

Voordracht voor de Staf wethouder Pels van 15 mei 2023Portefeuille
e VolkshuisvestingAgendapun
t <automatisch>Tekst van
openbare
besluiten **Onderwerp**wordt
gepublice
erd

Instemmen met het vrijgeven voor inspraak van de Huisvestingsverordening 2024 en de raadsinformatiebrief ter afhandeling van motie 551 van 21 december 2022 van raadsleden Namane (PvdA) en Van Renssen (GroenLinks) over beperk ongebruikte quotum B&B.

Gevraagde beslispunten

1. In te stemmen met de collegevoordracht inzake vrijgeven voor inspraak van de Huisvestingsverordening 2024 en de raadsinformatiebrief ter afhandeling van motie 551, met als belangrijkste punten:
 - a. Woonruimteverdeling
 - Aanpassingen van de Beroepsgroepenregeling;
 - Meetellen 18-23 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; en
 - Voorrangsregeling voor Driemonders in Weesp.
 - b. Woonruimtevoorraad
 - Vermindering B&B quota met 30% per wijk (met dit voorstel wordt motie 551 afgehandeld);
 - B&B's in een zolderruimte toestaan;
 - Aanpassingen van de opkoopbeschermingsregeling; en
 - Definitie grondgebonden woningen bij woningvormen verduidelijken.
2. In te stemmen met het opnemen van weigeringsgronden bij samenloop van voorraadvergunningen in de Huisvestingsverordening 2024.
3. In te stemmen met het voorstel om de jongerenvoorrang alleen toe te passen op een deel van de vrijkomende woningen (dit wordt voorgesteld naar aanleiding van mondelinge vragen van het raadslid Aslami (D66)).
4. Kennis te nemen van de reactie van de bestuurscommissie van Weesp op het voorstel voor Driemonders in het stadsgebied Weesp.
5. In te stemmen met de volgende stukken ten behoeve van inspraak ter vaststelling van de Huisvestingsverordening 2024:
 - a. Het inspraakvoorstel ter vaststelling van de Huisvestingsverordening 2024;
 - b. Het inspraakvoorstel ter vaststelling van de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening 2024;
 - c. Beleidsdoelstelling op het voorgenomen nieuwe beleid in de Huisvestingsverordening 2024;
 - d. Adviesaanvraag aan de stadsdelen;
 - e. Mapvoordrachten burgemeester, wethouder Moorman, wethouder Scholtes

- en wethouder Mbarki;
f. Schaarste onderbouwing.

Onderbouwing beslispunten

Ad 1

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 en 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. De beleidsvoorstellen worden eerst vrijgegeven voor inspraak en de stadsdelen worden formeel om advies gevraagd. In het najaar volgt de besluitvorming voor de definitieve voorstellen voor de Huisvestingsverordening 2024.

Op de staf van 6 februari 2023 hebt u ingestemd met de wetgevingsagenda voor de HVV 2024. De wetgevingsagenda is ook besproken in het BOSS van 27 maart 2023. In onderstaand overzicht is weergegeven of de onderwerpen van de wetgevingsagenda zijn verwerkt in het voorgestelde inspraakvoorstel. De bijgevoegde stukken (met name de collegevoordracht) bevatten een verdere toelichting op de voorgestelde wijzigingen. De stukken worden na de staf ook aangeleverd ter kennisname voor de bestuursmappen van wethouder Moorman, wethouder Scholtes en de burgemeester vanwege de voorgestelde wijzigingen voor de beroepsgroepenregeling en wethouder Mbarki vanwege de voorstellen die betrekking hebben op toeristische verhuur.

Beleidsvoorstellen wetgevingsagenda	Opgenomen in inspraakvoorstel
Aanpassingen van de Beroepsgroepenregeling	Ja
Stadsvernieuwingsurgentie voor 18-23 jarigen	Ja
Bevroren stadsvernieuwingsurgentie	Nee, zoals aan u is voorgelegd in de map van 3 april 2023 en de staf van 20 april 2023. Het voorstel wordt doorgeschoven naar de HVV 2025.
Nieuwe urgentiecategorie economisch daklozen	Ja
Woningweigering MO/BW	Ja
Voorrangsregeling voor Driemonders in Weesp	Ja
Afbouw voorrangsregeling Weesp	Nee, zoals aan u is voorgelegd in de map van 30 maart 2023.
Jongerenvoorrang	Ja, maar uitkomst van de bespreking van beslispunt 3 zal nog worden verwerkt in het inspraakvoorstel.

Samenvoegen label Wmo en senioren	Nee, zoals aan u is voorgelegd in de map van 16 maart 2023.
Behoud inschrijfduur bij flexcontracten	Ja, maar niet apart toegelicht in het inspraakvoorstel want regel zal dwingend gelden vanuit de Huisvestingswet.
Technische wijzigingen nieuwe woonruimteverdeling	Ja, maar niet apart toegelicht in het inspraakvoorstel want technisch van aard.
Afschaffen eis individueel huurcontract kamerverhuur	Nee, zoals door u aangegeven n.a.v. de stukken geagendeerd voor de staf van 3 april 2023.
Toeristische verhuur	Ja, 4.1, 4 [redacted] Ten aanzien van de vermindering van de B&B quota zal op 15 mei 2023 u in een aparte voordracht gevraagd worden om instemming met het voorstel.
Opkoopbeschermingsvoorstellen	Ja, m.u.v. het voorstel ten aanzien van complexgewijze verkoop conform de schriftelijke terugkoppeling van 11 april 2023. Technische en beleidsneutrale aanpassingen zijn niet apart toegelicht (actualisatie opkoopgrens en uitzonderingen voor nieuwbouw verwijderen).
Regels Huisvestingsverordening meer aansluiten bij Bouwbesluit	Ja, maar niet apart toegelicht in het inspraakvoorstel want technisch van aard.
Optimalisatie van de vergunningverlening	Deels, zoals nieuwe definitie grondgebonden woningen. Andere verbetervoorstellen van VTH zullen onderzocht worden voor de HVV 2025.

Ad 2

Vergunningen, Toezicht en Handhaving (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. Dat dwingt VTH dan tot verlening van de B&B vergunning of om een onderzoek in te stellen naar de feitelijke situatie in de woonruimte. Dat kost tijd en geld en gebeurt daarom zelden. Door het toevoegen van weigeringsgronden voor dergelijke situaties kan VTH op voorhand, zonder feitelijk onderzoek, 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 gesplitst is) bestaan al weigeringsgronden, maar voor enkele andere vergunningen ontbreekt deze weigeringsgrond nog. Voorgesteld wordt om voor alle voorraadvergunningen deze weigeringsgronden op te nemen in de Huisvestingsverordening 2024.

Ad 3

Op de staf van 20 april 2023 is het voorstel om de Amsterdamse jongerenvoorrang beperkter toe te passen besproken. Toen is onder andere besproken of het niet

toch mogelijk zou zijn om af te wijken van de bindingsdefinitie uit artikel 14 van de Huisvestingswet. De wethouder stelde in de staf voor om te experimenteren met het afwijken van de bindingsdefinitie: we zouden bijvoorbeeld een jaar lang kunnen stellen dat jongeren in aanmerking komen voor de voorrang voor Amsterdamse jongeren als zij ergens (dus niet aaneengesloten) in de afgelopen 10 jaar 6 jaar in Amsterdam hebben gewoond. Door niet langer te stellen dat de jongeren 6 jaar 'aaneengesloten' in Amsterdam gewoond moeten hebben, behouden jongeren die enige tijd elders hebben gestudeerd hun recht op de voorrang voor jongeren.

Tijdens de staf is al aangegeven dat het hanteren van een dergelijke bindingseis waarschijnlijk meer capaciteit zal kosten. Er zijn veel jongeren die de voorrang aanvragen, dat kan op dit moment alleen omdat de controle van de voorrang geautomatiseerd plaatsvindt via de applicatie MyQii. Op dit moment controleert team urgentieverlening alleen voor jongeren die geen DigiD hebben of willen gebruiken handmatig of zij aan de jongerenvoorrang voldoen. Indien dit voor een grotere groep gedaan moet worden, zal dit extra capaciteit kosten en iv aanpassingen vergen waar geen budget voor is. Nader onderzoek is nodig om de totale kosten te ramen.

In de staf werd het voorbeeld van de gemeente Utrecht aangehaald: zij geven bij hun bindingsdefinitie ruimte aan studenten die tijdelijk elders hebben gewoond. Bij navraag bij de gemeente Utrecht, blijkt dat de aard van de lokale voorrangregeling heel anders is. Het gaat om een voorrang bij kernbinding: binnen Utrecht kunnen mensen die wonen in Haarzuilens voorrang krijgen op het aanbod daar. Omdat Haarzuilens maar iets meer dan 500 inwoners telt, is het voor de gemeente Utrecht mogelijk om de voorrang handmatig te controleren en toe te voegen in WoningNet. Woningzoekenden sturen hiervoor een uittreksel van het bevolkingsregister naar de corporatie en de corporatie voegt de voorrang toe in WoningNet. De ervaringen van de gemeente Utrecht geven dus geen aanknopingspunten voor het oplossen van het capaciteitsvraagstuk..

De afgelopen maanden hebben we gezien dat het concept 'binding' multi-interpretabel is. Jongeren die bijvoorbeeld op de campus in Uilenstede hebben gewoond terwijl ze in Amsterdam studeren, voldoen conform de definitie van de Huisvestingswet niet aan het concept 'binding' terwijl het begrijpelijk is dat ze dat zelf wel zo ervaren. Tussen de brieven van jongeren die zich benadeeld voelden door de invulling van de jongerenvoorrang, zaten ook een gloedvol betoog van een student uit Purmerend die elk weekend bij Ajax zit en een stamkroeg heeft in Amsterdam. Juist omdat elke regel die we stellen weer leidt tot uitzonderingen waarvan we intuïtief het gevoel hebben dat er sprake is van binding, is er bij het ontwerp van de jongerenvoorrang voor gekozen om vast te houden aan de 'neutrale' bindingseis uit de Huisvestingsverordening.

Om die reden is het advies om vast te houden aan het voorstel uit de staf van 20 april om een bandbreedte te hanteren en de voorrang voor jongeren slechts op 30-50% van de vrijkomende woningen toe te passen. Op die manier zorgen we er voor dat jongeren die net niet aan de bindingseis voldoen toch nog in aanmerking komen voor een deel van het aanbod van jongerenwoningen in Amsterdam.

Ad 4

De colleges van Amsterdam en Weesp hebben besloten om Weesp op 1 januari 2023 te integreren in de Huisvestingsverordening van Amsterdam. Bij deze integratie werd rekening gehouden met de afspraken uit het bestuurlijk akkoord,

waaronder de afspraak dat de positie van de woningzoekende uit Weesp in de acht jaar na de fusie er niet op achteruit mag gaan. Deze afspraak is uitgewerkt in een voorrangsregeling voor Weespers op 60% van het vrijkomende aanbod in Weesp. Toen het bestuursakkoord voor de fusie werd opgesteld, was nog niet duidelijk dat Weesp en Driemond samen een stadsgebied zouden gaan vormen en is hier ook geen rekening mee gehouden in het bestuursakkoord. Voorheen hoorde Driemond bij stadsdeel Zuidoost van de gemeente Amsterdam. Voor Driemond is daarom voorgesteld om de stadsdeelvoorrang te behouden in het stadsdeel Zuidoost. Dit was niet in lijn met het advies van de bestuurscommissie van Weesp. De bestuurscommissie wil dat Driemonders ook aanspraak kunnen maken op de voorrangsregeling voor Weespers, omdat Driemonders veelal aangewezen zijn op voorzieningen in Weesp en om alle bewoners binnen het stadsgebied Weesp gelijk te behandelen.

De bestuurscommissie heeft ook ingesproken tijdens de commissie op 16 november 2022 en een brief gestuurd waarin zij oproepen om Driemonders te betrekken bij de overgangsregeling voor Weesper woningzoekenden. De raad heeft vanwege deze wens van de bestuurscommissie een motie aangenomen waarin het college wordt verzocht om voor de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (AAV) te onderzoeken of de inwoners van Driemond ook voorrang kunnen krijgen in stadsgebied Weesp, bijvoorbeeld door onderdeel uit te maken van de overgangsvorrangsregeling voor inwoners van de voormalige gemeente Weesp, of op een andere wijze (motie 521.22).

Met de AAV is ervoor gekozen om te stoppen met het introduceren van nieuwe voorrangsregels en de huidige voorrangsregels, wanneer de eerste effecten van de nieuwe woonruimteverdeling duidelijk zijn, te herzien. Het college heeft er daarom voor gekozen om inwoners van Driemond stadsdeelvoorrang op aangewezen nieuwbouwcomplexen te geven in stadsgebied Weesp. Hiermee verliezen ze hun stadsdeelvoorrang voor aangewezen nieuwbouwcomplexen in Zuidoost. Deze optie sluit aan bij de huidige stadsdeelvoorrang voor bepaalde nieuwbouwcomplexen. De motie is hiermee afgedaan. De raad is hierover geïnformeerd middels de raadsbrief 'Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting vrijgegeven voor inspraak' en de bijbehorende lijst van afgedane moties en toezeggingen d.d. 13 februari 2023.

Met het vrijgeven voor inspraak van de Huisvestingsverordening 2024 kan de bestuurscommissie stadsgebied Weesp op de afdoening reageren. De bestuurscommissie van Weesp heeft al laten weten niet blij te zijn met de keuze Driemond niet volledig in aanmerking te laten komen voor de overgangsvorrangsregeling voor Weespers. De wens van de bestuurscommissie is om dit nog voor het inspraaktraject onder uw aandacht te brengen. Wij adviseren u echter vast te houden aan de afdoening van de motie zoals deze bij de raadsbrief 'Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting vrijgegeven voor inspraak' is gedaan, omdat daarmee wordt aangesloten op een bestaande voorrangsregeling die geldt voor de hele stad.

Advies

De voorstellen ten aanzien van de woonruimteverdeling die gevolgen hebben voor corporaties zijn 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 zolders: 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

Volgende processtappen

16 mei 2023: mappen Moorman, Scholtes, Mbarki en burgemeester
 30 mei 2023: B&W vergadering vrijgeven voor inspraak
 2 juni 2023: Verzending via dagmail
 5 juni t/m 16 juli 2023: inspraakperiode en uitvraag advies stadsdelen
 5 juli 2023: tkn commissie

Documenten

Registratienr.	Naam
<automatisch>	a. Collegevoordracht; b. Het inspraakvoorstel ter vaststelling van de Huisvestingsverordening 2024; c. Het inspraakvoorstel ter vaststelling van de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening 2024; d. Beleidstoelichting op het voorgenomen nieuwe beleid in de Huisvestingsverordening 2024; e. Adviesaanvraag aan de stadsdelen; f. Mapvoordrachten burgemeester, wethouder Moorman, wethouder Scholtes en wethouder Mbarki; g. Raadsinformatiebrief; h. Motie 551; i. Schaarste onderbouwing.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

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

Uitslag

<automatisch, na afloop staf>