarbij een hogere recidiveboete kan worden opgelegd vanwege een administratieve overtreding vakantieverhuur.

Op 15 november 2022 is het proportionaliteitsbeleid door het college vastgesteld waarbij de eerste overtreding van de administratieve vakantieverhuurregels werd gesteld op 3000 euro. Bij recidive is deze boete hoger, namelijk 8.700 euro per administratieve overtreding. Het bedrag van 3000 euro was nog niet opgenomen in de Huisvestingsverordening. Het proportionaliteitsbeleid is in het voorstel voor de Huisvestingsverordening 2024 opgenomen. In de reactie van AG werd 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. Dus elke vier jaar na de eerste overtreding vervalt de 'recidive' en geldt een nieuwe overtreding als een 'eerste keer', waarbij de lagere boete van 3000 euro wordt opgelegd. Daarnaast is naar aanleiding van de inspraakreactie van AG de boetetabel 6 technisch verduidelijkt.

Ad 4c) Weigeringsgrond toevoegen voor de samenloop van de opkoopbescherming en het samenvoegen van woonruimte.

Stadsdeel Zuid heeft geadviseerd ook een weigeringsgrond toe te voegen voor de samenloop van de opkoopbescherming en het samenvoegen van twee woningen door eigenaar-bewoners. Samenvoegen kan namelijk tot gevolg hebben dat woningen die eerst wel onder de opkoopbescherming vielen, dat na de samenvoeging niet meer doen. Het advies van stadsdeel Zuid is overgenomen in het voorstel voor vaststelling van de Huisvestingsverordening Amsterdam

2024.

Ad 4d) Aanpassing definitie laaggelegen woonruimte.

Woningvorming is het verbouwen van één woning naar meerdere woningen. 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. Stichting Betaalbare Woonstad vreest echter voor misbruik indien niet duidelijk is dat ook ruimtes die eerst wel een verblijfsruimte waren, maar door een kleine wijziging dat opeens niet meer zijn, nog steeds onder de regels voor woningvormen vallen. Daarom is bij de eis van aanwezigheid van een verblijfsruimte toegevoegd 'of dat er een verblijfsruimte was'. Door deze toevoeging kan worden voorkomen dat het veranderen van een verblijfsruimte naar een niet-verblijfsruimte het mogelijk maakt dat de woning toch gevormd mag worden, waar dat anders niet had gemogen.

Ad 4e) Opnemen van nieuwbouwcomplexen voor toepassing van de stadsdeelvoorrang.

De volgende complexen worden opgenomen in de HVV 2024 voor toepassing van de stadsdeelvoorrang:

- Opportuna van Lieven de Key (Nieuw-West)
- De Houten Leeuw van Stadgenoot (West)
- Stellingweg van Eigen Haard (Noord)

Het gaat om drie complexen van woningcorporaties. Bij de eerste toewijzing van woningen in deze nieuwbouwcomplexen zal 25% worden verhuurd aan Amsterdammers die binding hebben met het stadsdeel waarin het complex staat. Er is sprake van binding als de aanvrager ergens in de afgelopen 10 jaar ten minste 6 jaar aaneengesloten in het stadsdeel heeft gewoond (gelijk aan de bindingsdefinitie bij de jongerenvoorrang). Met de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) is besloten om bij voorkeur complexen aan te wijzen in de Masterplangebieden en Aanpak Noord en bij voorkeur voor de doelgroepen jongeren en ouderen. Met uitzondering van De Houten Leeuw in stadsdeel West liggen deze complexen in de AAV genoemde gebieden. De Houten Leeuw is een complex met jongerenwoningen. In totaal gaat het om 130 corporatiewoningen waarvoor de voorrang zal gelden, hiervoor is voldoende lokale toewijzingsruimte.

De afgelopen jaren was de regeling nog niet operationeel in WoningNet. In 2024 zal voor het eerst complexen van woningcorporaties worden aangedragen voor de stadsdeelvoorrang. Met een aantal woningcorporaties en de AFWC is een uitvoeringstoets uitgevoerd en daarbij is aan WoningNet gevraagd wanneer de voorrang operationeel



kan zijn in het WoningNet systeem. WoningNet heeft aangegeven dat de regeling naar verwachting 1 juli 2024 operationeel kan zijn. Omdat de complexen van Lieven de Key, Stadgenoot en Eigen Haard pas eind 2024 worden opgeleverd, is de inschatting dat de stadsdeelvoorrang op tijd operationeel is in WoningNet voor deze complexen. Hieraan is wel een risico verbonden: als WoningNet onverhoopt vertraging oploopt bij de implementatie van de voorrangregeling, dan kan het zijn dat de regeling op sommige complexen niet kan worden uitgevoerd. Dit risico wordt niet groot geacht, het advies is daarom om deze complexen op te nemen in de Huisvestingsverordening.

In de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting zijn middelen gereserveerd voor de implementatie in WoningNet. Er dient naast de route via WoningNet ook een offline route voor de toekenning van de voorrang aangeboden te worden. Deze route bestaat al voor de voorrang voor de jongerenvoorrang en wordt uitgevoerd door team urgentieverlening. Het is moeilijk om in te schatten hoeveel aanvragen er via deze offline route binnen zullen komen, maar in het geval van de jongerenvoorrang zijn dat er ongeveer 10 per jaar. De inschatting is dat team urgentieverlening dit ook kan doen voor de stadsdeelvoorrang, maar pas na livegang van de regeling wordt duidelijk welke gevolgen dit heeft voor onze formatie. Voor een eventuele hogere inzet van het team urgentieverlening zijn nog geen financiële middelen gereserveerd.

Ad 4f) Wijzigen toelichting over definitie toeristische verhuur, zodat duidelijk wordt dat alleen huizenruil via platforms valt onder de definitie. Vanwege de recente discussie over huizenruil is in het bijzonder aandacht voor de toelichting bij het begrip toeristische verhuur in de Wijzigingsverordening Wonen 2021. Naar aanleiding van het gesprek van 25 september 2023 met u hierover en de lijn die daar toen is gekozen om ons alleen te richten op ruil via platforms, is besloten de definitie in de toelichting aan te passen. 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 op de website wordt dit verduidelijkt. Er komt een aparte pagina over huizenruil, waarbij ook een duidelijk onderscheid wordt gemaakt tussen ruilen via een platform en informele 1 op 1 ruil. De Europese context wordt toegelicht in de raadsvoordracht.

Oude toelichting in de HVV

Ten behoeve van implementatie van de Wet toeristische verhuur van woonruimte wordt de definitie voor toeristische verhuur uit deze wet opgenomen in artikel 1. Hierbij wordt opgemerkt dat deze wet 'toeristische verhuur' kwalificeert als het tegen betaling in de gebruik geven van woonruimte voor kort verblijf. Betaling kan natuurlijk met geld geschieden, maar ook middels op geld waardeerbare goederen. Hierdoor valt huizenruil, dat ook vaker via platforms plaatsvindt, ook onder toeristische verhuur. In plaats van geld wordt hier een huis ingezet voor de transactie. Het huren van een huis wordt betaald met het verhuren van het eigen huis. Dit is ook het verschil ten opzichte van het zonder ruilen in gebruik geven aan een familielid. Hier ontbreekt een op geld waardeerbare tegenprestatie waardoor er juridisch geen sprake meer is van betaling. Bij woningruil is echter wel een vorm van betaling



aanwezig en dit kwalificeert dan ook als toeristische verhuur volgens deze definitie.

Voorgestelde toelichting in de HVV

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.

Ad 4g) B&B's in zolderruimtes niet toestaan.

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 een onduidelijke bepaling ten aanzien van B&B's in zolderruimtes was opgenomen. De bepaling gaf onvoldoende helderheid over of B&B's in zolderruimtes nu wel of niet mochten. De raad heeft op 17 december 2020 een voorstel om de onduidelijke bepaling te wijzigen, zodat duidelijk was dat B&B's in zolderruimtes niet toegestaan zijn, verworpen. 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 en dus B&B's op zolder zijn toegestaan. Als reactie op deze e-mail heeft de wethouder Wonen Amsterdam Gastvrij op 22 maart 2022 laten weten de praktijk van 2019 voorlopig aan te houden, dus een B&B in een zolderruimte wel toe te staan, in ieder geval tot aan de wijziging van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2023. 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.

In het inspraakvoorstel is in eerste instantie voorgesteld om B&B's in zolderruimtes wel toe te staan, conform de huidige praktijk, maar wel met extra eisen die zien op de brandveiligheid en controle vooraf door een bouwinspecteur. Uit de stadsdeeladviezen blijkt dat Oost, Zuidoost, Nieuw-West en Centrum adviseren om B&B's in zolderruimtes vanwege de brandveiligheidsrisico's niet toe te staan. De vluchtroute is voor toeristen langer, zij kennen het gebouw minder en ook het toezicht van de exploitant is minder aanwezig ten opzichte van exploitatie van een B&B in een deel van de woning. Deze risico's zijn, ook met de

voorgestelde controle, niet geheel weg te nemen. 5.1, 2, i

5.1, 2, i

Wat ook speelt is dat bij externe zolders directe toezicht door de exploitant ontbreekt wat ongunstig is voor de leefbaarheid/overlast die directe burenen ervaren. Dit was ook in eerste instantie de reden voor het college om in 2020 voor te stellen B&B's in zolderruimtes niet toe te staan. Anderzijds leidt de quotumbeperving juist tot minder ruimte voor B&B's op zolder, omdat de gebouwen met externe zolders juist gelegen zijn in wijken waar straks geen ruimte is in het quotum.

Vanwege de genoemde risico's is het advies, ondanks het mogelijke verzet vanuit de B&B branche, het inspraakvoorstel aan te passen zodat B&B's niet langer in zolderruimtes zijn toegestaan. Al verleende vergunningen kunnen blijven gelden tot 1 juli 2028 (er zijn vijf gevallen bekend), daarna kunnen deze vergunningen niet meer worden verleend.

Ad 5) In te stemmen met in overleg met de woningcorporaties te onderzoeken of het wenselijk is om huizenruil ook toe te staan voor sociale huurwoningen in eigendom van woningcorporaties en dit voorstel mee te nemen voor het traject van de Huisvestingsverordening van 2025.

Tijdens de commissie WV van 27 september 2023 is door een aantal raadsleden de wens uitgesproken om huizenruil ook toe te staan voor personen die wonen in een sociale huurwoning. Momenteel is vakantieverhuur in sociale huurwoningen in eigendom van corporaties 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, voor zover bij ons bekend, geen consistent beleid bij de corporaties. Voorgesteld wordt om in overleg met de corporaties de wenselijkheid van huizenruil in sociale huurwoningen te onderzoeken. 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). Een uitgewerkt voorstel kan mee met het inspraaktraject voor de Huisvestingsverordening van 2025. Dit is ook aangegeven in de raadsvoordracht.

Ad 6) In te stemmen met het ongewijzigd laten van het voorstel om de jongerenvoorrang toe te passen op 30-50% van het aanbod.

De voorrang voor Amsterdamse jongeren geeft jongeren die binding hebben met de stad Amsterdam voorrang op een jongerenwoning in Amsterdam. Hierbij wordt het bindingscriterium uit de Huisvestingswet gehanteerd, dat stelt dat iemand voorrang mag hebben als deze persoon gedurende de afgelopen 10 jaar ten minste 6 jaar aaneengesloten in een gemeente heeft gewoond. Sinds de voorrang voor jongeren sinds september 2022 operationeel is in WoningNet, is gebleken dat veel jongeren die eerst bovenaan de wachtlijst voor een jongerenwoning stonden en niet aan het bindingscriterium voldoen, nu



met hun wachttijd niet meer in aanmerking kunnen komen voor jongerenwoningen. Dit geldt ook voor jongeren die gedurende lange tijd in Amsterdam verbleven. D66 heeft op 8 juli 2022 vragen gesteld over de gevolgen van het overnemen van de definitie van binding uit de Huisvestingswet. Toen is aan de gemeenteraad toegezegd dat wij zullen onderzoeken of het mogelijk is om van de bindingsdefinitie uit de Huisvestingswet af te wijken.

In het voorstel voor de Huisvestingsverordening 2024 is er voor gekozen om niet van de bindingsdefinitie zoals gesteld in de Huisvestingswet af te wijken. Naast het juridische risico, speelde ook mee dat het de directie Wonen capaciteit kost als we afwijken van de gestelde definitie omdat de controle dan handmatig wordt gedaan. Door te kiezen voor de optie waarbij niet langer alle woningen met voorrang voor jongeren worden verhuurd, maar een bepaald percentage (tussen de 30-50%) van de jongerenwoningen met voorrang te verhuren, zijn jongeren die niet voldoen aan het bindingscriterium niet geheel uitgesloten van jongerenwoningen in Amsterdam. Hoewel de AFWC in haar inspraakreactie heeft aangegeven dat het hanteren van een bepaald percentage niet wenselijk is omdat het extra monitoringswerk vergt voor de corporaties, zien wij deze oplossing binnen de mogelijkheden die er zijn het beste alternatief. Wel vraagt deze werkwijze om extra inzet van de AFWC omdat er gemonitord moet worden of we binnen de bandbreedte blijven.

Tijdens de staf van 15 mei 2023 is er gesproken over de voorgenomen aanpassingen in de regelgeving omtrent de voorrang voor Amsterdamse jongeren. Toen is door u gevraagd of er onderzocht kon worden hoeveel capaciteit het zou kosten om af te kunnen wijken van het bindingscriterium zoals gesteld in de Huisvestingswet. Ook uit de inspraakreacties bleek dat sommige organisaties en Amsterdammers een voorkeur hebben voor het afwijken van het gehanteerde bindingscriterium. Met de teamleider Urgentieverlening is vastgesteld dat het realistisch is dat een aanvraag jongerenvoorrang ongeveer 45 minuten kost om te behandelen. Het aantal aanvragen is lastiger vast te stellen, maar omdat een groot deel van de aanvragen jongerenvoorrang nog wel kan worden vastgesteld via de applicatie MyQii is de inschatting dat er ongeveer een halve fte nodig zal zijn om de beoordeling te kunnen doen in de afwijkende gevallen. Daar is momenteel geen structureel budget voor beschikbaar.

Daarnaast betekent de check op de jongerenvoorrang een uitbreiding van de taken van het team Urgentieverlening, dat een andere kerntaak heeft. Het uitvoeren van een op het oog vrij simpele taak zal daarom onevenredig veel (tijd) kosten en moeite met zich meebrengen. Om die reden is het advies om vast te houden aan de bandbreedte van 30-50% toepassing van de voorrang voor jongeren. Op die manier is er nog steeds voorrang voor jongeren met binding met de stad, maar zijn andere jongeren niet geheel uitgesloten van voorrang.

Volgende processtappen

5 okt 2023 bestuursmappen M'barki, Moorman, Scholtes, burgemeester

17 okt 2023 College van B&W

15 nov 2023 Raadscommissie Woningbouw en Volkshuisvesting

29/30 nov 2023 Gemeenteraad

Advies / afstemming

Alle voorstellen lagen in de inspraak en er is advies gevraagd aan de stadsdelen en stadsgebied Weesp. Voor de inspraak zijn de voorstellen ten aanzien van de woonruimteverdeling die gevolgen hebben voor corporaties afgestemd met AFWC. Daarnaast heeft er afhankelijk van het onderwerp de volgende afstemming plaatsgevonden:

Voorstel ten aanzien van wijzigingen in urgentiecriteria: Stedelijk Team Economisch Daklozen van de Regenboog Groep en HVO Querido

Voorstel ten aanzien van B&B in een zolderruimte: VTH

Voorstel ten aanzien van B&B quota: DJZ, VTH en EZ

Voorstel ten aanzien van beroepsgroepenregeling: Onderwijs, Zorg en politie

Voorstel ten aanzien van weigeren MO/BW: Zorg, de GGD en HVO Querido

Voorstel ten aanzien van optimalisatie vergunningverlening (o.a. grondgebonden woningen): VTH

Voorstel ten aanzien van opnemen corporatiecomplexen voor stadsdeelvoorrang: AFWC, De Alliantie, WoningNet.

Documenten

Registratienr.	Naam
< automatisch >	

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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

5.1, 2, e [redacted]

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

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

Beslissing