

Wijzigen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (2016, nr. 442/1687)

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 22 november 2016 (Gemeentebblad afd. 1, nr. 1687);

Gezien de Evaluatie woningdelen van april 2015 en het bijbehorende collegevoorstel van 19 april 2016, besproken in de raadscommissie van 18 mei 2016 en in de gemeenteraad van 22 juni 2016;

Gezien de inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 op 1 juli 2016 en enkele op handen zijnde wijzigingen van de Huisvestingswet 2014, die nopen tot aanpassing van de huisvestingsverordening;

Gelet op:

•de Gemeentewet, artikel 147, lid 1 en artikel 149;

•de Huisvestingswet 2014, artikel 4, lid 1,

Mede gezien de aangenomen motie van de raadsleden de heer Nuijens, de heer Flentge, mevrouw Moorman en de heer Van Dantzig (Gemeentebblad afd. 1, nr. 1771),

Besluit:

I. Vast te stellen de volgende verordening:

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

Hoofdstuk 1 Wijzigen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (2016, nr. 442/1687)

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

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 jaar;

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

z. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en toilet.

wordt vervangen door:

aa. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet-zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft of welke niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt: keuken en sanitaire voorzieningen;

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

na onderdeel dd wordt ingevoegd:

ff. Promovendus: degene die zich voorbereidt op een promotie als bedoeld in artikel 7.18 van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek binnen het gebied van de woningmarkt; Onderdelen ee tot en met hh worden vernummerd tot gg t/m jj;

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;

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

wordt vervangen door:

ll. Student: een volwassene die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek binnen het gebied van de woningmarktregio;

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

Onderdeel yy vervalt,

Onderdeel zz vervalt;

Onderdelen aaa en ggg worden vernummerd tot bbb tot en met hhh.

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

Artikel 2.2.4 komt te luiden als volgt:

Artikel 2.2.4 Woningzoekenden en inschrijving

1. Personen van 18 jaar en ouder kunnen zich als woningzoekenden inschrijven via een aanbodinstrument. De inschrijving in een in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de woningmarktregio gebruikt aanbodinstrument.
2. De inschrijfduur is gelijk aan de periode dat men als woningzoekende ingeschreven staat.
3. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1, die eigendom is van corporaties in gebruik heeft genomen in de woningmarktregio.
4. 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, nadat een woningzoekende een andere woonruimte betreft.
5. De inschrijfduur die per 1 januari 2016 van rechtswege door omzetting van woonduur in inschrijfduur is verkregen of wordt verkregen op grond van artikel 5.2 vervalt, indien de huurovereenkomst van een huurder wegens woonfraude wordt beëindigd.
6. In afwijking van het bepaalde in het derde lid eindigt de inschrijving niet:
 - a. nadat een jongere een woning in gebruik heeft genomen die krachtens de huurovereenkomst bestemd is voor jongeren;
 - b. nadat een huurder een woning van een corporatie in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 7:271, eerste lid tweede volzin van het Burgerlijk Wetboek gesloten na 1 juli 2016;
 - c. voor meeverhuizende inwonende kinderen jonger dan 18 jaar die lid zijn van een huishouden, wier medeverhuizing noodzakelijk was voor het verkrijgen van een huisvestingsvergunning voor de bewoning van de betreffende woning.

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)

Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van

Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)

huishoudens waarvan één lid tenminste de leeftijd van 55 jaar of ouder heeft bereikt. Indien er geen huishouden dat voldoet aan het

senioren	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 tenminste een persoon met een leeftijd van tenminste 18 jaar en ten hoogste 22 jaar, die geen student zijn (EN/OF) huishoudens bestaande uit tenminste een persoon met een leeftijd van tenminste 23 jaar en ten hoogste 27 jaar, 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 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

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 2.6.8 wordt als volgt gewijzigd:

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

d.vergunninghouders die gelet op de in artikel 28 van de wet genoemde taakstelling gehuisvest moeten worden;

Artikel X

Artikel 3.1.1, derde lid vervalt.

Artikel XI

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 XII

Artikel 3.3.1 wordt als volgt gewijzigd:

Na het eerste lid onder c wordt toegevoegd:

d.en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur niet wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel XIII

Artikel 3.3.2 wordt als volgt gewijzigd:

Lidnummer 1 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 vervalt;

Na onderdeel f wordt een onderdeel ingevoegd:

- g. bij omzetting een gemeenschappelijk verblijfsruimte aanwezig is;
- h. bij omzetting wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vast te stellen normen voor geluidsisolatie;
- i. bij omzetting in vijf of meer onzelfstandige woonruimten beheer plaats vindt door een instelling die zich krachtens haar statuten richt op de verhuur en het beheer van onzelfstandige woonruimte en die als zodanig staat ingeschreven bij de Kamer van Koophandel; en

- j. niet meer dan 25% van het totaal aantal woningen dat wordt ontsloten door een trappenhuis, een galerij of dat deel uitmaakt van een bouwblok eengezinswoningen kan worden onttrokken en bij ontsluiting door meerdere trappenhuisen niet meer dan 25% van het aantal woningen per verdieping; en
- k. het percentage woningen met 5 of meer kamers is, in het stadsdeel waar de om te zetten woning zich bevindt, niet lager of gelijk aan het stedelijk gemiddelde op basis van het meest recente onderzoek Wonen in Amsterdam;

Onderdelen g t/m j worden vernummerd tot onderdelen l t/m o.

Artikel XIV

Artikel 3.3.3 komt te luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken:

- a. indien niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
- b. indien de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
- d. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

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

Aan artikel 3.6.1 wordt toegevoegd:

6.Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel XVIII

Artikel 3.6.5 komt te luiden als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken:

- a. indien niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. indien de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel XIX

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 XX

Aan artikel 5.1 wordt na het vijfde lid toegevoegd:

1. 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 15m² gebruiksoppervlak voor wonen en 15m² 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.

1. 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.
2. 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.
3. 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 XXI

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 Boete	Kolom B Recidive Overtreding < 3 jaar na de eerste overtreding
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 Boete	Kolom B 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	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 3.3.2 a t/m j			Wettelijke bepaling Huisvestingswet 24	Boete € 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: Verordening tot wijziging van de 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 Bed & breakfast 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 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 aa: bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van onzelfstandige woonruimte gaat het voor wat betreft de wezenlijke voorzieningen om een keuken en sanitaire voorzieningen dat wil zeggen toilet of douche.

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

Artikel ff. en ll: de begrippen promovendus en student zijn in overeenstemming gebracht met artikel 7.724 d en e van het Burgerlijk Wetboek.

De definities "woongroep" en "woongroep in een zelfstandige woning" vervallen. Het begrip woongroep komt in de verordening niet voor. De begripsbepaling "woongroep in een zelfstandige woning" vervalt naar aanleiding van de Evaluatie woningdelen.

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

Artikel 2.2.4 regelt wanneer de inschrijving van de woningzoekende vervalt en wanneer niet. Het artikel is verduidelijkt. Daarnaast zijn leden toegevoegd, die samenhangen met een doorgevoerde en een nog komende wijziging van de Huisvestingswet, waarin wordt voorgeschreven dat de inschrijving niet vervalt.

De inschrijving van een jongere vervalt niet als hij een woning huurt met een jongerencontract (zesde lid onder a). Dit geldt voor contracten die zijn gesloten na 1 juli 2016. 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 dat is gesloten na 1 juli 2016, vervalt niet (zesde lid onder b). 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.

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.

De inschrijving vervalt ook als de huurovereenkomst is beëindigd wegens woonfraude en de huurder is ontruimd. Het gaat hier om 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 coulanceregeling (artikel 5.2). Voorheen verviel de woonduur in deze situatie ook. De huurder was immers zijn woning kwijt. Nu de vroegere woonduur is omgezet in inschrijfduur is hiervoor een bepaling nodig. Bij woonfraude moet worden gedacht aan 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.

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 is een aanpassing gedaan. Het jongerenlabel is gesplitst in twee leeftijdscategorieën. Dit hangt samen met een wijziging van het Burgerlijk Wetboek waarbij de leeftijd voor een jongere doorloopt tot 28 jaar. Anderzijds geeft de Wet op de huurtoeslag aanleiding voor deze splitsing. Er is namelijk verschil in de mogelijkheden voor huurtoeslag voor jongeren tot 22 jaar en jongeren die ouder zijn.

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 intrekkinggrond 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 IX.

Artikel IX

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 de wettelijk verplichte voorrangspositie van vergunninghouders op te heffen. 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. Artikel 2.6.6, tweede lid van de verordening heeft dan geen rechtsgrond meer heeft en zal moeten worden ingetrokken. Tegelijkertijd zullen 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 het wetsvoorstel 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 X

Deze wijziging vloeit voort uit het gewijzigde beleid voor woningdelen.

Artikel XI

Dit betreffen technische wijzigingen.

Artikel XII

De mogelijkheid om een Bibob-toets te kunnen doen is toegevoegd aan de weigeringsgronden. Een negatieve uitslag daarvan kan tot weigering van de onttrekkingsvergunning leiden.

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 m²-eis per vertrek bij de omzettingsvergunning is vervallen. Opgenomen is dat er bij omzetting in 3 of 4 onzelfstandige woonruimten een gemeenschappelijke verblijfsruimte aanwezig. Dit vertrek moet op grond van het Bouwbesluit 4.3, vierde lid, minimaal 11 m² zijn en een minimale breedte hebben van 3 meter. Ook moet worden voldaan aan normen voor geluidsisolatie. Burgemeester en wethouders stellen deze normen vast in beleidsregels. Voor omzetting in 5 of meer onzelfstandige woonruimten gelden drie aanvullende voorwaarden die het belang van de leefbaarheid en het beschermen van de woningvoorraad dienen, omdat omzetting naar 5 of meer onzelfstandige woonruimten leidt tot een intensievere vorm van bewoning. Deze voorwaarden, hebben betrekking op het beheer van de onzelfstandige woonruimte, het aandeel omgezette woningen per trappenhuis, galerij of vergelijkbare eenheid en het aantal woningen met 5 kamers of meer dat zich in een stadsdeel bevindt. Bij beheer wordt gedacht aan instellingen die het beheer voeren voor jongeren- of studentenhuisvesting of voor huishoudens met een specifieke zorgbehoefte. Deze instellingen dienen zich krachtens hun statuten te richten op het beheer van deze vormen van onzelfstandige woonruimte en moeten als zodanig ingeschreven staan bij de Kamer van Koophandel. Het aantal woningen met 5 of meer kamers in het stadsdeel mag niet lager zijn dan het stedelijk gemiddelde op basis van het meest recente onderzoek Wonen in Amsterdam of moet daaraan gelijk zijn. Tot slot is de inkomensnorm die is genoemd in onderdeel c (samenvoegen) aangepast aan de 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. Voortgezet gebruik door een rechtsoptvolger dat voldoet aan alle gestelde voorwaarden in de verordening kan zonder vergunning plaatsvinden. Toegevoegd is dat een vergunning kan worden ingetrokken als er sprake is van een negatieve uitslag naar aanleiding van een Bibob-toets.

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. Deze inspectie is niet nieuw en is toegelicht de beleidsregel splitsen. Dit is één van de indieningsvereisten voor een splitsingsvergunning geworden, vanwege de Lex silencio positivo.. Een aanvraag voor een splitsingsvergunning mag niet meer worden aangehouden als niet alle vereisten voor een aanvraag zijn ingediend. Er moet binnen de termijn van 8 weken worden beslist. Als het bestuur geen beslissing neemt, is de vergunning verleend. Een niet complete aanvraag of een aanvraag waarbij het gebouw nog niet voldoet aan de bouwkundige vereisten of kwaliteitseisen, zou anders moeten worden afgewezen. Er mag alleen worden opgeschort. Opschorting is vaak nodig, omdat een aanvraag bijna nooit compleet is of de werkzaamheden zijn nog niet afgerond. De aanvrager krijgt zo een termijn om aan alle vereisten

te gaan voldoen. De bouwkundige inspectie laat zien dat op een gegeven moment aan de gestelde vereisten is voldaan en dat op de aanvraag kan worden beslist.

Artikel XVII

Het weigeren van een splitsingsvergunning wordt mogelijk als er sprake is van een negatieve uitslag naar aanleiding van een Bibob-toets.

Artikel XVIII

Het intrekken van een splitsingsvergunning wordt mogelijk als er sprake is van een negatieve uitslag naar aanleiding van een Bibob-toets.

Artikel XIX

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.

Bij woningvormen is onderscheid gemaakt naar het type overtreder. Een professionele eigenaar die zonder vergunning meerdere woningen verbouwt tot kleinere eenheden is de boete hoger.

De boetes bij recidive binnen 3 jaar na de eerste overtreding zijn verhoogd tot het wettelijk maximum. Tot slot kan een boete worden opgelegd bij het overtreden van de voorwaarden die bij de vergunning worden gesteld. Elke voorwaarde die wordt overtreden kan worden beboet.

Bestuurlijke boetes moeten worden onderscheiden van de last onder dwangsom. De last onder dwangsom kan worden opgelegd op grond van de Gemeentewet (artikel 125) in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht (artikel 5.32) en behoeft geen grondslag in de huisvestingsverordening.

Artikel XX

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 XXI

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.

**Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd
in zijn vergadering op 22 december 2016.**

De voorzitter

mr. E.E. van der Laan

De raadsgriffier

mr. M. Pe