

Nota van Beantwoording

Ontvangen zienswijzen en beantwoording van de
zienswijzen op de

*Huisvestingsverordening
gemeente Amstelveen 2025*

Amstelveen, augustus 2025



Wijze van beantwoording

Deze Nota van Beantwoording (NvB) gebruiken we voor de beantwoording van inspraakreacties / zienswijzen op de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025. De ingediende inspraakreacties / zienswijzen zijn integraal weergegeven en in hun geheel beoordeeld.

De ontvangen inspraakreacties / zienswijzen worden per indiener puntsgewijs behandeld. In de linker kolom staat de inspraakreactie / zienswijze per inzender en in de kolom daarnaast een puntsgewijze beantwoording. In de meest rechterkolom wordt aangegeven of de inspraakreactie / zienswijze leidt tot aanpassing van de huisvestingsverordening met een gewijzigde tekst.

Indieners ontvangen de NvB (anoniem weergegeven conform de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG)) met het oog op transparante communicatie. Bij een inspraakreactie / zienswijze van organisaties wordt wel de naam van de organisatie genoemd.



	Samenvatting ingediende reacties per inzender:	Beantwoording reacties per punt:	Aanpassing van Huisvestingsverordening
1	Woningstichting Eigen Haard		
1a	<u>Laatste kanstraject (artikel 2.7.8)</u> Wat fijn dat het mogelijk is gemaakt dat het laatste kans beleid ook in Amstelveen ingezet kan worden. Woningen die voor dit doel beschikbaar gesteld worden, worden eerst door zorgpartijen gehuurd. Echter hebben we een aantal keer aangegeven dat wat Eigen Haard betreft dat een contract van maximaal 2 jaar niet gewenst is, dit ook ter bescherming van de bewoner. Onze ervaring leert dat juist deze groep bewoners langer dan twee jaar begeleiding nodig hebben. Mocht de bewoner na twee jaar nog niet gereed zijn, dan moet deze bij een contract van maximaal 2 jaar de woning verlaten. Wij zijn voorstander dat contracten aangegaan met de zorgpartijen zo lang als het nodig is voort te kunnen duren. Uit artikel 2.7.8 lid 3 blijkt dat de gemeente een 3-partijen-contract wil laten afsluiten. Vooralsnog sluit Eigen Haard dit type contract niet af. Wij verzoeken het artikel op dit punt dan ook aan te passen.	In dit artikel is een clause (lid 6) opgenomen dat er kan worden afgeweken van deze twee jaar, zolang het doel in beeld blijft: namelijk zelfstandig kunnen wonen zonder begeleiding. Indien duidelijk wordt dat een persoon nooit of voor een hele lange tijd niet meer zonder begeleiding kan wonen, dan is het laatste kanstraject niet geschikt voor deze persoon en moet er een andere oplossing gevonden worden. In de toelichting op de verordening is nader uitgeschreven wat er wordt bedoeld met dit lid (lid 3 van artikel 2.7.8). Het lid heeft niet de strekking om Eigen Haard te dwingen om 3-partijen-contracten af te sluiten. De contractvormen die Eigen Haard nu gebruikt voldoen ook.	Nee, wel extra uitleg in toelichting op de huisvestingsverordening
1b	<u>Mandatering huisvestingsvergunning middenhuur</u>	Eens, dit nemen wij mee.	Nee, krijgt elders invulling



	Zoals besproken tijdens een overleg met (...), heeft Eigen Haard een mandaat om een huisvestingsvergunning af te geven. Wellicht is het goed, om de mandatering nog eens goed onder de loep te nemen met de wijziging van een vergunning bij een verhuring in de middenhuur. Gemeente Amsterdam heeft bijvoorbeeld sinds kort een nieuw mandaatbesluit afgesloten: Mandaatbesluit woningcorporaties en WoningNet gemeente Amsterdam Lokale wet- en regelgeving.		
2	Dorpsraad Nes aan de Amstel		
2a	De DR pleit er voor om in de doelstellingen van de nieuwe verordening ook op te nemen dat er op wijk-, buurt-, dorpsniveau meer woningen beschikbaar moeten komen voor jongeren die in de betreffende wijk, buurt of dorp willen blijven wonen.	Het is in de huisvestingsverordening helaas niet mogelijk om op zo'n specifieke schaal te sturen op nieuwbouw voor jongeren. Daarom is er voor gekozen om gemeentebreed te sturen op het realiseren van extra woningen, onder andere voor Amstelveense jongeren. De realisatie van de jongeren aan de Kalkbranderij is daar een voorbeeld van.	Nee
2b	De DR dringt aan op realisatie van nieuwbouwwoningen in Nes a/d Amstel. De DR inventariseert op dit moment de mogelijke locaties voor woningenbouw. Hierbij wordt ingezoomd op de bouw van (flex) woningen voor jongeren die in Nes willen blijven wonen en doorstroom woningen voor ouderen. Hierbij is het positief dat de gemeente Amstelveen via de huisvestingsverordening per project expliciete voorrangsregels kan stellen. Wij willen er op aandringen dat hierbij ook wordt vastgelegd om bij (particuliere) bouwprojecten in Nes a/d Amstel woningzoekenden die een binding hebben met Nes a/d Amstel voorrang te verlenen en de mogelijkheid voor het een	Als er woningen worden gerealiseerd waarbij de eerste verhuur of verkoop via een huisvestingsvergunning moet verlopen, dan stelt het college van B en W specifieke regels op voor de kaders van deze huisvestingsvergunning. Bij het opstellen van deze kaders wordt er rekening gehouden met uw zienswijze.	Nee, krijgt elders invulling



	specifiek toewijzingsbeleid voor (sociale) huurwoningen en koopwoningen in Nes a/d Amstel en buitengebied Zuid ook expliciet in de huisvestingsverordening op te nemen. Wellicht kan dit worden gekoppeld aan artikel 2.2.4. en artikel 14.		
2c	Hoe kan het aantonen van maatschappelijke binding worden verduidelijkt? De DR vindt de huidige omschrijving vaag.	Maatschappelijke binding kan wettelijk gezien op twee manieren, door in een gemeente 6 jaar aaneengesloten of van de afgelopen 10 jaar 6 jaar aaneengesloten in een gemeente te hebben gewoond. Een andere mogelijkheid is dat iemand een essentieel beroep uitoefent. Denk hierbij aan bijvoorbeeld aan onderwijs-, zorgpersoneel, politie en brandweer.	Nee
2d	Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten. De DR stelt voor ook situatiepunten toe te kennen voor jongeren en gezinnen met kinderen van basisschool leeftijd die, in het belang van een actieve en vitale dorpsgemeenschap, activiteiten uitvoeren. Hierbij denken we met name aan vrijwilligersactiviteiten die voor verenigingen en het organiseren van buurt- en dorpsactiviteiten worden uitgevoerd.	Situatiepunten zijn bedoeld voor personen waarbij er sprake is van een schrijnend woonprobleem dat spoedig opgelost dient te worden. Er is hier nog geen sprake van een acuut woonprobleem. De manier waarop u voorstelt om situatiepunten in te stellen past niet bij het doel van de situatiepunten, omdat er geen schrijnend woonprobleem mee wordt opgelost. Welke doelgroepen situatiepunten kunnen aanvragen is regionaal afgesproken in het kader van de nieuwe woonruimteverdeling. In de huisvestingsverordening worden deze afspraken vastgelegd en herbevestigd.	Nee
2e	Hierbij pleiten we er ook voor dat in het registratiesysteem voor toewijzing en het puntensysteem alle aanvragers van woningen ook moeten aangeven naar welke woonwijk hun voorkeur uitgaat en dat daarmee rekening wordt gehouden bij de toekenning van woningen. Wij denken dat hierin een winstpunt zit vanuit het perspectief van onze dorps- en gebiedsvisie omdat vrijkomende woningen in elk geval aan personen worden toegewezen die echt voor de dorpsgemeenschap van Nes a/d Amstel kiezen.	Woningzoekenden kunnen in Woningnet op wijkniveau zoeken, maar de woning gaat naar de persoon die de meeste punten heeft en passend is voor de woning. De Huisvestingswet biedt geen andere kaders om op te toetsen of toe te wijzen. U voorstel is mede daardoor onuitvoerbaar en strijdig met de wet.	Nee
2f	Bij artikel 2.7.1. stellen wij de vraag waarom jongeren die studeren uitgezonderd worden. Vanuit het algemene perspectief van de	Nes aan de Amstel is te klein om specifieke regels voor in te stellen. Dit kan alleen op gemeentelijk niveau.	Nee



	gemeente Amstelveen begrijpen we dat maar vanuit het specifieke perspectief van Nes a/d Amstel zou hiervoor een uitzondering mogelijk moeten zijn.		
2g	Artikel 2.7.2 Bindingscriteria. Dit artikel geeft mogelijkheden om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met lokale binding. De DR pleit ervoor dat in de huisvestingsverordening de mogelijkheid wordt opgenomen om, als gemeente, van artikel 14.2 van de wet te kunnen afwijken met specifiek beleid als de leefbaarheid van een wijk, buurt of dorp onder druk staat waarbij ook rekening wordt gehouden met de bevolkingsopbouw in betreffende wijk / buurt /dorp zodat de vitaliteit en het evenwicht niet wordt aangetast.	Lokale binding betekent dat iemand binding heeft met de gemeente Amstelveen (of een andere gemeente). Er kan hierin geen onderscheid worden gemaakt tussen wijken of dorpen. Er mag alleen worden afgeweken als de leefbaarheid van een wijk of dorp onder druk staat. Een voorbeeld daarvan is de situatie in de wijk Poelenburg in Zaandam, via de zogenoemde Rotterdamwet. De leefbaarheid in Nes aan de Amstel is op orde. Er moet bijvoorbeeld sprake zijn van overlast en criminaliteit waardoor een wijk onveilig is en onleefbaar wordt voor velen. Het is niet zo dat instroom van buiten Nes ervoor zorgt dat Nes onleefbaar wordt of dat Nes alleen leefbaar blijft als inwoners van Nes met voorrang een woning kunnen krijgen.	Nee
2h	De verordening biedt vanuit verschillende artikelen, ook in de slotbepalingen, mogelijkheden voor het college van B&W om specifiek beleid te voeren. Wij stellen voor deze mogelijkheid ook in te bouwen specifiek voor Nes a/d Amstel op basis van de Dorpsvisie.	Zoals ook in eerdere gesprekken aangegeven is Nes voor veel zaken te klein om specifiek op te sturen. Daarnaast is de Dorpsvisie geen democratisch vastgesteld document. Het één-op-één implementeren van de Dorpsvisie is dan ook niet mogelijk. De Dorpsvisie dient wel als bouwsteen bij het opstellen van nieuw beleid, zolang dit uitvoerbaar, niet strijdig met de wet en in balans in met andere belangen.	Nee
3	1828 Groep B.V.		
3a	Juridische basis voor jongerencontracten Wij vragen u om binnen de Huisvestingsverordening ook een juridische basis te geven voor specifiek jongerenwoningen, in lijn met de landelijke wetgeving rondom jongerencontracten. Wij stellen voor het begrip jongerencontract op te nemen in de definities:	De definitie jongerencontract wordt opgenomen in de begrippenlijst van deze verordening.	Ja



	De kenmerken van een jongerencontract zijn: • Leeftijdsgrens: alleen jongeren van 18 tot en met 27 jaar komen in aanmerking. • Tijdelijk contract: maximaal 5 jaar, met een eventuele verlenging van 2 jaar voor schrijnende gevallen. • Doorstroming: bij vertrek wordt de woning weer beschikbaar gesteld aan een andere jongere. • Geen huurbescherming na afloop van het contract, maar wel opbouw van inschrijfduur.		
3b	Effectiviteit van voorrangsregels Wij zijn blij dat u in artikel 2.7.1 passende voorrang geeft aan jongeren onder de 23 en onder de 28 jaar. In de praktijk zien wij echter in andere gemeenten dat jongeren zelden voldoende wachttijd hebben kunnen opbouwen vanwege hun leeftijd. Hierdoor blijft hun feitelijke toegang tot sociale huurwoningen beperkt. Wij verzoeken u om de effectiviteit van deze voorrangsregeling nader te onderzoeken en tevens actief in te zetten op extra aanbod door middel van jongerencomplexen, waar wij als 1828 graag aan bijdragen.	Alleen jongeren maken kans op een jongerenwoning in Amstelveen. Dit betekent dat jongeren die bijna 23 of 28 jaar zijn over het algemeen wel in aanmerking komen voor een woning. Door de invoering van zoekpunten maken jongeren meer kans op een sociale huurwoning dan voorheen. Een onderzoek naar de effectiviteit van jongerenwoningen is op dit moment niet nodig.	Nee
3c	Gelijke behandeling van sociale verhuurders Uw verordening maakt een strikte scheiding tussen toegelaten instellingen (woningcorporaties) en andere sociale verhuurders, zoals 1828. Wij willen graag onder de aandacht brengen dat wij,	Wij juichen het toe dat andere partijen naast corporaties zich inzetten voor jongerenhuisvesting. De woonvisie 2023-2030, maar ook deze verordening bieden voldoende handvatten om hier invulling aan te geven. Verder wordt er tijdens de initiatieffase ook getoetst op het beleid en de algehele wenselijkheid van een project. Meer informatie hierover kunt u vinden op deze pagina: Proces van plan tot bouwproject Gemeente Amstelveen	Nee



	hoewel niet-corporatie, exact dezelfde doelgroep bedienen met sociale woningen onder de aftoppingsgrens. Wij werken met langetermijninvesteerders die genoeg nemen met een gematigd rendement, en dragen actief bij aan het oplossen van het tekort aan jongerenhuisvesting.		
3d	Versnelling en ondersteuning Tot slot vragen wij nadrukkelijk aandacht voor de urgentie van extra jongerenhuisvesting. In Amstelveen bedraagt de wachttijd voor sociale huurwoningen voor jongeren gemiddeld ruim 7 jaar. Woningcorporaties geven zelf aan dat jongerenhuisvesting vaak niet binnen hun prioriteiten past, onder meer vanwege het aanvullende beheer. 1828 biedt de mogelijkheid om aanvullend te bouwen, mits er bestuurlijke en ambtelijke bereidheid is om dit te ondersteunen en te versnellen. Wij adviseren u om een gemeentelijke aanjager jongerenhuisvesting aan te stellen, zoals dat inmiddels in andere gemeenten en provincies gebeurt. Wij gaan graag met u in gesprek over hoe wij als 1828 hierin kunnen bijdragen.	In de woonvisie 2023-2030 staat expliciet benoemd dat Amstelveen extra jongerenhuisvesting nodig heeft. Onlangs is de Kalkbranderij opgeleverd waar 61 jongerenwoningen zijn gerealiseerd. Het college heeft een positieve grondhouding tegenover concrete plannen die een bijdrage leveren aan het verminderen van de woningnood onder jongeren.	Nee