Gemeente Amstelveen

SO - Ruimte en Economie

Uw contact J. Gringhuis
T (020) 540 42 04
F (020) 540 45 59
j.gringhuis@amstelveen.nl

Postbus 4, 1180 BA Amstelveen
Vermeld bij reactie ons kenmerk en datum van deze brief

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening t.a.v. minister Elanor Boekholt-O'sullivan

Datum 21 augustus 2026
Ons kenmerk Z24-012036

Betreft Consultatie wetsvoorstel passende huurcontracten i.r.t. Project Kronenburg-Uilenstede

Excellentie,

Wij maken graag gebruik van de gelegenheid te reageren op de Dilemmanotitie tijdelijke huurcontracten. Deze reactie spitst zich met name toe op de onderdelen die direct van invloed zijn op de ontwikkeling van het project Kronenburg-Uilenstede, gevolgd dooreen algemene passage met betrekking tot de gevolgen die de nieuwe huurregels voor andere woonvormen hebben. De notitie eindigt met een samenvatting en aanbevelingen voor het wetsontwerp.

Belangrijkste onderwerpen in deze brief

- Nieuwe voorgestelde huurwetgeving bedreigt de realisatie van 3.642 eenheden en 438 woningen in Kronenburg-Uilenstede.
- Verzoek om een generieke tijdelijke huurvorm voor locaties waar permanente bewoning publiekrechtelijk is uitgesloten of beperkt. Die huurvorm moet van rechtswege eindigen na de toegestane verblijfsduur, zonder extra opzeghandeling van de verhuurder.
- Pleidooi voor mogelijkheden om hogere exploitatiekosten van kortdurend verblijf en communityvoorzieningen via huur of servicekosten door te berekenen. Daarnaast ook de mogelijkheid realiseren om extra huur te kunnen rekenen vanwege betere isolatie van de eenheden.
- Indien het nieuwe huurcontract er niet komt: behoud minimaal de mogelijkheid van verhuur voor zes maanden aan campusdoelgroepen en breidt de groep uit met promovendi, gastdocenten en kennismigranten.
- Verzoek om ruim overgangsrecht voor reeds vergunde projecten zoals Kronenburg-Uilenstede,

Inleiding: Project Kronenburg-Uilenstede

Kronenburg-Uilenstede ligt in Amstelveen-Noord, direct grenzend aan Amsterdam-Buitenveldert en op korte afstand van de Zuidas. Het gebied is gelegen binnen het LIB4-gebied van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB4). Binnen dit gebied gelden beperkingen waardoor reguliere woonfuncties bestuursrechtelijk niet of zeer beperkt mogelijk zijn. Kortdurend verblijf met een maximale duur van zes maanden vormt wel een passende en juridisch houdbare invulling. Kronenburg-Uilenstede betreft een grotendeels leegstaand kantoren- en bedrijventerrein grenzend aan (studenten-) Campus Uilenstede en de woonwijk

Kostverloren, gelegen onder de aanvliegroute van Schiphol. Kronenburg-Uilenstede is een gebied waar het Rijk zelf heeft bepaald dat reguliere woningbouw slechts zeer beperkt mogelijk is.. Wij werken al geruime tijd samen met de grondeigenaren aan de transformatie van Kronenburg-Uilenstede van een verouderd kantorengebied naar een multifunctioneel gebied waar wonen, werken, leren en ontmoeten samenkomen. De ontwikkeling voorziet niet alleen in de regionale vraag naar huisvesting, maar versterkt ook de leefbaarheid, voorzieningenstructuur en economische dynamiek van het gebied.

Ten behoeve van die transformatie heeft de gemeenteraad medio 2021 het bestemmingsplan 'Uilenstede-Kronenburg' vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld, omdat een ontwikkeling van het gebied met meer dan 25 woningen niet mogelijk is zonder een verklaring van geen bezwaar (vvgb). Wegens het ontbreken van een dergelijke vvgb, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dit bestemmingsplan bij uitspraak van 18 mei 2022, onder verwijzing naar het LIB, vernietigd voor zover het betrekking had op de realisatie van studentenwoningen en langdurige verblijfseenheden. Vervolgens is in 2023 in samenspraak met ons door de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en Infrastructuur en Waterstaat (I&W) afgesproken om in te zetten op een gebiedsontwikkeling die de leefomgevingskwaliteit van het gebied verbetert. Op 23 juli 2025 heeft de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT), mede namens de minister van I&W, de benodigde vvgb voor de bouw van 438 studentenwoningen verleend.

Vanwege de beperkingen die voortvloeien uit het LIB4 is de mogelijkheid voor permanente bewoning in dit gebied overeenkomstig de verleende vvgb gemaximeerd op 438 woningen. Om die reden is binnen het project gekozen voor een ontwikkeling die voorziet in 438 eenheden voor permanente bewoning. Aanvullend worden er 3.642 eenheden voor kortdurend verblijf gerealiseerd voor campus gerelateerde doelgroepen, waaronder studenten, promovendi, gastdocenten en kennismigranten, nationaal en internationaal, met een verblijfsduur van maximaal zes maanden. Met de nu voorgestelde wijziging van de huurwetgeving komt de ontwikkeling van Kronenburg ernstig in gevaar. Graag doen wij u daarom enkele voorstellen die kunnen bijdragen aan een oplossing voor de knelpunten die de nieuwe huurwetgeving voor gebiedsontwikkelingen als Kronenburg met zich meebrengt.

Voorstel tot nieuwe vorm van tijdelijke huurovereenkomsten voor gebieden waarin permanente bewoning niet mogelijk is

Vanwege de ligging van Kronenburg-Uilenstede binnen het LIB4-gebied van Schiphol is permanente bewoning juridisch slechts beperkt mogelijk. Voor 438 studenteneenheden is via een specifieke bestuurlijke procedure en met een verklaring van geen bezwaar van de minister van Infrastructuur en Waterstaat medewerking verleend. Voor een groter deel van de gebiedsontwikkeling resteert echter uitsluitend de mogelijkheid van tijdelijk verblijf voor maximaal zes maanden. De huidige huurrechtelijke contractvormen sluiten onvoldoende aan op deze publiekrechtelijke gebruiksbeperking, waardoor een structurele juridische mismatch ontstaat. Dit vraagstuk speelt ook op andere locaties waar het omgevingsrecht permanente bewoning begrenst.

De primaire aanbeveling van ons is dan ook de invoering van een generieke tijdelijke huurvorm voor gebieden waar permanente bewoning publiekrechtelijk niet is toegestaan of in omvang is beperkt, waarbij de huurovereenkomst van rechtswege eindigt op het moment dat de publiekrechtelijk toegestane verblijfsduur verstrijkt, zonder beperking naar specifieke doelgroepen en zonder dat daarvoor een aanvullende handeling van verhuurder is vereist tegen het einde van de overeengekomen bepaalde tijd. Gedacht kan worden aan

huurovereenkomst voor kortdurend verblijf voor de duur van maximaal zes maanden in de betreffende gebieden.

Kortdurend verblijf leidt tot structureel hogere operationele kosten
Opgemerkt wordt dat de aard van de beoogde exploitatie voor kortdurend verblijf, zoals binnen het gebied Kronenburg-Uilenstede, (noodgedwongen) voornamelijk is gericht op tijdelijk verblijf met wisselende bewoners. De exploitatie kent daardoor wezenlijk andere aandachtspunten dan reguliere, langdurige bewoning. Te denken valt aan een hotelmatige exploitatie met receptie, schoonmaak en beveiligingsdiensten, volledig gemeubileerde eenheden en een hoge mutatiegraad. Deze kenmerken brengen structureel hogere operationele kosten met zich mee dan bij reguliere verhuur, terwijl de mogelijkheden om die kosten via de huurprijs of de servicekosten door te belasten aan huurders onder het reguliere woonruimtehuurregime beperkt worden door het Woningwaarderingsstelsel en Wet modernisering servicekosten. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig dat deze kosten kunnen worden doorberekend aan de gebruikers.

Ten behoeve van een rendabele exploitatie, en daarmee realisatie van het project Kronenburg-Uilenstede (en aldus de realisatie van noodzakelijke studentenhuisvesting), is noodzakelijk dat investeerders de hogere operationele kosten aan de huurders te kunnen doorbelasten. Wij pleiten enerzijds voor een opslag op de maximale huurprijs op basis van het Woningwaarderingsstelsel ter compensatie van de hogere operationele kosten in de vorm van leegstandsschade en mutatiekosten. In aanvulling daarop pleiten wij voor een opslag ter compensatie van de kosten samenhangend met geluidsadaptieve bouwmaatregelen in gebieden met bestuursrechtelijke beperkingen. Verzocht wordt hiervoor aansluiting te zoeken bij het systeem voor de bestaande waardering voor bijvoorbeeld rijksmonumenten en zorgwoningen. Anderzijds pleiten wij voor een extra servicekostenpost voor community-voorzieningen. Misbruik van deze servicekostenpost kan desgewenst worden voorkomen door deze nieuwe servicekostenpost te maximeren op een vast bedrag of percentage van de overeengekomen kale huurprijs.

Belangen (internationale) studenten en andere campus gerelateerde doelgroepen
Kortdurend verblijf wordt gekenmerkt door een continue instroom van nieuwe, veelal internationale studenten, wat de sociale samenhang en onderlinge herkenbaarheid van bewoners onder druk zet. Anders dan een huurder die zich langdurig in een woning vestigt, arriveert deze huurder met een koffer en investeert deze doelgroep bij aankomst doorgaans niet in eigen meubilair of de inrichting van de ruimte, en beschikt zij bij aanvang van het verblijf nog niet over een bestaand sociaal netwerk ter plaatse. Gemeenschappelijke voorzieningen, zoals extra gemeenschappelijke ruimtes om in samen te komen en community-activiteiten, vervullen daardoor een belangrijke functie ten behoeve van gemeenschapsvorming en ter voorkoming van eenzaamheid onder studenten.

Ten aanzien van de duur van de huurovereenkomst geldt dat deze groep studenten doorgaans niet is gebaat bij een reguliere huurovereenkomst. Deze groep studenten is erbij gebaat om relatief snel over betaalbare ruimte te kunnen beschikken voor een relatief korte periode.

Voor verhuurders is belangrijk dat zij de ruimte rendabel kunnen aanbieden aan (in het geval van project Kronenburg-Uilenstede) de campus gerelateerde doelgroepen. Zo niet, dan zullen zij afzien van het realiseren of aanbieden van dergelijke ruimte. Bij dat laatste zijn campus gerelateerde doelgroepen in het geheel niet gebaat. Zowel huurders als verhuurders hebben gelet op het vorenstaande belang bij voornoemde opslag op de maximale

huurprijs, het kunnen doorberekenen van exploitatiekosten en invoering van een extra servicekostenpost voor community-voorzieningen. Om de opslag op de kale huurprijs zo laag mogelijk te kunnen houden, hebben zowel huurders als verhuurders tevens belang bij een vaste, voorspelbare verblijfsperiode die bij voorkeur aansluit bij de duur van de studie, stage of aanstelling, dan wel zoveel korter als de bestuursrechtelijke regelgeving maximaal toestaat. Dit ter voorkoming van extra operationele kosten en gemis van inkomsten ten gevolge van extra mutaties en leegstand in geval van tussentijdse opzegging door huurders.

Voorgenomen begrenzing van de 'naar aard van korte duur' tot maximaal 30 nachten

In algemene zin wordt opgemerkt dat voor zover wordt beoogd de 'naar aard van korte duur' te beperken tot situaties van toeristische verhuur, aansluiting dient te worden gezocht bij de maximale duur dat een toerist zonder visum in Nederland mag verblijven. Dat betreft een duur van maximaal 90 dagen.

Onder de huidige uitzondering eindigt de huurovereenkomst 'naar aard van korte duur' van rechtswege tegen het einde van de overeengekomen termijn, zonder dat daarvoor een nadere handeling van de verhuurder is vereist. Indien de uitzondering 'naar aard van korte duur' wordt beperkt tot 30 (of 90) nachten, dan wel toeristische verhuur in algemene zin, biedt geen van de bestaande contractvormen nog ruimte om voor zes maanden te verhuren aan de beoogde campus gerelateerde doelgroepen (studenten, promovendi, gastdocenten en kennismigranten), waarbij de huurovereenkomst van rechtswege eindigt tegen het einde van de overeengekomen termijn.

Alleen voor studenten uit een andere gemeente of het buitenland is op dit moment een tijdelijk contract van maximaal twee jaar mogelijk, maar in dat geval is een nadere handeling van de verhuurder vereist om de huurovereenkomst daadwerkelijk tegen het einde van de overeengekomen bepaalde tijd te laten eindigen.

Risico's en nadelen terugval op tijdelijke huurovereenkomsten voor specifieke doelgroepen

Ten aanzien van de tijdelijke huurovereenkomst onder het Besluit specifieke groepen geldt dat hiermee een onacceptabel risico gepaard gaat voor gebieden waarin bestuursrechtelijk permanente bewoning niet of beperkt is toegestaan. Een tijdelijke huurovereenkomst eindigt alleen tegen het einde van de overeengekomen termijn wanneer de verhuurder minimaal één en maximaal drie maanden voor het einde van de overeenkomst schriftelijk en aantoonbaar mededeelt dat deze daadwerkelijk eindigt. Er is dus een aanvullende handeling vereist om de huurovereenkomst daadwerkelijk te laten eindigen tegen het einde van de overeengekomen termijn. Dit maakt tijdelijke huurovereenkomsten een ongeschikt alternatief voor gebieden waarin permanente bewoning bestuursrechtelijk niet is toegestaan. Blijft de mededeling namelijk uit, of kan de verhuurder het tijdig bereiken van de huurder niet bewijzen, dan wordt de huurovereenkomst van rechtswege omgezet in een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd met volledige huurbescherming. Die huurbescherming zal dan leiden tot bewoning in strijd met de bestuursrechtelijke regelgeving.

Permanente bewoning als gevolg van een beroep op huurbescherming kan worden voorkomen door invoering van de hiervoor genoemde vorm van tijdelijke verhuur met een einde van rechtswege, zonder dat daarvoor een aanvullende handeling is vereist, voor gebieden waarin permanente bewoning bestuursrechtelijk niet of slechts beperkt is toegestaan.

Daarnaast geldt dat het gebruik van tijdelijke overeenkomsten de exploitant niet de mogelijkheid biedt om een minimumduur of vaste huurtermijn overeen te komen met campus gerelateerde doelgroepen. Huurders hebben op dit moment dwingendrechtelijk de mogelijkheid een tijdelijke huurovereenkomst tussentijds op te zeggen. Dit leidt tot ongeplande leegstand en hogere mutatiekosten met mogelijk een onrendabele exploitatie tot gevolg. Wij pleiten er daarom voor dat een nieuwe vorm van tijdelijke, aan de publiekrechtelijke verblijfsduur gekoppelde, huurvorm ook voorziet in de mogelijkheid van een vaste - over en weer bindende - looptijd, zodat zowel de huurder als de verhuurder kunnen uitgaan van de overeengekomen periode.

Tot slot geldt dat, in tegenstelling tot huurovereenkomsten 'naar aard van korte duur', huurders met een tijdelijke huurovereenkomst huurprijsbescherming genieten. Dit betekent dat de huurprijs wordt gemaximeerd door het Woningwaarderingsstelsel en slechts specifieke servicekostenposten aan huurders in rekening mogen worden gebracht, wat een onrendabele exploitatie en daarmee afzien van de realisatie van nieuwe studentenhuisvesting tot gevolg kan hebben (zie hiervoor).

Voor zover toch wordt vastgehouden aan het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomsten, bepleiten wij de uitbreiding van dat besluit met alle hiervoor genoemde campus gerelateerde doelgroepen, niet alleen studenten uit een andere gemeente. Wij merken daarbij op dat dit aansluit bij een richting die het ministerie zelf reeds heeft ingezet: in de Voortgangsbrief studentenhuisvesting van september 2025 is aangegeven dat een voorstel in voorbereiding is om het aanbieden van een tijdelijke huurovereenkomst mogelijk te maken voor alle studenten, in plaats van uitsluitend voor de thans in het Besluit specifieke groepen aangewezen categorieën. Wij verzoeken die uitbreiding, gelet op de aard van het project Kronenburg, ook te laten gelden voor de overige campus gerelateerde doelgroepen (promovendi, gastdocenten en kennismigranten).

Onmogelijkheid terugval op reguliere doelgroepencontracten
Volledigheidshalve merken wij op dat voor gebieden waarin permanente bewoning niet of slechts beperkt is toegestaan, geen gebruik kan worden gemaakt van de reguliere doelgroepencontracten. Zowel de reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd als het daarvan afgeleide doelgroepencontract kennen een zwaarwegend praktisch nadeel: de huurovereenkomst eindigt niet door de opzegging van de verhuurder, maar pas wanneer de huurder daarmee instemt of de rechter de beëindiging uitspreekt. Stemt de huurder niet binnen zes weken in met een opzegging van de verhuurder, dan is de verhuurder aangewezen op een beëindigingsprocedure die, tot en met een eventueel hoger beroep of cassatie, in de praktijk jarenlang kan duren. Beroept een huurder zich op de opzegbescherming, dan zal het voortgezet gebruik in strijd zijn met de bestuursrechtelijke regelgeving.

Voor een doelgroepencontract geldt bovendien dat dit uitsluitend openstaat voor studenten en promovendi. Voor gastdocenten, kennismigranten en expats biedt het geen oplossing.

Overgangsrecht
Het wetsontwerp dat ter consultatie ligt kent thans geen overgangsrecht en zou daardoor ook gelden voor reeds gesloten overeenkomsten. Voor een project als Kronenburg, waarvoor op 11 februari 2026 het omgevingsplan is vastgesteld en op 17 februari 2026 de omgevingsvergunning is verleend, waarin al onomkeerbare investeringen zijn gedaan, en waarin de businesscase uitgaat van verhuur voor maximaal zes maanden 'naar aard van korte duur', bepleiten wij een meer adequaat overgangsrecht. Dat overgangsrecht dient naar het oordeel van ons niet te worden beperkt tot de op het moment van

inwerkingtreding reeds gesloten individuele huurovereenkomsten, maar te worden gekoppeld aan het project als geheel: voor de gehele resterende looptijd van de betreffende omgevingsvergunning zou het bestaande regime (waaronder de bestaande mogelijkheid van verhuur 'naar aard van korte duur') van toepassing moeten blijven op alle huurovereenkomsten die binnen dat project worden aangegaan, ook na inwerkingtreding van de wet. Alleen op die manier wordt voorkomen dat de businesscase van een reeds vergund project alsnog binnen de looptijd van de vergunning onderuitgaat.

Opgemerkt wordt dat een overgangsrecht beperkt tot enkel bestaande huurovereenkomsten voor het project Kronenburg-Uilenstede geen uitkomst zal bieden. Dat overgangsrecht zal in dat geval binnen zes maanden zijn uitgewerkt.

Aanvullende opmerkingen
Wij benadrukken dat deze punten niet louter van juridisch-technische aard zijn. Indien de exploitatie van projecten waarbij kortdurend verblijf het uitgangspunt is, zoals Kronenburg-Uilenstede, onder het voorgestelde regime niet langer voldoende rendabel zijn voor de betrokken investeerders, ligt het in de lijn der verwachting dat investeerders van verdere of toekomstige realisatie zullen afzien. Daarmee zou het beleidsvoornemen, dat is bedoeld om de positie van arbeidsmigranten te verbeteren, in de praktijk leiden tot het onbedoelde neveneffect van minder passende mogelijkheden voor studenten en andere campus gerelateerde doelgroepen.

Opgemerkt wordt dat het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022-2030 als hoofddoel stelt de realisatie van 60.000 extra betaalbare studentenwoningen; volgens de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting 2025 bedraagt het huisvestingstekort in de 19 studiesteden nog altijd circa 21.500 wooneenheden[1]. Een groot deel van dit tekort moet worden opgevangen door de particuliere markt, terwijl het particuliere aanbod het afgelopen jaar juist met circa 9.000 eenheden is afgenomen, onder meer door de combinatie van reeds ingevoerde huur- en fiscale maatregelen. Wanneer daaraan door dit wetsvoorstel ook de beperking van het kortdurendverblijfsaanbod in gebieden zoals Kronenburg-Uilenstede wordt toegevoegd, komt de doelstelling van het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting om tot 2030 60.000 extra betaalbare studentenwoningen te realiseren, verder onder druk. Tegen die achtergrond is de realisatie van Kronenburg-Uilenstede niet alleen van lokaal belang, maar ook van landelijk belang.

Wij wijzen er tenslotte op dat de in deze notitie geschetste spanning tussen omgevingsrecht en huurrecht zich niet beperkt tot kortdurende studentenhuisvesting binnen het project Kronenburg-Uilenstede. De Dilemmanotitie noemt zelf reeds het voorbeeld van doorstroomlocaties die gemeenten realiseren voor statushouders en Oekraïense ontheemden, en signaleert dat (ook) dergelijke locaties qua inrichting en voorzieningen niet geschikt zijn voor permanente bewoning, terwijl huurders op grond van het huurrecht aanspraak kunnen ontlenen die passen bij reguliere woonruimte.

Een vergelijkbare spanning doet zich voor in hotels en bij bestaande accommodaties voor kortdurend verblijf, zoals Adagio en de twee Cityden-locaties in Amstelveen. Deze accommodaties vervullen al jarenlang een belangrijke functie voor de opvang van vluchtelingen en ontheemden en de huisvesting van internationale werknemers, expats, onderzoekers en andere kenniswerkers die voor een beperkte periode in Nederland verblijven. Daarmee

[1] Kamerbrief voortgangsbrief studentenhuisvesting september 2025 d.d. 3 september 2025, referentie 2025-000476886.

dragen zij direct bij aan het internationale vestigingsklimaat van Amstelveen en de Metropoolregio Amsterdam. Het hotelmatige karakter van deze accommodaties, gekenmerkt door gemeubileerde verhuur, hoge mutatiegraden en aanvullende dienstverlening, verschilt wezenlijk van reguliere woonruimte.

Tegen deze achtergrond achten wij een generieke huurperiode van zes maanden voor hotels en bestaande accommodaties voor kortdurend verblijf, gekoppeld aan de publiekrechtelijk toegestane verblijfsduur, wenselijk.

De door ons bepleite generieke huurvorm voor bepaalde tijd, gekoppeld aan de publiekrechtelijk toegestane verblijfsduur, die van rechtswege eindigt zou dan ook niet alleen voor campus gerelateerde doelgroepen, maar ook voor doorstroomlocaties, crisisopvang en andere tijdelijke huisvestingslocaties een passende oplossing kunnen bieden.

Samenvatting: aanbevelingen voor het wetsontwerp
Samenvattend bepleiten wij invoering van een generieke tijdelijke huurvorm, gekoppeld aan gebieden (en gebouwen) waar het publiekrecht permanente bewoning uitsluit of beperkt (zoals de LIB4-gebieden), die van rechtswege eindigt op het moment dat de publiekrechtelijk toegestane verblijfsduur verstrijkt, zonder dat daartoe een nadere handeling van de verhuurder is vereist, zonder beperking naar doelgroep en met de mogelijkheid van een vaste, over en weer bindende, looptijd. Die koppeling biedt de gewenste beheersbaarheid, omdat de begrenzing van dergelijke zones een objectief en beperkt afgebakend criterium is.

Mocht voornoemde nieuwe huurvorm niet worden ingevoerd en een tijdsgrens verbonden aan de 'aard van korte duur' onvermijdelijk zijn, dan geven wij voor campus gerelateerde doelgroepen de voorkeur aan een termijn van ten minste zes maanden boven dertig nachten, aansluitend bij de termijn die in haar eigen planologische kaders reeds is verankerd.

Daarnaast bepleiten wij, zowel bij de nieuwe huurvorm als bij toepassing van bestaande tijdelijke huurovereenkomsten, in aanvulling op de bestaande mogelijkheden binnen het Woningwaarderingsstelsel, een opslag op de maximale huurprijs voor (1) kortdurend verblijf en (2) geluidsadaptieve bouwmaatregelen in gebieden met een publiekrechtelijke duurbeperking, naar analogie van de bestaande waardering voor energetische kwaliteit. Dat sluit beter aan bij de daadwerkelijke exploitatiekosten.

Tot slot geldt dat voor de campus gerelateerde doelgroep een gemeenschapsvoorziening die gemeenschapsvorming faciliteert en eenzaamheid tegengaat geen overbodige luxe is, maar een functioneel onderdeel van verantwoord verhuurderschap richting een kwetsbare en tijdelijk verblijvende doelgroep. De kosten van dergelijke voorzieningen, zoals aanwezigheid en beheer van gemeenschappelijke ruimten, community-activiteiten en de daarbij behorende begeleiding, laten zich thans niet zonder meer onderbrengen binnen het huidige Besluit servicekosten. Wij bepleiten daarom dat het wetsvoorstel voorziet in een grondslag om deze extra kosten voor deze specifieke doelgroep wel te kunnen doorbelasten, hetzij via eveneens een opslag op de maximale huurprijs onder het Woningwaarderingsstelsel, hetzij via introductie van een extra servicekostenpost community-voorzieningen, al dan niet gekoppeld aan een maximum ter voorkoming van oneigenlijk gebruik. Deze wens vindt ook steun in de Tweede Kamer: bij motie van het lid Steen van 26 maart 2026[2] heeft de Kamer de regering verzocht een methodiek en instrumentarium te ontwikkelen om

[2] Kamerstuk 32 847, nr. 1412.

maatschappelijke baten, zoals het verminderen van eenzaamheid, structureel mee te nemen in de businesscases van bouwprojecten, en om samen met medeoverheden de begrotings- en administratieve regels te herzien die gemeenten belemmeren bij samenwerking met marktpartijen aan projecten met gemeenschapsopbouw. De door ons bepleite mogelijkheid om de kosten van community-voorzieningen door te belasten, geeft aan deze parlementaire oproep concrete, huurrechtelijke uitvoering.

Ten slotte bepleiten wij een overgangsrecht dat is gekoppeld aan de looptijd van reeds verleende omgevingsvergunningen (zie hiervoor onder 'Overgangsrecht').

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen,
namens dezen,

mr. drs. G.A.A. Koppenaal
hoofd Stedelijke Ontwikkeling