



Gemeente
Amsterdam



Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam per 2023

Nota van beantwoording inspraakreacties

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Woonruimteverdeling in de Huisvestingsverordening	4
2.1 Wijzigingen voorrangregeling maatschappelijke beroepsgroepen	4
2.1.1 Vraag over opleidingsniveau beroepsgroepen	5
2.1.2 Keuze voor drie beroepsgroepen en meer betaalbare woningen voor alle beroepsgroepen	5
2.1.3 Arbeidsintensieve regeling en meer bekendheid van de regeling	6
2.1.4 Vraag naar mogelijkheden voor het aantrekken van beroepsgroepen, anders dan huisvesting	6
2.1.5 Vraag naar onderzoek of bepaalde beroepsgroepen willen wonen waar zij werken	6
2.1.6 Zorgen over aanbod minder aantrekkelijke huurwoningen	7
2.1.7 Vraag over opgeven inschrijfduur beroepsgroepen	7
2.1.8 Bijdrage investeerders aan de huisvesting beroepsgroepen	7
2.2 Toevoegen van een label voor ouderenwoningen in het gereguleerde middeldure segment	7
2.2.1 Beoogd doel van het label	8
2.2.2 Extra labelen van (sociale) huurwoningen voor senioren	8
2.2.3 Het transparant aanbieden en verdelen van seniorenwoningen	9
2.2.4 Kansen op doorstromen vergroten van ouderen op de woningmarkt	9
2.3 Aanpassing van de urgentiecriteria ten aanzien van mantelzorg en de nieuwe woonruimteverdeling	10
2.3.1 Positieve reacties op de wijzigingen Nadere regels mantelzorg	10
2.3.2 Verzoek op handhaving van de bepalingen van mantelzorg	10
2.3.3 Te vroeg om inschrijfduur om te zetten in wachtpunten	11
2.4 Wijzigingen in het kader van de fusie met Weesp	11
2.4.1 Voorstel afbouwregeling voor de voorrangregeling voor Weesper woningzoekenden	12
2.4.2 Oproep om af te zien van het voorstel om 100% van de nieuwbouw met voorrang aan Weespers te verhuren	13
2.5 Overige zienswijzen woonruimteverdeling	13
2.5.1 Opnemen van voorwaarden in de Huisvestingsverordening over de inzet van gebruikscontracten	13
2.5.2 Behouden inschrijfduur bij flexwoningen	14
2.5.3 Hanteren van eenduidige definities	14
3. Woonruimtevoorraad in de Huisvestingsverordening	15
3.1 Kamerverhuur	15
3.2 Woningvormen	16
4. Bijlage 1: overzicht inspraakreacties	17

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college) heeft op 20 juni 2022 wijzigingen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: Huisvestingsverordening) vrijgegeven voor inspraak.

De Huisvestingsverordening bevat regels over alle Amsterdamse woningen. Deze verordening beschermt de woningvoorraad en de leefbaarheid in de Amsterdamse buurten. Daarnaast zorgt deze verordening voor een eerlijke verdeling en toewijzing van sociale en middeldure huurwoningen. Elk jaar wordt de Huisvestingsverordening gewijzigd op bepaalde onderdelen. De wijzigingen in de Huisvestingsverordening van dit jaar betreffen onder andere de beroepsgroepenregeling, een label voor ouderenwoningen in het gereguleerde middeldure segment, aanpassingen urgentiecriteria ten aanzien van mantelzorg en de nieuwe woonruimteverdeling, aanpassingen quota voor kamerverhuur en B&B's aan de nieuwe wijkindeling en de integratie van het stadsgebied Weesp.

De inspraakperiode liep van 20 juni tot en met 31 juli 2022. Het college heeft negen inspraakreacties ontvangen. Hiervan zijn twee reacties afkomstig van individuen en zeven van organisaties en belangengroepen. Dit zijn: de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), TaskForce Ouderenhuisvesting Stadionbuurt (OK, Bloomers), Woningstichting de Alliantie, Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam (BWA), Wooncafé 020, Huurders Netwerk Amsterdam (HNA) en Stadsherstel Amsterdam NV (Stadsherstel). Sommige reacties zien op meerdere onderwerpen en kunnen daarom hieronder dubbel worden geteld.

De meeste zienswijzen zijn gegeven op de voorstellen voor de beroepsgroepenregeling. Hierop zijn vijf reacties ontvangen. De insprekers maken kritische kanttekeningen bij de voorrang aan bepaalde beroepsgroepen, de bekendheid van de regeling en de complexiteit van de uitvoering. Op de voorstellen ten aanzien van de aanpassingen quota voor kamerverhuur en B&B's aan de nieuwe wijkindeling zijn drie reacties binnengekomen, op een label voor ouderenwoningen in het gereguleerde middeldure segment drie reacties, op de aanpassingen urgentiecriteria ten aanzien van mantelzorg en de nieuwe woonruimteverdeling twee reacties en op de integratie van het gebied Weesp één reactie. Tot slot zijn er drie reacties binnengekomen die niet direct zien op de voorstellen voor dit jaar, maar wel zien op onderwerpen uit de Huisvestingsverordening. Bijlage 1 bevat een overzicht van de binnengekomen inspraakreacties.

Het college geeft in deze Nota van beantwoording aan hoe de inspraakreacties zijn betrokken bij het definitieve voorstel zoals het college dat ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorlegt.

2. Woonruimteverdeling in de Huisvestingsverordening

In totaal zijn er zeven inspraakreacties binnengekomen over de voorstellen in de Huisvestingsverordening wat betreft woonruimteverdeling. Vijf inspraakreacties zijn van de volgende organisaties afkomstig: de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), TaskForce Ouderenhuisvesting Stadionbuurt (OK, Bloomers), Woningstichting de Alliantie, Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam (Stichting BWA), Wooncafé 020 en Huurders Netwerk Amsterdam (HNA). Eén reactie is ingediend door een bewoner. Sommige reacties gaan op meerdere onderwerpen in en kunnen daarom hieronder dubbel worden geteld.

De reacties zijn als volgt verdeeld:

- Wijzigingen voorrangregeling maatschappelijke beroepsgroepen: in totaal vijf reacties
- Toevoegen van een label voor ouderenwoningen in het gereguleerde middeldure segment: in totaal drie reacties
- Aanpassing van de urgentiecriteria ten aanzien van mantelzorg en de nieuwe woonruimteverdeling: in totaal twee reacties
- Wijzigingen in het kader van de fusie met Weesp: in totaal één reactie
- Overige zienswijzen woonruimteverdeling: in totaal twee reacties

De insprekers zijn positief over de aanpassing van de urgentiecriteria ten aanzien van mantelzorg, maar er zijn vragen gesteld hoe in de praktijk getoetst wordt of de woning achteraf wordt opgezegd. Daarnaast zijn de insprekers van mening dat de aanpassing van de urgentiecriteria ten aanzien van de nieuwe woonruimteverdeling eerst geëvalueerd moet worden. De insprekers zijn ook overwegend positief over het label voor ouderenwoningen in het middeldure segment: hoewel er niet meer woningen worden gebouwd, maakt het voorstel het mogelijk om woningen specifiek voor ouderen te realiseren. Verder valt op dat insprekers kritisch zijn op de voorrang aan bepaalde beroepsgroepen en de bekendheid van de regeling. Naar aanleiding van de kritische reacties licht het college in deze Nota van beantwoording het voorstel nogmaals toe.

Tot slot zijn er inspraakreacties ingediend over onderwerpen waarover het college dit jaar geen voorstel heeft gedaan. Deze reacties gingen over het behouden van inschrijfduur bij flexwoningen en het opnemen van voorwaarden in de Huisvestingsverordening over de inzet van gebruikscontracten. Het college reageert niet individueel op alle inspraakreacties, omdat dezelfde elementen in de reacties terugkomen. In dit hoofdstuk leest u de gebundelde reactie van het college op de inspraakreacties ten aanzien van woonruimteverdeling.

2.1 Wijzigingen voorrangregeling maatschappelijke beroepsgroepen

De structurele voorrangregeling voor beroepsgroepen is op 1 januari 2020 ingegaan voor onderwijs en zorgkandidaten. De politiesector is pas later, op 1 januari 2022 aan de regeling toegevoegd. De ervaring van de afgelopen twee jaar is dat er veel meer zorgkandidaten geholpen zijn aan een woning met de voorrangregeling dan onderwijskandidaten. Om te zorgen voor een betere proportionele verdeling van het woningaanbod is het voorstel om te gaan werken met een toewijzingsquotum. Dit wordt gebaseerd op basis van de grootte van de beroepssector die voor de regeling in aanmerking komt. Het daadwerkelijke aandeel toegewezen woningen komt dan verhoudingsgewijs overeen met de grootte van de beroepsgroep (22% voor politiekandidaten, 34% onderwijskandidaten en 44% voor zorgkandidaten). Of dit quotum gehaald wordt is afhankelijk van het aanbod en of er woningen beschikbaar zijn die passen bij de aanmeldingen en zoekprofielen vanuit de beroepssectoren.

Een tweede aanpassing is specifiek voor de onderwijssector. Vanwege het alsmear toenemende lerarentekort is de wens de regeling zo effectief mogelijk in te zetten op de plekken waar ook de tekorten het meest nijpend zijn. Er is daarom voorgesteld binnen deze groep een prioritering te maken waarbij kandidaten van basisscholen met de hoogste schoolweging bij passende geschiktheid voor gaan op leraren van andere basisscholen. Na het primair onderwijs volgt het voortgezet onderwijs.

Een laatste voorgestelde wijziging betreft een aanscherping; het niet meer mogelijk maken van het opnieuw aanmelden voor de voorrangsregeling. Op dit moment kunnen kandidaten zich steeds weer opnieuw aanmelden ook als de aanmelding is ingetrokken. Voor de beroepsgroep Zorg worden verder de functies in de Nadere regels verduidelijkt om de kandidaten beter te kunnen beoordelen.

Er zijn vijf inspraakreacties binnengekomen over het voorstel voor de wijzigingen ten aanzien van de voorrangsregeling beroepsgroepen. De Stichting BWA is positief over de beroepsgroepenregeling. De reacties van de AFWC en van het HNA zijn omvangrijker en gaan over meerdere punten. De twee andere reacties alsook een deel van de reactie van het HNA gaan over de vraag waarom deze drie beroepsgroepen zijn gekozen. Deze reacties gaan niet over de wijzigingen bij de regeling maar gaan over de uitgangspunten van de voorrangsregeling. Bij de invoering zijn er onderzoeken gedaan waarom juist deze drie maatschappelijke beroepsgroepen in aanmerking zouden moeten komen. De inspraakreacties geven voor het college geen aanleiding om het voorstel aan te passen.

2.1.1 Vraag over opleidingsniveau beroepsgroepen

Insprekers vragen zich af waarom beroepen lager dan mbo-niveau 3 worden uitgesloten terwijl deze wel in de sector werkzaam zijn.

Reactie college

Om in aanmerking te komen voor de voorrangsregeling is opleidingsniveau geen criterium, het gaat om de functies waarvoor opleidingseisen gelden.

2.1.2 Keuze voor drie beroepsgroepen en meer betaalbare woningen voor alle beroepsgroepen

Een aantal insprekers begrijpen niet waarom er enkel voor de drie beroepsgroepen van politie, onderwijs en zorg wordt gekozen, er zijn ook veel personeelstekorten in andere sectoren die belangrijk zijn. De vraag is of de huren niet naar beneden bijgesteld kunnen worden en of er niet voor gezorgd kan worden dat er meer betaalbare woningen komen voor alle beroepsgroepen.

Reactie college

Het college onderschrijft de nood voor betaalbare woningen en stimuleert op verschillende manieren de bouw van betaalbaar woningaanbod. De gemeente heeft echter beperkte invloed op huurprijzen, dit betreft Rijkswetgeving.

De aanhoudende woningnood zal waarschijnlijk ook zijn effecten hebben op de andere sectoren waar tekorten in zijn. De keuze voor de drie sectoren van politie, zorg, en onderwijs is weloverwogen en heeft verschillende redenen. Het gaat hier om beroepen met een maatschappelijke betekenis, de tekorten van deze drie beroepsgroepen leveren spanning op de fundamentele rechten zoals onderwijs, zorg en veiligheid. Ook hebben de personeelstekorten in deze sectoren een directe impact op veel van de burgers van de stad.

Bij de invoering van de regeling specifiek voor deze drie groepen is aangetoond dat het niet hebben van woonruimte een van de redenen is om niet te gaan werken in een stad. Ook was de voorwaarde voor deelname aan de regeling dat die beroepsgroepen een integraal plan om de tekorten aan te pakken zouden aanleveren.

De sectoren politie en zorg hebben daarnaast ook vaker onregelmatige diensten, het verkorten van woon/werkafstanden zijn daarmee extra van belang. Het aantrekken en behouden van docenten is daarnaast essentieel voor de jeugd en de jongeren in de stad, de tekorten voor onderwijspersoneel in Amsterdam zijn groot en lopen steeds meer op.

2.1.3 Arbeidsintensieve regeling en meer bekendheid van de regeling

De AFWC heeft aangegeven dat de regeling arbeidsintensief is en er daarom behoefte is aan het verlagen van de capaciteitsdruk bij de uitvoering. Het invoeren van een toewijzingsquotum wordt afgeraden omdat dit de regeling onnodig zou compliceren. Er wordt geadviseerd de regeling beter te promoten onder onderwijskandidaten en politie zodat het de verdeling meer in evenwicht brengt. Daarnaast wordt er uitgekeken naar de evaluatie die mogelijk oplossingen biedt.

Reactie college

Het college is het eens met de AFWC dat de uitvoering van de regeling arbeidsintensief is, intern wordt gewerkt aan verbeteringen zoals bijvoorbeeld in de communicatie op de website van de gemeente. Omdat het hier gaat om schaarse (sociale) huurwoningen blijft het van belang de criteria goed te beoordelen bij het toewijzen. Het samenwerken met de corporaties in de uitvoering gebeurt op een prettige wijze, het is niet de bedoeling dit te compliceren met een toewijzingsquotum. Zoals de AFWC aangeeft zal de uitvoeringslast voor de corporaties wel beperkt blijven, aan de kant van de gemeente willen we dit ook. Het is de bedoeling dat men dit in de uitvoering met name technisch oplost door aanpassingen in het aanmeldsysteem.

Het college ziet net als de AFWC in dat er verschillende verklaringen zijn waarom het aandeel toewijzingen in onderwijs en zorg momenteel niet in verhouding is. Het in verhouding brengen van het aandeel aanmeldingen per beroepsgroep is een van de opgaven voor de komende tijd. De onderwijssector is aan zet om gerichte promotie te verzorgen. Het college ziet echter in dat het invoeren van het quotum als inspanningsverplichting daarnaast nodig is om hier gericht op te kunnen sturen. Het quotum zal ook invloed hebben op de wachttijden per sector. Hierbij wil ze benadrukken dat het toewijzingsquotum een inspanningsverplichting betreft, op basis van passendheid en aanmeldingen. Net als de AFWC kijkt het college uit naar de evaluatie van de regeling waarna mogelijk nog meer oplossingen voor de onevenredige verdeling komen.

2.1.4 Vraag naar mogelijkheden voor het aantrekken van beroepsgroepen, anders dan huisvesting

Het HNA vraagt of het mogelijk is dat naast huisvesting ook op andere wijze beroepsgroepen aan worden getrokken door (een combinatie van) andere factoren zoals (gratis) parkeren, aanbod scholen etc.

Reactie college

Huisvesting is nooit de enige reden waarom iemand kiest om te gaan werken of blijven werken in een stad. Zaken als beloning spelen ook een belangrijke rol. Het Servicecentrum Onderwijs en Zorg biedt hierom ook meer regelingen aan bijvoorbeeld als het gaat om bereikbaarheidsproblemen zoals parkeervergunningen en deelmobiliteit. In Amsterdam geldt voor docenten ook de Amsterdamse toelage voor docenten in het basisonderwijs en het speciaal onderwijs.

2.1.5 Vraag naar onderzoek of bepaalde beroepsgroepen willen wonen waar zij werken

Het HNA vraagt zich af of het college heeft onderzocht of bepaalde beroepsgroepen willen wonen in de buurt waar zij werken.

Reactie college

Gelet op het aantal aanmeldingen (706 aanmeldingen in 2021) is te zien dat de regeling populair is. Deze kandidaten kiezen ervoor om te wonen en werken in dezelfde stad. Voor de agenten geldt mogelijk dat ze liever in een ander stadsdeel wonen dan werken, maar dit kunnen we op dit moment nog niet afleiden uit de aanmeldingen en acceptaties.

2.1.6 Zorgen over aanbod minder aantrekkelijke huurwoningen

Het HNA maakt zich zorgen of de voorrangregeling niet leidt tot het aanbieden van minder aantrekkelijke huurwoningen.

Reactie college

Tot heden zijn er weinig klachten over het aanbod bekend. De corporaties bemiddelen diverse type woningen in verschillende stadsdelen die voldoen aan de normen van kwaliteit en passendheid. De evaluatie van de regeling in het najaar van 2022 zal inzichtelijk maken hoe tevreden men is met het woningaanbod. Vanuit de private ontwikkelaars gaat het om het reguliere middeldure huuraanbod dat na de voorrangstoeuwijzingen ook op de markt komt.

2.1.7 Vraag over opgeven inschrijfduur beroepsgroepen

Het HNA vraagt of bekend is of de beroepsgroepen bereid zijn om hun inschrijfduur op te geven.

Reactie college

De inschrijfduur wordt opgegeven na acceptatie van woningaanbod ook als men via de voorrangregeling een woning heeft verkregen. Gelet op het aantal aanmeldingen is te veronderstellen dat men deze wil opgeven, ze verkrijgen er immers een woning mee.

2.1.8 Bijdrage investeerders aan de huisvesting beroepsgroepen

Het HNA vraagt tot slot of het college investeerders en met name de pensioenfondsen van de beroepsgroepen en (ziektekosten)verzekeraars bereid gevonden heeft bij te dragen aan de huisvesting van deze beroepsgroepen.

Reactie college

Er zijn intentieafspraken met institutionele beleggers (vaak pensioenfondsen) over het woningaanbod voor beroepsgroepen, deze beleggers zijn niet direct gerelateerd aan de beroepssectoren. Met de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed, Nederland (IVBN) zijn jaarlijks 200 middeldure huurwoningen afgesproken.

2.2 Toevoegen van een label voor ouderenwoningen in het gereguleerde middeldure segment

In juli 2020 is met het tekenen van de Intentieverklaring zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen in Amsterdam 2020-2025 een ambitie vastgelegd om in vier jaar tijd tweeduizend woningen voor ouderen in aanbouw te nemen. Een deel van deze woningen (vijfhonderd) is gewenst voor ouderen met een inkomen in het middensegment. Het labelen van deze woningen voor ouderen met een middeninkomen is momenteel niet mogelijk via de Huisvestingsverordening, omdat een dergelijk label nog niet bestaat. Hierdoor kan er bij het opstellen van eisen voor gronduitgiftes niet worden gegarandeerd dat middeldure huurwoningen daadwerkelijk aan ouderen met een middeninkomen worden toegewezen.

Het college stelt daarom voor om een voorranglabel voor ouderen in het middeldure segment toe te voegen zodat de woningen bij de juiste doelgroep terechtkomen. Met het label wordt het mogelijk om op

nieuwbouwlocaties woningen specifiek voor ouderen in de middeldure huur te laten realiseren met een woonoppervlakte tot 70 vierkante meter.

In totaal zijn er drie inspraakreacties binnengekomen over het voorstel om een label toe te voegen voor ouderenwoningen in het gereguleerde middeldure segment. De inspraakreacties zijn van de volgende organisaties afkomstig: TaskForce Ouderenhuisvesting Stadionbuurt, Wooncafé 020 en HNA. De reacties zijn overwegend positief: hoewel er niet meer woningen worden gebouwd, maakt het voorstel het mogelijk om woningen specifiek voor ouderen te realiseren. Ook worden er wat vragen en opmerkingen meegegeven. Het college ziet in deze inspraakreacties geen aanleiding om een wijziging aan te brengen in het voorgenomen voorstel. Het college gaat hieronder in op de inspraakreacties.

2.2.1 Beoogd doel van het label

Het HNA en Wooncafé 020 vragen naar het beoogde doel dat het college voor ogen heeft met dit label, temeer omdat het effect van een hogere huur – in combinatie met verlies van huurtoeslagen – geen stimulans vormt om te gaan verhuizen. Dit leidt ook tot de vraag of het labelen van ouderenwoningen in het middensegment in combinatie met hogere huren het gewenste effect zal hebben. Dit ook gezien tegen de achtergrond dat de inkomens van ouderen niet stijgen en de aanwezige huidige hoge inflatie. Ook wordt aangegeven dat dit label nooit ten koste mag gaan van de senioren die willen doorschuiven en zijn aangewezen op een woning in de sociale huur.

Reactie college

Het labelen van woningen voor ouderen met een middeninkomen is momenteel niet mogelijk via de Huisvestingsverordening, omdat een dergelijk label nog niet bestaat. Bij nieuwbouwplannen willen marktpartijen echter ook een aantal grotere woningen in de middeldure huur voor ouderen kunnen toevoegen, als bijvoorbeeld in een complex een concept is bedacht voor geclusterde woningen voor ouderen. Het introduceren van een voorranglabel voor ouderenwoningen tot 70 vierkante meter woonoppervlakte in het middeldure segment zal ervoor zorgen dat deze woningen ook bij ouderen kunnen terechtkomen. De verwachting is dat dit mede zal bijdragen aan meer doorstroming op de woningmarkt.

Een deel van de ouderen heeft een te hoog inkomen voor de sociale huur en is aangewezen op een huurwoning in het middensegment of een koopwoning. De bouw van dit soort woningen gaat niet ten koste van de bouw van sociale huurwoningen. Het aanbod van voor ouderen geschikte woningen in het middensegment als ook in de sociale koop is erg laag. Het toevoegen van dit label vergroot hun kansen op een middeldure huurwoning tot 70 vierkante meter woonoppervlakte. Het aanbieden van een woning in de middeldure huur met meer kwaliteit (wat groter dan gemiddeld, een extra slaapkamer en in de buurt van voorzieningen) kan een deel van deze ouderen verleiden om te verhuizen (ondanks de huurprijs). Ouderen kunnen dan uit hun (niet geschikte) sociale huurwoning naar deze nieuwbouwwoning verhuizen. Dan komt er een woning vrij voor mensen die zijn aangewezen op de sociale huur (deze ouderen krijgen immers voorrang) en de oudere kan gaan wonen in een woning geschikt om oud in te worden.

2.2.2 Extra labelen van (sociale) huurwoningen voor senioren

De TaskForce Ouderenhuisvesting Stadionbuurt pleit voor een specifiek genoemd stadsdeel in Amsterdam voor het behouden en meer realiseren (via labelen) van sociale huurwoningen voor ouderen. In diezelfde reactie wordt gevraagd waar de vertrouwelijkheidsclausule, die rust op het labelen van woningen, op is gebaseerd en of men deze kan opheffen.

Een andere inspraakreactie van het HNA geeft aan dat men van mening is dat er duidelijke en goed te controleren afspraken gemaakt moeten worden in het kader van de prestatieafspraken over seniorenlabeling in de (sociale) woningbouw.

Reactie college

De gemeente en AFWC zijn niet bekend met de term vertrouwelijkheidsclausule bij het labelen van woningen. Waarschijnlijk is deze gedachte over het bestaan van zo'n label ontstaan omdat de gemeente alleen inzicht heeft in de totale aantallen woningen met een seniorenlabel in de stad en per stadsdeel, maar niet over de exacte adressen waar deze woningen staan. De woningen zijn eigendom van de corporaties en zij bepalen zelf hoe zij met de labeling (ook van woningen voor andere doelgroepen) omgaan binnen hun voorraad. Het is aan de corporaties zelf om inzicht te geven over de labels op adresniveau.

Het is de bedoeling op basis van de inmiddels verkregen gegevens over seniorenlabels (Bron AFWC) en de cijfermatige vooruitzichten over vergrijzing per stadsdeel, gesprekken te gaan voeren met corporaties over het verbeteren van de match tussen vraag en aanbod van gelabelde seniorenwoningen binnen hun bezit. Dit betreft bestaande bouw. Tegelijkertijd wordt gekeken naar vraag en aanbod en sturing daarop in de nieuwbouw. Het is nu nog onduidelijk in hoeverre het aantal te labelen seniorenwoningen (bestaand en nieuwbouw) meegenomen kan worden in de nieuwe Samenwerkingsafspraken van de gemeente met de corporaties en huurdersvertegenwoordigers.

2.2.3 Het transparant aanbieden en verdelen van seniorenwoningen

In de inspraakreacties worden meerdere vragen gesteld over hoe vraag en aanbod zal plaatsvinden van deze nieuwe seniorenwoningen als ook hoe de verdeling van deze middeldure huurwoningen plaats zal vinden.

Reactie college

WoningNet is het aanbodplatform voor corporatiewoningen in de sociale huur, waaronder de gelabelde seniorenwoningen. Corporaties hebben zicht op het aantal en op de locatie van hun gelabelde seniorenwoningen. WoningNet is niet ingericht om vraag en aanbod in de middeldure huur op elkaar af te stemmen. Verschillende corporaties bieden op hun website de te huur staande middeldure huurwoningen aan. Voor de particuliere sector is er nog geen aanbodplatform.

Amsterdam zet in op één aanbodplatform voor het middensegment, maar dat is er nog niet. Het gesprek over één platform is de gemeente met marktpartijen al meerdere keren aangegaan, ook voor een samenwerking tussen corporaties en beleggers. Het idee is om het platform en de toewijzingsregels veel meer in elkaar te schuiven, maar tot op heden hebben deze gesprekken niet tot een concreet resultaat geleid. Het college wil kijken of er op basis van individuele afspraken en initiatieven goede voorbeelden van aanbodplatforms kunnen worden gerealiseerd waarbij anderen zich willen aansluiten.

2.2.4 Kansen op doorstromen vergroten van ouderen op de woningmarkt

Hoewel het voorliggende wijzigingsvoorstel van de Huisvestingsverordening uitsluitend betrekking heeft op het toevoegen van een label voor seniorenwoningen in het gereguleerde middeldure segment, hebben de insprekers de gelegenheid benut om een reactie op andere punten mee te geven. In een reactie wordt gepleit voor een verruiming van de regelingen Van Hoog naar Laag en Van Groot naar Beter voor particulier hurende ouderen, anders zijn zij kansloos bij het vinden van een passende woning op WoningNet. Er wordt gesteld dat ook de particuliere verhuurders een verantwoordelijkheid hebben bij het laten doorstromen van senioren die vastzitten op een bovenwoning. Het HNA verzoekt het college om nader (markt-) onderzoek te (laten) doen naar de effecten c.q. effectiviteit van de regelingen Van Groot naar Beter en Van Hoog naar Laag. Temeer omdat het effect van een hogere huur – in combinatie met verlies van huurtoeslagen – geen stimulans vormt om te gaan verhuizen.

Reactie college

Volgens het onderzoek WiA (Wonen in Amsterdam 2021) huurt 16% van de 65+'ers van een particuliere verhuurder, het grootste deel (60%) van de 65+'ers huurt van een woningcorporatie.

Het college heeft eerder verkend of er een mogelijkheid is om Van Hoog naar Laag uit te breiden en open te stellen voor ouderen die een gereguleerde woning huren bij een particuliere verhuurder, waarbij wordt gegarandeerd dat de vrijkomende woning verhuurd blijft worden met een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Dit blijkt juridisch niet mogelijk. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) ziet geen ruimte in de wetgeving (Huisvestingswet, Burgerlijk Wetboek) om als gemeente de huurprijs van vrijkomende woningen met de verhuisregeling Van Hoog naar Laag te reguleren en af te spreken met partijen. Er lopen gesprekken met de gemeente en Vastgoed Belang (platform particuliere beleggers) om leden op te roepen om meer te doen aan doorschuiven van oudere huurders van hooggelegen naar laaggelegen woningen binnen het eigen bezit. De inzet is om één of twee verhuurders bereid te vinden om hieraan mee te doen.

De verhuisregelingen zijn in 2019 geëvalueerd. De conclusie was dat de verhuisregelingen bijdragen aan doorstroming maar dat de onbekendheid van de regelingen bij de doelgroep groot is. Er wordt ingezet op betere voorlichting met een combinatie van grotere wooninformatiemarkten, kleinere acties zoals bustours door het stadsdeel en kleinschalige buurtgerichte acties.

Het effect van een hogere huurprijs speelt niet bij doorstromen naar een andere woning via de regelingen, want huurders mogen dan de nettohuur van de oude woning meenemen. Op doorstroming en de regelingen wordt ingegaan in het kader van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, waarvoor het proces wordt gestart in het najaar van 2022.

2.3 Aanpassing van de urgentiecriteria ten aanzien van mantelzorg en de nieuwe woonruimteverdeling

Met de voorstellen voor aanpassing van de urgentiecriteria ten aanzien van mantelzorg brengen we het geschreven beleid weer in lijn met de praktijk. De regels worden zo aangepast dat duidelijk wordt dat de huidige woning pas hoeft te worden opgezegd als er een nieuwe woning is verkregen.

In begin 2023 wordt het nieuwe systeem van woonruimteverdeling van kracht in de stadsregio Amsterdam. Met ingang van het puntensysteem van de nieuwe woonruimteverdeling, vervalt de inschrijfduur en bepalen zoekpunten, situatiepunten en wachtpunten samen de plek op de wachtlijst. Het voorstel is om huishoudens van maximaal 3 personen met meer dan 13 wachtpunten geen urgentie toe te kennen, net als huishoudens van minimaal 4 personen met 15 wachtpunten of meer. Ook is voorgesteld in de Nadere regels urgenties op te nemen dat mensen alleen urgentie krijgen als ze zich hebben ingespannen om zoekpunten te verzamelen.

Het college heeft twee inspraakreacties ontvangen over de aanpassing van de urgentiecriteria ten aanzien van mantelzorg en de nieuwe woonruimteverdeling. De insprekers staan positief tegenover het voorstel ten aanzien van de mantelzorg, maar de AFWC heeft wel vragen over de handhaving. De insprekers zijn daarnaast van mening dat de omzetting van inschrijfduur naar wachtpunten voor het systeem van de nieuwe woonruimteverdeling te vroeg komt. De inspraakreacties geven voor het college geen aanleiding om het voorstel aan te passen.

2.3.1 Positieve reacties op de wijzigingen Nadere regels mantelzorg

Twee insprekers geven aan dat ze zich kunnen vinden in de specificatie dat de woning bij een urgentieaanvraag op grond van mantelzorg pas hoeft te worden opgezegd nadat er een vervangende woning is gevonden.

2.3.2 Verzoek op handhaving van de bepalingen van mantelzorg

De AFWC geeft in haar inspraakreactie aan dat zij zich kan vinden in de aanpassing van de Nadere regels

over urgentie op grond van mantelzorg. Zij vraagt het college om deze bepaling uit te breiden en toe te voegen dat de gemeente nog een controle uitvoert of de oude woning wel is opgezegd of verkocht.

Reactie college

Het college begrijpt de wens van de AFWC om de controle op het opzeggen van het vorige contract toe te voegen aan de Nadere regels. Dat deze bepaling is opgenomen in de Nadere regels, impliceert al dat dit ook gecontroleerd moet worden. De andere bepalingen onder het artikel dat gaat over mantelzorg worden immers ook gecontroleerd voordat er urgentie wordt toegekend. Het zou in de praktijk ook eenvoudig gecontroleerd kunnen worden: we kunnen de aanvrager immers vragen om nadat de woning is opgezegd of verkocht daar bewijs van te leveren. Op het moment dat deze controle plaatsvindt, zijn de urgentieverklaring en de huisvestingsvergunning echter al verleend. Het hebben van een andere woning is conform artikel 2.3.3 van de Huisvestingsverordening geen grond om de huisvestingsvergunning in te trekken. Op dit moment kunnen er dus geen consequenties aan worden verbonden als blijkt dat iemand de eigen woning niet heeft opgezegd of verkocht. We zullen de komende tijd onderzoeken of het mogelijk is om wel een controle op dit punt in te stellen waaraan consequenties verbonden zijn.

2.3.3 Te vroeg om inschrijfduur om te zetten in wachtpunten

Urgentieaanvragen van mensen die voldoende inschrijfduur hebben om hun woonprobleem zelf op te lossen, worden afgewezen. Omdat inschrijfduur vervalt met de ingang van het puntensysteem van de nieuwe woonruimteverdeling, is het college voornemens om de 13 en 15 jaar inschrijfduur die nu geldt als grens om nog in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring om te zetten in wachtpunten. Twee insprekers geven aan dat deze omzetting te vroeg komt: eerst moet geëvalueerd worden hoe het nieuwe systeem werkt en hoe snel punten worden opgebouwd.

Reactie college

Het college begrijpt de zorg dat de veranderingen die het nieuwe puntensysteem met zich meebrengt nog onvoldoende in kaart zijn gebracht. Dit is meegewogen toen werd besloten om de inschrijfduur toch om te zetten in wachtpunten. De reden dat het college ervoor heeft gekozen om inschrijfduur toch een op een om te zetten in wachtpunten, is dat het naar verwachting drie à vier jaar zal duren voordat we weten met hoeveel punten iemand straks kans maakt op een woning. De inschrijfduur in de Nadere regels vervangen door een totaal aan punten, kan dus pas over lange tijd.

Het college acht het niet wenselijk om deze bepaling gedurende die jaren uit de Nadere regels urgenties te halen totdat er meer duidelijkheid is over het aantal punten dat iemand straks nodig heeft. Met de nieuwe woonruimteverdeling zullen woningzoekenden die hun best doen om een nieuwe woning te zoeken meer kansen krijgen door de invoer van zoekpunten en situatiepunten. Het is dus juist de bedoeling dat woningzoekenden die louter op hun wachttijd rekenen minder kans maken op een woning. Juist woningzoekenden die veel wachtpunten hebben, hoeven zich in het eerste jaar minder lang in te spannen om zoekpunten te verzamelen om in aanmerking te komen voor een woning. In uitzonderlijke omstandigheden waarin iemand met veel wachtpunten die onmogelijk zoekpunten had kunnen vergaren en daarom niet in aanmerking komt voor een nieuwe woning, kan er een uitzondering gemaakt worden.

Het college monitort de komende jaren nauw hoeveel punten iemand nodig heeft om in aanmerking te komen voor een nieuwe woning. Als het nodig blijkt te zijn kan de bepaling in de Nadere regels worden aangepast.

2.4 Wijzigingen in het kader van de fusie met Weesp

De colleges van Amsterdam en Weesp hebben besloten om Weesp op 1 januari 2023 te integreren in de Huisvestingsverordening van Amsterdam. Bij deze integratie wordt rekening gehouden met de afspraken uit het bestuurlijk akkoord, waaronder de afspraak dat de positie van de Weesper woningzoekende er niet op achteruit mag gaan. Het voorstel is dat er gedurende acht jaar 60% van de vrijkomende sociale

huurwoningen in Weesp met voorrang aan Weesper woningzoekenden worden verleend en bestaande situaties in Weesp zullen zoveel mogelijk vergund worden.

Het college heeft één inspraakreactie van de AFWC ontvangen over de voorrang voor Weesper woningzoekenden. De AFWC heeft aangegeven dat in het bestuursakkoord is afgesproken dat de voorrang in acht jaar wordt afgebouwd, maar dat deze afbouw niet terugkomt in het voorstel. Ook vraagt de AFWC het college om af te zien van het voornemen om binnen de 60% van de sociale huurwoningen die met voorrang worden toegewezen aan Weespers 100% van de nieuwbouw met voorrang aan te bieden aan Weespers. Naar aanleiding van deze reactie licht het college het voorstel nogmaals toe. De inspraakreactie geeft voor het college geen aanleiding om het voorstel aan te passen.

2.4.1 Voorstel afbouwregeling voor de voorrangregeling voor Weesper woningzoekenden

De Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC) wijst in haar reactie op het bestuurlijk akkoord tussen Weesp en Amsterdam. Daarin staat dat de garantie dat de positie van Weesper woningzoekenden gelijk blijft aan de situatie van voor de fusie gedurende acht jaar wordt afgebouwd. De AFWC vraagt het college om een afbouwregeling conform de afspraken van het bestuurlijk akkoord in de verordening op te nemen. Zij geven aan dat er bijvoorbeeld eerst twee jaar lang 60% voorrang kan worden gegeven, dan twee jaar lang 50%, zodat er na 8 jaar de voorrang nog maar ziet op 30% van de vrijkomende woningen in Weesp.

Reactie college

Het college heeft er om verschillende redenen voor gekozen om op dit punt af te wijken van het bestuurlijk akkoord uit 2019. Op 10 november 2020 zijn de gemeente Weesp en woningcorporatie Ymere in het kader van de prestatieafspraken bestuurlijk overeengekomen dat 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen in Weesp met voorrang zou worden toegewezen aan Weespers. Deze afspraak is onvoldoende nageleefd. In 2019 werd slechts 2% van de vrijkomende woningen in Weesp met voorrang aan Weespers toegewezen. In 2020 was dat percentage hoger, namelijk 18%, maar werd nog steeds niet voldaan aan de gemaakte afspraken. Dat betekent dat de Weesper woningzoekenden de afgelopen jaren relatief zijn benadeeld ten opzichte van andere woningzoekenden in de regio Gooi & Vechtstreek. In plaats van uit te gaan van een hoger uitgangspunt van bijvoorbeeld 70%, heeft het college er voor gekozen om langer vast te houden aan de 60% voorrang voor Weesper woningzoekenden. Er wordt de komende jaren frequent gemonitord of deze 60% ook gehaald wordt.

Daarnaast speelde mee dat het eenvoudiger is om niet elk jaar een ander percentage te hanteren. Op deze manier blijft de regeling (ondanks de schommelingen in het aantal mutaties) transparant en weten woningzoekenden, corporatie en gemeente waar ze aan toe zijn. Tot slot is ook gebleken dat het verschil in inschrijfduur tussen Weesper woningzoekenden en woningzoekenden in Amsterdam groter was dan aanvankelijk gedacht. De gemiddelde wachttijd in 2019 bij het krijgen van een woning in Weesp is met gemiddeld 9,5 jaar aanzienlijk minder lang dan in Amsterdam (13,8 jaar). De verwachting is dat het puntenstelsel dat straks de inschrijfduur vervangt dit niet gelijk zal trekken. Dat komt omdat Weespers die graag in Weesp willen blijven wonen minder zoekpunten kunnen verzamelen dan andere Amsterdammers. Woningzoekenden krijgen straks zoekpunten door frequent te reageren op het woningaanbod. Er worden veel minder woningen in Weesp aangeboden, waardoor er minder aanbod is om op te reageren en er dus ook minder zoekpunten kunnen worden verzameld. Als Weespers buiten Weesp zoeken, kan dit verschil wel worden gecompenseerd met zoekpunten. Het college wil de Weesper woningzoekenden een extra steuntje in de rug geven om het verschil in inschrijfduur te compenseren. Omdat vanaf 2030 de Overgangsregeling vervallen woonduur niet meer wordt toegepast, is de verwachting dat de inschrijfduur van Weespers en Amsterdammers op dat moment dicht bij elkaar komt. Daarom is dit ook een logisch moment om te stoppen met het geven van voorrang aan Weespers.

Hoewel bovenstaande argumenten hebben geleid tot de keuze om het percentage gedurende de acht jaar niet af te bouwen, klopt het dat dit niet conform de afspraken van het bestuurlijk akkoord is. Het college onderzoekt daarom komend jaar of een afbouwregeling wenselijk kan zijn. Hiervoor zoekt zij afstemming met de bestuurscommissie en bestuurders van stadsgebied Weesp en de woningcorporatie Ymere.

2.4.2 Oproep om af te zien van het voorstel om 100% van de nieuwbouw met voorrang aan Weespers te verhuren

De AFWC vraagt het college in haar reactie om af te zien van het voornemen om binnen de 60% van de sociale huurwoningen die met voorrang worden toegewezen aan Weespers 100% van de nieuwbouw met voorrang aan te bieden aan Weespers. In plaats daarvan vraagt zij het college om per nieuwbouwproject te kijken wie er in aanmerking zou moeten komen. Door te monitoren hoe de Weesper woningmarkt zich ontwikkelt na de fusie kan volgens de AFWC het beste de invulling van de kernvoorrang bepaald worden. De AFWC geeft daarnaast in haar reactie aan dat het verschil tussen de 25% kernvoorrang die mogelijk is voor nieuwbouwcomplexen in Amsterdam en de 100% kernvoorrang voor Weesp te groot is. Zij ziet geen argumenten voor het grote verschil tussen deze percentages.

Reactie college

Het college heeft ervoor gekozen om 100% van de nieuwbouw in Weesp met voorrang toe te wijzen aan Weespers, omdat er de afgelopen jaren weinig nieuwbouw in Weesp is opgeleverd. De ervaring leert dat juist nieuwbouwwoningen gewild zijn: deze woningen zijn duurzaam, van alle gemakken voorzien en zorgen voor de nodige doorstroming. De afgelopen 30 jaar zijn er echter maar twee bescheiden nieuwbouwprojecten in Weesp opgeleverd. De komende jaren worden er wel weer nieuwbouwcomplexen in Weesp opgeleverd. Het college vindt het belangrijk dat Weesper woningzoekenden dan als er eerste een woning krijgen aangeboden. Op deze manier worden Weesper woningzoekenden enigszins gecompenseerd voor het gebrek aan nieuwbouwwoningen in de afgelopen decennia.

Het college is verder van mening dat er wel argumenten bestaan voor het verschil in percentages tussen de kernvoorrang en voorrang voor nieuwbouwcomplexen. Waar er in Weesp in de afgelopen 30 jaar maar twee nieuwbouwprojecten zijn opgeleverd, zijn er in Amsterdam in 2020 alleen al 1372 nieuwbouwwoningen van corporaties opgeleverd. Bovendien kan juist het voorrang geven bij nieuwbouw de doorstroming bevorderen. Mensen die nu in een eengezinswoning in Weesp wonen kunnen terecht in de appartementen die worden opgeleverd. De afgelopen jaren stond die doorstroming onder druk terwijl er in Weesp tot nu toe sterke cohesie was. Wanneer Weespers bijvoorbeeld geen woning kunnen vinden en daarom niet meer kunnen mantelzorgen, komt de leefbaarheid onder druk te staan. Het college houdt daarom vast aan het voornemen om 100% van de nieuwbouw met voorrang aan Weespers aan te bieden.

2.5 Overige zienswijzen woonruimteverdeling

Naast de inspraakreacties over de voorstellen zijn er ook twee inspraakreacties binnengekomen over woonruimteverdeling die niet direct zien op de voorstellen in de wijzigingsverordening. Het gaat om een inspraakreactie die betrekking heeft op het opnemen van voorwaarden in de Huisvestingsverordening over de inzet van gebruikscontracten en die ingaat op het hanteren van eenduidige definities en een inspraakreactie die ingaat op het behouden inschrijfduur bij flexwoningen. Het college gaat hieronder op elke reactie in.

2.5.1 Opnemen van voorwaarden in de Huisvestingsverordening over de inzet van gebruikscontracten

Door HNA is het verzoek gedaan de regeling van “gebruikscontracten” opnieuw op te nemen in de Huisvestingsverordening. De inzet van gebruikscontracten gebeurt vaak in de fase voor het officiële onderhandelingstraject met de bewoners over een aanpak van een complex volgens de Amsterdamse Kaderafspraken. Die tijdelijke huurders zorgen volgens HNA voor extra onrust in een complex. Het aantal vaste huurders wordt kleiner en daardoor verzwakt de positie van de bewonerscommissie in het onderhandelingstraject. Huurders met een gebruikscontract hebben daarnaast geen huurrechten. Het is wel begrijpelijk dat de corporaties gebruikscontracten inzetten als tijdelijk verhuur in het kader van de Leegstandwet nog niet mogelijk is, maar dit is volgens het HNA niet wenselijk.

Reactie college

Het college bedankt het HNA voor dit signaal. Er gelden vanuit de gemeente geen beperkende regels of afspraken over het gebruik van gebruiksovereenkomsten of antikraakovereenkomsten. Op het moment

worden alle regels rond het proces van vernieuwing en verbetering van wooncomplexen onder de loep genomen. Doel is het proces rond de herhuisvesting in overleg met corporaties en huurders te verbeteren. Het is belangrijk alle regels in relatie tot elkaar te bezien. Dit vraagt tijd en de benodigde uitwerking. De inzet van gebruiksovereenkomsten door corporaties en de wenselijkheid hier regels voor te stellen zal hier ook in meegenomen worden.

2.5.2 Behouden inschrijfduur bij flexwoningen

De woningstichting de Alliantie heeft een reactie gegeven op de gewijzigde Huisvestingsverordening die per 1 januari 2023 in gaat als toevoeging op de inspraakreactie van de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC). Het voorstel is om voor flexwoningen die in de laatste periode voor verwacht einde exploitatie van de tijdelijke woningen worden verhuurd met een tijdelijke huurovereenkomst voor de duur van de tijdelijke omgevingsvergunning, de betreffende nieuwe huurder zijn/ haar inschrijfduur te laten behouden.

Reactie college

Op 1 januari 2022 heeft het Rijk het Burgerlijk Wetboek uitgebreid met een specifieke regeling voor flexwoningen, waarin wordt geregeld dat een tijdelijke huurovereenkomst kan worden aangeboden voor de duur van een tijdelijke omgevingsvergunning van maximaal 15 jaar. Het college begrijpt de wens van de Alliantie en de AFWC om de inschrijfduur te behouden voor de nieuwe tijdelijke huurovereenkomsten tot einde omgevingsvergunning. Mogelijkheden tot het verruimen van de nieuwe huurovereenkomsten door behoud van inschrijfduur is voor de wijziging van de Huisvestingsverordening 2023 is niet meegenomen als inspraakvoorstel. Omdat een dergelijke wijziging een grote impact heeft op de wachtrij voor een sociale huurwoning is noodzakelijk om dit zorgvuldig uit te werken en inspraak voor te organiseren. Het college zal bij de eerst volgende wijziging van de Huisvestingsverordening dit meenemen. De gemeente gaat daarnaast graag in gesprek met de corporaties om met elkaar te onderzoeken op welke wijze en voor welke doelgroepen wij deze nieuwe contractvorm willen gaan inzetten.

Parallel hieraan werkt het Rijk aan een wetsvoorstel dat strekt tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, waarin de wettelijke verplichting wordt opgenomen voor gemeenten om de inschrijfduur te laten behouden bij deze contracten. Het is nog niet duidelijk wanneer het wetsvoorstel in werking treedt. Als deze verplichting wordt opgenomen in de Huisvestingswet dan wordt de Huisvestingsverordening hierop aangepast.

2.5.3 Hanteren van eenduidige definities

Het HNA geeft aan een landelijke, eenduidige en heldere definitie te willen van de begrippen sociale huurwoning, middenhuur en ouderenwoning.

Reactie college

Het college begrijpt de wens van het HNA voor een landelijke definitie van de genoemde begrippen, maar dit kan het college niet oplossen in de Huisvestingsverordening die alleen geldig is in de gemeente Amsterdam. De verordening gaat niet over de hoogte van de huurprijs en de bijkomende kosten. Het Rijk werkt overigens aan landelijke regels voor sociale en of gereguleerde huur om hier duidelijkheid in te verschaffen.

3. Woonruimtevoorraad in de Huisvestingsverordening

In totaal zijn er vier inspraakreacties binnengekomen die zien op de regels ten aanzien van de woonruimtevoorraad. Drie inspraakreacties zijn van de volgende organisaties afkomstig: de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties (AFWC), de Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam (Stichting BWA) en Stadsherstel Amsterdam NV (Stadsherstel). Eén reactie is ingediend door een bewoner. De reacties gaan over de aanpassingen van de quota kamerverhuur en B&B aan de nieuwe wijkindeling. De meeste insprekers zijn kritisch op de quota voor kamerverhuur en B&B. Zo zijn er insprekers die de maatregelen niet ver genoeg vinden gaan en tot verstrenging oproepen. De reactie van Stadsherstel richt zich niet op de voorgestelde aanpassingen maar op het beleid voor woningdelen in het algemeen en de regels voor woningvormen.

3.1 Kamerverhuur

Op het voorstel tot wijziging van de wijkquota voor kamerverhuur zijn drie reacties binnengekomen. Twee daarvan betroffen overwegend algemene kritiek op het woningdeelbeleid. De eerste reactie ging met name over overlast door kamerverhuur en dat de gemeente hier niet goed mee omgaat. Gevraagd wordt om te stoppen met het toestaan van woningdelen in sommige wijken. De tweede reactie ging onder andere over de mogelijkheid om een algemeen quotum voor alle vormen van woninggebruik in te voeren (voor kamerverhuur, woningvormen en toeristische verhuur in één) en de pandquota te beperken.

De derde reactie betrof een reactie op de gewijzigde wijkquota van de AFWC waarin wordt aangegeven dat woningcorporaties geen gevolgen ondervinden van de nieuwe wijkindeling, omdat woningcorporaties (zo geeft de AFWC namens de corporaties aan) niet aan nieuwe woningdeelsituaties doen. De inspraakreacties geven voor het college geen aanleiding om het voorstel aan te passen.

De vierde reactie, afkomstig van Stadsherstel, richt zich op de vergunningplicht voor kamerverhuur in het algemeen en met name de eis van een individueel huurcontract. Hierdoor dekt de huurprijs voor de totale woning de exploitatiekosten niet en vanwege de verschillende looptijden van de contracten is het niet mogelijk om de woning weer regulier te verhuren. Verder kunnen de monumentale panden vaak niet aan de eisen, die zijn verbonden aan de vergunning, voldoen. Tot slot geeft Stadsherstel aan, boetes voor ongeoorloofd woningdelen ontvangen te hebben, doordat Stadsherstel beperkt is in de mogelijkheden om zelf te controleren op woninggebruik door huurders.

De inspraakreacties geven voor het college geen aanleiding om het voorstel aan te passen.

Reactie college

De voorgestelde wijziging beperkt zich wat betreft kamerverhuur tot het aanpassen van de wijkindeling en quota in de nadere regels. Het is niet het moment om bij deze wijziging van de Huisvestingsverordening grote veranderingen in het woningdeelbeleid, waar de insprekers op doelen, door te voeren. Het huidige beleid biedt namelijk enerzijds ruimte voor kamerverhuur, waarbij tegelijk voorwaarden zijn opgenomen om overlast tegen te gaan (om de leefbaarheid te beschermen) en te voorkomen dat een steeds groter deel van de woningvoorraad wordt gebruikt voor kamerverhuur. Het college is van mening dat met het huidige beleid, bestaande uit de quota in combinatie met de overige voorwaarden (o.a. geluidseisen en de gemeenschappelijke ruimte), voldoende bescherming wordt geboden om de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid te waarborgen. Het college zal de komende tijd het beleid voor woningdelen uitgebreid tegen het licht houden om (eventueel) tot nieuwe voorstellen te komen. De inspraakreacties zal het college betrekken bij het doen van voorstellen voor mogelijk nieuw woningdeelbeleid. Het college wil hierbij een

brede afweging maken, waarbij de belangen van alle partijen zullen worden meegewogen en gekeken wordt naar het belang van woningdelen binnen de huidige problemen op de woningmarkt.

Het college heeft in het Amsterdams Akkoord 2022-2026 de volgende doelen gesteld ten aanzien van kamerverhuur: 'Ook gaan we het woningdeel-beleid evalueren om te bezien hoe we woningdelen met 3 personen eenvoudiger kunnen maken. Bijvoorbeeld door knellende voorwaarden te schrappen en te onderzoeken of er gedifferentieerd kan worden met quota. We bestrijden verkamering en vinden het belangrijk dat de balans op de woningmarkt gewaarborgd blijft door middel van quota. We gaan in gesprek met corporaties op welke wijze zij meer ruimte kunnen bieden voor friendscontracten in vrije sector woningen.'

Momenteel vindt de evaluatie van het kamerverhuurbeleid plaats. Het college zal mede op basis van de inspraakreacties, samen met de evaluatie, de doelstellingen uit het coalitieakkoord en de uitkomsten uit het nog door de gemeenteraad vast te stellen bredere kader van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting voorstellen voor nieuw woningdeelbeleid ontwikkelen.

Aangaande de overlast als gevolg van kamerverhuur is het college aan het verkennen hoe beter kan worden opgetreden tegen structurele overlast en welke sancties kunnen worden opgelegd. De Huisvestingsverordening biedt geen mogelijkheid sancties op te leggen voor reguliere/incidentele overlast door kamerverhuur. Wel kan in het uiterste geval bij aantoonbare structurele, ernstige overlast door kamerverhuur de afgegeven omzettingsvergunning worden ingetrokken. Ook is het mogelijk op grond van de Wet aanpak woonoverlast voor de burgemeester om specifieke gedragsaanwijzingen te geven aan overlastgevers. Het college streeft ernaar de komende maanden een aanpak structurele overlast door kamerverhuur op te zetten.

3.2 Woningvormen

Stadsherstel brengt in dat de eis dat een grondgebonden woning pas vanaf 200 m² gevormd mag worden naar meerdere woningen, maakt dat bijvoorbeeld een woning van 180 m² niet kan worden verbouwd naar meerdere betaalbare woningen. Terwijl dat zou passen in het streven naar meer grotere betaalbare woningen, aldus Stadsherstel. Daarnaast is vaak een extra interne trap nodig om aan de minimale eis voor gevormde woningen van 40 m² die in stadsdeel Centrum geldt te voldoen, waardoor per saldo ruimte verloren gaat.

Reactie college

Het college begrijpt dat de complicaties die de voorwaarden voor woningvormen met zich mee kunnen brengen, als nadelig worden ervaren. De minimale oppervlakte eisen dienen echter het behoud van de schaarse grotere woningen in onder meer de binnenstad, waardoor deze woningen beschikbaar blijven voor grotere huishoudens. Dit draagt volgens het college bij aan een evenwichtige woningvoorraad.

4. Bijlage 1: overzicht inspraakreacties

1. Aanpassingen quota kamerverhuur en B&B aan nieuwe wijkindeling, referentienummers:

3540-5708
9235-2781
7638-9011

2. Beroepsgroepenregeling, referentienummers:

9792-3606
9235-2781
7638-9011
951-8764
Reactie HNA via BDA Informatiemanagement

3. Label ouderenwoningen middeldure segment, referentienummers:

0442-2689
951-8764
Reactie HNA via BDA Informatiemanagement

4. Aanpassingen urgentiecriteria mantelzorg en nieuwe woonruimteverdeling, referentienummers:

9235-2781
951-8764

5. Wijzigingen in Weesp per 1 januari 2023, referentienummers:

9235-2781

6. Overige onderwerpen, referentienummers:

5392-3471
Reactie HNA via BDA Informatiemanagement
Reactie Stadsherstel via e-mail

