

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z26-069652

**Datum afstemming
portefeuillehouder:** 4 mei 2026

Portefeuillehouder: wethouder Adam Elzakai

Behandelend ambtenaar:
J. Gringhuis
06-18709584
j.gringhuis@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp

Kaders huisvestingsvergunning middeldure huurwoningen Hollandse Meesters

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

Artikel 2.2.4, lid 2, onder a, b en c uit de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025 van toepassing te verklaren op de middeldure huurwoningen in project Hollandse Meesters.

Samenvatting

Binnen afzienbare tijd gaan de middeldure huurwoningen in het project Hollandse Meesters in de verhuur. Bij de eerste verhuur van deze woningen is een huisvestingsvergunning nodig op basis van de regels in de Huisvestingsverordening. Daarnaast gelden de kaders uit de Doelgroepenverordening 2018 voor deze woningen. Voor de helft van de woningen mag het college extra regels opleggen. Dit collegevoorstel stelt voor dat de helft van de middeldure huurwoningen naar de doelgroep voorrang ingezetenen (Amstelveners) en personen met een maatschappelijke en economische binding gaat.

Doel

Dit collegevoorstel sluit aan bij de volgende speerpunten uit de Woonvisie 2023-2030:

- Inzet op betaalbare woningen bij nieuwbouw;
 - Voldoende (sociale) huur- en koopwoningen toewijzen aan Amstelveners;
 - Nieuwe woningen zijn levensloopbestendig;
 - Afspraken met particuliere verhuurders;
 - Meer middeldure huurwoningen die langdurig beschikbaar blijven voor de juiste doelgroep.
-

Prestatie

Een kader vaststellen zodat de 106 middeldure huurwoningen via een huisvestingsvergunning bij de juiste doelgroepen terechtkomen.

Voorgeschiedenis en context

De vernieuwde Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om in de huisvestingsverordening regels op te nemen voor een huisvestingsvergunning die toepasbaar is op middeldure huur- en koopwoningen. De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om dat te doen. In Amstelveen is dit systeem zo ingericht dat een huisvestingsvergunning voor middeldure huurwoningen alleen geldt voor nieuwe woningen die voor de eerste keer in de verhuur gaan. Voor deze woningen mag het college naast de kaders die voortvloeien uit de Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025 en de Doelgroepenverordening 2018 extra kaders vaststellen. Na het



vaststellen van Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025 is dit de eerste keer dat er woningen worden gerealiseerd in de middeldure huur die vergunningplichtig zijn.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De Woonvisie 2023-2030 heeft als speerpunt dat er meer woningen worden toegewezen aan Amstelveners en essentiële beroepen. Dankzij de invoering van de huisvestingsvergunning voor middeldure huurwoningen, komt nu het moment om dit voor de eerste keer in de praktijk te brengen. Artikel 2.2.4 (Aanvullende voorrangregels voor middeldure huur en koopwoningen) uit de Huisvestingsverordening 2025 biedt het college de mogelijkheid om naast de standaard inkomenseisen (uit de Doelgroepenverordening 2018) aanvullende regels vast te stellen voor de helft van de woningen. Hollandse Meesters bevat 106 middeldure huurwoningen. Het gaat om 53 woningen waar extra kaders voor gesteld mogen worden. Er kan worden gekozen uit vier opties. Die kunnen ook met elkaar gecombineerd worden:

- a. Voorrang op basis van het ingezetenen criterium, zoals beschreven in artikel 14, vierde lid, onder b bij 2 van de Huisvestingswet 2014;
- b. Voorrang op basis van maatschappelijke binding;
- c. Voorrang op basis van economische binding;
- d. Voorrang op basis van leeftijd.

Voor Hollandse Meesters wordt voorgesteld om regel a, b en c toe te voegen aan de kaders voor de huisvestingsvergunning. Onder maatschappelijke en economische binding vallen personen met een vast arbeidscontract van minimaal 24 uur binnen de volgende categorieën:

- Politieagenten met als standplaats Amstelveen;
- Bezoldigde brandweermedewerkers met als standplaats Amstelveen;
- Docenten in het basis-, middelbaar en MBO-onderwijs en de werkzaamheden volledig in Amstelveen plaatsvinden;
- Zorgmedewerkers vanaf functiegroep 50 en de werkzaamheden volledig in Amstelveen plaatsvinden.

Volgordebepaling

Voor de 53 woningen geldt de volgende volgorde:

1. Personen die voldoen aan a, b en c en de inkomenseisen.

Als er onvoldoende personen zijn die voldoen aan categorie 1:

2. Personen die voldoen aan a en de inkomenseisen.

Als er onvoldoende personen zijn die voldoen aan categorie 2:

3. Personen die voldoen aan b, c en de inkomenseisen.

Als er onvoldoende personen zijn die voldoen aan bovenstaande, gelden alleen de inkomenseisen.

Gegadigden hebben twee weken na opstelling van de huuradvertentie om zich te melden.



Deze kaders sluiten het beste aan bij de speerpunten uit de Woonvisie 2023-2030. Hiermee bieden wij Amstelveners en personen met een economische en maatschappelijke binding de meest optimale kans om een middeldure huurwoning te bemachtigen in project Hollandse Meesters.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Er zijn meerdere regels die van toepassing kunnen worden verklaard middels artikel 2.2.4 uit de Huisvestingsverordening. De Hollandse Meesters richt zich niet specifiek op een leeftijdsgroep, dus het is niet logisch om die regel van toepassing te verklaren. Omdat de woonvisie 2023-2030 het sterkst inzet op betaalbare woningen voor Amstelveners in het middensegment, is ervoor gekozen om maximaal in te zetten op deze groep, in combinatie met Amstelveners die ook maatschappelijke en economische binding hebben.

Participatie

Er heeft afstemming met de eigenaar van middeldure huurwoning plaatsgevonden, zodat het voorstel door deze eigenaar uitvoerbaar is.

Kanttekeningen en risico's

Iemand is een Amstelveense ingezetene als degene in de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar aaneengesloten in Amstelveen woont. Dit is een landelijke definitie waar gemeenten niet van af mogen wijken. Dit zorgt ervoor dat voor de doelgroep helder is aan welk criterium ze moeten voldoen en sluit goed aan op onze doelstellingen uit de Woonvisie 2023 - 2030. Deze definitie kan er wel voor zorgen dat personen die zich wel gebonden voelen, maar volgens de wet niet gebonden zijn geen woning op basis van binding kunnen krijgen.

Financiën

N.v.t.

Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Zodra de eigenaar van project Hollandse Meesters de woningen gaat adverteren gaan bij de gemeente de vergunningsaanvragen binnenkomen. Die worden getoetst op basis van de kaders.

Evaluatie

De evaluatie van de Huisvestingsverordening vindt gelijktijdig met de evaluatie van de Woonvisie 2023-2030 plaats.

Duurzaamheidsaspecten

N.v.t.

Bijlagen

1. Huisvestingsverordening gemeente Amstelveen 2025

Behandeld in B&W-vergadering: 12 mei 2026

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.