Gemeente Amstelveen

Signed By: Poppens, T.
09/09/2025 15:09:02 CEST
ID: a4cf8edf-30ae-46df-8113-8372c9dba1d8
Auth: Scribble

Signed By: Winthorst, H.H.
09/09/2025 14:56:10 CEST
ID: a4cf8edf-30ae-46df-8113-8372c9dba1d8
Auth: Scribble

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer:	Z25-058953
Voorstel van:	college van burgemeester en wethouders
Datum:	9 september 2025
Portefeuillehouder:	wethouder Adam Elzakalai

Behandelend ambtenaar:
J. Gringhuis
06-187 095 84
j.gringhuis@amstelveen.nl
Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp
Huisvestingsverordening Gemeente Amstelveen 2025.

Raadsbesluit
Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:
1. De Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025 vast te stellen.
2. De Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2022 in te trekken.
3. Beleidsregels Indiceren Woonservicezones 2016 in te trekken.
4. Voor 2026 € 25.000 beschikbaar te stellen uit de reserve Startkoop Amstelveen en Startersleningen voor de uitvoeringskosten van huisvestingsvergunningen en vergunningen kamergewijze verhuur.

Samenvatting
Voor het verdelen van de schaarse woningen in het lage en middeldure segment moeten gemeenten een huisvestingsverordening opstellen. De verordening moet minimaal eens in de vier jaar worden vernieuwd. De verordening gaat onder andere over:
- verdeling sociale huurwoningen;
- voorrang voor Amstelveners en essentiële beroepen in de sociale huur en nieuwe middeldure huur- en koopwoningen;
- urgenties;
- kamergewijze verhuur;
- short stay;
- toeristische verhuur;
- opkoopbescherming;
- toewijzing woonwagenstandplaatsen.

Vanwege verschillende (maatschappelijke) ontwikkelingen (vernieuwing huisvestingswet, wet betaalbare huur en bescherming woonwagencultuur) is de bestaande Huisvestingsverordening aan vernieuwing toe. Deze nieuwe verordening sluit beter aan bij de behoeften van Amstelveners door regels te maken voor de toewijzing van nieuwe woningen voor Amstelveners in het middeldure segment. Daarnaast wordt de toewijzing van de woonwagenstandplaatsen in lijn gebracht met de Nota woonwagenbeleid. De vergunning voor kadastraal splitsen wordt afgeschaft, terwijl de omzettingsvergunning voor kamergewijze verhuur wordt heringevoerd. Deze nieuwe verordening geeft uitvoering aan de motie ‘Wonen voor Amstelveense ouderen’, die hiermee afgedaan kan worden.

Doel
Het bevorderen van een rechtvaardige, transparante en doelmatige verdeling van schaarse woonruimte in de gemeente Amstelveen.

De Huisvestingsverordening sluit aan bij de volgende doelen uit de Woonvisie 2023-2030:
- voldoende (sociale) huur en koopwoningen toewijzen aan Amstelveners;
- meer woningen beschikbaar krijgen voor kwetsbare doelgroepen met een zorgvraag en/of begeleid wonen;
- kaders voor woningdelen;
- bestaande woningvoorraad optimaliseren;
- meer koopwoningen voor Amstelveners met de opkoopbescherming;
  -beschermen van de woonwagencultuur in Amstelveen.

Prestatie
Opstellen en vaststellen van een Huisvestingsverordening waarin regels staan over het toewijzen van sociale en middeldure huurwoningen en middeldure koopwoningen. Daarnaast worden er regels opgelegd over het gebruik van woningen, bijvoorbeeld bij woningdelen en toeristische verhuur.

Voorgeschiedenis en context
Zie samenvatting.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit
Een huisvestingsverordening mag alleen worden ingevoerd als er sprake is van schaarste aan woningen in een gemeente. In Amstelveen bedraagt het tekort op dit moment circa 3.250 woningen op een woningvoorraad van 42.900 woningen. De helft van dit tekort betreft sociale huurwoningen en 12% middeldure huurwoningen. De rest van het tekort zit in het vrije huur- en koopsegment. Tot en met 2031 zijn er circa 6.300 woningen nodig om het tekort weg te werken en de groei van het aantal huishoudens op te kunnen vangen. Er kan dus veilig worden gesteld dat er schaarste aan woningen in Amstelveen is en daarmee is er voldoende juridische basis om een verordening op te stellen.

Het leeuwendeel van de vernieuwde Huisvestingsverordening blijft hetzelfde als de oude, omdat deze onderdelen goed functioneren en soms in samenwerking met de regio zijn opgesteld. Hieronder staat toegelicht welke wijzigingen er worden voorgesteld in de nieuwe verordening.

<u>Voorrangsregeling voor Amstelveners en essentiële beroepen (paragraaf 2.1 en 2.2)</u>
De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid om een deel van de nieuwe middeldure huur- en middeldure koopwoningen (tot €405.000, prijspeil 2025) toe te wijzen aan Amstelveners of personen met een essentieel beroep. Hiervoor is een huisvestingsvergunning nodig. Deze verordening stelt hiervoor de regels vast. Beide categorieën zijn opgenomen in deze verordening. Het college krijgt per project de mogelijkheid om expliciete voorrangsregels vast te stellen, passend bij de woningen en beoogde doelgroep. Daarnaast worden de regels met betrekking tot voorrang voor essentiële beroepen in de sociale huur geformaliseerd. Tot nu toe was dit geregeld via een experiment.

<u>Herziening passendheidscriteria (artikel 2.7.1 en 2.9.8)</u>
De bestaande passendheidscriteria voor sociale huurwoningen sluiten onvoldoende aan bij de bestaande voorraad. Daarom is ervoor gekozen om een tabel toe te voegen met het

aantal kamers van een woning aan de passendheidscriteria. Om overbewoning en zeer ongezonde situaties tegen te gaan wordt er een urgentiecriterium toegevoegd. Dit geeft in uiterst schrijnende gevallen de mogelijkheid om een urgentie af te geven, maar in de gevallen waar dat niet zo is ook een nieuwe afwijzingsgrond. Hierdoor kan een afwijzing voor een urgentie beter worden onderbouwd.

Laatste kanstraject (artikel 2.7.8)
Er is op dit moment geen passende regeling voor Amstelveners die overlast veroorzaken en daardoor niet meer in hun huidige sociale huurwoning kunnen blijven wonen. Het laatste kanstraject biedt hier een oplossing voor. Door het opnemen van regels hierover in de verordening wordt een informele regeling geformaliseerd. De regeling is als volgt opgezet: een Amstelvener krijgt een vervangende woning, maar moet verplicht zorg accepteren. Deze zorg is erop gericht om na uiterlijk twee jaar weer volledig zelfstandig te kunnen wonen. Op dat moment wordt het huurcontract van de zorgpartij op de naam van de huurder gezet (omklappen). Indien de huurder zich structureel onttrekt aan de gemaakte afspraken, dan wordt het huurcontract ontbonden en de woning ontruimd.

Regels voor rolstoelwoningen in de sociale huur (artikel 2.7.10)
Op dit moment zijn er geen specifieke toewijzingsregels voor rolstoelwoningen. In de praktijk betekent dit dat iedereen met elk inkomen in een rolstoel een sociale huurwoning kan huren. Dit is onwenselijk, omdat iemand met een inkomen dat past bij een vrijesectorwoning ook zelf een geschikte woning kan regelen. Daarom wordt voorgesteld om een inkomensgrens van anderhalf keer de sociale huurgrens vast te leggen voor personen die een rolstoelwoning willen. Deze inkomensgrens geldt alleen voor personen in een rolstoel die niet volledig afhankelijk zijn van een rolstoel. Indien iemand permanent in een rolstoel zit, mag de gemeente geen inkomenseis stellen. Met deze aanpassingen komen de schaarse rolstoelwoningen beter terecht bij de doelgroep die ook echt zo'n woning nodig heeft.

Wonen met dienstverlening (artikel 2.7.1.1 t/m 2.7.1.8)
De huidige regels voor de regeling wonen met dienstverlening worden in de Huisvestingsverordening opgenomen, zodat de los opgestelde regels kunnen vervallen. Overigens wordt de regeling op dit moment geëvalueerd. Zodra de evaluatie is afgerond, kan het zijn dat er een aangepaste regeling komt. In dat geval wordt de Huisvestingsverordening op dit punt aangepast.

Toewijzing woonwagenstandplaatsen (paragraaf 2.10)
Op 2 april 2025 heeft de gemeenteraad de Nota woonwagenbeleid vastgesteld. Hierin staan de uitgangspunten voor de toewijzing van sociale huurstandplaatsen en nieuwe en bestaande standplaatsen via erfpacht. De uitgangspunten van de nota zijn omgezet naar regels in de Huisvestingsverordening. Hiermee wordt de Amstelveense woonwagencultuur beschermd en krijgen Amstelveense woonwagenbewoners meer mogelijkheden om een woonwagenstandplaats in de eigen gemeente te vinden.

Kamergewijze verhuur (artikel 3.2.1)
Woningeigenaren kunnen een vergunning voor kamergewijze verhuur aanvragen via het omgevingsplan. Daarnaast staan er voorwaarden in de Huisvestingsverordening. In de praktijk werkt dit onvoldoende. Daarom wordt ervoor gekozen om de voorwaarden in de Huisvestingsverordening weer vergunningplichtig te maken. Dit betekent dat iemand die kamers wil gaan verhuren twee vergunningen moet aanvragen. De stukken die daarvoor moeten worden aangeleverd veranderen niet. De uitbreiding van de toetsing is dan ook

beperkt. Hierdoor kan er wel gemakkelijker gehandhaafd worden als een vergunning vanuit de verordening ontbreekt. Daarnaast wordt de minimale oppervlakte van een kamer verlaagd van 12m2 naar 10m2. De minimale eisen voor een gemeenschappelijke ruimte van 15m2 blijft wel in stand. Hiermee is de woonkwaliteit voldoende gewaarborgd. Op dit moment kan de vergunning niet worden afgegeven voor woningen in bezit van een corporatie. Deze regel gaat vervallen.

Voor de eigenaren die nu al kamergewijs verhuren geldt een overgangsregeling. Zij hebben vanaf het ingaan van de nieuwe verordening twaalf maanden de tijd om een vergunning aan te vragen.

Short Stay (artikel 3.3.5)
In de oude verordening mist een definitie voor short stay. De nieuwe verordening voorziet daar wel in. Er is gekozen om alle verblijven van zeven nachten of korter te zien als vakantie. Verblijven vanaf zeven nachten tot en met zes maanden vallen daarmee onder short stay. Het onttrekken van woningen voor Short Stay-gebruik is in principe verboden. Hiermee ontstaat er een juridische grond om te handhaven op excessen via ongeoorloofde woningonttrekking.

Schrappen vergunning kadastraal splitsen (vervallen)
In een oude verordening is kadastraal splitsen vergunningplichtig gemaakt. Echter, deze vergunning is nooit ingeregeld. Voorgesteld wordt om deze regels te schrappen. Hierdoor wordt het kadastraal splitsen van appartementencomplexen gemakkelijker gemaakt en het sluit ook aan bij de huidige praktijk.

Keuzemogelijkheden/alternatieven
De Huisvestingsverordening moet minimaal één keer per vier jaar worden vastgesteld. De huidige verordening stamt uit juli 2022 en kan nog een half jaar mee. Dit betekent dat ervoor kan worden gekozen om nog even door te gaan met de huidige verordening. Gezien de maatschappelijke ontwikkelingen is dit niet wenselijk. Een nieuwe verordening voorziet in een aantal behoeften, zoals weergegeven bij de overwegingen en in de samenvatting.

Participatie
Zowel extern als intern heeft er afstemming plaatsgevonden over de inhoud van de Huisvestingsverordening. De concept-Huisvestingsverordening heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen (16 juni tot en met 28 juli). Hierop hebben drie partijen gereageerd. De Nota van beantwoording is als bijlage bij dit raadsvoorstel gevoegd.

Kanttekeningen en risico's
De Huisvestingsverordening is het belangrijkste instrument voor gemeenten om de schaarse woningen zo eerlijk mogelijk te verdelen. Met de nieuwe verordening krijgt Amstelveen meer mogelijkheden om woningen toe te wijzen aan Amstelveners. Dit kan wel leiden tot weerstand bij personen die van buiten Amstelveen een woning in de gemeente Amstelveen willen kopen of huren. Het niet hebben van een Huisvestingsverordening in de gemeente Amstelveen leidt tot willekeur en onrechtvaardige praktijken in de woningvoorraad.

Financiën
De nieuwe Huisvestingsverordening zorgt ervoor dat werkwijzen wat veranderen. De verwachting is dat er meer uitvoeringscapaciteit nodig is voor het verlenen van

huisvestingsvergunningen en vergunningen voor kamergewijze verhuur. Het proces voor kamergewijze verhuur gaat wat meer handelingen vragen van de ambtelijke organisatie. De stukken die de indiener moet opsturen en de ambtelijke organisatie moet afhandelen, blijven wel hetzelfde. Het behandelen en verlenen van huisvestingsvergunningen gaat per jaar sterk fluctueren, omdat dit afhankelijk is van de oplevering van het aantal middeldure huur- en koopwoningen. Daarnaast gaan er invoeringskosten worden gemaakt om het systeem en werkproces voor huisvestingsvergunningen op te zetten en in te regelen. Vanwege deze reden wordt voorgesteld om voor 2026 éénmalig €25.000 te onttrekken uit de reserve Startkoop Amstelveen en Startersleningen. Voor de overige wijzigingen in de verordening is de verwachting dat er geen extra financiële middelen nodig zijn.

Op basis van de eerste ervaringen in 2026 kan er een concreter beeld worden geschetst van de verwachte financiële gevolgen op de langere termijn. Deze structurele effecten worden via de perspectiefnota betrokken bij de integrale afweging.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Grote delen van de verordening zijn al in werking en verder verandert er niet veel. De grootste verandering betreft het doorvoeren van de huisvestingsvergunning voor middeldure huur en koopwoningen en de vergunning kamergewijze verhuur. De uitvoering hiervan gaat zo spoedig mogelijk van start. Daarnaast worden de nadere regels voor de huisvestingsverordening aanpast. Doel is om het college van B en W de nadere regels in het eerste kwartaal van 2026 te laten vaststellen.

Alle houders van een vergunning voor kamergewijze verhuur afgegeven op basis van het paraplubestemmingsplan wonen, worden per brief geïnformeerd over het overgangsrecht dat geldt voor de vergunning kamergewijze verhuur vanuit de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025.

Evaluatie

In 2027 volgt een evaluatie van de Huisvestingsverordening, die gelijktijdig met een evaluatie van de Woonvisie 20250-2030 plaatsvindt.

Duurzaamheidsaspecten

N.v.t.

Bijlagen

1. Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025.
2. Toelichting op Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025.
3. Schaarsterapportage Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025.
4. Nota van beantwoording Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025.

De secretaris,	De voorzitter,
Bert Winthorst	Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.