

Wijzigen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016. (2017, nr. 229/848)

Nummer 229/848

Agendapunt 17

Datum besluit B&W 4 juli 2017

Onderwerp

Wijzigen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 4 juli 2017 (Gemeentebblad afd. 1, nr. 848);

Gelet op:

artikel 147, lid 1 van de Gemeentewet;

artikel 149 van de Gemeentewet;

de Huisvestingswet 2014, artikel 4, lid 1,

Besluit:

I. Vast te stellen de volgende verordening:

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 16 december 2015 (Gemeentebblad 2015, nr. 127644), laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 22 december 2016 (Gemeentebblad 2016, nr. 442/1687).

Artikel I

Artikel 1 wordt gewijzigd en komt te luiden:

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. Aanbodinstrument: een aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.2.3, eerste lid, waarop door corporaties woonruimte, aangewezen in artikel 2.1.1, te huur wordt aangeboden;
- b. Basisadministratie: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- c. Bed & breakfast: het gedeeltelijk gebruik van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van die woonruimte, al dan niet met ontbijt;
- d. Bindingscriterium: bindingscriterium op grond van artikel 2.4.5 gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- e. Burgemeester en wethouders: het College van burgemeester en wethouders;
- f. Complex: een aaneengesloten groep woonruimten die door burgemeester en wethouders is aangewezen;
- g. COA-voorziening: als bedoeld in artikel 2 van de Wet Centraal orgaan opvang asielzoekers;
- 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;
- i. DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;
- j. Directe bemiddeling: het rechtstreeks aan een woningzoekende aanbieden van woonruimte zonder dat die woonruimte via het aanbodinstrument te huur is aangeboden;
- k. Eigenaar: eigenaar in de zin van artikel 1 van boek 5 van het Burgerlijk wetboek. Hieronder valt mede de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van boek 5 of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woning is verleend;
- l. Gebruiksoppervlak: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- m. Huishouden: een alleenstaande dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren;

- n. Huisvestingsvergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet;
- o. Huurprijs: de prijs die bij huur of verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte of standplaats voor een woonwagen, uitgedrukt in een bedrag per maand berekend volgens het woningwaarderingsstelsel behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;
- p. Huurpunten: het totaal aantal punten dat op basis van het woningwaarderingsstelsel aan een woonruimte kan worden toegekend, teneinde de maximale huurprijsgrens vast te stellen;
- 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;
- r. Inkomen: rekeninkomen als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- s. Inschrijfduur: de inschrijfduur bedoeld in artikel 2.2.4, tweede lid;
- t. Inschrijving: het ingeschreven staan als woningzoekende;
- u. Instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- v. Jongere: onder jongere wordt verstaan een volwassene tot de leeftijd van 28 jaar;
- w. Liberalisatiegrens: het huurbedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, aanhef en onder a van de Wet op de huurtoeslag;
- x. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1, lid 1, onderdeel b van de Wet maatschappelijke ondersteuning;
- y. Onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
- z. Ontvangende regiogemeente: de regiogemeente waarnaar een houder van een urgentieverklaring wil verhuizen, als bedoeld in artikel 2.6.4, derde lid;
- 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;
- bb. Passende woonruimte: woonruimte die voldoet aan het in artikel 2.6.3, eerste lid, bedoelde zoekprofiel;
- cc. Passendheids criterium: passendheids criterium op grond van artikel 2.4.4, tweede lid of vierde lid gesteld aan woningzoekenden, om in aanmerking te komen voor voorrang bij de verlening van een huisvestingsvergunning;
- dd. Peildatum: de door burgemeester en wethouders vast te stellen datum, bedoeld in artikel 2.6.8, tweede lid;
- ee. Platform: het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad;
- 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 gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio;
- gg. Rangordecriterium: een rangordecriterium als bedoeld in artikel 2.4.8;
- hh. Regiogemeenten: de gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio;
- ii. Rekenhuur: de prijs die bij huur en verhuur per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte zoals omschreven in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag;
- jj. Splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet;
- 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;
- 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 gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio;
- mm. Studentenwoning: woonruimte krachtens de daarop betrekking hebbende huurovereenkomst bestemd voor studenten indien:
 - i. in de huurovereenkomst is bepaald dat de woonruimte na beëindiging van de huurovereenkomst opnieuw aan een student zal worden verhuurd; en,
 - ii. die woonruimte door het college van burgemeester en wethouders in de regiogemeente waarin de woonruimte is gelegen na overleg met de eigenaar is erkend als studentenwoning;
- nn. Stuurgroep Wonen: het overleg bestaande uit een vertegenwoordiging van burgemeester en wethouders van de regiogemeenten en de binnen de woningmarktregio actieve corporaties;
- oo. SV-urgentieverklaring: een urgentieverklaring waarmee een woningzoekende is ingedeeld in de in artikel 2.6.8, eerste lid aanhef en onder c bedoelde urgentie categorie;
- pp. Traditionele doelgroep: de groep (degenen) die volgens de bepalingen in artikel 18 van de voormalige Woonwagenwet voor een bewonersverklaring in aanmerking kon (konden) komen;
- qq. Tweede woning: de zelfstandige woonruimte die feitelijk en uitsluitend door de eigenaar of huurder als verblijf wordt gebruikt, naast zijn hoofdverblijf;

- rr. Urgentieverklaring: de beschikking, verleend door burgemeester en wethouders van een tot de woningmarktregio behorende gemeente, waarmee een woningzoekenden in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de wet wordt ingedeeld;
- ss. Vakantieverhuur: het tijdens afwezigheid van de hoofdbewoner hotelmatig in gebruik geven van een woonruimte;
- tt. Vergunninghouders: de vergunninghouders als bedoeld in artikel 28 van de wet;
- uu. Voorliggende voorziening: een voorziening die gelet op haar aard en doel, wordt geacht voor het oplossen van het huisvestingsprobleem van belanghebbende toereikend en passend te zijn;

vv. Wet: de Huisvestingswet 2014;

ww. Woningmarktregio: de woningmarktregio gevormd door de gemeenten Aalsmeer, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Diemen, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Landsmeer, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland, Zaanstad en Zeevang;

xx. Woning: zelfstandige woonruimte;

- yy. Woningruil: ruil waarbij twee of meer huishoudens zich daadwerkelijk vestigen in elkaars woning;
- zz. Woningtype: de ingevolge het bepaalde in artikel 2.6.3, tweede lid, in het zoekprofiel van een urgentieverklaring op te nemen categorie woonruimte;
- aaa. Woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 2, aanhef en onder d van de wet;
- bbb. Woningwaarderingstelsel: het in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte genoemde stelsel op grond waarvan aan de hand van een puntenstelsel de maximale huurprijsgrens voor een woonruimte kan worden vastgesteld;
- ccc. Woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- ddd. Woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;
- 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;
- fff. Zelfredzaamheid: het naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfstandig redzaam zijn om zelfstandig te kunnen wonen;
- ggg. Zoekgebied: het zoekgebied als bedoeld in artikel 2.6.3, derde lid en artikel 2.6.4;
- hhh. Zoekprofiel: het zoekprofiel als bedoeld in artikel 2.6.3, eerste lid.

Artikel II

In artikel 2.1.1, tweede lid, wordt na "liberalisatiegrens" een zinsdeel ingevoegd luidende:

alsmede woonruimten waarvoor een maximale huurprijs onder de liberalisatiegrens is overeengekomen in het erfpachtcontract.

Artikel III

In artikel 2.4.4, tweede lid, onder kolom 2, worden de zinsdelen " die geen student zijn" vervangen door:

die geen student is

Artikel IV

In artikel 2.6.5, eerste lid, onder i, wordt na "aanvrager" een zinsdeel ingevoegd luidende:

en alle leden van zijn huishouden

en wordt het woord "was" vervangen door "waren"

Artikel V

In artikel 2.6.7, vierde lid, wordt de letter "e" welke volgt na zoekgebied vervangen door:

de

Artikel VI

In artikel 2.6.9, eerste lid, vervalt de zinsnede “artikel 2.6.6, tweede lid, of”

Artikel VII

Artikel 3.1.2 wordt gewijzigd en komt te luiden:

1. De in artikel 3.1.1 aangewezen woonruimten mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d van de wet:
 - a. anders dan ten behoeve van bewoning of het gedeeltelijk gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken; of
 - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd,

mits en zolang de bestemming tot bewoning overheersend blijft.

2. Onder eigenaar in het eerste lid wordt verstaan de eigenaar in de zin van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek of degene die lid is van een coöperatieve flatexploitatie, die in de woning zijn hoofdverblijf heeft.
3. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning, is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk, mits en zolang:
 - a. de woonruimte, indien gehuurd, een rekenuur heeft boven de liberalisatiegrens;
 - b. de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten Amsterdam houdt; en
 - c. waarbij het gaat om ten hoogste één woonruimte per eigenaar of huurder.
4. Voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van bed & breakfast is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:
 - a. de hoofdbewoner de woning als hoofdverblijf heeft en deze bewoner ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
 - b. de bestemming tot bewoning overheersend blijft;
 - c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend; en
 - d. de hoofdbewoner, voordat het gebruik ten behoeve van bed & breakfast start, het gebruik heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.
5. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverhuur is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk mits en zolang:
 - a. de hoofdbewoner de woning feitelijk als hoofdverblijf heeft en ook als zodanig in de basisadministratie staat ingeschreven;
 - b. vakantieverhuur maximaal 60 dagen per jaar plaatsvindt;
 - c. aan niet meer dan vier personen per nacht onderdak wordt verleend;
 - d. geen sprake is van een huurwoning in eigendom van een woningcorporatie, en
 - e. de hoofdbewoner, elke keer voordat het gebruik ten behoeve van vakantieverhuur start, deze wijze van gebruik van de woonruimte door middel van een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier elektronisch heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.
6. Voor het gebruik van woonruimte als studentenwoning is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk, mits en zolang sprake is van een studentenwoning als bedoeld in artikel 1 mm.
7. De uitzonderingen op de vergunningplicht, zoals genoemd in de vorige leden, zijn niet van toepassing op de situatie waarbij door de eigenaar of een derde is gehandeld met de kennelijke strekking afbreuk te doen aan de werking van de regels die bij of krachtens de wet zijn gesteld.
8. Voor zover het niet is toegestaan om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte te onttrekken, samen te voegen, om te zetten of te verbouwen tot twee of meer woningen, is het tevens verboden om deze woonruimte onttrokken, samengevoegd, omgezet te houden of een tot twee of meer verbouwde woningen in die verbouwde staat te laten.

Artikel VIII

Artikel 3.3.2 wordt gewijzigd en komt te luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voor onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen een of meer voorwaarden en voorschriften verbinden:

- a. het toevoegen van een of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad;
- b. de na onttrekking ontstane nieuwe woonruimte alleen voor bewoning mag worden gebruikt;
- c. een samengevoegde woonruimte gedurende een bepaalde periode wordt toegewezen aan een huishouden met een inkomen tot € 44.360,- wanneer één van de samen te voegen woonruimte huurpunten heeft tot en met 200;
- d. de samengevoegde woonruimte ten hoogste 200 huurpunten heeft wanneer één van de samen te voegen woonruimten huurpunten heeft tussen de liberalisatiegrens en de 200;
- e. een krap wonend huishouden in een zelfstandige huurwoning onder de liberalisatiegrens na samenvoeging passender woont;
- f. bij omzetting een gemeenschappelijk verblijfsruimte aanwezig is;
- g. bij omzetting wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders vast te stellen normen voor geluidsisolatie;
- h. 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;
- i. van het totaal aantal woningen dat wordt ontsloten door een trappenhuis, een galerij of dat deel uitmaakt van een bouwblok eengezinswoningen, zijn maxi-maal 25% van de woonruimten omgezet tot onzelfstandige woonruimte met vijf of meer kamers;
- j. van het totaal aantal woningen dat wordt ontsloten door meerdere trappenhuisen zijn maximaal 25% van de woonruimten per verdieping omgezet tot onzelfstandige woonruimte met vijf of meer kamers;
- k. door omzetting in vijf of meer onzelfstandige woonruimten wordt het stadsdeelpercentage zelfstandige woningen met 5 of meer kamers waar de om te zetten woonruimte zich bevindt, niet lager dan het stedelijk percentage zelfstandige woningen met 5 of meer kamers;
- l. bij woningvorming tot een zelfstandige woonruimte deze woonruimte een gebruiksoppervlak heeft niet kleiner dan 18 m²;
- m. bij woningvorming tot een onzelfstandige woonruimte deze woonruimte een gebruiksoppervlak heeft niet kleiner dan 12 m²;
- n. de om te zetten woonruimte geschikt is voor door burgemeester en wethouders aan te wijzen bijzondere doelgroepen;
- o. geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte optreedt.

Artikel IX

In artikel 3.3.3, aanhef en onder c, wordt voor "niet" ingevoegd:

indien

Artikel X

In artikel 3.3.4, derde lid, wordt "3.2.3" vervangen door:

3.3.2

Artikel XI

Artikel 3.4.2, vierde lid, wordt gewijzigd en komt te luiden:

4. Uitgezonderd van het eerste lid zijn:
 - a. gebouwen die naar het oordeel van burgemeester en wethouders door ingrijpende vernieuwbouw afdoende voldoen aan de nieuwbouweisen;
 - b. gebouwen die eigendom zijn van een coöperatieve flatexploitatievereniging en waarvan de eigendom wordt gesplitst in een zelfde aantal appartementsrechten als het aantal lidmaatschapsrechten van de flatexploitatievereniging;
 - c. gebouwen waarin meerdere woonruimten aanwezig zijn, die allen samen in één appartementsrecht worden ondergebracht.

Artikel XII

In artikel 4.2.2, tweede lid, onder b, wordt de zinsnede "artikel 21 a, b, c of d" vervangen door:

artikel 21, aanhef en onder a, b, c of d

In het tweede lid, onder d, wordt “artikel 3.2.2” vervangen door:

artikel 3.3.2.

Artikel XIII

Het onderdeel na artikel 5.1, vijfde lid, wordt vervangen door:

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 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;
7. 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 genoemd in het vorige lid.
8. Artikel 2.2.4, zesde lid, onder b, treedt gelijktijdig in werking met de inwerkingtreding van de Veegwet wonen (TK vergaderjaar 2015-2016, kamerstuk 34468, nr. 2).
9. 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.
10. 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 XIV

Tabel 2 in bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.2 Bestuurlijke boete wordt als volgt vervangen door:

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 Geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimten aan de woonruimtevoorraad € 20.500,-* € 20.500,-*

Niet melden vakantieverhuur of bed & breakfast € 6.000,-

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

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

Toelichting

Algemeen

In deze wijzigingsverordening wordt een aantal tekstuele, technische fouten hersteld, tekstuele aanpassingen gedaan om de leesbaarheid te bevorderen en onduidelijkheden weg te nemen. Voorts is gewijzigde wetgeving en de bestaand beleid, waaronder de voorwaarden met betrekking tot vakantieverhuur, in de verordening opgenomen. Aan de vakantieverhuur is een verplichte melding gekoppeld en de boetetabel op dit punt aangepast.

Artikel I

In het raadsbesluit van 22 december 2016 tot wijziging van de Huisvestingsverordening 2016 zijn de artikelen onjuist verletterd. Met dit voorstel wordt dat hersteld. Verder was een deel van de definitie "eigenaar" weggefallen.

In het artikel 1 onder ff wordt na "onderzoek" ingevoegd: "gevestigd" en het woord "woningmarkt" vervangen door "woningmarktregio".

In het artikel 1 onder ll wordt na "onderzoek" ingevoegd: gevestigd.

Aan het artikel is onder ss de definitie van het begrip vakantieverhuur toegevoegd. Vakantieverhuur is een begrip waarmee oorspronkelijk de situatie werd bedoeld waarbij de hoofdbewoner zijn woning verhuurt aan toeristen terwijl hijzelf en zijn eventuele gezinsleden op vakantie zijn. Vakantieverhuur is echter ruimer en ziet op alle situaties waarbij de woning voor een korte tijd en doorgaans per nacht, wordt verhuurd door en tijdens de afwezigheid van de bewoners.

De definitie woongroep komt te vervallen omdat dit woord in de verordening niet voorkomt.

De definitie van zelfstandige huurwoning komt te vervallen omdat het begrip huurwoning niet afwijkt van wat daar in het normale spraakgebruik onder wordt verstaan en daarom geen definitie heeft.

Artikel II

Deze aanpassing vloeit voort uit de op 14 juli 2016 door de Gemeenteraad bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2016 aangenomen motie, getiteld "stop de blokhokken" (motie 929), welke met het besluit van 31 januari 2017 (2017, nr. 123/319) is afgehandeld. Door de wijziging van het Besluit huurprijzen woonruimte geldt het woningwaarderingstelsel niet voor woningen tot 40m². Deze woningen blijven vergunningplichtig, ook al zou op basis van het woningwaarderingstelsel sprake zijn van een vrije sectorwoning. Dit geldt ook voor huurwoningen die door wooncoöperatieven worden ontwikkeld en waarvoor een verlaagde grondwaarde geldt, zoals uitgewerkt in de notitie grondwaarde pilots wooncoöperaties (besluit B&W d.d. 22 november 2016). Met deze wijziging moet voor woningen waarbij in de bijzondere bepalingen van het erfpachtcontract afspraken zijn gemaakt over de maximale huurhoogte een huisvestingsvergunning worden aangevraagd, zodat deze woningen alleen kunnen worden toegevoerd aan huishoudens met een maximaal inkomen genoemd in artikel 2.2.2 van deze verordening.

Artikel III

Betreft een tekstuele aanpassing.

Artikel IV

Reeds jarenlang is het vast beleid dat bij een aanvraag om een urgentieverklaring vereist is dat het volledige huishouden ten minste twee jaar in Amsterdam moet wonen om ten opzichte van andere

woningzoekenden voorrang te kunnen krijgen op een woning. Door de formulering in de verordening leek het erop dat dit beleid was gewijzigd. Dit is echter niet het geval. Door de tekst aan te passen, wordt deze onduidelijkheid weggenomen.

Artikel V

Betreft een tekstuele aanpassing.

Artikel VI

Als gevolg van de wijziging van de Huisvestingswet 2014 zijn vergunninghouders die uitstromen uit het COA niet langer meer een wettelijke urgentiecategorie. Omdat de gemeente deze groep toch voorrang wil blijven verlenen bij de toewijzing van betaalbare woonruimten was een aanpassing van de verordening noodzakelijk. Hierbij zijn de vergunninghouders onder het artikel dat betrekking heeft op de overige regionale urgenten gebracht. Door deze aanpassing kan artikel 2.6.6, tweede lid (statushouders als wettelijke urgenten) komen te vervallen. De verwijzing in 2.6.9 naar dit laatstgenoemde artikel kan ook vervallen.

Artikel VII

In artikel 3.1.2, eerste lid, onder b, wordt de punt vervangen door een komma.

Daarnaast worden er twee leden toegevoegd. Het eerste toegevoegde lid (lid 5) heeft betrekking op "vakantieverhuur".

In het nieuwe vijfde lid van artikel 3.1.2 worden de voorwaarden genoemd waaronder een hoofdbewoner zijn woning zonder onttrekkingsvergunning mag verhuren aan toeristen.

Deze voorwaarden zijn niet nieuw, maar komen uit het beleid vakantieverhuur, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 12 februari 2014.

Een woonruimte is bedoeld om te worden bewoond. Bewoning in de zin van de Huisvestingswet heeft een permanent karakter en de bewoner moet de intentie hebben om de woonruimte voor langere duur te bewonen (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State d.d. 10 juli 2013, nr. 201206206/1/A3). Van permanente bewoning is sprake indien de bewoner de intentie heeft de woning langer dan 6 maanden te bewonen.

Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt onder meer verstaan het slopen of het gebruiken, in gebruik geven of doen gebruiken van een woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden. Hieronder valt ook het verhuren van een woning ten behoeve van toeristisch verblijf (hotelmatig gebruik). Verhuur van een woning aan en het gebruik van de woning door toeristen, betekent namelijk dat de woning op dat moment niet langer beschikbaar is voor permanente bewoning (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 maart 2017, nr. 201600874/1/A3).

De gemeente heeft het incidenteel verhuren van een woning door de hoofdbewoner niet geheel willen verbieden. Vanwege de groei en de maatschappelijke discussie hierover introduceerde het gemeentebestuur op 12 februari 2014 beleid voor vakantieverhuur. Vanaf dat moment konden Amsterdammers hun eigen woning incidenteel (tot maximaal 60 dagen per kalenderjaar) verhuren aan toeristen, mits dat veilig, rustig en in een gelijk speelveld met andere accommodaties voor toeristen gebeurde. Uitgangspunten hierbij waren en zijn dat woningen zijn om in te wonen, maar dat daarnaast Amsterdam als gastvrije stad deze nieuwe vorm van verblijf mogelijk wil maken.

De beperking van 60 dagen per kalenderjaar is gesteld omdat een langere termijn de leefbaarheid in de buurt van de verhuurde woning te zeer onder druk, doordat het bedrijfsmatige karakter van de woningexploitatie te veel de overhand krijgt. Dit heeft zijn invloed op de leefbaarheid in de stad. Hierbij gaat het niet uitsluitend om overlast. Ook de woonomgeving, de cohesie en bedrijvigheid in een buurt ondervinden tevens gevolgen van toeristische verhuur. De toename van het aantal woningen dat veel langer dan 60 dagen tot permanent aan toeristen wordt verhuurd en de daarmee samenhangende toenemende druk op de stad, vraagt om stringente handhaving op naleving van de voorwaarden, waaronder de 60 dagen-criterium.

Daarnaast mag aan niet meer dan vier personen overnachting worden aangeboden en mag een woning alleen aan toeristen worden verhuurd door de bewoner die feitelijk zelf zijn hoofdverblijf heeft in die woning. Dit laatste moet tevens blijken uit een inschrijving in de basisadministratie. Incidentele vakan-

tiEVERHUUR is verder niet toegestaan in woningen in eigendom van corporaties. Het verhuren van onzelfstandige woonruimten aan toeristen is niet vrijgesteld van de vergunningsplicht. Vakantieverhuur is bovendien niet toegestaan in combinatie met de regelingen voor de bed & breakfast en de tweede woning.

Als gezegd volgt voorgaande uit reeds bestaand beleid. Nieuw is de voorwaarde dat de hoofdbewoner elke vakantieverhuur voorafgaand aan de verhuur elektronisch moet melden bij burgemeester en wethouders. Het melden is daarmee één van de voorwaarden waaronder de bewoner wordt toegestaan om zonder onttrekkingsvergunning zijn woning incidenteel te verhuren aan toeristen. Als de incidentele toeristische verhuur niet is gemeld of aan één of meer van de overige voorwaarden niet is voldaan, dan is sprake van een illegale situatie, waartegen de gemeente handhavend kan optreden.

De melding kan uitsluitend worden gedaan door middel van een voorgeschreven meldingsformulier dat vervolgens digitaal moet worden verzonden. Steeds wanneer de woonruimte aan één of meerdere personen ter beschikking wordt gesteld moet voorafgaand worden gemeld. Hierbij moet worden aangegeven de naam van de

hoofdbewoner, zijnde de melder, het adres waar het om gaat, hoeveel personen er overnachten en het aantal dagen dat deze personen in de woning zullen verblijven.

Het achtste lid dat aan dit artikel is toegevoegd houdt verband met een wetswijziging.

Op 25 januari 2017 is de Veegwet wonen aangenomen en deze is op 1 juli 2017 inwerking getreden. In deze wet wordt onder meer artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 gewijzigd, waardoor niet alleen het onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen verboden is zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders, maar ook het onttrokken, samengevoegd, omgezet en gevormd houden. Door toevoeging van dit achtste lid wordt de reikwijdte van overtredingen van artikel 21 Huisvestingswet 2014 in de Amsterdamse huisvestingsverordening overgenomen.

Artikel VIII

In het wijzigingsbesluit van 22 december 2016 zijn artikelen onjuist aangeduid. Dit is hiermee hersteld. Daarnaast zijn er (tekstuele) aanpassingen aangebracht ten behoeve van de leesbaarheid.

Artikel IX

Betreft hier tekstuele aanpassingen ten behoeve van de leesbaarheid.

Artikel X

Betreft een technische aanpassing, zijnde een onjuiste verwijzing.

Artikel XI

Betreft een tekstuele aanpassing en herstel van een onjuiste verwijzing.

Artikel XII

Komma toegevoegd.

Artikel XIII

Ten behoeve van de leesbaarheid is het zesde lid opgesplitst in twee afzonderlijke leden, daarnaast was sprake van een onjuiste verwijzing. Dit is hierbij hersteld.

Artikel XIV

Voor het incidenteel hotelmatig verhuren van een woning is, onder voorwaarden, geen onttrekkingsvergunning nodig. Van deze mogelijkheid wordt in Amsterdam veelvuldig gebruik gemaakt. Het ontbreken van een vergunningsplicht voor vakantieverhuur heeft als voordeel dat de administratieve lasten voor Amsterdammers zoveel mogelijk worden beperkt en daarmee de regeldruk wordt verminderd. Tegelijkertijd wordt een grote verantwoordelijkheid op de naleving van de regelgeving inzake vakantieverhuur bij de verhuurder gelegd. Controle op de naleving van de regelgeving vindt achteraf plaats en kunnen met boeten worden gesanctioneerd. Ondanks de hoge boeten die op het niet naleven van de regelgeving staan, worden de voorwaarden die zijn verbonden aan vakantieverhuur veelvuldig overtre-

den, met de daaruit volgende consequenties voor de schaarste aan woonruimte en de leefbaarheid in de stad. Om naleving van de regels te bevorderen en de mogelijkheid om effectief op te kunnen treden te versterken, is ervoor gekozen om een meldplicht op te nemen als één van de voorwaarden voor het vergunningsvrij verhuren van een zelfstandige woonruimte. Deze melding moet worden gedaan vóórdat de hotelmatige verhuur plaatsvindt. Het verzuimen om te melden van de verhuring betekent dat niet langer sprake is van vergunningsvrije situatie en wordt, -, indien een onttrekkingsvergunning ontbreekt, bestraft met een boete van € 6.000,-. Dit is niet anders indien het verzuim om te melden slechts éénmalig heeft plaatsgevonden. Indien echter blijkt dat (ook) aan één of meerdere van de overige voorwaarden, verbonden aan vakantieverhuur, niet zijn nageleefd, wordt een hogere boete opgelegd. Het niet naleven van deze voorwaarden heeft immers direct invloed op de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid. Gelet op de aard en de ernst van een dergelijke schending wordt dit zwaarder bestraft.

De boete voor het niet melden van een bed & breakfast bedraagt eveneens € 6.000,-.

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

IV. Kennis te nemen van de Nota van beantwoording wijzigen Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, vastgesteld door het college op 4 juli 2017.

Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd

in zijn vergadering op 19 juli 2017.

De plv. voorzitter

E. Ünver

De raadsgriffier

mr. M. Pe MEC