

## **Vrijgeven voor inspraak van de concept verordening tot het wijzigen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en de concept beleidsregel 12 inzake het wijzigen van de woonruimtevoorraad**

Vrijgeven voor inspraak van de concept verordening tot het wijzigen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en de concept beleidsregel 12 inzake het wijzigen van de woonruimtevoorraad.

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 13 september 2016 hebben besloten:

- In te stemmen met het vrijgeven voor inspraak van de verordening tot het wijzigen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (bijlage 1).
- In te stemmen met het vrijgeven voor inspraak van beleidsregel 12 ( bijlage 2) inzake het wijzigen van de woonruimtevoorraad.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

E.E. van der Laan, burgemeester A.H.P. Van Gils, secretaris

Vaststellen van de verordening tot wijziging van de huisvestingsverordening Amsterdam 2016

1 september 2016

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 22 november 2016;

Gezien de Evaluatie woningdelen van april 2015;

Gezien de Wet doorstroming huurmarkt 2015 en enkele op handen zijnde wijzigingen van de Huisvestingswet 2014

Gelet op de Gemeentewet, artikelen 147 en 149;

Gelet op de Huisvestingswet 2014, artikel 5,

I.Besluit vast te stellen de volgende verordening:

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (Gemeentebblad 2015, nr. 127644).

Hoofdstuk 1 Wijzigingen Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Artikel I

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

c. Bed & breakfast: het gedeeltelijk gebruik van een woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner, al dan niet met ontbijt;

wordt vervangen door:

- c. Bed & breakfast: het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt;
- h. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de Stadsregio Amsterdam;

wordt vervangen door:

h. Corporaties: toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19, eerste lid van de Woningwet die werkzaam zijn in één of meer gemeenten van de woningmarktregio Amsterdam;

k. Eigenaar: Eigenaar

wordt vervangen door:

k. Eigenaar: eigenaar

m. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

wordt vervangen door:

m. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren of een woongroep;

q. Indicatie: een beoordeling van de mate van zelfredzaamheid van een woningzoekende, gemaakt door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;

wordt vervangen door:

q. Indicatie: een beoordeling van de mate van medische beperkingen van een woningzoekende, gemaakt door burgemeester en wethouders of een door hen aan te wijzen adviseur, ter voorbereiding van een door hen te nemen beslissing op een aanvraag om een huisvestingsvergunning;

na onderdeel u worden twee onderdelen ingevoegd:

v. Jongere: onder jongere wordt verstaan een volwassene tot de leeftijd van 28 jaren;

Onderdelen v t/m z worden vernummerd tot w t/m aa;

Onderdelen aa t/m cc worden vernummerd tot bb t/m dd;

na onderdeel dd wordt ingevoegd:

ff. Promovendus: promovendus als bedoeld in artikel 7:274e, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek bij universiteiten gevestigd binnen het gebied van de woningmarkt;

Onderdelen ee tot en met geworden vernummerd tot gg t/m ii;

ii. Student: studenten als bedoeld in artikel 7:274 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek alsmede voltijds promovendi bij binnen het gebied van de woningmarktregio gevestigde universiteiten;

wordt vervangen door:

II. Student: studenten als bedoeld in artikel 7:274d tweede lid van het Burgerlijk Wetboek alsmede voltijds promovendi bij universiteiten die zijn gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio;

na onderdeel hh wordt ingevoegd:

kk. Standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

kk tot en met xx wordt vernummerd tot nn tot en met aaa;

yy. woongroep: een samenlevingsverband dat bestaat uit tenminste drie personen tussen wie geen familierechtelijke band bestaat;

wordt vervangen door:

bbb. Woongroep: een samenlevingsverband bestaande uit drie of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

Onderdeel zz vervalt;

Onderdelen aaa tot en met ggg worden vernummerd tot iii;

ccc. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

wordt vervangen door:

eee. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt keuken en toilet;

Artikel II

Artikel 2.2.2, eerste lid wordt als volgt gewijzigd:

€ 43.768,- wordt vervangen door:

€ 44.360,-

Artikel 2.2.2, tweede lid komt te luiden:

2. Burgemeester en wethouders kunnen het in het eerste lid genoemde bedrag en het bedrag genoemd in artikel 3.3.2, eerste lid, onder c, jaarlijks aanpassen overeenkomstig de ministeriële regeling op grond van artikel 10, tweede lid van de Uitvoeringswet huurprijzenwet woonruimte.

Artikel III

In artikel 2.2.4 komen het vierde, vijfde en zesde lid als volgt te luiden:

4. In afwijking van het bepaalde in het derde lid eindigt de inschrijving niet:
  - a. nadat een woningzoekende als huurder woonruimte heeft betrokken die is aangewezen in artikel 2.1.1, voor zover die woonruimte niet in eigendom is van een corporatie;
  - b. nadat een jongere een woonruimte heeft betrokken die krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor jongeren;
  - c. nadat een huurder een zelfstandige woonruimte van een corporatie heeft betrokken met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek, die is gesloten na 1 juli 2016;
  - d. voor meeverhuizende inwonende kinderen die lid zijn van een huishouden, wier medeverhuizing noodzakelijk was voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor de bewoning van de betreffende woonruimte.
5. De inschrijfduur die per 1 januari 2016 van rechtswege door omzetting van woonduur in inschrijfduur is verkregen of nadien is verkregen op grond van artikel 5.2 vervalt, indien een woningzoekende:
  - a. verhuist naar een andere zelfstandige woonruimte of
  - b. geen zelfstandige woonruimte in de Stadsregio Amsterdam of Almere achterlaat of
  - c. de inschrijvingskosten of verlengingskosten voor inschrijving niet heeft voldaan.
6. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten dat de inschrijfduur die per 1 januari 2016 van rechtswege door omzetting van woonduur in inschrijfduur is verkregen of nadien is verkregen op grond van artikel 5.2 vervalt, indien de huurovereenkomst van een huurder wegens woonfraude wordt beëindigd.

Artikel IV

In artikel 2.2.6, vierde lid wordt "verminderde zelfredzaamheid" vervangen door "medische beperkingen"

Artikel V

Artikel 2.4.4. wordt als volgt gewijzigd:

De tabel na het tweede lid wordt gewijzigd en komt te luiden:

Kolom 1: Categorie woonruimte (labels) Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)

Woonruimte in het bijzonder

geschikt voor de huisvesting van

senioren huishoudens waarvan één lid tenminste de leeftijd van 55 jaar of ouder heeft bereikt. Indien er geen huishouden dat voldoet aan het in de eerste zin bepaalde voor de woonruimte in aanmerking komt, wordt voorrang gegeven aan het huishouden met een lid dat de leeftijd van 55 jaar het dichtst benadert.

Woonruimte in het bijzonder

geschikt voor de huisvesting van

jongeren huishoudens bestaande uit jongeren, die geen student zijn.

Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van

personen met medische beperkingen huishoudens in het bezit van een indicatie waaruit blijkt dat de specifieke eigenschappen van de woonruimte tegemoetkomen aan medische beperkingen van één of meerdere leden van het huishouden

Woonruimte die gelet op het aantal kamers bijzonder geschikt zijn voor gezinnen met minderjarige kinderen Huishoudens die bestaan uit één of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar

Woonruimte die gelet op het aantal kamers bijzonder geschikt is voor grote huishoudens Huishoudens die bestaan uit drie of meer inwonende kinderen jonger dan 18 jaar

Woonruimte gelet op de huurprijs in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van huishoudens met een laag inkomen Huishoudens met een laag inkomen

Woonruimte gelet op de huurprijs in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van huishoudens met een hoger inkomen Huishoudens met een hoger inkomen

Het derde en vierde lid vervallen.

Artikel VI

In artikel 2.6.1 wordt "aangevraagd moet worden" vervangen door "wordt ingediend"

Artikel VII

Artikel 2.6.5, eerste lid, onder g komt te luiden:

De aanvraag is ingediend binnen twee jaar nadat een eerder aan aanvrager of een lid van zijn huishouden verleende urgentieverklaring is vervallen of ingetrokken met toepassing van artikel 2.6.9 of artikel 2.6.10.

Artikel VIII

Artikel 2.6.6 wordt als volgt gewijzigd:

Eerste lid: lidnummer vervalt.

Het tweede lid vervalt.

Artikel IX

Artikel 2.6.7, eerste lid, onder a wordt als volgt gewijzigd:

a.de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijktens de inschrijving in de basisadministratie woonachtig was in één van gemeenten uit de woningmarkt;

Wordt vervangen door:

a.de aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling blijkt de inschrijving in de basisadministratie dan wel op andere wijze aantoont dat hij woonachtig was in Amsterdam;

#### Artikel X

Artikel 2.6.8 wordt als volgt gewijzigd:

In het eerste lid, wordt na onderdeel c een onderdeel toegevoegd, luidende:

d.vergunninghouders die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moeten worden door het college van burgemeester en wethouders waar de urgentieverklaring wordt aangevraagd.

#### Artikel XI

Artikel 3.1.1, derde lid vervalt.

#### Artikel XII

In artikel 3.1.2, eerste lid, vervalt de letter "c".

In het vierde lid wordt "basisregistratie personen" vervangen door "basisadministratie".

In het vijfde lid wordt "artikel 1 jj" vervangen door "artikel 1 mm".

#### Artikel XIII

Artikel 3.3.2 wordt als volgt gewijzigd:

Lidnummer een vervalt.

In de aanhef wordt na "wet" ingevoegd: "voor onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen".

In onderdeel c wordt "€ 43.768,-" vervangen door: "€ 44.360,-".

Onderdeel f wordt als volgt gewijzigd:

f.het omzetten van een zelfstandige woonruimte niet mag leiden tot een onzelfstandige woonruimte met een gebruiksoppervlak kleiner dan 12m<sup>2</sup>. Van deze voorwaarde kan worden afgeweken als de nieuw gevormde onzelfstandige woonruimte voorziet in een zorgbehoefte;

wordt vervangen door:

f.het omzetten van een zelfstandige woonruimte niet mag leiden tot een onzelfstandige woonruimte met een gemiddelde gebruiksoppervlak kleiner dan 12m<sup>2</sup> per persoon. Van deze voorwaarde kan worden afgeweken als de nieuw gevormde onzelfstandige woonruimte voorziet in een zorgbehoefte;

Na onderdeel f wordt een onderdeel ingevoegd:

g.bij omzetting er sprake moet zijn van een gemeenschappelijk vertrek en moet worden voldaan aan geluidseisen;

Onderdelen g t/m j worden vernummerd tot onderdelen h t/m k.

#### Artikel XIV

Artikel 3.3.3 wordt als volgt gewijzigd:

Lidnummer een vervalt.

Bij onderdeel a wordt na "onttrekking" ingevoegd: "samenvoeging, omzetting of woningvorming".

#### Artikel XV

Het vierde lid, onder b van artikel 3.4.2 wordt als volgt gewijzigd:

b.gebouwen die eigendom zijn van coöperatieve flatexploitatievereniging en waarvan de eigendom wordt gesplitst in een zelfde aantal appartementsrechten, als het aantal lidmaatschapsrechten van de flatexploitatievereniging onder de voorwaarde dat de lidmaatschapsrechten daadwerkelijk zijn uitgegeven overeenkomstig een eerder verleende splitsingsvergunning;

wordt vervangen door:

b.gebouwen die eigendom zijn van coöperatieve flatexploitatievereniging en waarvan de eigendom wordt gesplitst in een zelfde aantal appartementsrechten, als het aantal lidmaatschapsrechten van de flatexploitatievereniging.

#### Artikel XVI

In artikel 3.5.3 wordt een onderdeel toegevoegd na het eerste lid onder i:

j.een verklaring van de bouwkundig inspecteur van het stadsdeel dat er geen belemmeringen zijn in verband met de toestand van het gebouw als bedoeld in artikel 3.6.1, derde lid.

#### Artikel XVII

Artikel 4.2.2 komt te luiden:

##### Artikel 4.2.2 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen bij overtreding van de verboden bedoeld in artikel 8 en artikel 21 van de wet of handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften bedoeld in artikel 24 van de wet.
2. Burgemeester en wethouders leggen een boete op:
  - a. voor de eerste overtreding van de in artikel 8 van de wet overeenkomstig kolom A van de in bijlage 3 opgenomen tabel 1;
  - b. voor de eerste overtreding van artikel 21 a, b c of d van de wet overeenkomstig kolom A van de in bijlage 3 genoemde tabel 2;
  - c. voor de tweede en volgende overtreding van de artikelen genoemd in het eerste lid binnen drie jaar na de eerste overtreding overeenkomstig kolom B van de in bijlage 3 genoemde tabel 1 of 2;
  - d. voor het overtreden van artikel 24 van de wet zoals verwoord in artikel 3.2.2. van deze verordening overeenkomstig de in bijlage 3 genoemde tabel 3.

#### Artikel XVIII

Aan artikel 5.1 wordt na het vijfde lid toegevoegd:

6. Woongroepen in één zelfstandige woonruimte: drie of meer personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren, maar wel op basis van eigen initiatief kiezen om samen die woonruimte te huren en die zich hebben gemeld bij burgemeester en wethouders vóór 1 januari 2017, moeten na 1 januari 2017 blijven voldoen aan de hierna genoemde voorwaarden:
  - i. het betreft een zelfstandige woonruimte boven de liberalisatiegrens;
  - ii. de groepsleden melden zich als groep voordat zij de woonruimte in gebruik nemen bij burgemeester en wethouders;
  - iii. de groepsleden de woonruimte huren met één huurcontract;
  - iv. de groep beschikt over het recht van coöptatie;
  - v. elke groepslid beschikt over een eigen kamer;
  - vi. de groep beschikt over een gemeenschappelijke ruimte niet zijnde een slaapkamer;
  - vii. de groep beschikt over een gezamenlijke rekening;
  - viii. per groepslid sprake is van 15m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak voor wonen en 15m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak voor de gemeenschappelijke verblijfsruimte;
  - ix. de woning voldoet aan eisen voor geluid reducerende maatregelen om overlast in de leefomgeving te voorkomen;

Na 1 januari 2017 kan een woongroep in een zelfstandige woonruimte zich niet meer melden bij burgemeester en wethouders en zich niet meer beroepen op voorwaarden i tot en met ix.

7. Artikel 2.2.4, vierde lid onder c treedt gelijktijdig in werking met de inwerkingtreding van de Veegwet wonen (TK vergaderjaar 2015-2016, kamerstuk 34468, nr. 2), voor zover die inwerkingtreding plaatsvindt na 1 januari 2017.
8. Artikel 2.6.6, tweede lid vervalt gelijktijdig met de inwerkingtreding van de wijziging van de Huisvestingswet 2014 (TK vergaderjaar 2015-2016, kamerstuk 34454, nr. 2) inzake het vervallen van de wettelijke urgentie voor vergunninghouders, voor zover die inwerkingtreding plaatsvindt na 1 januari 2017.
9. Artikel 2.6.8, eerste lid onder d treedt gelijktijdig in werking met de inwerkingtreding van de wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake het vervallen van de wettelijke urgentie voor vergunninghouders.

#### Artikel XIX

Bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.2 Bestuurlijke boete, wordt vervangen door:

Bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.2 Bestuurlijke boete

Tabel 1 bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte Wettelijke bepaling Huisvestingswet Omstandigheid Kolom A Kolom B

Recidive

Overtreding < 3 jaar na de eerste overtreding

Boete

In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de huurder 8, eerste lid n.v.t. € 400,- n.v.t.

In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning 8, tweede lid door huurder of eigenaar met één woning in de verhuur

€ 3.250,- € 5000,-

In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning 8, tweede lid door huurder of eigenaar met meer dan één woning in de verhuur € 6.750,- € 10.000,-

In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning 8, tweede lid door een huurder tegen een hogere huurprijs dan door hemzelf feitelijk wordt betaald € 13.500,- € 20.500,-\*

\*wettelijk

maximum

Tabel 2 bestuurlijke boete wijzigingen in de woonruimtevoorraad Wettelijke bepaling

Huisvestingswet

Omstandigheid Kolom A Kolom B

Boete Boete bij recidive

Overtreding < 3 jaar na de eerste overtreding

woningonttrekking 21 onder a € 20.500,-\* € 20.500,-\*

Samenvoegen 21 onder b € 18.000,- € 20.500,-\*

Omzetten 21 onder c Woonruimte omzetten in maximaal 4 kamers € 6.000,- € 20.500,-\*

Omzetten 21 onder c Woonruimte omzetten in 5 of meer kamers € 18.000,- € 20.500,-\*

Woningvorming 21 onder d Eén woonruimte uit de woningvoorraad verbouwen € 13.500,- € 20.500,-\*

Woningvorming 21 onder d Meer dan één woonruimte uit de woningvoorraad verbouwen € 18.000,- € 20.500,-\*

\* wettelijk maximum

Tabel 3 bestuurlijke boete bij het overtreden van een voorwaarde of voorschrift zoals genoemd in artikel 3.3.2 van de verordening Wettelijke bepaling

Huisvestingswet

24 Boete

3.3.2 a t/m j € 5000,- per overtrede voorwaarde

Hoofdstuk 2 Inwerkingtreding

Artikel I

Deze wijzigingsverordening treedt in werking op 1 januari 2017.

Artikel II

Deze verordening wordt aangehaald als: Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

II. Kennis te nemen van de volgende wijzigingen in de toelichting van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016:

Toelichting

Artikel I

Artikel 1 c: aan de definitie van B&B wordt het woord "zelfstandige" toegevoegd. Structurele verhuur aan maximaal vier toeristen in een onzelfstandige woonruimte (bijvoorbeeld bij kamerverhuur) is daarmee expliciet uitgesloten.

Artikelen h en k behoeven geen toelichting.

De wijziging in artikelen ff (promovendus) en ll (student) hangen samen met de wijzigingen in het huurrecht per 1 juli 2016.

Artikel m: een huishouden bestaat uit een of twee personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren. Drie of meer personen kunnen een huishouden vormen als zij een woongroep vormen in traditionele zin. In artikel 1 xx is aangegeven dat er sprake is van een dergelijke woongroep als zij een duurzaam gemeenschappelijke huishouding voeren.

Artikel q: verduidelijkt is dat het bij indicatie gaat om medische beperkingen die de woningzoekende ondervindt in de huidige woning, waardoor verhuizing naar een andere woning noodzakelijk is. Ook kan verhuizing naar een zelfstandige woning om medische redenen geïndiceerd zijn. Verminderde zelfredzaamheid kan juist een contra-indicatie zijn voor het zelfstandig kunnen wonen.

Artikel v: het begrip jongere is opgenomen in de definitiebepaling. Dit hangt samen met de wijzigingen in het huurrecht per 1 juli 2016 waardoor een jongerencontract voor jongeren van 18 tot 28 jaar mogelijk wordt. In overeenstemming met het Burgerlijk Wetboek is de leeftijdsgrens aangepast.

Artikel kk: voor het begrip standplaats is de definitie uit de Huisvestingswet 2014 toegevoegd.

Artikel zz: de definitie "woongroep in een zelfstandige woning" vervalt. Woningdelers zijn geen huishouden en ook geen woongroep. Deze begrippen zijn afzonderlijk gedefinieerd

Artikel bbb: drie of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouden voeren, vallen onder het begrip woongroep. Drie of meer woningdelers die een gemeenschappelijke huishouding voeren, vallen niet onder het begrip woongroep.

Artikel eee: aan de definitie van zelfstandige woonruimte wordt toegevoegd wat onder wezenlijke voorzieningen wordt verstaan.

Artikel II



De inkomensgrens voor de verlening van de huisvestingsvergunning bij particuliere verhuurders is aangepast aan de hoogte van het bedrag genoemd in artikel 10, tweede lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte per 1 januari 2016. Dit bedrag wordt jaarlijks bij ministeriele regeling gewijzigd. Burgemeester en wethouders kunnen dit bedrag indexeren.

#### Artikel III

De wijziging in artikel 2.2.4 heeft betrekking op vier nieuwe situaties waarbij de inschrijving van een woningzoekende bij WoningNet niet wordt beëindigd.

Zo vervalt de inschrijving van een jongere niet als hij een woning huurt met een jongerencontract (vierde lid onder b). Met deze wijziging wordt de verordening in overeenstemming gebracht met het nieuwe artikel 11 a van de Huisvestingswet dat per 1 juli 2016 in werking is getreden. Ook de inschrijving van de huurder die een zelfstandige woning betreft met een tijdelijk huurcontract voor maximaal 2 jaar of voor maximaal 5 jaar als het gaat om een onzelfstandige woonruimte, vervalt niet ( vierde lid onder c). Deze laatste aanvulling vloeit voort uit artikel 11 b, dat bij een komende wijziging van de Huisvestingswet 2014, wordt ingevoegd. Gemeenten zijn verplicht in hun huisvestingsverordening een voorziening als bedoeld in artikel 11 b op te nemen. Om te voorkomen dat de huisvestingsverordening hiervoor op korte termijn gewijzigd zou moeten worden, is deze voorziening reeds in de verordening opgenomen in het vierde lid onder c, en is tevens bepaald dat deze in werking treedt op het moment dat artikel 11b Huisvestingswet 2014 in werking treedt (kamerstuk 34468, nr. 2 e.v.). Hiervoor is in artikel 5.1, zevende lid een overgangsbepaling opgenomen.

De verordening regelt na 1 januari 2017 dat de inschrijftijd doorloopt bij jongerencontracten en bij tijdelijke huurcontracten die zijn gesloten na 1 juli 2016. Particuliere verhuurders mogen tijdelijke huurcontracten zonder belemmering gebruiken. Corporaties mogen de tijdelijke contracten van 2 jaar voor zelfstandige woonruimte alleen voor aangewezen doelgroepen sluiten. Op grond van artikel 22a Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 zijn doelgroepen aangewezen. Het gaat om huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of afkomstig uit het buitenland in Nederland werken of studeren, om huurders die in verband met renovatie als bedoeld in 7:220 lid 2 Burgerlijk Wetboek hun woning moeten verlaten en tijdelijk andere woonruimte moeten betrekken, om huurders die afkomstig zijn uit maatschappelijke opvang als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, om huurders in een sociale noodsituatie met een aantoonbare urgentie huisvestingsbehoefte, of om huurders met wie de toegelaten instelling een tweede of laatste kans huurovereenkomst aangaat of huurders met wie een tijdelijke huurovereenkomst gecombineerd met begeleiding als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijk ondersteuning 2015 wordt afgesloten.

Voorts is geregeld dat de inschrijfduur vervalt, als een woningzoekende verhuist naar een andere zelfstandige woning, bij verhuizing geen lege woning achterlaat in de Stadsregio Amsterdam of Almere, of omdat een woningzoekende de kosten voor inschrijving of verlenging niet heeft voldaan of de inschrijving op eigen verzoek heeft beëindigd.

Toegevoegd is dat burgemeester en wethouders kunnen besluiten de inschrijfduur die is verkregen door het omzetten van de woonduur op grond van de overgangsregeling uit de Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio 2013 (artikel 64a) of nog wordt verkregen op basis van de coulancregeling (artikel 5.2) te laten vervallen als de huurovereenkomst wegens woonfraude is beëindigd en de huurder de woning heeft moeten verlaten. Van deze bevoegdheid kan gebruik gemaakt worden bij gevallen waarin de huurovereenkomst is ontbonden vanwege woonfraude door bijvoorbeeld illegaal onderverhuur, het houden van een hennepplantage of ander gebruik dan bewoning (toeristische verhuur of tweede woning) dat in strijd is met de regelgeving. Woonfraude en misbruik van sociale woningen ondermijnen het systeem. Wanneer huurders als gevolg van opgespaarde inschrijfduur na ontbinding van een overeenkomst nagenoeg direct in aanmerking zouden komen om een nieuwe woning te huren, geeft dat een verkeerd signaal. Een dergelijk besluit kan worden aangemerkt als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Het besluit heeft namelijk tot gevolg dat de betrokkene voorlopig niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking zal kunnen komen en houdt op voorhand een weigering van de huisvestingsvergunning in. Tegen een besluit van doorhaling inschrijving is daarom bezwaar en beroep mogelijk.

#### Artikel IV

Artikel 2.2.6, vierde lid is verduidelijkt. De term zelfredzaamheid is verwarrend, omdat juist woningzoekenden die niet zelfredzaam zijn geen woning kunnen huren.

#### Artikel V

In de tabel met labels zijn enkele aanpassingen gedaan. De leeftijdsgrens voor het jongerenlabel is gewijzigd van 26 in 28 jaar. In de tabel ontbraken gezinslabels. Daarom is een label voor gezinnen met één of meer kinderen jonger dan 18 jaar opgenomen, alsmede een label voor gezinnen met drie of meer kinderen jonger dan 18 jaar (grote gezinnen). Het derde en vierde lid van artikel 2.4.4 zijn hiermee vervallen.

#### Artikel VI

Dit betreft een taalkundige verbetering.

#### Artikel VII

Een urgentieverklaring wordt ook geweigerd indien aanvrager de afgelopen twee jaar een urgentieverklaring heeft gekregen die vervallen is vanwege het verstrijken van de termijn. De intrekingsgrond is niet van belang.

#### Artikel VIII

Dit betreft een technische wijziging. Als in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 de vergunninghouders worden geschrapt, vervalt de wettelijke urgentie voor deze categorie. Zie hiervoor ook de toelichting bij artikel X.

#### Artikel IX

Bij de uitstroom vanuit de maatschappelijke opvang in Amsterdam moeten degenen die urgentie aanvragen aantonen, dat zij twee van de drie jaren direct voorafgaand aan hun verblijf in de opvanginstelling in Amsterdam hebben gewoond. Dat kan aan de hand van de inschrijving in de basisadministratie maar ook op andere wijze, bijvoorbeeld aan de hand van bankafschriften of andere officiële documenten. Een aanvrager die voordien niet woonachtig was in Amsterdam maar in een van de andere MO regio gemeenten, kan alleen uitstromen naar de gemeente van herkomst. De MO-regio Amsterdam wordt gevormd door de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Diemen, Ouder-Amstel en Uithoorn, waar de centrumgemeente Amsterdam de regie voert over de uitvoering van de Maatschappelijke Opvang. Degenen die direct voorafgaand aan het verblijf in de maatschappelijke opvang buiten de MO-regio woonden, komen om die reden niet voor de urgentie categorie uitstroom in aanmerking.

#### Artikel X

Het kabinet heeft een wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 ingediend bij de Tweede Kamer (TK vergaderjaar 2015–2016, 34454, nr. 2 e.v.). Het voorstel strekt ertoe dat een wettelijk verplichte voorrangspositie van vergunninghouders wordt opgeheven. Op grond van de taakstelling genoemd in artikel 28 Huisvestingswet 2014 zijn gemeenten gehouden om vergunninghouders van woonruimte te voorzien, waarbij de gemeenteraad de bevoegdheid houdt om als zij dat nodig acht vergunninghouders als urgente groep woningzoekenden aan te wijzen. De gemeenteraad van Amsterdam wil van deze bevoegdheid gebruik maken. Dit betekent echter dat op het moment dat de wetswijziging in werking treedt de vergunninghouders in de verordening niet langer meer aangemerkt kunnen worden als wettelijke urgent. Dit betekent dat artikel 2.6.6, tweede lid van de verordening geen rechtsgrond meer heeft en zal moeten worden ingetrokken. Tegelijkertijd zal door toevoeging van onderdeel d in artikel 2.6.8, eerste lid van de verordening de vergunninghouders aangemerkt worden als overige regionale urgenten.

Het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 is nog niet aangenomen. Naar verwachting zal dit na 1 januari 2017 in werking treden. Mede in het licht van de taakstelling die aan de gemeente is opgelegd, dient te worden voorkomen dat door de wetswijziging de vergunninghouders (tijdelijk) niet als urgent woningzoekenden kunnen worden aangemerkt omdat deze groep in de verordening niet als overige urgenten worden aangemerkt. Daarom is in het overgangsrecht van de verordening opgenomen dat op het moment dat de wetswijziging na 1 januari 2017 in werking treedt, artikel 2.6.6, tweede lid van de verordening komt te vervallen en in artikel 2.6.8, eerste lid onder d in werking treedt.

#### Artikel XI

Deze wijziging vloeit voort uit het gewijzigde beleid voor woningdelen.

#### Artikel XII

Dit betreffen technische wijzigingen.

#### Artikel XIII

In de voorwaarden en voorschriften die kunnen worden verbonden aan een vergunning voor onttrekken, samenvoegen, omzetten van woonruimte of bij woningvormen zijn enkele veranderingen doorgevoerd, die samenhangen met het nieuwe beleid voor woningdelen. De m<sup>2</sup>-eis per vertrek is bij de omzettingsvergunning vervallen. Opgenomen is dat er bij omzetting een gemeenschappelijk vertrek aanwezig moet zijn van minimaal 11 m<sup>2</sup> (Bouwbesluit 4.3, vierde lid). Ook moet aan geluidseisen worden voldaan. Tot slot is de inkomensnorm die is genoemd in onderdeel c (samenvoegen) aangepast aan de meest recente norm van 1 januari 2016.

#### Artikel XIV

Artikel 3.3.3 wordt verduidelijkt door de andere vormen van woningonttrekking die vallen onder artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 te weten, samenvoegen, omzetten en woningvormen afzonderlijk te benoemen.

#### Artikel XV

Gebleken is dat het juridisch niet mogelijk is om voor het omzetten van lidmaatschapsrechten naar appartementsrechten een splitsingsvergunning te eisen (tenzij sprake is van een wijziging in aantal rechten). Daarom is dat vereiste vervallen.

#### Artikel XVI

Eén van de voorwaarden voor het verkrijgen van een splitsingsvergunning is dat het gebouw voldoet aan de kwaliteitsvereisten. Of een gebouw hieraan voldoet, wordt beoordeeld door een bouwkundig inspecteur van het stadsdeel waar het gebouw is gelegen. Deze geeft daartoe een verklaring af. Dit is één van de indieningsvereisten voor een splitsingsvergunning. Mocht de inspecteur de verklaring (nog) niet af kunnen geven omdat een gebouw niet aan alle vereisten voldoet, dan kan, in overleg met de aanvrager, de beslistermijn worden opgeschort tot de noodzakelijke werkzaamheden zijn afgerond en de verklaring alsnog kan worden afgegeven.

#### Artikel XVII

Per 1 januari 2017 worden de bestuurlijke boetes nader gedifferentieerd. Deze differentiatie hangt samen met ontwikkelingen in de rechtspraak en in de algemene juridische opvatting dat met de hoogte van de boete beter moet kunnen worden ingespeeld op de situatie van het geval.

Bij een overtreding van artikel 21 van de Huisvestingswet wordt inbreuk gemaakt op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad, teneinde een evenwichtige samenstelling te behouden of verkrijgen. Het betreft hier verschillende vormen van onrechtmatige gebruik bijvoorbeeld verkamering, beddenverhuur en bedrijfsmatig gebruik. Verder kan het gaan om het zonder vergunning slopen, wijzigen of verbouwen van een woonruimte, woonruimten samen te voegen of op te delen in meerdere woonruimten. Artikel 21 wordt gewijzigd met de inwerkingtreding van de Veegwet wonen (TK vergaderjaar 2015-2016, kamerstuk 34468). Vanaf dat moment kan worden opgetreden tegen degenen die een overtreding voortzetten.

Het onttrekken van woonruimte wordt het zwaarst beboet. De schaarste aan woonruimten in Amsterdam verenigt zich slecht met het ongecontroleerd verdwijnen van woonruimten uit de woonruimtevoorraad. Het onttrekken van woonruimten zonder onttrekkingsvergunning, wordt daarom als een zeer ernstige overtreding aangemerkt. Van de hoogte van de boete moet een afschrikwekkende werking uitgaan, reden waarom hier is gekozen voor de hoogst mogelijk boete. Bij deze overtreding wordt géén onderscheid gemaakt tussen het soort woning (zelfstandig, onzelfstandig, sociaal, geliberaliseerd, huur of koop). Voorts is niet van belang of sprake is van een eigenaar met één of meerdere woningen (professionele verhuurder), een bemiddelaar of een huurder.

Samenvoegen van een woonruimte ten behoeve van eigen bewoning is op grond van de Huisvestingswet 2014 vergunningsvrij. In alle andere gevallen vereist de verordening een onttrekkingsvergunning. Dit vanwege het zwaarwegend maatschappelijk belang te voorkomen dat het verdwijnen van woonruimte uit de voorraad plaatsvindt zonder toestemming van burgemeester en wethouders.

Bij omzetting wordt ten aanzien van de op te leggen boete een onderscheid gemaakt tussen situaties die hebben geleid tot vier onzelfstandige woonruimten voor bewoning of meer dan vier kamers voor bewoning. In het laatste geval is de kans op overlast groter is en wordt zwaarder beboet. Zowel de bewoners als de eigenaar of verhuurder kunnen als overtreders worden aangemerkt.

Door het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimte en het verbouwen van één woning in meerdere woningen, kan immers aan meerdere huishoudens worden verhuurd, waardoor ook meer huur kan worden gevraagd en ontvangen. Dit gaat echter ten koste van de grotere woning (geschikt voor (grote) gezinnen), waaraan in Amsterdam een groot tekort is.

De boete is hoger indien het gaat om een professionele verhuurder (meer dan één woning).

Burgemeester en wethouders kunnen slechts wegens bijzondere omstandigheden een lagere boete opleggen. De overtreder zal in dat geval een voldoende onderbouwd beroep moeten doen op die bijzondere omstandigheden (artikel 5.46, derde lid, Algemene wet bestuursrecht). De op te leggen boetes zijn vastgelegd in bijlage 3.

De boetes bij recidive binnen 3 jaar na de eerste overtreding zijn verhoogd tot het wettelijk maximum.

Bestuurlijke boetes moeten worden onderscheiden van de last onder dwangsom. De last onder dwangsom kan worden opgelegd op grond van de Gemeentewet (artikel 125) en behoeft geen grondslag in de huisvestingsverordening.

#### Artikel XVIII

Er zijn enkele overgangsbepalingen toegevoegd aan artikel 5.1. Met de per 1 januari 2017 gewijzigde verordening vervalt de uitzondering op de vergunningsplicht voor woongroepen in één zelfstandige woning. Voor het bewonen van een woning door een woongroep die zich tussen 12 februari 2014 en 31 december 2016, heeft gemeld bij burgemeester en wethouders is overgangsrecht geformuleerd. Voor deze woongroepen blijven de voorwaarden van vóór 1 januari 2017 van toepassing. Er kunnen zich vanaf 1 januari 2017 geen nieuwe woongroepen als bedoeld in de tot 1 januari 2017 geldende regelgeving meer melden.

De wijzigingen in het kunnen verstrekken van urgentieverklaringen aan vergunninghouders, treden gelijktijdig in werking met de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 op dit onderdeel (TK vergaderjaar 2015–2016, 34454, nr. 2 e.v.), voor zover deze inwerkingtreding plaatsvindt na 1 januari 2017. Deze overgangsbepaling voorkomt dat de huisvestingsverordening na wetwijziging meteen moet worden aangepast. Daarnaast ontstaat er op deze wijze geen lacune in de huisvestingsverordening voor wat betreft de grondslag voor het kunnen verlenen van urgentie aan vergunninghouders. Zie hiervoor ook de toelichting bij artikel X.

Het doorlopen van inschrijfduur bij huurders die een tijdelijk huurcontract sluiten voor 2 respectievelijk 5 jaar voor zelfstandige woonruimte respectievelijk onzelfstandige woonruimte op grond van artikel 7:271, eerste lid, tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek wordt van kracht op het moment dat de Veegwet wonen in werking treedt (TK vergaderjaar 2015-2016, kamerstuk 34468, nr. 2 e.v.), voor zover deze inwerkingtreding plaatsvindt na 1 januari 2017. De huisvestingsverordening zou zonder deze bepaling moeten worden gewijzigd op het moment dat artikel 11 b in Huisvestingswet 2014 van kracht wordt. Gemeenten zijn namelijk verplicht de voorziening omtrent het doorlopen van inschrijftijd bij tijdelijke huurcontracten in hun huisvestingsverordening op te nemen.

#### Artikel XIX

Dit artikel bevat tabellen met de hoogte van de bestuurlijke boetes zoals die gaan gelden vanaf 1 januari 2017.

III. Te bepalen dat deze verordening in werking treedt op 1 januari 2017.