

## Derde verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

### De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 20 november 2018 (Gemeentebblad afd. 1, nr. 1353);

Mede gezien het aangenomen amendement van de leden Boomsma en Hammelburg (Gemeentebblad afd. 1, nr. 1396);

Gelet op:

- artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
- artikel 4, lid 1 van de Huisvestingswet 2014,

### 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 20 december 2017, (Gemeentebblad 2017 nr. 234605)

### Artikel I

#### Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

- A. Onder verlettering van onderdelen e tot en met nnn wordt een lid ingevoegd, luidende:
  - e. Beschermd wonen: instelling voor beschermd wonen zoals bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- B. Artikel 1 onderdeel u (nieuw) komt te luiden:
  - u. Huurwaarde: het bedrag dat de huurder per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, of, als dat lager is, een bedrag dat gelijk is aan de maximale huur, zoals dat in erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of bestemmingsplan is vastgelegd.
- C. Artikel 1, onderdeel z (nieuw) 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. In artikel 1, onderdeel cc (nieuw) wordt "ondersteuning" vervangen door "ondersteuning 2015".
- E. Artikel 1, onderdeel fff (nieuw) wordt gewijzigd en komt te luiden:
  - fff. Woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onderdeel 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, 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 zorgregio; en,
  - 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, beslissen burgemeester en wethouders van de gemeente waar de opvanginstelling is gevestigd en waarin aanvrager verblijft, op de aanvraag om urgentie.
3. Het in de urgentieverklaring opgenomen zoekgebied betreft de gemeente behorend tot de zorgregio waar aanvrager tenminste twee van de drie jaren direct voorafgaand aan het verblijf in de opvanginstelling heeft gewoond.
4. Het college van burgemeester en wethouders dat de urgentieverklaring afgeeft, kan in het geval de aanvrager beschikt over een Wmo-beschikking zorg met verblijf afwijken van het eerste lid, onderdeel a, en het derde lid. Het college kan hiervoor nadere regels stellen.
5. Bij huisvesting van deze woningzoekenden wordt gebruikt gemaakt van directe bemiddeling als bedoeld in artikel 2.4.9.

#### **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 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.
7. 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 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 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.
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 1, onderdeel rr.
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.

## Artikel VI

In artikel 2.2.2, eerste lid onder b wordt "1, 5 maal de DAEB-norm" vervangen door "1,58 maal de DAEB-norm".

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

*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd  
in zijn vergadering op 19 december 2018.*

*De voorzitter  
Femke Halsema*

*De raadsgriffier  
Marijke Pe*

## 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 is<sup>1</sup>. 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,- (prijspeil 2017))<sup>2</sup>. 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

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.

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 erfpachtovereenkomst, 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. Gevolg hiervan is dat deze woningen met voorrang zullen 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 gemeenten uit de zorgregio moet hebben gewoond. De Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Jeugdwet leiden er echter toe dat het onvermijdelijk is dat er zo nu en dan volwassenen, gezinnen en jeugdigen zonder binding aan de zorgregio 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 te hebben. 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 huidige eis van regiobinding buiten toepassing te verklaren en hiervoor nadere regels te stellen.

#### **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 woningvoorraad in de stad en de woonomgeving wordt te groot. Dit uit zich op verschillende wijzen. Woningen worden zoals gezegd in toenemende mate gebruikt voor de verhuur aan toeristen. Gedurende deze tijd zijn de woningen onttrokken aan 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 onder meer 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 zijn de artikelliden 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<sup>3</sup>-norm). De minister indexeert de DAEB-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.

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. Tegelijkertijd blijft het voor Amsterdammers mogelijk hun woning te verhuren ten behoeve van vakantieverhuur.

- III. Te bepalen dat deze verordening in werking treedt op 1 januari 2019.
- IV. Kennis te nemen van beleidsregel 5.
- V. Kennis te nemen van beleidsregel 14.
- VI. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording van 20 november 2018.

---

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