

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende nadere regels omtrent tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet (Nadere regels Amsterdam voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet)

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikel 15 van de Leegstandwet,

besluit de volgende regeling vast te stellen:

Nadere regels tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet

Artikel 1 Begrippen

In deze nadere regels wordt verstaan onder:

- a. *Complex*: een verzameling woningen of gebouwen van een eigenaar die financieel, administratief, qua bouwwijze of anderszins een eenheid vormen en die in beginsel de basis vormen van het werkgebied van een bewonerscommissie;
- b. *Eigenaar*: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woning in een gebouw;
- c. *Gebouw*: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- d. *Woning*: een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte ervan, die een zelfstandige wooneenheid vormt;
- e. *Vergunning*: de vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet.

Artikel 2 Gronden voor verlenen vergunning voor tijdelijke verhuur

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning voor tijdelijke verhuur als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Leegstandwet verlenen indien het gaat om:

- a. leegstaande woonruimte in een gebouw met een bestemming voor bepaalde groepsgewijze huisvesting zoals genoemd in artikel 15, eerste lid, onderdeel a, van de Leegstandwet;
- b. woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning welke nimmer bewoond is geweest of grotendeels bewoond is geweest door de eigenaar, zoals bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel b, 2^o en 3^o, van de Leegstandwet;
- c. woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning welke bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw zoals bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel c, van de Leegstandwet; of,
- d. woonruimte in een voor de verkoop bestemde huurwoning zoals bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel d, van de Leegstandwet.

Artikel 3 Aanvullende voorwaarden vergunning voor tijdelijke verhuur bij vernieuwbouw of afbraak

1. Onverminderd het bepaalde in artikel 15, derde lid, van de Leegstandwet, verlenen burgemeester en wethouders de vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel c, van de Leegstandwet slechts indien:
 - a. de werkzaamheden binnen twee jaar worden gestart; en,
 - b. het overleg met de bewoners of bewonerscommissie van het betreffende complex is gestart; en,
 - c. in geval van vernieuwbouw, de vernieuwbouw redelijkerwijs niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd;
2. Het stadsdeel waarin het complex is gelegen wordt om advies gevraagd over de haalbaarheid van de planning en het ingreepniveau van de werkzaamheden.

Artikel 4 In te dienen bescheiden bij woonruimte in een voor verkoop bestemde woning

1. Bij aanvragen als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel b, van de Leegstandwet, worden de volgende bescheiden overlegd:

- a. een motivering waaruit blijkt dat aan de voorwaarden in artikel 15 van de Leegstandwet wordt voldaan;
 - b. bescheiden waaruit de verkoopwaarde van de woning blijkt;
 - c. bescheiden waaruit het te koop staan van de woning blijkt; en
 - d. in het geval de eigenaar reeds een vergunning als bedoeld in artikel 2 , onderdeel b, heeft verkregen, de betreffende vergunning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen verlangen dat aanvullende bescheiden worden overgelegd indien zij dat nodig achten voor de beoordeling van een aanvraag.

Artikel 5 In te dienen bescheiden bij vernieuwbouw of afbraak

1. Bij aanvragen als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel c van de Leegstandwet, worden de volgende bescheiden overlegd:
 - a. een motivering waaruit blijkt dat aan de voorwaarden in artikel 15 van de Leegstandwet en de voorwaarden in artikel 3 wordt voldaan;
 - b. een haalbaarheidsonderzoek of een ander document waaruit de inhoud van het plan en de planning blijkt;
 - c. indien de Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering zijn gevolgd, het concept opdrachtbesluit of een ander document waaruit de inhoud van het opdrachtbesluit blijkt; en,
 - d. indien aanwezig, het sociaal plan dat is gesloten in het kader van de vernieuwbouw of afbraak.
2. Burgemeester en wethouders kunnen verlangen dat aanvullende bescheiden worden overgelegd indien zij dat nodig achten voor de beoordeling van een aanvraag.

Artikel 6 Intrekking nadere regels Huisvestingsverordening over tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet

Hoofdstuk 8 Tijdelijke verhuur in de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 wordt ingetrokken.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na publicatie van dit besluit.

Artikel 8 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als Nadere regels Amsterdam voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 2 juni 2020.

*De burgemeester,
Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris,
Peter Teesink*

Toelichting

Algemeen

In de Leegstandwet is geregeld in welke omstandigheden burgemeester en wethouders een vergunning voor tijdelijke verhuur kunnen verlenen. In de Leegstandwet zijn daarbij voorwaarden opgenomen die bij het doen van een aanvraag en verlenen van een vergunning altijd in acht moeten worden genomen. Deze nadere regels van de gemeente Amsterdam vormen hier een aanvulling op, maar komen niet voor de regels in de Leegstandwet in de plaats en het bepaalde in de Leegstandwet blijft dan ook onverminderd van toepassing.

Op grond van artikel 15 van de Leegstandwet kan een vergunning voor tijdelijke verhuur worden verleend als sprake is van:

- a. een leegstaande woonruimte in een gebouw met een bestemming voor bepaalde groepsgewijze huisvesting;
- b. een leegstaande woonruimte in een voor verkoop bestemde woning;
- c. een leegstaande woonruimte bestemd voor afbraak of vernieuwbouw;
- d. een leegstaande woonruimte in een voor verkoop bestemde huurwoning.

Burgemeester en wethouders komt vrijheid toe om te beslissen of wel of geen vergunning wordt afgegeven met behalve als het gaat om een te koop staande woning. In dat geval zijn burgemeester en wethouders verplicht een vergunning voor tijdelijke verhuur te verstrekken indien:

- de woning nooit bewoond is geweest; of
- de woning een jaar voordat deze leeg kwam te staan altijd bewoond is geweest door de eigenaar; of
- indien het gaat om een woning die binnen jaar voordat deze leeg kwam te staan is gebouwd, in het overige deel van dat jaar altijd bewoond is geweest door de eigenaar; of
- in de tien jaar voordat de vergunning voor tijdelijke verhuur is aangevraagd, de woning niet langer dan drie jaar is verhuurd.
- En tevens wordt voldaan aan de voorwaarden in het derde lid van artikel 15 van de Leegstandwet.

In het derde lid van artikel 15 van de Leegstandwet staat beschreven aan welke voorwaarden in ieder geval moet worden voldaan voordat een vergunning voor tijdelijke verhuur kan worden verleend. De vergunning voor tijdelijke verhuur kan slechts worden verleend indien:

- het gebouw of de woning leeg staat;
- van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door tijdelijke verhuur dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting;
- de eigenaar aantoont dat de te verhuren woonruimte, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate zal worden bewoond. Dit kan de eigenaar doen door bijvoorbeeld aan te geven op welke manier de woning wordt aangeboden voor tijdelijke verhuur;
- de eigenaar, indien het gaat om woonruimte als bedoeld in artikel 15 lid 1, onder c, van de wet aantoont dat de vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en voorts dat de afbraak of de vernieuwbouw binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden; en
- de eigenaar, voor zover het geen rechtspersoon betreft, slechts ten aanzien van één andere woonruimte een vergunning voor tijdelijke verhuur heeft verkregen.

De vergunning wordt verstrekt aan de eigenaar en is gebonden aan de woonruimte(n) waar deze voor is aangevraagd. Gedurende de looptijd van de vergunning kan de eigenaar de woning of voor bewoning in aanmerking komende ruimte in een gebouw tijdelijk verhuren aan één of meer tijdelijke huurders. Op deze overeenkomst van huur en verhuur zijn de woonruimteverdelingsregels in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 niet van toepassing, alsmede de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

In deze nadere regels stellen burgemeester en wethouders aanvullende voorwaarden voor een vergunning voor tijdelijke verhuur in situaties van afbraak of vernieuwbouw van woonruimten of gebouwen ten opzichte van de Leegstandwet (artikel 3). Daarnaast wordt voor deze categorie en voor de categorie te koop staande woningen vastgesteld welke bescheiden altijd bij een vergunningaanvraag moeten worden overlegd (artikelen 4 en 5). In algemene zin geldt dat burgemeester wethouders gegevens kunnen verlangen die voor de beoordeling van een aanvraag nodig wordt geacht.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 2 Gronden voor verlenen vergunning voor tijdelijke verhuur

In dit artikel zijn de omstandigheden waarin burgemeester en wethouders op grond van artikel 15 van de Leegstandwet een vergunning voor tijdelijke verhuur kunnen verlenen herhaald. De Leegstandwet bevat hier aanvullende bepalingen over die in acht moeten worden genomen. Hieronder volgt per situatie een korte toelichting.

- a. *leegstaande woonruimte in een gebouw met een bestemming voor bepaalde groepsgewijze huisvesting zoals genoemd in artikel 15, eerste lid, onderdeel a, van de Leegstandwet.*
De vergunning voor tijdelijke verhuur kan worden verleend indien het gaat om woonruimte in een gebouw die door zijn constructie of inrichting bestemd is voor bepaalde vormen van groepsgewijze huisvesting. In de Leegstandwet is gespecificeerd op welke vormen groepsgewijze huisvesting deze mogelijkheid van toepassing is. Het gaat om doeleinden van groepsgewijze huisvesting van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van administratie of van onderwijs of voor een samenstel van deze doeleinden. Een voorbeeld hiervan is een internaat.
- b. *woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning welke nimmer bewoond is geweest of grotendeels bewoond is geweest door de eigenaar, zoals bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel b, 20 en 30, van de Leegstandwet;*
De vergunning voor tijdelijke verhuur kan worden verleend indien het gaat om een woning die te koop staat, maar door omstandigheden niet snel verkocht kan worden. Dit kan bijvoorbeeld komen doordat het minder goed gaat met de economie. De vergunning voor tijdelijke verhuur

dient op grond van de Leegstandwet altijd te worden verleend indien de woning nooit bewoond is geweest of indien de woning grotendeels bewoond is geweest door de eigenaar en wordt voldaan aan de algemene voorwaarden in artikel 15, derde lid, van de Leegstandwet. De woning wordt geacht grotendeels bewoond te zijn geweest door de eigenaar indien:

- de woning een jaar voordat deze leeg kwam te staan altijd bewoond is geweest door de eigenaar; of
- indien het gaat om een woning die binnen jaar voordat deze leeg kwam te staan is gebouwd, in het overige deel van dat jaar altijd bewoond is geweest door de eigenaar; of
- in de tien jaar voordat de vergunning voor tijdelijke verhuur is aangevraagd, de woning niet langer dan drie jaar is verhuurd.

- c. *woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning welke bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw zoals bedoeld in artikel 15 lid 1, onderdeel c van de Leegstandwet; en*
De vergunning voor tijdelijke verhuur kan ook worden verleend voor woonruimte in een woning die gesloopt of gerenoveerd wordt.
- d. *woonruimte in een voor de verkoop bestemde huurwoning zoals bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel d, van de Leegstandwet.*
Per 1 juli 2016 mag ook een huurwoning van bijvoorbeeld een woningcorporatie die bestemd is om verkochten te worden, tijdelijk worden verhuurd.

Artikel 3 Aanvullende voorwaarden vergunning voor tijdelijke verhuur bij vernieuwbouw of afbraak
Dit artikel vult de voorwaarden voor de vergunning voor tijdelijke verhuur bij afbraak en vernieuwbouw nader in. De vergunning voor tijdelijke verhuur wordt alleen verleend indien:

- a. *de werkzaamheden binnen twee jaar worden gestart;*
Volgens artikel 15, derde lid, onderdeel d, van de Leegstandwet dient de eigenaar aan te tonen dat de afbraak of vernieuwbouw binnen redelijke termijn zal plaatsvinden. Dit onderdeel bepaalt dat de redelijke termijn als bedoeld in artikel 15, derde lid, onderdeel d van de Leegstandwet twee jaar is.
- b. *het overleg met de bewoners of bewonerscommissie van het betreffende complex is gestart;*
Sloop- en renovatieplannen kunnen veel onrust in het complex veroorzaken. Dat geldt ook voor tijdelijke verhuur van woningen. De bewoners van deze woningen kunnen er maar kort wonen en kunnen daarom minder betrokken zijn bij het complex. Om deze reden is het belangrijk dat de zittende bewoners op de hoogte zijn dat woningen in de buurt tijdelijk worden verhuurd op grond van de Leegstandwet, zodat zij niet voor verrassingen komen te staan.
- c. *In geval van vernieuwbouw, de vernieuwbouw redelijkerwijs niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd;*
Dit onderdeel bepaalt dat de vergunning bij vernieuwbouw slechts wordt verleend indien de vernieuwbouw redelijkerwijs niet in bewoonde staat kan worden uitgevoerd.

Indien onvoldoende aannemelijk kan worden gemaakt dat een plan binnen twee jaar kan worden uitgevoerd of dat de vernieuwbouw in onbewoonde staat zal worden uitgevoerd zal de aanvraag worden afgewezen. In het derde lid is bepaald dat het stadsdeel, waarin de woning of het gebouw gelegen is, steeds om advies zal worden gevraagd over de haalbaarheid van de planning en het ingreepniveau van de afbraak of vernieuwbouw. Het advies van het stadsdeel is zwaarwegend, maar niet doorslaggevend.

Artikel 4 In te dienen bescheiden bij woonruimte in een voor verkoop bestemde woning
Dit artikel regelt de indieningsvoorwaarden voor de vergunning voor tijdelijke verhuur van een woning die te koop staat. De volgende bescheiden dienen te worden overlegd:

- a. *een motivering waaruit blijkt dat aan de voorwaarden in artikel 15 van de Leegstandwet wordt voldaan;*
De eigenaar van de woning dient te motiveren waarom in redelijkheid niet van hem kan worden gevergd dat de woning op een andere wijze dienstbaar kan worden gemaakt aan de volkshuisvesting, dan door tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet. Er kunnen bijzondere omstandigheden zijn wat maakt dat reguliere verhuring zou leiden tot een onevenredige benadeling van de

eigenaar van de woning. Daarnaast dient de eigenaar te motiveren dat de woning, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate zal worden bewoond. De eigenaar kan bijvoorbeeld al een huurder of een advertentiemedium op het oog hebben.

- b. *bescheiden waaruit de verkoopwaarde van de woning blijkt;*
Om te kunnen beoordelen of een redelijke verkoopprijs wordt gevraagd voor de woning dient de eigenaar bescheiden te overleggen waaruit de verkoopwaarde van de woning blijkt. Dit kan bijvoorbeeld een recent taxatierapport zijn of een waardebeoordeling van de makelaar.
- c. *bescheiden waaruit het te koop staan van de woning blijkt;*
De eigenaar van de woning dient aan te tonen dat de woning te koop staat. Dit kan bijvoorbeeld blijken uit een advertentie of uit een verkoopopdracht aan de makelaar.
- d. *in het geval de eigenaar reeds een vergunning als bedoeld in artikel 2, onderdeel b, heeft verkregen, de betreffende vergunning.*
Volgens de Leegstandwet mag een particulier slechts één andere vergunning voor tijdelijke verhuur hebben voor een te koop staande woning. De eigenaar dient daarom de al verstrekte vergunning(en) te overleggen bij de aanvraag van een vergunning voor tijdelijke verhuur.

Artikel 5 In te dienen bescheiden bij afbraak of vernieuwbouw

Dit artikel regelt de indieningsvoorwaarden voor de vergunning voor tijdelijke verhuur bij afbraak en vernieuwbouw. De volgende bescheiden dienen te worden overlegd:

- a. *een motivering waaruit blijkt dat aan de voorwaarden in artikel 15 van de Leegstandwet en de voorwaarden in artikel 3 wordt voldaan;*
De eigenaar van de woning dient te motiveren waarom in redelijkheid niet van hem kan worden gevergd dat de woning op een andere wijze dienstbaar kan worden gemaakt aan de volkshuisvesting, dan door tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet. Zijn er bijzondere omstandigheden wat maakt dat reguliere verhuring zou leiden tot een onevenredige benadeling van de eigenaar van de woning? Daarnaast dient de eigenaar te motiveren dat de woning, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate zal worden bewoond. De eigenaar kan bijvoorbeeld al een huurder of een advertentiemedium op het oog hebben. Tot slot dient de eigenaar te motiveren dat wordt voldaan aan de voorwaarden van artikel 3.
- b. *een haalbaarheidsonderzoek of een ander document waaruit de inhoud van het plan en de planning blijkt;*
Indien het haalbaarheidsonderzoek een intern document betreft dat nog niet mag worden gepubliceerd, dan mag het een ander document betreffen waaruit de inhoud van het plan en de planning blijkt.
- c. *indien de Kaderafspraken bij vernieuwing en verbetering zijn gevolgd, het concept opdrachtbesluit of een ander document waaruit de inhoud van het opdrachtbesluit blijkt;* Indien het concept opdrachtbesluit een intern document betreft dat nog niet mag worden gedeeld, dan mag het een ander document betreffen waaruit de inhoud van het concept opdrachtbesluit blijkt.
- d. *indien aanwezig, het sociaal plan dat is gesloten in het kader van de vernieuwbouw of afbraak.*
Bij een geplande afbraak of vernieuwbouw wordt vaak een sociaal plan gemaakt door de verhuurder en de huurderorganisatie. Dit plan regelt alle procedurele afspraken en rechten en verplichtingen van huurders bij een sloop- of renovatieproject.

Artikel 6 Intrekking nadere regels Huisvestingsverordening over tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet

De nadere regels in hoofdstuk 8 Tijdelijke verhuur in de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 zijn beleidsneutraal overgenomen in artikelen 1 tot en met 5 van dit besluit omdat dit nadere regels zijn op grond van de Leegstandwet en niet op grond van de Huisvestingswet c.q. Huisvestingsverordening.