

Concept wijzigingsverordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening en beleidsregel 14

Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Brengen ter algemene kennis dat zij in hun vergadering van 17 juli 2018 hebben besloten: de concept wijzigingsverordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 vrij te geven voor inspraak

Het college geeft de concept-wijzigingsverordening tot wijziging van de huisvestingsverordening en beleidsregel 14 vrij voor inspraak van 23 juli tot en met 28 september 2018. De wijziging van de verordening bevat het verkorten van de termijn vakantieverhuur van 60 naar 30 dagen, het uitbreiden van een huisvestingsvergunningsplicht voor nieuwbouw middeldure huurwoningen, de bevoegdheid voor B&W om bij huisvesting van cliënten uit de maatschappelijke opvang de eis van regionale binding buiten toepassing te kunnen verklaren, alsmede enkele niet inhoudelijke wijzigingen. Beleidsregel 14 betreft bestaand beleid voor uitplaatsing van bewoners van particuliere huurwoningen die vanwege noodzakelijk onderhoud daar niet kunnen blijven.

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met het vrijgeven voor inspraak van de concept-wijzigingsverordening van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 inzake;
 - 1.1. Een beperking van de periode voor vakantieverhuur van 60 naar 30 dagen.
 - 1.2. Het uitbreiden van de plicht van een huisvestingsvergunning voor de gevallen waarin nieuwbouw middeldure huurwoningen worden gerealiseerd doormiddel van private overeenkomsten of bestemmingsplan, overeenkomstig vastgesteld stedelijk beleidskader voor de realisatie van sociale en middeldure woningen in particuliere plannen.
 - 1.3. Het opnemen van de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om de eis van regionale binding bij het met voorrang huisvesten van cliënten uit instellingen voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen, in Amsterdam, buiten toepassing te verklaren.
 - 1.4. Enkele niet-inhoudelijke technische wijzigingen
2. In te stemmen met het vrijgeven voor inspraak van een nieuwe beleidsregel 14 inzake de beschrijving van bestaand beleid voor de toepassing van de stadsvernieuwingsurgentie voor huurders van particuliere verhuurders, die vanwege noodzakelijke onderhoudswerkzaamheden niet in de woning kunnen blijven.
3. In te stemmen met een inspraakperiode van 23 juli t/m 28 september 2018. (9 weken).

Vaststellen van de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, zoals vastgesteld op DATUM EN PUBLICATIE en laatstelijk gewijzigd op DATUM EN PUBLICATIE

Derde verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van... november 2018.;

Gelet op de Gemeentewet, artikelen 147 en 149;

Gelet op de Huisvestingswet 2014, artikel 4,

I. Besluit vast te stellen de volgende verordening:

Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 zoals vastgesteld bij raadsbesluit van 16 december 2015 (Gemeenteblad 2015, nr. 127644), laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 20 december 2017, (Gemeenteblad 2017 nr. 234605)

Artikel I

A. Na artikel 1, onderdeel d wordt ingevoegd:

e. Beschermd wonen: instelling voor beschermd wonen zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

B. Artikel e tot en met mmm wordt gewijzigd in artikel f tot en met nnn;

C. Artikel 1, onderdeel z, zoals dat na de vernummering bedoeld onder B luidt, wordt gewijzigd en komt te luiden:

z: Instelling voor maatschappelijke opvang: een instelling voor het verlenen van opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

D. Artikel 1, onderdeel cc, zoals dat na de vernummering bedoeld onder B luidt, , wordt gewijzigd en komt te luiden;

cc. Mantelzorg: mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;

Artikel 1, onderdeel fff, zoals dat na vernummering bedoeld onder B luidt, wordt gewijzigd en komt te luiden:

E. fff: Woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d van de wet

Artikel II

Artikel 2.1.1, tweede lid onder c, wordt gewijzigd en komt te luiden:

c. waarvoor, op grond van de erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of bestemmingsplan, voor een periode van tenminste 25 jaar een huurwaarde vanaf de liberalisatiegrens geldt.

Artikel III

Artikel 2.6.7 wordt gewijzigd en komt te luiden:

Artikel 2.6.7 Regionale urgentiecategorie: uitstroom

1. Een urgentieverklaring voor regionale uitstroom kan worden verleend aan een woningzoekende die moet omzien naar woonruimte aansluitend op verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, psychiatrische instelling of erkende hulp- of dienstverleningsinstelling of beschermd wonen, waarmee burgemeester en wethouders afspraken hebben gemaakt indien:
 - a. de aanvrager, blijkens de inschrijving in de basisadministratie, tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de instelling woonachtig was in de woningmarkt-regio;
 - b. geen van de in artikel 2.6.5, eerste lid, aanhef en onder a, h of j genoemde omstandigheden zich voordoet, en,
 - c. de aanvrager, naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende zelfredzaam is.
2. In afwijking van het bepaalde in artikel 2.6.1. en artikel 2.6.2, eerste lid, besluiten burgemeester en wethouders van de regiogemeente waar de opvanginstelling is gevestigd en waarin aanvrager verblijft, op de aanvraag om urgentie.
3. Het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring afgeeft, kan afwijken van het eerste lid onder a indien is gebleken dat aanvrager hieraan redelijkerwijs niet kan voldoen. In dat geval blijft het vijfde lid buiten toepassing.
4. Het in de urgentieverklaring voor regionale uitstroom op te nemen zoekgebied betreft de regiogemeente waar aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de opvanginstelling heeft gewoond.
5. Het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring afgeeft kan wegens problematiek van de aanvrager een zoekgebied in een andere regiogemeente opnemen.

6. Het college van burgemeester en wethouder van regiogemeente waarin het zoekgebied ligt, stelt het zoekprofiel vast overeenkomstig artikel 2.6.3, tweede lid.

Artikel IV

Artikel 3.1.1. eerste lid wordt gewijzigd en komt te luiden:

Artikel 3.1.1 Reikwijdte vergunningplicht

1. Als woonruimte behorend tot een gebouw gelegen in de gemeente Amsterdam waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, a, b, c en d van de wet, wordt aangewezen:
 - a. alle zelfstandige woonruimten met een rekenuur tot de liberalisatiegrens;
 - b. alle zelfstandige woonruimten tot en met 200 huurpunten;
 - c. alle zelfstandige woonruimten met meer dan 200 huurpunten;
 - d. alle onzelfstandige woonruimten tot 750 huurpunten.

Artikel V

Artikel 3.1.2 wordt gewijzigd en komt te luiden:

Artikel 3.1.2 Uitzondering op de vergunningsplicht

1. Voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning voor gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk.
2. Voor het samenvoegen van woonruimten ten behoeve van de bewoning of het gedeeltelijke gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar, is geen vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet noodzakelijk.
3. Het gedeeltelijk onttrekken ten behoeve van het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar als bedoeld in tweede lid en het samenvoegen voor het gedeeltelijke gebruik als kantoor door de of praktijkruimte door de eigenaar als bedoeld in het derde lid, is zonder vergunning toegestaan mits en zolang de bestemming tot bewoning overheersend blijft.
4. Onder eigenaar in de vorige leden 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.
5. 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.
6. 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 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,
 - e. het gebruik heeft gemeld bij burgemeester en wethouders.
7. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van vakantieverblijf 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. vakantieverblijf maximaal 30 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 vakantieverblijf 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.
8. 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 1rr.
9. 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.

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

Toelichting

Algemeen

In deze wijzigingsverordening worden enkele aanpassingen van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 voorgesteld op het gebied van de woonruimteverdeling (hoofdstuk 2) en wijziging van de woonruimtevoorraad (hoofdstuk 3) Hieronder worden deze per onderwerp besproken.

Middensegment

De gemeente Amsterdam neemt maatregelen om het aandeel huurwoningen in het middensegment te laten groeien. Een aantal maatregelen dat hieraan bij moet dragen, is vastgelegd in het Actieplan Meer Middeldure Huur 2017-2025, zoals op 8 juni 2017 door de gemeenteraad aangenomen is¹. Ter voorkoming van verdringing door meer kapitaalkrachtige huishoudens geldt vanaf 1 januari 2018 een vergunningsplicht voor woonruimten waarvoor in de erfpachtvoorwaarden voor een periode van tenminste 25 jaar is opgenomen, dat deze woningen worden verhuurd voor een prijs in het middensegment (tussen € 710,68 en € 971,- (prijsspeil 2017))². Op 20 december 2017 heeft de gemeenteraad het beleidskader voor de realisatie van sociale en middeldure woningen in particuliere plannen vastgesteld. In dit beleidskader is bepaald dat de voorwaarden die de gemeente stelt bij bouw van woningen op door gemeente uit te geven grond via erfpacht, ook kan worden ingezet bij bouwprogramma's op particuliere grond. De huisvestingsverordening wordt aangepast aan dit beleidskader. Ook de nieuwbouw van huurwoningen in het middensegment waarbij in een private overeenkomst, anders dan de erfpacht-overeenkomst, of via het bestemmingsplan is vastgelegd dat deze voor een periode van tenminste 25 jaar in dit segment geëxploiteerd worden, gaan vallen onder de werking van de huisvestingsverordening. Daarom zullen deze met voorrang worden toegewezen aan huishoudens met een middeninkomen.

Eis van regionale binding bij uitstroom uit maatschappelijke opvang

De huisverordening kent een regionale urgentie categorie: dit is een categorie van cliënten die uitstromen uit instellingen van maatschappelijke opvang. Het college heeft met een aantal opvanginstellingen afspraken gemaakt over deze uitstroom. Cliënten uit die opvanginstellingen vallen in principe onder deze urgentie categorie.

Voor een urgentieverlening geldt ook een eis van regionale binding. Dat wil zeggen dat de aanvrager van een urgentieverklaring direct voor de aanvang van zijn verblijf in een instelling voor maatschappelijke opvang, twee van de drie jaar in een van de regiogemeenten moet hebben gewoond. De Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Jeugdwet leiden er toe dat het onvermijdelijk is dat er zo nu en dan volwassenen, gezinnen en jeugdigen zonder binding aan Amsterdam instromen in ketens voor zorg met verblijf in Amsterdam. Dit komt onder meer door de aanwezigheid van gespecialiseerde zorginstellingen in de Amsterdam. Een deel van deze cliënten blijkt bij de uitstroom uit een opvanginstelling in Amsterdam niet terug kunnen naar hun voormalige woongemeente of geen of onvoldoende binding met een andere Nederlandse gemeente heeft. In die gevallen kan het toch nodig zijn woonruimte in de gemeente Amsterdam beschikbaar te stellen. De vereiste regionale binding maakt dat op dit moment onmogelijk. Daarom krijgen burgemeester en wethouders bij beoordeling van de aanvraag van een urgentieverklaring de bevoegdheid om de eis van regionale binding buiten toepassing te verklaren. Het college kan dit doen als wordt aangetoond, dat de aanvrager wel elders regionale binding heeft, maar er zwaarwegende redenen zijn om niet terug te keren naar de voormalige woongemeente, bijvoorbeeld in geval van een levensbedreigende situatie door ziekte.

Vakantieverhuur

De toeristische verhuur van woningen heeft sinds de invoering van de 60 dagen termijn ("Ruimte voor gasten", gemeenteraad 12 februari 2014) een sterke groei doorgemaakt. Bij het opstellen van het beleid vakantieverhuur in 2013 werden ongeveer 4.500 woningen aangeboden voor toeristische verhuur, in 2017 ging het om gemiddeld 22.000 woningen. Voorts blijkt het aandeel van (gehele) woningen dat aan toeristen wordt verhuurd tussen de 31 en 60 dagen (cijfers van Airbnb) te zijn gegroeid van 19% begin 2016 tot bijna 35% eind 2017. De toeristische verhuur van woonruimte heeft daarmee een steeds grotere invloed gekregen op het woon- en leefmilieu in Amsterdamse buurten. De belasting op de schaarse woningvoorraad in de stad en de woonomgeving wordt te groot. Dit uit zich op verschillende wijzen. Woningen worden in toenemende mate gebruikt voor de verhuur aan toeristen. Hierdoor worden woningen steeds vaker niet als woning gebruikt en zijn de woningen gedurende die tijd onttrokken aan

1) Gemeenteblad 2017, nr. 152/433.

2) Erfpachtrechten waarin een maximale in rekening te brengen huur gelegen boven de liberalisatiegrens is opgenomen voor een kortere periode dan 25 jaar, vallen niet onder deze verordening.

de woningvoorraad. Daarnaast is sprake van meer (geluids)belasting naar aangrenzende woningen en in de woonomgeving. Deze belasting wijkt af van een normaal woonpatroon en is daardoor voor bewoners van nabij gelegen woningen en buurt belastend. Voorts zijn toeristen onbekend met de plaatselijke regels. Hierdoor komt meer vervuiling in en rondom woningportieken voor. Tot slot neemt vanwege toenemend verkeer van onbekende mensen in de gemeenschappelijke trappenhuizen, het gevoel van onveiligheid voor bewoners toe.

Om de groei van de toeristische verhuur van woningen en de belastende gevolgen daarvan voor de schaarse woningvoorraad en de leefbaarheid te verminderen, wordt de termijn van 60 naar 30 dagen teruggebracht. Hierdoor zijn per woning minder verhuringen mogelijk en wordt de invloed van vakantieverhuur op het woon- en leefmilieu beperkt. Tegelijkertijd blijft voor bewoners de mogelijkheid bestaan hun woning te verhuren aan toeristen en biedt dit een alternatief logiesaanbod voor bezoekers.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel I

In artikel 1 Definities van de huisvestingsverordening zijn drie veranderingen doorgevoerd en is een definitie toegevoegd. In verband hiermee is artikel 1 vernummerd.

De definitie van beschermd wonen uit de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 is toegevoegd, omdat deze opvanginstelling valt onder de werking van artikel 2.6.7 en niet was genoemd in de verordening. In artikel 1 onder z is het begrip maatschappelijke opvang uit de huisvestingsverordening duidelijker gelijkgesteld aan de opvang die valt onder de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. In artikel 1 cc is de verwijzing naar artikel 1.1.1. eerste lid van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 aangepast.

In artikel 1 onder fff is een onvolledige verwijzing naar artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 gecorrigeerd.

Artikel II

Het tweede lid onder c van artikel 2.1.1 is in overeenstemming gebracht met het door de gemeenteraad in december 2017 vastgestelde stedelijke beleidskader voor realisatie voor middeldure huurwoningen in de particuliere sector. Daarmee wordt het werkingsgebied voor de woonruimteverdeling uitgebreid met nieuw te bouwen middeldure huurwoningen waarvoor niet alleen in de erfpachtvoorwaarden, maar ook in private overeenkomsten of bestemmingsplan is opgenomen dat deze woningen voor een periode van tenminste 25 jaar verhuurd mogen worden tegen een prijs tot de maximale huurwaarde. Voor het betrekken van dergelijke nieuwbouw middeldure huurwoningen is een huisvestingsvergunning vereist, die alleen wordt verstrekt aan die huishoudens met een inkomen van 1 tot 1,5 keer het maximale huishoudeninkomen (1 tot 1,5 keer de DAEB -norm). De minister indexeert de DAEB³-norm jaarlijks zodat deze de inkomensgroei blijft volgen.

Artikel III

Het artikel 2.6.7 over de urgentiebepaling van uitstromende woningzoekende cliënten uit de maatschappelijke opvanginstellingen (regionale urgentiecategorie; uitstroom) is gewijzigd. Cliënten uit een instelling voor maatschappelijke opvang moeten voor het verkrijgen van urgentie, binding hebben met het regionale woningmarktgebied. Dat wil zeggen dat zij tenminste twee van de drie jaar direct voorafgaand aan hun verblijf in een instelling in een gemeente binnen de woningmarktregio moeten hebben gewoond. Voor het verkrijgen van een urgentie in Amsterdam, moeten zij derhalve binding hebben aan de gemeente Amsterdam. Deze binding moet blijken uit de inschrijving in de gemeentelijk Basisregistratie Personen. Een deel van de cliënten kan niet aan deze eis voldoen. De uitstroom van deze cliënten naar (zelfstandige) huisvesting wordt hierdoor bemoeilijkt en cliënten verblijven onnodig lang in de opvanginstelling. Daarom krijgen burgemeester en wethouders bij de beslissing over de urgentieaanvraag, de mogelijkheid om te beoordelen of de verplichte regiobinding bij de toekenning van urgentie buiten beschouwing kan worden gelaten. Bij toepassing van deze bevoegdheid blijft de in de beslissing op urgentie de aanwijzing van het zoekgebied in een andere gemeente buiten toepassing. Voorts is het artikel ten behoeve van de leesbaarheid herschreven zonder verdere inhoudelijke wijziging.

Artikel IV

Tekstuele verduidelijking artikel 3.1.1 en 3.1.2

Bij de vorige wijziging van de verordening bleek per abuis aan het eerste lid, aanhef van artikel 3.1.2 de woorden "aanhef en onder d van de wet" te zijn toegevoegd. Deze onjuistheid is hiermee hersteld. Deze wijziging is aangegrepen om de artikel 3.1.1 en 3.1.2 aan te passen ten behoeve van de transparantie en leesbaarheid.

3) DAEB-norm: de inkomensgrens bedoeld in artikel 48, eerste lid, van de Woningwet;

Artikel 3.1.1 bepaalt aan de hand van de verwijzing naar artikel 21 van de wet voor welke woonruimten een vergunningsplicht geldt voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of het verbouwen tot één of meerdere woonruimten en het in stand houden van die vier situaties.

Artikel 3.1.2 geeft een limitatieve opsomming van de uitzonderingen op de vergunningsplicht en de daaraan verbonden voorwaarden. Het eerste lid is ten behoeve van de leesbaarheid aangepast. Vanwege de tekstuele wijziging in artikel 3.1.1 kan het achtste lid van 3.1.2 komen te vervallen.

Artikel V

30 dagen

Vanwege de grote invloed die verhuur van woonruimte aan toeristen heeft op de leefomgeving en het woon- en leefmilieu, mede door de sterke groei die dit verschijnsel sinds 2013 heeft doorgemaakt, wordt de termijn voor verhuur van woonruimte aan toeristen verkort van 60 naar 30 dagen (artikel 3.1.2, zevende lid onder b). Met deze wijziging is beoogd het woon- leefmilieu en daarmee de leefbaarheid in woonwijken beter te beschermen.

III. Te bepalen dat deze verordening in werking treedt op 1 januari 2019.

Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd
in zijn vergadering op 17 juli 2018

Voorzitter
J.J. van Aartsen

Secretaris
mr. M. Pe

Beleidsregel 14

Uitplaatsing bewoners van een particuliere huurwoning bij noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel.

Datum van ingang: 1 januari 2019

Relatie met:

- Woningwet
- Bouwbesluit 2012
- Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening Amsterdam 2016
- Verordening op het lokaal bestuur Amsterdam 2017

Begrippen

- a. **Bouwbesluit:** Een Algemene Maatregel van Bestuur waarin de minimale eisen en technische voorschriften voor het bouwen als voor de staat van bestaande bouwwerken zijn vastgelegd.
- b. **Hoofdbewoner:** De hoofdbewoner is de persoon wiens naam op de huurovereenkomst met de verhuurder staat.
- c. **Noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel:** Het gebouw met woonruimten is in een zodanige staat dat de gemeente op grond van het Bouwbesluit handhavend kan optreden op grond van het minimale niveau voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit.
- d. **Onuitvoerbaar in bewoonde staat:** Indien werkzaamheden ten behoeve van de bouwkundige ingreep de gehuurde woonruimte voor een periode van tenminste 6 maanden onbewoonbaar maakt.

- e. Eigenaar: Particuliere eigenaar niet zijnde een toegelaten instelling (zoals een woningcorporatie).
- f. Stadsdeel; verlengd lokaal bestuur.
- g. WoningNet: Platform voor de verhuur van woningcorporatie woningen in de regio Amsterdam.
- h. Woonruimte: Woonruimte als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014, zijnde een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Inleiding

Als voorgenomen onderhoud of herstel van woonruimten niet in bewoonde staat kan plaatsvinden, dan is de eigenaar van die woonruimten zelf verantwoordelijk voor het aanbieden van vervangende woonruimte aan de bewoners.

In het geval een eigenaar daar niet aan kan voldoen. Dan kan, onder strenge voorwaarden, een beroep worden gedaan op bemiddeling door de gemeente bij de uitplaatsing van de bewoners via het woningaanbod van woningcorporaties. Dit gebeurt door het afgeven van een "stadsvernieuwingsurgentie" aan de bewoners.

De gemeente bemiddelt alleen als er een noodzaak is tot verhuizen in verband met dringend noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel van woonruimten. En dat de bouwkundige ingreep niet in bewoonde staat uitgevoerd kan worden. En dat bewoners na uitvoer van de ingreep de keuze hebben om terug te keren.

Of de bouwkundige ingreep noodzakelijk is en niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd wordt beoordeeld door de gemeente aan de hand van het landelijke wettelijke minimale niveau voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit.⁴ Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn bij een voornemen tot aanschrijven van de gemeente om de fundering te herstellen.

Om het beslag op het reguliere woningaanbod van woningcorporaties te beperken, komen in principe alleen gebouwen met maximaal 4 woonruimten in aanmerking voor bemiddeling door de gemeente.

Samengevat is deze beleidsregel van toepassing als er aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Het betreft een woning of woningcomplex in particulier eigendom in Amsterdam.
- Het betreft een bewoonde woning of wooncomplex tot maximaal 4 woonruimten.
- De bouwkundige ingreep is noodzakelijk (naar oordeel of op verzoek van de gemeente).
- De bouwkundige ingreep kan niet in bewoonde staat plaats vinden (naar oordeel gemeente).
- De eigenaar kan niet zelf in een oplossing voorzien en heeft aantoonbaar inspanning verricht om de bewoners zelf uit te plaatsen.
- Bewoners kunnen na de bouwkundige ingreep terugkeren, tegen de (huur)voorwaarden die de eigenaar met de bewoners voor de uitplaatsing is overeengekomen.

Stappen bemiddeling bewoners naar vervangende woonruimte

1. **Verzoek eigenaar aan Stadsdeel**
De eigenaar (of gemachtigde door de eigenaar) van de woning vraagt de gemeente om te bemiddelen bij de uitplaatsing van de bewoners. De eigenaar dient hiervoor een schriftelijk verzoek in bij het stadsdeel waarin de woning ligt.
2. **Beoordeling verzoek eigenaar door Stadsdeel**
Het stadsdeel beoordeelt dit verzoek. In het oordeel wordt gemotiveerd of aan de voorwaarden voor bemiddeling wordt voldaan en een oordeel afgegeven over de noodzaak van de bouwkundige ingreep en of die al dan niet in bewoonde staat kan plaatsvinden. De beoordeling vindt plaats door een bouwinspecteur.
3. **Positief oordeel door Stadsdeel**

4) De "Werkwijze gebouwkwaliteit, Uitwerking van het Handhavingsbeleid WABO" bevat een zogenaamde "Gebreken en voorzieningenlijst" die gebruikt kan worden bij de beoordeling.

- Na een positieve beslissing geeft de eigenaar als borg voor de uitplaatsing een bankgarantie aan de gemeente (stadsdeel) met een onbeperkte geldigheidsduur van €22.500 per hoofdbewoner.
 - Het stadsdeel geeft Wonen daarna opdracht om de bemiddeling bij de uitplaatsing van de bewoners uit te voeren; voor te dragen voor “stadsvernieuwingsurgentie”.
 - Het stadsdeel wijst de bewoners op het bestaan van stichting !WOON (onafhankelijk huurdersondersteuning). Om te waarborgen dat bewoners desgewenst ondersteuning kunnen krijgen bij hun overleg met de eigenaar over de herhuisvesting en/of (huur)voorwaarden bij terugkeer.
4. **Vorbereiding bemiddeling en uitplaatsing door Wonen**
- Wonen controleert of de bewoners in aanmerking komen voor “stadsvernieuwingsurgentie”.
 - Wonen stelt een bemiddelingsovereenkomst op tussen de gemeente en de eigenaar met daarin de bemiddelingsvoorwaarden en -kosten.
 - De eigenaar (of gemachtigde) betaalt de bemiddelingskosten aan de gemeente.
5. **Bemiddeling en uitplaatsing bewoners door Wonen**
- Bewoners krijgen maximaal een jaar “stadsvernieuwingsurgentie” met begeleiding van Wonen bij het zoeken in het woningcorporatie woningaanbod naar vervangende woonruimte (via WoningNet of directe bemiddeling). Daarna stopt de bemiddeling en wordt van de eigenaar verwacht dat deze een juridisch procedure opstart.

Toelichting bij stap 4 Vorbereiding bemiddeling

Spelregels bemiddeling hoofdbewoner

Alleen de hoofdbewoner die het adres, op de door de gemeente vastgestelde peildatum, volgens de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) bewoond komt in aanmerking voor bemiddeling door de gemeente.

Hoofdbewoners komen niet in aanmerking voor vervangende huisvesting, als zij:

- jonger zijn dan 18 jaar;
- zonder toestemming van de eigenaar de woning in gebruik hebben genomen;
- een tijdelijk huurcontract op basis van de leegstandwet hebben;
- een gebruiksovereenkomst hebben.

Er wordt in principe bemiddeld naar “passende” vervangende woonruimte voor de hoofdbewoner en het bijbehorende huishouden:

- Als het inkomen en/of de omvang van het huishouden van de hoofdbewoner dit rechtvaardigt wordt via een “stadsvernieuwingsurgentie” bemiddeld naar passende vervangende woonruimte.
- Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 52.962 (prijspeil 2018) hebben geen recht op herhuisvesting naar een gereguleerde woningcorporatiewoning via een “stadsvernieuwingsurgentie”. Deze huishoudens komen in principe niet voor bemiddeling in aanmerking. Zij worden vrijblijvend, en indien beschikbaar, gewezen op het corporatie woningaanbod in het vrije sectorhuur of koopsegment.

Bemiddelingsovereenkomst tussen eigenaar en gemeente

Nadat de noodzaak tot bemiddeling en noodzaak tot uitplaatsing van bewoners is vastgesteld en vast staat dat indien van toepassing een omgevingsvergunning (WABO) voor de bouwkundige ingreep wordt/is verleend stelt Wonen een bemiddelingsovereenkomst op met de eigenaar. In deze bemiddelingsovereenkomst staan de voorwaarden, verplichtingen en kosten voor rekening van de eigenaar genoemd:

- De eigenaar verklaart dat de hoofdbewoner(s) mee willen werken aan uitplaatsing.
- De eigenaar verklaart dat de bewoners desgewenst kunnen terugkeren na de bouwkundige ingreep en overlegt de overeengekomen (huur)voorwaarden bij terugkeer tussen eigenaar en bewoners (bijlage bij de bemiddelingsovereenkomst). Deze (huur)voorwaarden kunnen verschillen van de oorspronkelijke, bijvoorbeeld als de bouwkundige ingreep met instemming van de hoofdbewoner(s) wordt aangegrepen om tegelijkertijd verbeteringen uit te voeren.

- De eigenaar verklaart een juridische procedure te starten als de bemiddeling niet binnen één jaar tot uitplaatsing van de hoofdbewoner leidt (bijvoorbeeld om medewerking af te dwingen als de hoofdbewoner niet (meer) meewerkt).
- De eigenaar verklaart dat de wettelijke verhuiskostenvergoeding is betaald aan de hoofdbewoner (€5.993 voor een zelfstandige woning, prijspeil 16 februari 2018). Omdat een hoofdbewoner de keuze heeft om terug te keren hoeft de eigenaar alleen 1 keer de verhuiskostenvergoeding te betalen, mits in het huurcontract van de vervangende woonruimte duidelijk vermeld wordt dat het om een tijdelijke of wisselwoning gaat voor de duur van de bouwkundige ingreep. Voor onzelfstandige woonruimten, zoals kamers, bestaat er geen wettelijk minimumbedrag voor de verhuiskostenvergoeding.
- De eigenaar is €2236,42 (prijspeil 1 januari 2019) bemiddelingskosten per hoofdbewoner verschuldigd aan de gemeente.

Beleidsregel 14 "Uitplaatsing bewoners van een particuliere huurwoning bij noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel." is een beleidsregel als bedoeld in artikel 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht. Ter motivering van een besluit kan worden verwezen naar deze beleidsregel. Beleidsregels kennen ook een inherente afwijkingsbevoegdheid en daarom is het toegestaan om gemotiveerd af te wijken.

Burgemeester en wethouders voornoemd,

Femke Halsema,
burgemeester

Wil Rutten,
waarnemend gemeentesecretaris

De stukken worden vrijgegeven voor inspraak na akkoord van het college op 17 juli 2018. De inspraakperiode wordt vanwege overlap met de schoolvakanties verlengd tot 9 weken en loopt van 23 juli tot en met 28 september 2018. Reacties die na 28 september binnenkomen worden niet meegenomen in de besluitvorming. De concept-stukken zijn te vinden op www.amsterdam.nl/inspraak De conceptteksten liggen ook ter inzage bij het stadsloket van stadsdeel Centrum, Amstel 1 (Stopera).

Reacties kunnen met vermelding van naam en contactgegevens naar huisvestingsverordening@amsterdam.nl, of stuur het naar:

Inspraak huisvestingsverordening, Wonen
Antwoordnummer 10011
1000 PA Amsterdam.

Persoonsgegevens worden in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) verwerkt. Op deze verwerking van persoonsgegevens is een privacyreglement van toepassing. Dit reglement is te raadplegen op de website van de gemeente Amsterdam.