

Verordening van de raad van de gemeente Amsterdam houdende wijzigingen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, de Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019, de Verordening energieleningen Amsterdam 2012 en de Verordening lokaal bestuur in Amsterdam (Wijzigingsverordening Wonen 2021)

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 oktober 2020, gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014, artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Wijzigingsverordening Wonen 2021

Artikel I

De **Huisvestingsverordening Amsterdam 2020** wordt als volgt gewijzigd:

A. Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel c wordt "onzelfstandige woonruimte binnen" vervangen door "ruimte binnen".
2. Onderdeel g komt te luiden:
 - g. Eigenaar van een woonruimte: de juridisch eigenaar van een woonruimte die door middel van een notariële akte eigenaar is geworden, of de eigenaar van een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve vereniging dat deze eigenaar het gebruiksrecht op een woonruimte geeft;
3. Onderdeel i komt te luiden:
 - i. Grondgebonden woonruimte: een zelfstandige woonruimte, met twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld;
4. Onderdeel k komt te luiden:
 - k. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen.
5. Onderdeel p komt te luiden:
 - p. Huurwaarde: de maximale maandelijkse huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel, erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of het bestemmingsplan;
6. Onderdeel y komt te luiden:
 - y. Rekenhuur: de rekenhuur bedoeld in de Wet op de huurtoeslag;
7. Onderdeel aa komt te luiden:
 - aa. Statushouders: houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000;
8. Onderdeel bb komt te luiden:
 - bb. Student: iemand die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij 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;
9. Onder vernummering van onderdelen cc tot en met 00 tot dd tot en met pp wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, luidende:

- cc. Toeristische verhuur: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen;
10. Onderdeel mm (nieuw) komt te luiden:
mm. Woonoppervlak: de gezamenlijke oppervlakte van woonvertrekken berekend aan de hand van het Besluit huurprijzen woonruimte;
- B. Artikel 2.1.1 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste lid, onderdeel a, wordt "rekenuur" vervangen door "huurprijs";
 2. In het eerste lid, onderdeel c, wordt "ten minste 25 jaar" vervangen door "ten minste twintig jaar";
 3. Het derde lid, onderdeel c, komt te luiden:
 - c. woonruimten als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a tot en met d, van de Leegstandwet, waarvoor een vergunning voor tijdelijke verhuur is afgegeven;
 4. Het derde lid, onderdeel d, komt te luiden:
 - d. erkende studentenwoningen; en,
 5. Aan het derde lid wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:
 - e. woonruimten die om niet in gebruik worden gegeven als bedoeld in artikel 1777 van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek.
 6. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
 4. Burgemeester en wethouders kunnen studentenwoningen in de zin van het derde lid, onderdeel d, erkennen indien deze op basis van een campuscontract als bedoeld in artikel 274d, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden verhuurd of indien het woningen zijn die door instellingen voor hoger onderwijs als bedoeld in artikel 1.1. onderdeel g van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek zijn gereserveerd als landingsplek voor internationale studenten.
- C. In artikel 2.2.4 wordt onder vernummering van het vierde en vijfde lid tot het vijfde en zesde lid een nieuw lid ingevoegd, luidende:
4. Inschrijfduur die is verkregen op basis van de Overgangsregeling- of Coulancregeling vervallen woonduur, geldt uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de woonduur is opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
- D. Artikel 2.3.4 wordt als volgt gewijzigd:
1. Voor de tekst wordt de aanduiding "1." geplaatst.
 2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
 2. Het eerste lid is niet van toepassing op woonruimten waar bijzondere erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties op van toepassing zijn.
- E. Aan artikel 2.3.6 wordt een lid toegevoegd, luidende:
4. Het eerste lid, onderdelen a, c, e en g, het tweede lid, onderdelen a en c, en het derde lid, onderdelen a en c, zijn niet van toepassing op woonruimten waar bijzondere erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties op van toepassing zijn.
- F. Artikel 2.3.7 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste lid wordt "die door burgemeester en wethouders zijn aangewezen voor werknemers in de sectoren onderwijs en zorg" vervangen door "in de in bijlage 1a aangewezen wooncomplexen voor werknemers in bepaalde maatschappelijke sectoren";
 2. Onder vernummering van het derde tot en met negende lid tot het tweede tot en met achtste lid komt het tweede lid te vervallen.
 3. In het tweede lid (nieuw), onderdeel b, wordt "twintig uur per week" vervangen door "28 uur per week";
 4. In het derde lid (nieuw) wordt "Voor de toepassing van het derde lid" vervangen door "Voor de toepassing van het tweede lid";
 5. In het vierde lid (nieuw) wordt "Voor de toepassing van het derde lid" vervangen door "Voor de toepassing van het tweede lid" en wordt "medewerker die directe zorg of ondersteuning verleent" vervangen door "bevoegde medewerker die directe zorg of ondersteuning verleent";
 6. In het vijfde lid (nieuw), onderdeel a, wordt na de zinsnede "aflopen van een tijdelijk huurcontract" ingevoegd: binnen een jaar.
 7. Het zesde lid (nieuw) komt te luiden:

6. Voor de toepassing van het vijfde lid, onderdelen b en c, geldt het aanvullende vereiste dat de aanvrager zich reeds twaalf maanden in een woonsituatie als bedoeld in onderdeel b of c bevindt.
8. Het zevende lid (nieuw) komt te luiden:
 7. Indien na toepassing van het vijfde lid meerdere woningzoekenden gelijktijdig in aanmerking komen, komt de woningzoekende die als eerste een beoordeling heeft gekregen van de voorrangscategorie als bedoeld in het vijfde lid als eerste in aanmerking.
9. In het achtste lid (nieuw) vervalt de zinsnede: kunnen woonruimten als bedoeld in het eerste lid aanwijzen en.

G. Artikel 2.4.4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid, wordt in kolom 1, rij 3, "Jongerenwoning met een huurprijs tot € 424,44 (prijspeil 2019)" vervangen door "Jongerenwoning met een rekenuur tot € 432,51 (prijspeil 2020)".
2. In het tweede lid wordt in kolom 1, rij 4, "Jongerenwoning met een huurprijs vanaf € 424,44 (prijspeil 2019)" vervangen door "Jongerenwoning met een rekenuur vanaf € 432,51 (prijspeil 2020)".
3. Rij 7 in de tabel in het tweede lid betreffende 'woonruimte in een gemengd wooncomplex' wordt in zijn geheel vervangen en komt te luiden:

Jongerenwoning in een in bijlage 1a aangewezen gemengd wooncomplex	statushouders en personen met een leeftijd van ten hoogste 27 jaar die gemotiveerd zijn ondersteuning te bieden aan de in het gemengde wooncomplex wonende doelgroep
--	--

H. Artikel 2.4.5 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "huishoudens" vervangen door "woningzoekenden" en wordt "artikel 14, derde lid, van de Huisvestingswet" vervangen door "artikel 14, tweede lid, eerste volzin, van de Huisvestingswet".
2. In het tweede lid wordt "artikel 14, derde lid, van de Huisvestingswet" vervangen door "artikel 14, tweede lid, tweede volzin, van de Huisvestingswet".
3. Het derde lid komt te luiden:
 3. Voor een bandbreedte per jaar van vijftig tot honderd woonruimten als bedoeld in artikel 2.4.1 geldt, in afwijking van de artikelen 2.4.6 en 2.4.7, voorrang voor werknemers in maatschappelijke sectoren waar artikel 2.3.7 op van toepassing is.
4. Er wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:
 4. Bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voor het in gebruik nemen of geven van woonruimten die worden toegewezen aan werknemers in maatschappelijke sectoren als bedoeld in het derde lid, is artikel 2.3.7, tweede tot en met zevende lid, van overeenkomstige toepassing.

I. Artikel 2.4.7 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het zesde lid komt te luiden:
 6. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een rolstoelwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die in bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking met indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning, geen behandelperspectief heeft en op dit moment onnodig verblijft in een revalidatiekliniek, verpleeg- of ziekenhuis, omdat het niet mogelijk is om de huidige woonruimte in of uit te komen en tilservice geen mogelijkheid is;
 - b. woningzoekende die in bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking met indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning en in de huidige woning medische en/of verpleegkundige handelingen niet uitgevoerd kunnen worden vanwege de technische onmogelijkheden van de woning en de woning hier niet op is aan te passen of de huidige woonruimte niet in of uit kan komen en tilservice geen mogelijkheid is of niet zodanig kan worden ingezet dat de woningzoekende dagelijks naar school, werk, dagbesteding of voorgeschreven medische behandelingen kan gaan;
 - c. woningzoekende die in bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking met indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning;

- d. woningzoekende die door burgemeester en wethouders is aangewezen om langdurige leegstand van een rolstoelwoning te voorkomen.
2. Onder vernummering van het achtste tot en met elfde lid tot het zevende tot en met tiende lid komt het zevende lid te vervallen.
3. In het negende lid (nieuw) wordt “het achtste en negende lid” vervangen door “het zevende en achtste lid”.
- J. In artikel 2.4.8, eerste lid, onderdeel a, wordt “houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000” vervangen door “statushouders”;
- K. Aan artikel 2.6.2 wordt een lid toegevoegd, luidende:
5. Burgemeester en wethouders kunnen in aanvulling op het derde lid, nadere gegevens en bescheiden eisen waar een aanvraag in ieder geval van vergezeld moet gaan en kunnen een aanvraagformulier vaststellen.
- L. Artikel 2.6.5 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste lid, onderdeel i, wordt “ten minste twee jaar” vervangen door “ten minste vier jaar” en wordt “schoolgaande” vervangen door “minderjarige”
2. In het vijfde lid wordt “Houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdelen a tot en met d, van de Vreemdelingenwet 2000” vervangen door “Statushouders”.
- M. In artikel 2.6.6 wordt “Onverminderd het bepaalde in artikel 2.6.5 kan een urgentieverklaring worden verleend” vervangen door “Burgemeester en wethouders verlenen een urgentieverklaring”.
- N. Artikel 2.6.8 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het opschrift komt “regionale” te vervallen.
2. In het eerste lid, onderdeel c, wordt “SV-urgentieverklaring” vervangen door “stadsvernieuwingsurgentie”.
3. In het eerste lid, onderdeel d, wordt “houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000” vervangen door “statushouders”.
4. Het eerste lid, onderdeel e, komt te luiden:
- e. personen die op basis van onderdeel d, artikel 2.6.6, onderdeel a, of artikel 2.6.7 met een tijdelijke huurovereenkomst zijn gehuisvest en die bij beëindiging van deze huurovereenkomst niet op eigen kracht een andere woonruimte kunnen vinden;
5. Aan het eerste lid wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:
- f. personen die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, vallen binnen de aanpak voor multiprobleemgezinnen, het beleid ten aanzien van dreigende ontruiming bij overlast, het Uitstapprogramma Prostitutie, het beleid voor slachtoffers van mensenhandel of het beleid voor personen die gehuisvest moeten worden na herstel in een revalidatiecentrum.
6. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
3. Op de urgentiecategorieën bedoeld in het eerste lid, onderdelen d en f, is het bepaalde in artikel 2.6.5, eerste lid, onderdelen b, c, d, e, f, g, en i niet van toepassing en op personen die gehuisvest moeten worden na herstel in een revalidatiecentrum als bedoeld in het eerste lid, onderdeel f, is aanvullend artikel 2.6.5, eerste lid, onderdeel j, niet van toepassing.
- O. Artikel 2.6.12 ‘Overgangsrecht urgentieverklaringen’ komt te vervallen.
- P. Het eerste lid van artikel 3.1.1 komt te luiden:
1. Als woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 21, onderdelen a, b, c en d van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.
- Q. Aan Hoofdstuk 3, Afdeling I, paragraaf 1, wordt een artikel toegevoegd, luidende:
- Artikel 3.1.2 Uitzonderingen op de vergunningplicht**
1. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik als tweede woning, is geen vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel a, noodzakelijk mits en zolang:
- a. de woonruimte, indien gehuurd, een huurprijs heeft boven de liberalisatiegrens;
- b. de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten Amsterdam houdt; en,
- c. het om ten hoogste één woonruimte per eigenaar of huurder gaat.

2. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen vergunning als bedoeld artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang de woonruimte door ten hoogste twee volwassenen wordt bewoond.
 3. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen vergunning als bedoeld artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang er sprake is van inwoning. Hiervan is sprake als:
 - a. een bestaand huishouden inwoning verleent aan maximaal één ander huishouden; en,
 - b. op voorhand niet de wens bestaat om het adres met het inwonende huishouden te delen, blijkende uit het feit dat het eerste huishouden in dezelfde samenstelling de woonruimte minimaal twee jaar zonder inwonend huishouden heeft bewoond.
 4. Het derde lid, onderdeel b, is niet van toepassing in het geval van mantelzorg of inwoning van eerste- of tweedegraads familieleden.
 5. Voor het zelfstandig in gebruik nemen van een woonruimte die is omgezet in onzelfstandige woonruimten en waarvan de omzettingsvergunning is ingetrokken is geen samenvoegingsvergunning benodigd als bedoeld in artikel 3.3.10.
 6. Burgemeester en wethouders kunnen in het geval van bijzondere omstandigheden in individuele gevallen bepalen dat er een uitzondering op de vergunningplicht geldt en kunnen hier voorwaarden of voorschriften aan verbinden.
 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 Huisvestingswet zijn gesteld.
- R. Artikel 3.2.1 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste lid wordt na de zinsnede “derde lid, worden” ingevoegd “per woonruimte”
 2. Het tweede lid komt te luiden:
 2. In afwijking van het eerste lid kan de aanvraag in het geval van onttrekking, samenvoeging of woningvorming meer dan één woonruimte betreffen indien zij betrekking heeft op met elkaar samenhangende en aangrenzende woonruimten en een gezamenlijke behandeling een goede beoordeling niet in de weg staat.
- S. In artikel 3.2.4, tweede lid, wordt “termijnen als bedoeld in het eerste lid lid” vervangen door “termijn als bedoeld in het eerste lid”
- T. Artikel 3.2.5, derde lid en vierde lid, komen te vervallen.
- U. Artikel 3.2.6, derde lid, komt te vervallen.
- V. Artikel 3.3.1 wordt als volgt gewijzigd:
1. Onder vernummering van het vijfde tot en met zevende lid tot het tweede tot en met vierde lid komen het tweede tot en met vierde lid te vervallen.
 2. De aanhef van het tweede lid (nieuw) komt te luiden:
 2. Burgemeester en wethouders kunnen vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, niet zijnde vergunningen waarvoor een quotum is vastgesteld, weigeren indien:
 3. In het derde lid (nieuw) wordt “vijfde lid” vervangen door “tweede lid”.
 4. In het vierde lid (nieuw) komt te vervallen: ‘3.3.5 en’.
- W. Aan artikel 3.3.2 wordt een lid toegevoegd, luidende:
3. Burgemeester en wethouders kunnen verleende voorraadvergunningen wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging nodig maken.
- X. In artikel 3.3.4, tweede lid, wordt “toegevoegd.” vervangen door “toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager.”
- Y. Artikelen 3.3.5 tot en met 3.3.8b komen te vervallen.
- Z. Artikel 3.3.9 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het opschrift komt te vervallen: (niet zijnde B&B of vakantieverhuur).
 2. In het eerste lid komt te vervallen: , niet zijnde een vergunning ten behoeve van een B&B of vakantieverhuur,.

3. In het tweede lid wordt “toegevoegd.” vervangen door “toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager.”

AA. In artikel 3.3.10, onderdeel a, wordt “toegevoegd;” vervangen door “toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager;”

BB. In artikel 3.3.12, eerste lid, in de aanhef, wordt na “artikel 3.2.2” ingevoegd “en 3.2.3”

CC. Artikel 3.3.13 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel a, wordt tussen “woonruimte” en “een” ingevoegd “heeft”
2. In het tweede lid, onderdeel a, wordt “huurcontract tussen” vervangen door “huurcontract voor de betreffende onzelfstandige woonruimte tussen”
3. Aan het tweede lid wordt, onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel d door ‘; en’, een onderdeel toegevoegd, luidende:
 - e. de omgezette onzelfstandige woonruimten kunnen niet worden verbouwd tot zelfstandige woonruimten.

DD. Artikel 3.3.14 komt te vervallen.

EE. Artikel 3.3.15 komt te luiden:

Artikel 3.3.15 Vergunning woningvormen

1. Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d, gelden de volgende voorwaarden:
 - a. de woonruimte waaruit wordt gevormd, is zelfstandig en heeft een gebruiksoppervlak van ten minste:
 - I. in het geval van een niet grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter; of,
 - II. in het geval van een grondgebonden woonruimte, tweehonderd vierkante meter;
 - b. de nieuw te vormen woonruimten hebben gemiddeld een gebruiksoppervlak van ten minste:
 - I. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een niet grondgebonden woonruimte, veertig vierkante meter; of,
 - II. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter;
 - c. elke nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft ten minste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter;
 - d. het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wethouders in de nadere regels aangewezen stadsdelen;
 - e. er moet vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluids- en kwaliteitseisen voor woningvormen; en,
 - f. er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
 - g. de woonruimte waaruit wordt gevormd, betreft geen woonruimte die na 1 januari 2021 is ontstaan uit woningvorming
2. De oppervlakte-eisen als bedoeld in het eerste lid onderdelen a, b en d gelden niet in het geval van een externe ruimte die verbonden is via een gemeenschappelijke verkeersruimte.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluids- en kwaliteitseisen als bedoeld in het eerste lid, onderdeel e.

FF. In artikel 3.4.2, tweede lid, wordt “,onderdelen a tot en met c” vervangen door “”.

GG. Artikel 3.5.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel i, wordt “asbestinventarisatierapport type A” vervangen door “asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 4.54a, derde lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit”
2. In het vierde lid wordt “gevraagd in het convenant inzake splitsing en verkoop van sociale huurwoningen als bedoeld in artikel 3.6.3, onderdeel c” vervangen door “die worden gevraagd in de Uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen 2020 t/m 2024 tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties”

HH. Artikel 3.6.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel b wordt “Minister van Wonen en Rijksdienst” vervangen door “Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties”
2. In artikel 3.6.3, onderdeel c, wordt “de bepalingen van een tussen burgemeester en wethouders en de corporatie(s) overeengekomen of overeen te komen convenant inzake splitsing en verkoop van sociale huurwoningen” vervangen door “de bepalingen in de Uitvoeringsovereenkomst verkoop sociale huurwoningen 2020 t/m 2024 tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties”

II. Aan hoofdstuk 3 wordt een afdeling toegevoegd, luidende:

AFDELING III TOERISTISCHE VERHUUR VAN WOONRUIMTE

Paragraaf 7 Werkingsgebied

Artikel 3.7.1 Werkingsgebied

Als woonruimten als bedoeld in artikel 23a, eerste lid, artikel 23b, eerste en tweede lid, en artikel 23c, eerste lid, van de Huisvestingswet zijn alle woonruimten in de gemeente Amsterdam aangewezen.

Artikel 3.7.2 Registratieplicht

Het is verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur.

Artikel 3.7.3 Nachtcriterium en meldplicht vakantieverhuur

1. Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor meer dan dertig nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverhuur.
2. Onverminderd artikel 3.7.2 en het eerste lid is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder voorafgaande elektronische melding van de nachten van deze toeristische verhuring bij burgemeester en wethouders.
3. Burgemeester en wethouder kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtcriterium van nul nachten geldt, betekenende een verbod op vakantieverhuur.

Artikel 3.7.4 Vergunningplicht vakantieverhuur

Onverminderd de artikelen 3.7.2 en 3.7.3 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor vakantieverhuur zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Artikel 3.7.5 Vergunningplicht B&B

Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 te gebruiken als B&B zonder vergunning van burgemeester en wethouders.

Paragraaf 8 Algemene bepalingen toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 3.8.1 Aanvraag registratienummer

Aanvragen voor een registratienummer als bedoeld in artikel 3.7.2 worden gedaan door degene die een woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.8.2 Melding vakantieverhuur

Een melding als bedoeld in artikel 3.7.3, tweede lid, wordt gedaan door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, middels een door burgemeester en wethouders voorgeschreven elektronisch formulier.

Artikel 3.8.3 Aanvraag vergunning

1. Aanvragen voor vergunningen als bedoeld in de artikelen 3.7.4 en 3.7.5 worden ingediend door degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur respectievelijk gebruikt als B&B, op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.
2. Een aanvraag als bedoeld in het eerste lid kan, in het geval van B&B betrekking hebben op meerdere volwassen personen, mits en zolang zij tot hetzelfde huishouden behoren en allen de betreffende woonruimte als hoofdverblijf hebben.

Artikel 3.8.4 Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning vakantieverhuur

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4, worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van het hoofdverblijf van de aanvrager; en,
 - b. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft.

2. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning B&B

1. Bij een aanvraag van een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5, worden de volgende gegevens en bescheiden verstrekt:
 - a. de naam (of namen) en het adres van het hoofdverblijf van de exploitant(en) van de B&B;
 - b. het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft; en,
 - c. een plattegrond van de gehele zelfstandige woonruimte waarbij aangegeven is op welk deel van de woonruimte de aanvraag betrekking heeft.
2. De plattegrond, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, dient op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze te worden verstrekt, waarbij het aantal vierkante meters van de gehele zelfstandige woonruimte met inbegrip van de ruimte van de B&B en het aantal vierkante meters van de B&B moeten zijn weergegeven.
3. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.6 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op aanvragen als bedoeld in artikel 3.8.3, eerste lid, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met ten hoogste zes weken verlengen.
3. Indien niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist, is de gevraagde vergunning van rechtswege gegeven als bedoeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3.8.7 Beschikkingseisen vergunning vakantieverhuur

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 bevat ten minste de volgende gegevens:

- a. de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
- b. de naam van de aanvrager; en,
- c. de krachtens deze verordening geldende voorwaarden en voorschriften.

Artikel 3.8.8 Beschikkingseisen vergunning B&B

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 bevat ten minste de volgende gegevens:
 - a. de woonruimte waarop de beschikking betrekking heeft, aangeduid met het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte;
 - b. de naam van de exploitant die de woonruimte gebruikt als B&B;
 - c. een aanduiding van de ruimte binnen de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft; en;
 - d. de mededeling dat binnen een jaar, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt; en,
 - e. de krachtens deze verordening geldende voorwaarden en voorschriften.
2. Er kunnen exploitanten op de vergunning worden bijgeschreven mits en zolang het een volwassene betreft, deze tot hetzelfde huishouden behoort en de betreffende woonruimte ook als hoofdverblijf heeft.

Paragraaf 9 Vergunningverlening

Artikel 3.9.1 Weigeringsgronden vergunning vakantieverhuur

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.4 wordt geweigerd, indien:
 - a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsproblemen door het openbaar bestuur;
 - b. de aanvrager al een vergunning voor een B&B heeft;
 - c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;
 - d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden; of,
 - e. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel f.

2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.74 kan worden geweigerd indien ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikelen 3.1.1, derde lid, 3.74 of 3.75 is ingetrokken.

Artikel 3.9.2 Weigeringsgronden vergunning B&B

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.75 wordt geweigerd, indien:
 - a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsproblemen door het openbaar bestuur;
 - b. de aanvrager al een vergunning voor vakantieverhuur heeft;
 - c. de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;
 - d. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden;
 - e. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.6, tweede lid, onderdeel e;
 - f. het quotum, bedoeld in artikel 3.9.4, voor de vergunning is bereikt; of,
 - g. de aanvraag ziet op een melding die is uitgeloot.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.75 kan worden geweigerd indien ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, 3.74 of 3.75 is ingetrokken.

Artikel 3.9.3 Intrekken vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.74 en 3.75 intrekken, indien:
 - a. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - b. niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden en/of voorschriften;
 - c. niet wordt voldaan aan de registratieplicht, bedoeld in artikel 3.72;
 - d. er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of
 - e. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven van de vergunning geen gebruik meer te willen maken.
2. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.74 intrekken, indien niet wordt voldaan aan het nachtcriterium of de meldplicht, bedoeld in artikel 3.73, eerste respectievelijk tweede lid.
3. In aanvulling op het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders een vergunning als bedoeld in artikel 3.75 intrekken, indien niet binnen één jaar, nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, gebruik is gemaakt van de vergunning;
4. Burgemeester en wethouders kunnen verleende vergunningen als bedoeld in artikel 3.74 en 3.75 wijzigen en verleende vergunningen intrekken indien veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten wijziging of intrekking nodig maken.

Artikel 3.9.4 Quotumvoorwaarden vergunning B&B

1. Vergunningen als bedoeld in artikel 3.75 worden met inachtneming van een door burgemeester en wethouders per wijk vastgesteld quotum verstrekt.
2. Wanneer het aantal aanvragen voor een wijk hoger is dan het quotum, bedoeld in het eerste lid, geschiedt de vergunningverlening middels loting.
3. Burgemeester en wethouders stellen in nadere regels de hoogte van het quotum, bedoeld in het eerste lid, vast, alsmede nadere regels over de wijze waarop vergunningverlening plaatsvindt.

Artikel 3.9.5 Voorwaarden en voorschriften vergunning vakantieverhuur

1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.74 gelden de volgende voorwaarden:
 - a. De aanvrager staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
 - b. de woonruimte is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt;
 - c. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;
 - d. de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar; en,
 - e. de vergunning is persoons- en woonruimtegebonden.
2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.74 gelden de volgende voorschriften:

- a. degene die de woonruimte in gebruik geeft voor vakantieverhuur, staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;
 - b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, het nachtcriterium en de meldplicht, bedoeld in artikelen 3.7.2 en 3.7.3;
 - c. de melding als bedoeld in het vorige onderdeel en artikel 3.7.3, tweede lid, dient te geschieden door de bewoner die op het adres van de woonruimte staat ingeschreven in de basisregistratie personen en daar het centrum van zijn levensbelangen heeft;
 - d. er wordt aan niet meer dan vier personen onderdak wordt verleend;
 - e. er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven; en
 - f. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:
 - I. er is sprake van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
 - II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouder kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtcriterium van nul nachten geldt, betekende een verbod op vakantieverhuur.
 4. Burgemeester en wethouders kunnen een andere geldigheidstermijn verbinden aan de vergunning dan de termijn genoemd in het eerste lid, onderdeel d.

Artikel 3.9.6 Voorwaarden en voorschriften vergunning B&B

1. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 gelden de volgende voorwaarden:
 - a. de exploitant heeft de woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van deze woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;
 - b. de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;
 - c. de B&B beschikt over maximaal vier slaapplekken voor gasten;
 - d. de ruimte die aan toeristen wordt verhuurd is een deel van een zelfstandige woonruimte;
 - e. de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;
 - f. de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar; en,
 - g. de vergunning is niet overdraagbaar en verbonden aan de exploitant- en de specifieke woonruimte.
2. Voor een vergunning als bedoeld in artikel 3.7.5 gelden de volgende voorschriften:
 - a. de exploitant exploiteert de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;
 - b. er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, bedoeld in artikel 3.7.2;
 - c. in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;
 - d. de toeristen slapen in het deel van de zelfstandige woonruimte zoals in de vergunning vermeld; en,
 - e. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige zin, indien:
 - I. er sprake is van aantoonbare overlast op grond objectieve feiten en omstandigheden; en,
 - II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
3. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de oppervlakte-eisen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b.

JJ. Artikel 4.2.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'artikel 8 en 21 van de Huisvestingswet' vervangen door 'artikel 8, 21, 23a, 23b en 23c van de Huisvestingswet'.
2. In het tweede lid wordt in onderdeel a na 'tabel 1' ingevoegd: 'en/of tabel 5'
3. In het tweede lid wordt in onderdeel b 'artikel 21, onderdelen a tot en met d van de Huisvestingswet' vervangen door 'artikel 21, 23a, 23b en 23c van de Huisvestingswet'.
4. In het tweede lid wordt in onderdeel b 'tot en met 4' vervangen door 'tot en met 5'.
5. Het derde lid komt te vervallen.

KK. Artikel 5.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid komt te luiden:
 3. Aanvragen van vergunningen, urgentieverklaringen en andere besluiten worden beoordeeld op grond van de Huisvestingsverordening zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag met uitzondering van artikel 3.1.1.
2. Het vierde lid komt te luiden:
 4. Met betrekking tot een bestuurlijke sanctie genomen wegens de overtreding van het bepaalde bij of krachtens de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 of 2020 of een besluit tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, dat nog niet onherroepelijk is, blijft de op het moment van het besluit geldende Huisvestingsverordening van toepassing.
3. Er worden zes leden toegevoegd, luidende:
 6. Voor exploitanten van een B&B die zich voor 1 januari 2019 hebben gemeld geldt dat zij de B&B tot 1 januari 2026 mogen exploiteren onder de tot 2020 geldende voorwaarden, mits zij een vergunning voor een B&B hebben.
 7. Ten aanzien van omzettingsvergunningen als bedoeld in artikel 3.3.13 die zijn aangevraagd voor 1 april 2020 geldt het voorschrift met betrekking tot het individuele schriftelijke huurcontract in artikel 3.3.13, tweede lid, onderdeel a, niet.
 8. Voor aanbieders die hun woonruimte al voor 1 april 2021 aanboden voor toeristische verhuur, geldt het verbod als bedoeld in artikel 3.7.2, en daarmee het voorschrift ten aanzien van het vermelden van dit registratienummer als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel b, en 3.9.6, tweede lid, onderdeel b, met ingang van 1 oktober 2021.
 9. Woongroepen in één zelfstandige woonruimte, zijnde 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, die zich hebben gemeld bij burgemeester en wethouders vóór 1 januari 2017, zijn uitgezonderd van de omzettingsvergunningplicht als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel c, indien zij na 1 januari 2017 blijven voldoen aan de hierna genoemde voorwaarden:
 - a. het betreft een zelfstandige woonruimte boven de liberalisatiegrens;
 - b. de groepsleden melden zich als groep voordat zij de woonruimte in gebruik nemen bij burgemeester en wethouders;
 - c. de groepsleden huren de woonruimte met één huurcontract;
 - d. de groep beschikt over het recht van coöptatie;
 - e. elke groepslid beschikt over een eigen kamer;
 - f. de groep beschikt over een gezamenlijke verblijfsruimte niet zijnde een slaapkamer;
 - g. de groep beschikt over een gezamenlijke rekening;
 - h. per groepslid sprake is van vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak voor wonen en vijftien vierkante meter gebruiksoppervlak voor de gezamenlijke verblijfsruimte; en,
 - i. de woonruimte voldoet aan eisen voor geluid reducerende maatregelen om overlast in de leefomgeving te voorkomen.
 10. 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 de voorwaarden in het negende lid.
 11. Ten aanzien van woonruimten, waarvoor ingevolge artikel 1 voor 1 januari 2021 een aanvraag voor erkenning als studentenwoning is gedaan en die als zodanig erkend zijn of worden door burgemeester en wethouders, geldt de vergunningplicht voor omzetting en woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdelen c en d, niet, mits en zolang zij in gebruik blijven als studentenwoning in de zin van artikel 2.1.1.

LL. Artikel 5.3a vervalt.

MM. Na Bijlage 1 wordt een bijlage ingevoegd, luidende:

Bijlage 1a Aangewezen categorieën woonruimten voor bepaalde voorrangregelingen

1. Wooncomplexen voor werknemers in bepaalde maatschappelijke sectoren (artikel 2.3.7)
 - a. Marktplaats Zuid in Bijlmer-Centrum
2. Gemengde wooncomplexen (voor de toepassing van artikel 2.4.4)
 - a. Startblok Riekerhaven
 - Handbalstraat 500 t/m 738 (even), Korfbalstraat 2 t/m 350 (even), Voetbalstraat 1 t/m 469 (oneven)
 - b. Karmijn

- Louwesweg 5 t/m 231 (oneven)
- c. Lohuizen
 - Th. K. van Lohuizenlaan 2 t/m 164 (even)
- d. Set
 - Erich Salomonstraat 135A t/m 135P, 137A t/m 137Z, 139A t/m 139P, 141A t/m 141Z, 143A t/m 143M, 145A t/m 145X, 147A t/m 147K, 149A t/m 149T, 151A, t/m 151S.
- e. Startblok Elzenhagen
 - J.H. Hisgenpad 2 t/m 88 (even), 90 t/m 176 (even), 178 t/m 266 (even), 268 t/m 386 (even), 400 t/m 840 (even). Elzenhagensingel 1551 t/m 1813 (oneven).
- f. Stek Oost
 - Ringslangpad 1 t/m 59, 101 t/m 164, 201 t/m 264 en 301 t/m 364.
- g. Stek Zuid
 - Henrick de Keijserstraat 14A t/m 14F en 16A t/m 16G.
- h. Spark Village (Science Park)
 - Science Park 619A t/m 619H, 619K t/m 619N, 619P en 619R, 621A t/m 621H, 621K t/m 621N, 621P, 621R en 621S, 623A t/m 623H, 623K t/m 623N, 623P en 623R, 625A t/m 625H, 625K t/m 625N, 625P, 625R en 625S, 627A t/m 627F, 629A t/m 629H, 629K t/m 629N, 631A t/m 631H, 631K t/m 631N, 631P, 631R t/m 631X, 633A t/m 633H, 635A t/m 635H, 635K en 635L, 637A t/m 637H, 637K t/m 637N, 637P, 637R t/m 637X, 802A t/m 802H, 802K t/m 802N, 802P, 802R t/m 802T, 804A t/m 804H, 804K t/m 804M, 806A t/m 806H, 806K t/m 806N, 806P, 806R t/m 806T, 808A t/m 808H, 808K t/m 808M, 810A t/m 810H, 810K t/m 810N, 810P en 810R, 812A t/m 812H, 812K t/m 812N, 814A t/m 814H, 814K t/m 814N, 814P en 814R, 816A t/m 816H, 816K t/m 816N.
- i. Stek Noord
 - Havikslaan 20A1 t/m 20A8, 20B1 t/m 20B9, 22A1 t/m 22A8 en 22B1 t/m B9.
- j. Hoogte Kadijk 401
- k. Oldskool
 - Admiraal de Ruijterweg 410A1 t/m 410A6, 410B1 t/m 410B6, 410C1 t/m 410C6, 410D1 t/m 410D6, 410E1 t/m 410E6, 410F1 t/m 410F6.
- l. Baak Zuid
 - Rijnstraat 115 en Vechtstraat 90A t/m 90R, 92A t/m 92P, 94A t/m 94L, 96.
- m. Stek West (SPDC)
 - Tweede Constantijn Huygensstraat 37, 39A1 t/m 39A18, 39B1 t/m 39B24, 39C1 t/m 39C24 en 39D1 t/m 39D24
- n. Papaverhoek 1A t/m 1H, 1K, 1L en 3A t/m 3F
- o. Sarphatistraat 92
- p. Startblok Zeeburg
- q. 1e Helmerstraat 263 – 269
- r. Wormerveerstraat 15A1 t/m 15A12, 15B1 t/m 15B21, 15C1 t/m 15C21, 15D1 t/m 15D21 en 15E1 t/m 15E21.

NN. Bijlage 3 komt als volgt te luiden:

Bijlage 3 behorende bij artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete

Tabel 1 bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A
			Boete
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, eerste lid en 35	schending huisvestingsvergunningplicht door huurder	€ 435,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	ten aanzien van een overtreder met één woonruimte in de verhuur	€ 3.400,-

In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	ten aanzien van een overtreder met meer dan één woonruimte in de verhuur	€ 7.070,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	bij doorverhuur tegen hogere huurprijs dan door oorspronkelijke hoofdhuurder wordt betaald	€ 14.150,-

Tabel 2 bestuurlijke boete woningonttrekking, samenvoeging en woningvorming	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A
			Boete
Woningonttrekking	21 onder a, 24 en 35	Onttrekken voor sloop of ander gebruik zonder benodigde vergunning (artikelen 3.3.4 en 3.3.9)	€ 21.750,-
		Onttrekken voor sloop of ander gebruik, met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften (artikelen 3.3.4 en 3.3.9)	€ 10.870,-
Samenvoegen	21 onder b, 24 en 35	Samenvoegen zonder benodigde vergunning (artikel 3.3.10)	€ 18.860,-
		Samenvoegen met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften (artikel 3.3.10)	€ 8.380,-
Woningvorming	21 onder d, 24 en 35	Verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten (woningvormen) zonder benodigde vergunning (artikel 3.3.15)	€ 18.860,-
		Woningvormen met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften (artikel 3.3.15)	€ 8.380,-

Tabel 3 bestuurlijke boete omzetting	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A
			Boete
Omzetten zonder vergunning	21 onder c en 35	Minder dan vijf onzelfstandige woonruimten	€ 12.570,-
		vijf onzelfstandige woonruimten of meer	€ 21.750,-
Omzetten met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften	21 onder c, 24 en 35	Ontbreken van individueel huurcontract	€ 8.380,-per ontbrekend individueel huurcontract
		Omgezet naar meer onzelfstandige woonruimten dan is vergund	€ 8.380,-per teveel omgezette onzelfstandige woonruimte
		Overtreding voorwaarde meer dan één volwassene per onzelfstandige woonruimte	€ 8.380,-per teveel wonende volwassene
		Niet voldaan aan geluidseisen	€ 8.380,-
		Niet voldaan aan gezamenlijke verblijfsruimte van 11 vierkante meter	€ 4.190,-

Tabel 4 bestuurlijke boete toeristische verhuur (B&B en vakantieverblijf)	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Kolom A
Algemeen			Boete

Aanbod woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	21 onder a, 23a en 35	Schending registratieplicht	€ 8.700, -
Toeristische verhuur zonder vergunning	21 onder a, 23c en 35	Schending vergunningplicht	€ 21.750,-
Vakantieverhuur			
Vakantieverhuur met vergunning maar schending voorwaarden of voorschriften	21 onder a, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantie-verhuurvergunning	€ 21.750,-
Vakantieverhuur langer dan het aantal voorgeschreven nachten	21 onder a, 23b, eerste lid en 35	Schending nachtcriterium	€ 21.750, -
Vakantieverhuur zonder voorafgaand elektronisch te hebben gemeld	21 onder a, 23b, tweede lid en 35	Schending meldplicht	€ 8.700, -
B&B			
B&B met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften	21 onder a, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 10.875,-

Tabel 5 Recidiveboete	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014		Boete
Alle overtredingen genoemd in de tabellen in deze bijlage met uitzondering van: - schending verbod in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning - schending registratieplicht voor toeristische verhuur - schending voorwaarden en/of voorschriften vakantieverhuur - schending meldplicht voor vakantieverhuur	8, tweede lid, 21, 23b, 23c, 24 en 35	Tweede maal overtreding van hetzelfde verbod binnen een periode van vier jaar, ten aanzien van de overtreder, die twee of meer adressen in Amsterdam verhuurt aan derden	Tweemaal het boetebedrag dat voor de overtreding staat opgenomen in de tabellen in deze bijlage

Artikel II

De **Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019** wordt als volgt gewijzigd:

A. In artikel 1 komt onder vernummering van onderdeel d tot en met h tot c tot en met g, onderdeel c te vervallen.

B. Artikel 2 komt te luiden:

Artikel 2 Huurprijsgrenzen

- bedraagt maximaal het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt bij eerste verhuring tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste € 1.027,37 (prijsspeil 1 januari 2020).
- De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt bij de tweede en daarna volgende verhuringen tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste de maximale aanvangshuurprijs die van toepassing was in het jaar van eerste verhuring als bedoeld in het tweede lid en vanaf dat jaar geïndexeerd volgens het vijfde lid plus één-procentpunt en indien de huurprijs van de laatste huurder lager is, ten hoogste de huurprijs die de laatste huurder verschuldigd was.
- De in het eerste lid bedoelde aanvangshuurprijs en de in het tweede lid bedoelde minimale aanvangshuurprijs worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 27, eerste lid van de Wet op de huurtoeslag.
- De in het tweede lid en derde lid bedoelde maximale aanvangshuurprijs wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig de jaarmutatatie van de consumentenprijsindex alle huishoudens zoals het Centraal Bureau voor de Statistiek jaarlijks in januari publiceert over het voorafgaande kalenderjaar.

6. De hoogte van de aanvangshuurprijs van sociale huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het vierde lid, onder het maximale bedrag bedoeld in het eerste lid te blijven.
7. De hoogte van de huurprijs van middeldure huurwoningen dient gerekend vanaf de datum van eerste verhuur gedurende de instandhoudingstermijn zoals genoemd in artikel 4, met toepassing van het vijfde lid, te blijven vallen binnen de bandbreedte genoemd in het tweede lid en derde lid.

C. Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "artikel 2.2.2, eerste lid van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016" vervangen door "artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel a, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020".
2. In het tweede lid wordt "huishoudens met een inkomen tot maximaal 1,58 keer de DAEB-norm" vervangen door "huishoudens met een maximaal inkomen als bedoeld in artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel b, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020".

D. Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt "tenminste 15 jaar" gewijzigd in "tenminste 25 jaar".
2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
 3. Het tweede lid is niet van toepassing op middeldure huurwoningen waarbij na het twintigste jaar na eerste ingebruikname een nieuwe huurovereenkomst wordt aangegaan.

Artikel III

De **Verordening energieleningen Amsterdam 2012** wordt als volgt gewijzigd:

A. Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdelen b en c, wordt 'VVE' vervangen door 'VvE'.
2. In het eerste lid, onderdelen e en f, wordt 'VVE' vervangen door 'VvE', wordt 'door het college' vervangen door ', na toekenning door burgemeester en wethouders, door SVn' en wordt 'het college' vervangen door 'burgemeester en wethouders'.
3. Onder verlettering van onderdelen e tot en met k tot d tot en met j en onderdeel m tot k komen onderdelen d en l te vervallen.
4. In het eerste lid, onderdelen f en k (nieuw) wordt 'het college' vervangen door 'burgemeester en wethouders'.
5. In het eerste lid, onderdeel g (nieuw), wordt 'maatregelen' vervangen door 'maatregelen'.
6. Aan het eerste lid worden drie onderdelen toegevoegd, luidende:
 - l. annuïteitenlening: een lening waarvan de aflossing en rentebetaling plaatsvindt volgens maandelijkse annuïteit.
 - m. beschermd monument: rijksmonument als bedoeld in de Erfgoedwet en gemeentelijk monument als bedoeld in de Erfgoedverordening Amsterdam.
 - n. beschermd stads- of dorpsgezicht: stads- en dorpsgezicht als bedoeld in de Erfgoedverordening Amsterdam.

B. In artikel 2, eerste lid, onderdeel d, wordt 'met' vervangen door 'die geschikt en bestemd zijn voor'.

C. In Artikel 3, tweede lid, wordt '2020' vervangen door '2024'.

D. In artikel 4 wordt 'Het college is bevoegd om' vervangen door 'Burgemeester en wethouders kunnen' en wordt 'toe te kennen' vervangen door 'toekennen'.

E. Artikel 5 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt 'Het college kan' vervangen door 'Burgemeester en wethouders kunnen'.
2. Onder vernummering van het derde lid tot het vierde lid wordt na het tweede lid een lid ingevoegd, luidende:
 3. Burgemeester en wethouders kunnen bij maatregelen die niet zijn opgenomen in bijlage 1 afwijken van de in bijlage 1 genoemde duurzaamheidsmaatregelen indien deze maatregelen naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardig of beter zijn dan de maatregelen die opgenomen zijn in bijlage 1.
3. In het vierde lid (nieuw) wordt 'Het college kan' vervangen door 'Burgemeester en wethouders kunnen'.

F. Artikel 6 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, aanhef, vervalt de zinsnede 'als bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder a,' en de zinsnede 'bij het college'.
2. In het eerste lid wordt onder verlettering van onderdeel c tot onderdeel d, na onderdeel b een onderdeel ingevoegd, luidende:
 - c. de benodigde en verleende vergunningen voor de werkzaamheden;
3. In het tweede lid, aanhef, wordt 'VVE' vervangen door 'VvE' en vervalt de zinsnede 'als bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder b,' en de zinsnede 'bij het college'.
4. In het tweede lid wordt onder verlettering van onderdeel d tot en met f tot onderdeel e tot en met g, na onderdeel c een onderdeel ingevoegd, luidende:
 - d. de benodigde en verleende vergunningen voor de werkzaamheden;
5. In het derde lid, aanhef, vervalt de zinsnede 'als bedoeld in artikel 2, tweede lid, onder c,' en de zinsnede 'bij het college'.
6. In het derde lid wordt onder verlettering van onderdelen c en d tot onderdelen d en e, na onderdeel b een onderdeel ingevoegd, luidende:
 - c. de benodigde en verleende vergunningen voor de werkzaamheden;
7. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
 4. Een aanvraag voor een Energielening huurder wordt schriftelijk ingediend en gaat vergezeld van de volgende bescheiden:
 - a. een opgave van de te treffen duurzaamheidsmaatregelen met een opgave van de totale kosten alsmede een financiële onderbouwing van deze opgave (op basis van offertes die niet ouder zijn dan zes maanden);
 - b. indien aanwezig, een kopie van de samenvatting van het EPA-maatwerkadvies;
 - c. een planning van de uitvoering van de werkzaamheden;
 - d. de benodigde en verleende vergunningen voor de werkzaamheden;
 - e. indien van toepassing, een schriftelijke instemming van de verhuurder; en,
 - f. voor zover van toepassing gegevens van de (externe) beheerder.

G. Artikel 7 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'Het college handelt' vervangen door 'Burgemeester en wethouders handelen'.
2. In het tweede lid wordt 'Het college neemt' vervangen door 'Burgemeester en wethouders nemen'.
3. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
 3. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn als bedoeld in het tweede lid eenmaal verdagen met een periode van vier weken.

H. Artikel 8 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt 'Het college wijst' vervangen door 'Burgemeester en wethouders wijzen'.
2. In onderdeel d wordt 'nà' vervangen door 'na'.
3. In onderdeel f wordt 'zijn oordeel' vervangen door 'het oordeel van burgemeester en wethouders'.

I. Na artikel 8 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 8a Beschermd monument of beschermd stads- of dorpsgezicht

Indien de aanvraag van een Energielening betrekking heeft op een beschermd monument of een beschermd stads- of dorpsgezicht, kunnen burgemeester en wethouders, ten behoeve van het monumentale karakter van het pand, afwijken van het bepaalde in bijlage 1.

J. Artikel 9 komt te luiden:

Artikel 9 Toekenning

1. Burgemeester en wethouders besluiten tot toewijzing van een Energielening indien de aanvraag voldoet aan het bepaalde in deze verordening. De toewijzing van een Energielening geschiedt onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn.
2. Voor het aanvragen van de krediettoets maakt de aanvrager gebruik van een beschikbaar te stellen formulier. Na een positieve krediettoets van SVn wordt de Energielening toegewezen.
3. Bij een negatieve krediettoets van SVn wordt de Energielening ingetrokken.
4. SVn betaalt en beheert een toegekende Energielening.

K. In artikel 10 wordt 'de gemeente Amsterdam' vervangen door 'burgemeester en wethouders'.

L. Artikel 11 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'het college' vervangen door 'burgemeester en wethouders'.

2. Het tweede lid komt te luiden:
 2. De hoofdsom van de Energielening particulier bedraagt niet meer dan € 15.000,-- .
3. Onder vernummering van het derde tot en met vijfde lid tot het vierde tot en met zesde lid, wordt na het tweede lid een lid ingevoegd, luidende:
 3. In afwijking van het tweede lid bedraagt de hoofdsom van de Energielening particulier niet meer dan maximaal € 25.000,--als tenminste één isolatiemaatregel wordt uitgevoerd zoals genoemd onder 1 van bijlage 1.

M. Artikel 12 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het opschrift wordt 'VVE' vervangen door 'VvE'.
2. In het eerste lid wordt 'het college' vervangen door 'burgemeester en wethouders' en wordt 'VVE' vervangen door 'VvE'.
3. Het tweede lid komt te luiden:
 2. De hoofdsom van de Energielening VvE toe te kennen lening(deel) bedraagt niet meer dan maximaal € 15.000,-- per woning.
4. Onder vernummering van het derde en het vierde lid tot het vierde en vijfde, wordt na het tweede lid een lid ingevoegd, luidende:
 3. In afwijking van het tweede lid bedraagt de hoofdsom van de Energielening VvE toe te kennen lening(deel) niet meer dan maximaal € 25.000,-- per woning als tenminste één isolatiemaatregel wordt uitgevoerd zoals genoemd onder 1 van bijlage 1.
5. In het vierde en vijfde lid (nieuw) wordt 'VVE' vervangen door 'VvE'.
6. Er wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:
 6. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten om een deel of het totaal van de door de VvE aan SVn te betalen afsluitkosten voor de lening zoals genoemd in de voorwaarde van SVn te vergoeden.

N. Artikel 13 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'het college' vervangen door 'burgemeester en wethouders'.
2. Het tweede lid komt te luiden:
 2. De hoofdsom van de Energielening kleine particuliere verhuurder toe te kennen lening(deel) bedraagt niet meer dan € 15.000,-- per woning.
3. Onder vernummering van het derde tot en met vijfde lid tot het vierde tot en met zevende lid, wordt na het tweede lid een lid ingevoegd, luidende:
 3. In afwijking van het tweede lid bedraagt de hoofdsom van de Energielening kleine particuliere verhuurder per woning toe te kennen lening(deel) niet meer dan maximaal € 25.000,-- als tenminste één isolatiemaatregel wordt uitgevoerd zoals genoemd onder 1 van bijlage 1.

O. Artikel 13a wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'het college' vervangen door 'burgemeester en wethouders'.
2. Het tweede lid komt te luiden:
 2. De hoofdsom van de Energielening huurder bedraagt niet meer dan € 15.000,--.
3. Onder vernummering van het derde tot en met vijfde lid tot het vierde tot en met zesde lid, wordt na het tweede lid een lid ingevoegd, luidende:
3. In afwijking van het tweede lid bedraagt de hoofdsom van de Energielening huurder niet meer dan maximaal € 25.000,-- per woning als tenminste één isolatiemaatregel wordt uitgevoerd zoals genoemd onder 1 van bijlage 1.
 3. In het zesde lid wordt 'de Gemeente Amsterdam' vervangen door 'burgemeester en wethouders'.

P. Artikel 14 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid komt te luiden:
 1. Het toepasselijke rentepercentage op nieuwe Energieleningen kan jaarlijks door burgemeester en wethouders worden vastgesteld.
2. Onder vernummering van het derde tot en met zesde lid tot het vierde tot en met zevende lid, wordt na het tweede lid een lid ingevoegd, luidende:

3. De looptijd van de Energielening of de Energielening als tenminste één isolatiemaatregel is uitgevoerd zoals genoemd onder 1 van de bijlage bedraagt 10 jaar, respectievelijk 15 jaar.
3. In het vijfde en zesde lid (nieuw) wordt 'energielening' vervangen door 'Energielening'.
4. Het zevende lid (nieuw) komt te luiden:
 7. De termijnen genoemd in het vijfde en zesde lid kunnen door burgemeester en wethouders worden verlengd.
5. Er wordt een nieuw lid toegevoegd, luidende:
 8. Alle bedragen genoemd in deze verordening zijn inclusief btw.

Q. In artikel 15 wordt 'VVE' vervangen door 'VvE'.

R. Artikel 16 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'Het college kan' vervangen door 'Burgemeester en wethouders kunnen' en wordt 'als' vervangen door 'indien'.
2. Het tweede lid komt te luiden:
 2. Burgemeester en wethouders trekken de Energielening particulier of Energielening kleine particuliere verhuurder geheel of gedeeltelijk in, indien aanvrager de woning verkoopt.

S. Artikel 17 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt 'Het college kan' vervangen door 'Burgemeester en wethouders kunnen'.
2. In het tweede lid wordt de zinsnede 'Het college kan het onder in 1' vervangen door 'Burgemeester en wethouders kunnen de in artikel 1, eerste lid'.
3. Het derde lid komt te luiden:
 3. Burgemeester en wethouders kunnen in artikel 2, tweede lid, genoemde doelgroepen wijzigen.

T. Artikel 18 komt te luiden:

Artikel 18 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou leiden tot een onredelijke beslissing, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze verordening.

Artikel IV

In bijlage 3 van de **Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam** worden onderdelen F.1 tot en met F.6 in het hoofdstuk Wonen vervangen door:

Tabel 1 bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A
			Boete
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, eerste lid en 35	schending huisvestingsvergunningplicht door huurder	€ 435,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	ten aanzien van een overtreder met één woonruimte in de verhuur	€ 3.400,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	ten aanzien van een overtreder met meer dan één woonruimte in de verhuur	€ 7.070,-
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	bij doorverhuur tegen hogere huurprijs dan door oorspronkelijke hoofdhuurder wordt betaald	€ 14.150,-

Tabel 2 bestuurlijke boete woningonttrekking, samenvoeging en woningvorming	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A
			Boete

Woningonttrekking	21 onder a, 24 en 35	Onttrekken voor sloop of ander gebruik zonder benodigde vergunning (artikelen 3.3.4 en 3.3.9)	€ 21.750,-
		Onttrekken voor sloop of ander gebruik, met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften (artikelen 3.3.4 en 3.3.9)	€ 10.870,-
Samenvoegen	21 onder b, 24 en 35	Samenvoegen zonder benodigde vergunning (artikel 3.3.10)	€ 18.860,-
		Samenvoegen met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften (artikel 3.3.10)	€ 8.380,-
Woningvorming	21 onder d, 24 en 35	Verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten (woningvormen) zonder benodigde vergunning (artikel 3.3.15)	€ 18.860,-
		Woningvormen met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften (artikel 3.3.15)	€ 8.380,-

Tabel 3 bestuurlijke boete omzetting	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Type overtreding	Kolom A
			Boete
Omzetten zonder vergunning	21 onder c en 35	Minder dan vijf onzelfstandige woonruimten	€ 12.570,-
		vijf onzelfstandige woonruimten of meer	€ 21.750,-
Omzetten met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften	21 onder c, 24 en 35	Ontbreken van individueel huurcontract	€ 8.380,-per ontbrekend individueel huurcontract
		Omgezet naar meer onzelfstandige woonruimten dan is vergund	€ 8.380,-per teveel omgezette onzelfstandige woonruimte
		Overtreding voorwaarde meer dan één volwassene per onzelfstandige woonruimte	€ 8.380,-per teveel wonende volwassene
		Niet voldaan aan geluidseisen	€ 8.380,-
		Niet voldaan aan gezamenlijke verblijfsruimte van 11 vierkante meter	€ 4.190,-

Tabel 4 bestuurlijke boete toeristische verhuur (B&B en vakantieverhuur)	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Kolom A
Algemeen			Boete
Aanbod woonruimte voor toeristische verhuur zonder registratienummer	21 onder a, 23a en 35	Schending registratieplicht	€ 8.700,-
Toeristische verhuur zonder vergunning	21 onder a, 23c en 35	Schending vergunningplicht	€ 21.750,-
Vakantieverhuur			
Vakantieverhuur met vergunning maar schending voorwaarden of voorschriften	21 onder a, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 21.750,-
Vakantieverhuur langer dan het aantal voorgeschreven nachten	21 onder a, 23b, eerste lid en 35	Schending nachtcriterium	€ 21.750,-
Vakantieverhuur zonder voorafgaand elektronisch te hebben gemeld	21 onder a, 23b, tweede lid en 35	Schending meldplicht	€ 8.700,-

B&B			
B&B met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften	21 onder a, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 10.875,-

Tabel 5 Recidiveboete	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014		Boete
Alle overtredingen genoemd in de tabellen in deze bijlage met uitzondering van: - schending verbod in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning - schending registratieplicht voor toeristische verhuur - schending voorwaarden en/of voorschriften vakantieverhuur - schending meldplicht voor vakantieverhuur	8, tweede lid, 21, 23b, 23c, 24 en 35	Tweede maal overtreding van hetzelfde verbod binnen een periode van vier jaar, ten aanzien van de overtreder, die twee of meer adressen in Amsterdam verhuurt aan derden	Tweemaal het boetebedrag dat voor de overtreding staat opgenomen in de tabellen in deze bijlage

V Inwerkingtreding

- Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2021.
- In afwijking van het eerste lid, treden Artikel I, onderdelen T, U, V, Y, Z subonderdelen 1 en 2 en onderdeel II in werking met ingang van 1 april 2021.
- In afwijking van het eerste lid, treedt Artikel I, onderdeel I, subonderdeel 1 in werking met ingang van 1 juli 2021.

Artikel VI Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Wijzigingsverordening Wonen 2021.

Aldus besloten door de gemeenteraad bij schriftelijke stemming op 21 december 2020.

De plaatsvervangend voorzitter

Rik Torn

De raadsgriffier

Jolien Houtman

Toelichting

I. Algemeen

1. Wijzigingen woonruimteverdeling Huisvestingsverordening

1.1 Coöptatieruimte bij de toewijzing van woningen in wooncoöperaties

Een wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen. Dit kan op verschillende manieren worden ingericht. Zowel wat betreft de organisatievorm van de wooncoöperatie als de mate van collectiviteit.

Initiatiefnemers kunnen een rechtspersoon oprichten (de wooncoöperatie) om gezamenlijk woningen te verwerven of ontwikkelen. De wooncoöperatie is dan de eigenaar van het vastgoed en erfpachter, de bewoners huren een woning van de wooncoöperatie en zorgen voor het bestuur. Een andere organisatievorm is een zogenoemde beheercoöperatie. In dat geval is een woningcorporatie eigenaar van het vastgoed, verenigen bewoners van geclusterde woningen zich en krijgen zeggenschap over hun woongemeenschap. Het kan bijvoorbeeld gaan om zelfbeheer van het complex, gemeenschappelijk ingekochte zorg of afspraken om elkaar te ondersteunen zodat zelfstandig gewoond kan worden.

De gemeente Amsterdam wil wooncoöperaties stimuleren omdat het leidt tot een grotere betrokkenheid met elkaar, de buurt en de stad en omdat het kansen biedt voor nieuw blijvend aanbod in het sociale en middeldure huursegment. Bij gronduitgifte voor wooncoöperaties of in anterieure overeenkomsten kan worden afgesproken dat woningen eeuwigdurend sociaal of middelduur worden verhuurd.

Het college heeft op 12 mei 2020 een eindrapport met uitwerking van het Actieplan Wooncoöperaties 'Aan de slag met wooncoöperaties!' vastgesteld met beleidsvoorstellen voor wooncoöperaties, waar-

onder toewijzingsregels voor woningen in wooncoöperaties. Belangrijk onderdeel van een wooncoöperatie is dat nieuwe bewoners worden gekozen middels coöptatie. Coöptatie is een systeem waarbij leden van een bestaande groep, zoals een vereniging, in dit geval de wooncoöperatie, samen nieuwe bewoners kiezen.

De Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: Huisvestingsverordening) bevat aparte regimes voor particuliere woningen enerzijds en woningen van woningcorporaties anderzijds. Wooncoöperaties kunnen zich in beide segmenten voordoen. Deze Wijzigingsverordening Wonen 2021 bevat regels over de toewijzing binnen wooncoöperaties in het particuliere segment. Voor wooncoöperaties in corporatiebezit (beheercoöperaties) worden per 2022 toewijzingsregels voorbereid met ruimte voor coöptatie. De afstemming met de woningcorporaties en inrichting van toewijzing middels coöptatie in overeenstemming met de Algemene verordening gegevensbescherming vergen meer voorbereidingstijd. Tot die tijd blijft hoofdstuk 2 van de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening van kracht op grond waarvan beheercoöperaties een experimentstatus aan kunnen vragen bij het college van B&W. Voor particuliere huurwoningen met een gereguleerde huur omdat de woning onder de liberalisatiegrens valt, geldt op basis van de Huisvestingsverordening alleen een inkomenseis. Voor middeldure huurwoningen gelden ook inkomenseisen en daarnaast geldt er voorrang voor gezinnen op grote middeldure huurwoningen en algemene voorrang voor doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten. Om voldoende ruimte te geven aan bewoners van particuliere wooncoöperaties bij de keuze van nieuwe bewoners worden woningen in wooncoöperaties uitgezonderd van de voorrangregel die geldt voor doorstromers uit een sociale huurwoning. Met inachtneming van inkomenseisen en eisen t.a.v. de grootte van het huishouden zijn wooncoöperaties dan vrij om te kiezen wie de nieuwe bewoner wordt.

1.2 Nieuwe volgordebepaling bij toewijzing rolstoelwoningen

De gemeente heeft in de "Voortgangsrapportage Toegankelijkheid 2018" aangekondigd dat zij vraag en aanbod van rolstoelwoningen beter op elkaar wil afstemmen.¹ Rolstoelwoningen worden toegewezen aan kandidaten met een indicatie van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 (Wmo-indicatie) voor een rolstoelwoning. Nu is de volgorde van kandidaten voor vrijkomende rolstoelwoningen nog uitsluitend gebaseerd op de datum van deze Wmo-indicatie. Deze volgordebepaling maakt dat rolstoelgeïndiceerden die in acute, schrijnende woonomstandigheden verkeren problematisch lang moeten wachten. Voorgesteld wordt om de volgordebepaling voor de toewijzing van rolstoelwoningen in de Huisvestingsverordening aan te passen op grond van de woonomstandigheden van de rolstoelgeïndiceerden. Als eerste komen rolstoelgeïndiceerden in aanmerking die uitbehandeld in een revalidatiekliniek verblijven omdat de eigen woning niet geschikt is voor rolstoelgebruik (acute woonomstandigheden). Daarna komen kandidaten in aanmerking die in een woning wonen maar waarbij deze woning zeer ongeschikt is voor rolstoelgebruik. Dit is het geval als 1) medische of verpleegkundige handelingen niet uitgevoerd kunnen worden vanwege de technische onmogelijkheden van de woning en de woning hier niet op is aan te passen of 2) als de woningzoekende de huidige woning niet meer in of uit kan en tilservice geen mogelijkheid is of 3) niet zodanig kan worden ingezet dat de woningzoekende dagelijks naar school, werk, dagbesteding of voorgeschreven medische behandelingen kan gaan (dringende woonomstandigheden). De derde groep betreft de overige woningzoekenden met een Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning. Deze nieuwe volgordebepaling zal per 1 juli 2021 in werking treden omdat er een invoeringstermijn nodig is voor de uitvoering van de nieuwe onderverdeling in categorieën woningzoekenden en verwerking in WoningNet.

1.3 Aangescherpte voorwaarde sociaal-medische urgentie

Om wegens sociale of medische problemen in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring voor een sociale huurwoning, moet de aanvrager tot nu toe twee jaar wonen en ingeschreven staan in Amsterdam. Het aantal woningen dat jaarlijks toegekend wordt wegens sociale of medische problemen is helaas snel gestegen afgelopen jaren, van 278 in 2017 naar 531 woningen in 2019. Dit legt een steeds grotere druk op de beschikbaarheid van woningen voor andere kwetsbare groepen zoals cliënten van de maatschappelijke opvang en statushouders. Immers: er is een vast aantal van 1800 sociale corporatiewoningen beschikbaar voor mensen met een urgentie. Elke woning die extra gebruikt wordt voor mensen met een sociaal/medische-urgentie, leidt tot langere wachttijd voor bijvoorbeeld statushouders of mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Om te zorgen dat er een eerlijke verdeling van de woningen over de verschillende kwetsbare groepen plaatsvindt, is het helaas onvermijdelijk dat de criteria voor sociale en medische urgentie worden aangescherpt. Er worden daarom geen sociale en medische urgentieverklaringen meer verleend aan mensen die korter dan vier jaar in Amsterdam wonen.

2. Wijzigingen woonruimtevoorraad Huisvestingsverordening

2.1 Implementatie Wet toeristische verhuur van woonruimte

1) Te raadplegen via: <https://www.amsterdam.nl/iedereen-doet-mee/watdoetdegemeente/>.

Met ingang van 1 januari 2021 is de Huisvestingswet op grond van de Wet toeristische verhuur van woonruimte zodanig gewijzigd dat toeristische verhuur onder een apart regime gereguleerd kan worden. Regulering moet zien op het voorkomen of bestrijden van de ongewenste effecten van toeristische verhuur. De belangrijkste redenen voor het reguleren van de toeristische verhuur van woonruimte zijn het tegengaan van het oneigenlijk gebruik van woonruimten, de impact op de leefbaarheid van de woonomgeving, de veiligheid van woonruimten die voor toeristische verhuur worden aangeboden en het bewaken van een gelijk speelveld voor aanbieders van accommodatie voor toeristen. Het veelvuldig toeristisch verhuren van een woonruimte heeft tot gevolg dat de woonfunctie wordt aangetast en er sprake kan zijn van oneigenlijk gebruik van de woningvoorraad. Dit is onwenselijk in gemeenten waar schaarste aan woonruimte is, zoals in Amsterdam. Indien een woonruimte toeristisch wordt verhuurd, is zij niet beschikbaar voor de woonfunctie wat ten koste kan gaan van de doorstroming en mogelijk effect heeft op de koop- en huurprijzen. Ook kunnen partijen woonruimten uitsluitend toeristisch verhuren, waardoor het aanbod van woonruimte verder afneemt.

De Wet toeristische verhuur van woonruimte is stapsgewijs opgebouwd, waarbij Amsterdam al naar gelang de inbreuk op de woningvoorraad, dan wel de leefbaarheid kan kiezen voor alleen een registratieplicht, dan wel aanvullend voor een meldplicht per verhuring en/of een nachtcriterium, dan wel in laatste instantie voor een vergunningplicht. Deze volgorde loopt dus van minder naar meer reguleren, waarbij elke verdergaande stap alleen kan als dat noodzakelijk is. Met andere woorden, wanneer een gemeente het toeristisch gebruik van woningen en/of de leefbaarheid wil reguleren, moet zij minimaal een registratieplicht invoeren.

Voor Amsterdam, de gemeente waar veruit de meeste toeristische verhuur van woningen in Nederland plaatsvindt, is het duidelijk dat regulering verder gaat dan alleen een registratie van de woning. Ook de al bestaande meldplicht voor vakantieverhuur en een maximaal aantal nachten dat kan worden verhuurd (nachten criterium) blijven noodzakelijk. Tot slot maakt Amsterdam voor zowel Bed & Breakfast (hierna: B&B) als vakantieverhuur gebruik van de mogelijkheid van een vergunningplicht die de Huisvestingswet biedt. Waar nodig gelden voor bepaalde sterker onder druk staande wijken aanvullende regels.

2.1.1 De registratieplicht (vanaf 1 april 2021)

De Huisvestingswet schrijft voor dat een gemeente slechts regels kan stellen aan toeristische verhuur van woonruimte op grond van die wet, indien zij een registratieplicht invoert. Bij een registratieplicht kan een verhuurder niet langer vrijblijvend via bijvoorbeeld een digitaal platform zijn woning voor toeristisch gebruik aanbieden. Alvorens dit mag, moet de verhuurder de gemeente op de hoogte brengen van het adres van de desbetreffende woning.

Met een registratieverplichting krijgt de gemeente inzicht in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Dit is noodzakelijk om effectief toezicht te kunnen houden en zo nodig te kunnen handhaven. De meerwaarde van de registratieplicht is dat de gemeente weet waar zij toezicht moet houden om vervolgens te kunnen handhaven. Met behulp van de adresgegevens van de registratie kan de gemeente nagaan of de woonruimten die op onder meer digitale platforms worden aangeboden voor toeristische verhuur, voldoen aan de geldende regels. Voor de gemeente Amsterdam is de registratieverplichting dan ook een waardevolle verbetering van de controle op de naleving van de regels en voor het tegengaan van woonfraude. Dit is mede van belang door het feit dat veel digitale platforms voor toeristische verhuur geen adresgegevens openbaar maken waardoor dit de handhaving op illegale verhuur aanzienlijk bemoeilijkt.

Registreren kan op eenvoudige wijze digitaal gedaan worden en kost niets. De registratieplicht geldt voor alle woningen die (deels) tegen betaling voor verblijf worden aangeboden aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven in de gemeente. Het maakt niet uit of de woning geheel wordt verhuurd (vakantieverhuur), voor een deel (B&B) of dat voor de woning een shortstay-vergunning is verleend. Het aanvragen van een registratienummer en het vermelden van dit nummer bij aanbieding van de woonruimte voor toeristische verhuur is een verplichting die vooraf gaat aan de meldplicht van daadwerkelijke verhuur en de vergunningplicht.

Het aanvragen van een registratienummer en de verplichting om dit registratienummer te vermelden geldt vanaf 1 april 2021. In de eindfase van de ontwikkeling van het digitale registratieportaal die nodig is voor de registratieplicht is gebleken dat uitgaan van werking per 1 januari 2021 niet zonder risico's was. Om zeker te zijn van een goede invoering is de registratieplicht daarom met drie maanden uitgesteld naar 1 april 2021. Het is voor zowel de burger, de handhavers als de platformen belangrijk dat een datum wordt gekozen die zowel juridisch als voor wat betreft de uitvoering voldoende zekerheid biedt. Er moet genoeg tijd zijn om het systeem in een volledige versie te kunnen testen. Een invoerdatum van 1 april 2021 biedt die zekerheid.

Er zijn geen consequenties voor de handhaving op de meldplicht, de vergunningplicht (vakantieverhuur en Bed & Breakfast) en het verbod op vakantieverhuur in de drie daarvoor aangewezen wijken. Tot 1 april 2021 geldt de bestaande regelgeving voor toeristische verhuur uit de Huisvestingsverordening 2020 die is gebaseerd op artikel 21 van de Huisvestingswet. Per 1 april 2021, wanneer deze artikelen in werking zijn getreden, geldt het nieuwe regime voor toeristische verhuur die gebaseerd is op de nieuwe Wet toeristische verhuur van woonruimte.

2.1.2 Vergunning vakantieverhuur

Naast de registratieplicht, het nachtcriterium en de meldplicht, maakt Amsterdam gebruik van de wettelijke mogelijkheid een vergunningplicht in te voeren.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 januari 2020 geoordeeld dat de gemeenteraad op grond van de Huisvestingswet geen bevoegdheid had om vrijstelling te verlenen van het verbod om zonder een vergunning een woonruimte te onttrekken. Dit betekent dat de Huisvestingsverordening ten onrechte een vrijstelling bevatte voor vakantieverhuur. Dat is met de reparatieverordening die per 1 juli in werking is getreden, hersteld. Er is met deze reparatieverordening invulling gegeven aan de vergunning die nodig is voor vakantieverhuur. Amsterdam heeft daarbij gekozen voor een tijdelijke vergunning van maximaal een jaar en drie maanden. Onder de nieuwe Wet toeristische verhuur van woonruimte is een vergunning echter geen verplichting, maar een optie. Amsterdam kiest er voor om door te gaan met de vergunning voor vakantieverhuur.

Voor Amsterdam is de vergunning belangrijk omdat met de vergunning aanvullende regels kunnen worden gesteld om negatieve effecten op de woningvoorraad en de leefbaarheid tegen te gaan, die rekening houden met de specifieke situatie in Amsterdam.

Een belangrijk voordeel van een vergunning is dat hiermee expliciet toestemming wordt gegeven om een woning tijdelijk voor toeristisch gebruik in te zetten. Bij een registratieplicht en een meldplicht zijn alleen de registratie en melding al voldoende om met de verhuur aan te vangen. Doorgaans komt pas bij de handhaving aan het licht dat de regels zijn overtreden. Bij het verlenen van een vergunning is een controle vooraf mogelijk en kan ook een Bibob-toets aan de orde zijn. Ook kan een vergunning worden ingetrokken als niet aan de voorwaarden of voorschriften wordt voldaan met daarbij als bepaling dat gedurende een bepaalde periode geen vakantieverhuur door deze verhuurder meer is toegestaan. Zo heeft het vergunningeninstrument een preventieve werking die ontbreken bij een registratieplicht en een meldplicht. In een stad als Amsterdam met een zeer groot aanbod aan toeristische verhuur is het noodzakelijk dat de gemeente grip kan houden op deze verhuur. Met een vergunning is het mogelijk om eerder en effectiever controle te hebben.

Dat de vakantieverhuurvergunning in duur beperkt is, is vanwege het feit dat toeristische verhuur van woonruimten een grote invloed heeft op de woonruimtevoorraad. Daarnaast heeft toeristische verhuur een negatieve invloed op de leefbaarheid van de woonomgeving. Gezien de snelle toename van toeristische verhuur in Amsterdam door de jaren heen acht de gemeente het onwenselijk om vergunningen voor onbepaalde tijd te verlenen. Dan bestaat het risico dat de gemeente onvoldoende kan inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Het geactualiseerde beleidskader bij de Huisvestingsverordening en het in 2020 verschenen onderzoek naar de toeristische draagkracht van wijken laten zien welke negatieve invloed toeristische verhuur van woonruimten de afgelopen jaren op de stad heeft gehad en hoe groot de toename is geweest. Het is gezien deze ontwikkelingen niet wenselijk om vergunningen te verlenen voor onbepaalde tijd. Er kan dan niet tijdig ingespeeld worden op de alsmaar toenemende schaarste op de woningmarkt en de in het gedrang zijnde leefbaarheid in Amsterdam vanwege vakantieverhuur.

Vergunningen moeten een beperkte geldigheid hebben om te kunnen herijken hoe veel en voor hoe lang vergunningen verleend kunnen worden. Dit is nodig ter bescherming van de woningvoorraad en de leefbaarheid in Amsterdam (het stedelijk milieu). Het stedelijk milieu van Amsterdam staat steeds meer onder druk door toeristische verhuur van woningen. Een vergunning voor vakantieverhuur wordt om deze redenen afgegeven voor het lopende kalenderjaar en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar (tot april). Voor april is gekozen omdat doorgaans per 1 januari een nieuwe Huisvestingsverordening door de gemeenteraad vastgesteld waarbij ook nieuwe regels kunnen worden geïntroduceerd. Aanbieders van vakantieverhuur hebben door de geldigheid tot april na een jaarwisseling de tijd om een nieuwe vergunning aan te vragen en eventuele nieuwe regels in acht te nemen.

2.2 Woningvormen

Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere woonruimten met elk een eigen huisnummer. In Amsterdam mag alleen gevormd worden van zelfstandige woonruimten naar zelfstandige woonruimten. Woningvorming kan een middel zijn om de woningvoorraad aan te passen aan een veranderende vraag. Het kan echter ook zorgen voor een ongewenste veranderingen van de woningvoorraad en de leefbaarheid. Het aanbod grote woningen kan teveel afnemen, waardoor er bijvoorbeeld minder ruimte is voor gezinnen. Woningvorming heeft daarnaast gevolgen voor de leefbaarheid in de (directe) omgeving van de in kleinere woningen opgeknipte woning. Voor woningvorming is daarom een vergunning nodig. Deze vergunningplicht geldt al jaren en dat verandert niet.

Per 2021 zijn wel voorwaarden aan deze vergunning toegevoegd die moeten voorkomen dat in de stad een eenzijdige woonruimtevoorraad ontstaat met een overmaat aan kleine woningen. Vanaf 2021 is woningvormen alleen toegestaan als de oorspronkelijke woning minimaal honderd vierkante meter groot is (voor grondgebonden woningen geldt: minimaal tweehonderd vierkante meter) en de gevormde woningen daarnaast gemiddeld minimaal veertig vierkante meter groot zijn. De gevormde woningen mogen niet te klein zijn, moeten voldoen aan bepaalde kwaliteitseisen en dienen achter de toegangsdeur te beschikken over de noodzakelijke voorzieningen zoals een keuken en badkamer. Daarnaast worden er eisen gesteld, onder andere aan de geluidsisolatie, om te voorkomen dat het woongenot van omwonenden wordt aangetast als gevolg van het woningvormen. Doordat het aantal woningen toeneemt, neemt in de regel namelijk ook het aantal huishoudens toe. Huishoudens die elk een ander leefritme kunnen hebben.

2.3 Recidiveboetes voor professionele verhuurders

De Wet toeristische verhuur van woonruimte maakt het mogelijk een recidiveboete op te leggen aan een overtreder die zich binnen vier jaar schuldig maakt aan het overtreden van hetzelfde verbod. Deze recidiveboete kan worden opgelegd voor het zonder huisvestingsvergunning verhuren van een woonruimte, het schenden van de vergunningplichten voor onttrekken, samenvoegen, omzetten & woningvormen, B&B en vakantieverhuur en het overtreden van het maximum aantal nachten bij vakantieverhuur. Amsterdam kiest er voor deze recidiveboete op te leggen aan professionele verhuurders die zich ondanks de nu reeds bestaande boetes nog steeds niet aan de regels houden. De definitie van een professionele verhuurder is dan een verhuurder die twee of meer adressen in Amsterdam in gebruik geeft. De recidiveboete bedraagt het dubbele bedrag van de normale boete. Dit betekent bijvoorbeeld dat een eigenaar met meerdere panden in de verhuur bij een tweede schending van het zonder omzettingsvergunning verhuren van kamers binnen vier jaar, een dubbel zo hoge boete krijgt.

3. Wijzigingen Doelgroepenverordening

Amsterdam heeft sinds 2017 beleid voor middeldure huurwoningen waarmee naast sociale huurwoningen, ook woningen voor mensen worden gerealiseerd met een middeninkomen. De gemeente heeft met beleggers en ontwikkelaars op 3 februari 2020 een intentieverklaring ondertekend waarin afgesproken wordt voor meer nieuwe middeldure woningen te zorgen en bestaande betaalbare woningen te behouden. Hierin is ook de intentie opgenomen gemeentelijk beleid in de Doelgroepenverordening (voluit: de Verordening doelgroepen woningbouw 2019) op een aantal punten te wijzigen. De gemeente kan in bestemmingsplannen opnemen dat bepaalde woningen sociale of middeldure huurwoningen dienen te zijn en de aanvangshuur onder in een vastgelegde bandbreedte moet vallen. De Doelgroepenverordening bepaalt vervolgens aan de hand van inkomensgrenzen voor welke doelgroep de woningen gebouwd worden. Daarnaast bepaalt de verordening de periode waarin deze woningen beschikbaar moeten blijven voor de aangewezen doelgroepen (de zogenoemde instandhoudingstermijn). In tegenstelling tot bij erfpachtvoorwaarden of anterieure overeenkomsten kan met een doelgroepenverordening niet de jaarlijkse huurverhoging worden vastgelegd. De werking van de Doelgroepenverordening is beperkt tot de aanvangshuren.

In de Doelgroepenverordening worden de volgende wijzigingen aangebracht:

- a. Voor op grond van deze verordening nieuw gerealiseerde sociale huurwoningen met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens wordt een instandhoudingstermijn van 25 jaar voorgesteld, in plaats van 15 jaar.
- b. Bij tenders voor gronduitgifte is het stedelijke uitgangspunt dat er veertig procent middelduur wordt gerealiseerd. Wat betreft huurwoningen wordt dan ook de minimale periode afgesproken waarin deze woningen moeten worden verhuurd voor een prijs in het middensegment (tussen € 737,14 en € 1.027,37, prijspeil 2020). De instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen wordt gedeeltelijk teruggebracht van 25 naar 20 jaar. Dit betekent dat wanneer een nieuwe huurder twintig jaar na realisatie van de middeldure huurwoning de woning betreft, dat deze woning zonder huurprijrestricties kan worden verhuurd. Voor huurders die in het twintigste jaar de woning huren, blijft gedurende 25 jaar de in de verordening vastgelegde bovengrens van de huurprijs van toepassing.
- c. Verder wordt voor deze middeldure huurwoningen toegestaan dat de aanvangshuurprijs na mutatie hoger mag zijn dan de middeldure huurgrens van dat moment. Vanaf eerste verhuring stijgt de bovengrens voor het specifieke complex met inflatie plus één-procentpunt. Wel geldt bij mutatie ook een bovengrens die gelijk is aan de huurprijs die de vorige huurder betaalde.

4. Wijzigingen Verordening energieleningen

De Verordening Energieleningen Amsterdam 2012 regelt onder welke voorwaarden de gemeente een lening toekent voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen in Amsterdamse woningen (hierna: energielening). Het doel van deze energieleningen is het stimuleren van investeringen in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad van Amsterdam. De energielening heeft een vliegwieleffect

op investeringen in de verduurzaming van de woningvoorraad van Amsterdam. Door de extra inzet op aardgastransitie in en renovatie van de bestaande voorraad wordt de relevantie van dit financieringsinstrument komende jaren alleen maar groter.

In vier situaties is een energielening mogelijk voor Amsterdammers:

1. Een lening aan een persoon voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan de eigen woning. (Energienening particulier artikel 11)
2. Een lening aan een Vereniging van Eigenaren (hierna: VvE) van een appartementengebouw voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen. (Energienening VvE artikel 12)
3. woningen in bezit heeft voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan verhuurde woningen. (Energienening kleine particuliere verhuurder artikel 13)
4. Een lening aan de huurder van een woning voor het treffen van duurzaamheidsmaatregelen aan de gehuurde woning. (Energienening huurder artikel 13a)

Middels deze wijzigingsverordening wordt de periode waarin een energienening kan worden aangevraagd verlengd tot en met 2024. De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is ingrijpend en vraagt bewoners en eigenaren van woningen om grote en lange termijn investeringen te doen. Voornamelijk de kosten van isolatiemaatregelen zijn hoog en kunnen door hun lange technische levensduur over een ruimere periode worden afgeschreven. Om deze investeringen mogelijk en betaalbaar te houden worden ook twee wijzigingen in de vorm van de energienening aangebracht. Het voorheen vastgestelde maximaal te lenen bedrag van 15.000 euro per lening wordt verhoogd naar 25.000 euro per lening. Daarnaast wordt de voorheen vastgestelde maximale looptijd van tien jaar verlengd tot vijftien jaar. Beide verruimingen gelden alleen voor energieneningen waar tenminste één isolatiemaatregel zoals genoemd onder 1 van de Duurzaam Bouwen Lijst wordt uitgevoerd. Ook kan de gemeente voortaan in specifieke gevallen de afsluitkosten voor VvE's vergoeden. Om de toekenning van de energienening goed te laten aansluiten op de praktijk krijgen burgemeester en wethouders tot slot de bevoegdheid om in specifieke gevallen af te wijken van de verordening. Ten eerste krijgen burgemeester en wethouders de bevoegdheid om af te wijken van de Duurzaam Bouwen Lijst bij beschermde stads- en dorpsgezichten. Voorheen was dit alleen mogelijk voor beschermde monumenten. Ten tweede kunnen burgemeester en wethouders bij nieuw aangedragen erkende techniek afwijken van deze verordening bij het toekennen van een energienening.

5. Wijziging Verordening lokaal bestuur

Om de vergunningverlening voor vakantieverblijf en B&B aan te laten sluiten op de nieuwe landelijke Wet toeristische verhuur van woonruimte moet de Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam worden aangepast. Dit betreft geen beleid maar een technische verandering vanwege deze nieuwe landelijke wet.

II. Artikelsgewijze toelichting

1. Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

Onderdeel A

Met dit onderdeel wordt artikel 1 aangepast. Artikel 1 bevat definities van begrippen die op meerdere plaatsen in de Huisvestingsverordening worden gehanteerd.

'Allereerst wordt de definitie van Bed & Breakfast (B&B) enigszins verduidelijkt. Een B&B is binnen een zelfstandige woning. In de oude definitie stond: 'een onzelfstandige woonruimte binnen de zelfstandige woonruimte'. Hoewel dit niet zo zeer fout was, riep dit verwarring op met kamerverhuur waarbij sprake is van omzetting van een zelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Om deze verwarring weg te nemen wordt thans gesproken van 'een ruimte binnen een zelfstandige woonruimte'.

Ten tweede wordt de definitie van het begrip eigenaar van een woonruimte aangepast zodat duidelijk wordt dat ook eigenaren van een lidmaatschapsrecht in een coöperatieve vereniging hieronder vallen. Het begrip 'grondgebonden woonruimte' wordt ingevoegd in verband met de nieuwe regels voor een vergunning voor woningvorming. Een grondgebonden woonruimte is een zelfstandige woonruimte, met twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld.

Het begrip huishouden wordt aangevuld. De betekenis van de definitie wordt er niet inhoudelijk mee veranderd maar verdient nadere explicitering voor de verduidelijking. Duurzaamheid van de bewoning ziet op een tijdsbestek, wat in dit geval wil zeggen dat het samen wonen op voorhand voor onbepaalde tijd zal zijn. Bij het beoordelen of het samen wonen duurzaam is, kan zowel gekeken worden naar de duur dat men al samen woont en naar de intentie en bedoeling van de bewoners. Gemeenschappelijkheid ziet op de manier waarop samen wordt gewoond. Er dient in deze sprake te zijn van bewuste wederzijdse zorg, een evenwichtige taakverdeling en het in een vast verband samenleven. Er moet blijken van een zekere verstrengeling en het elkaars levens op elkaar afstemmen. Deze vorm van samenwonen verschilt

van het samen bewonen van een woning als een praktische oplossing die voorziet in wederzijdse behoefte zoals onder meer de wens om samen een woning te bewonen om kosten te delen.

Het begrip huurwaarde wordt technisch verbeterd. De huurwaarde is van belang voor de vraag of bij het (ver)huren van een woning de woonruimteverdelingsregels in hoofdstuk 2 van de Huisvestingsverordening in acht moeten worden genomen. In artikel 2.1.1, onderdeel b, is namelijk bepaald dat woonruimten met een huurwaarde tot de liberalisatiegrens onder de reikwijdte van deze regels vallen. De huurwaarde is kortgezegd de huur die op basis van publiekrechtelijke regulering of private afspraken zou moeten gelden. Door naast de feitelijke huurprijs ook deze definitie van huurwaarde als criterium te gebruiken worden woningen waarvoor een sociale huur zou moeten gelden onder de reikwijdte van de woonruimteverdelingsregels gebracht ook al wordt feitelijk een hogere huur gevraagd.

De definitie voor het begrip rekenhuur wordt geactualiseerd. De rekenhuur is relevant voor de vraag of een huurder huurtoeslag kan krijgen en is gedefinieerd in artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag. In de nieuwe definitie wordt de betekenis van het begrip rekenhuur in de Huisvestingsverordening direct gekoppeld aan de definitie in de Wet op de huurtoeslag. Dit is nodig om overeenkomstig te regelen welke servicekosten meegerekend mogen worden, de zogenoemde 'subsidiabele servicekosten'. Op dit moment mogen de volgende kosten ieder tot een maximum van twaalf euro per maand meegerekend worden:

1. energiekosten voor gemeenschappelijke ruimten;
2. schoonmaakkosten voor gemeenschappelijke ruimten;
3. kosten voor diensten van een huismeester, flatwacht of buurtconciërge; en,
4. kosten voor reparaties en groot onderhoud aan dienst- en recreatieruimten.

Er wordt een definitie voor het begrip statushouders geïntroduceerd overeenkomstig de invulling hiervan in de Huisvestingswet. Voorheen werd deze invulling helemaal uitgeschreven in verschillende bepalingen in de Huisvestingsverordening. Dat hoeft nu niet meer.

De definitie voor studentenwoningen vervalt in artikel 1. De reikwijdte van studentenwoningen is uitgewerkt in artikel 2.1.1 waardoor een aparte definitie niet meer nodig is.

Ten behoeve van implementatie van de Wet toeristische verhuur van woonruimte wordt de definitie voor toeristische verhuur uit deze wet opgenomen in artikel 1. Hierbij wordt opgemerkt dat deze wet 'toeristische verhuur' kwalificeert als het tegen betaling in de gebruik geven van woonruimte voor kort verblijf. Betaling kan natuurlijk met geld geschieden, maar ook middels op geld waardeerbare goederen. Hierdoor valt huizenruil, dat ook vaker via platforms plaatsvindt, ook onder toeristische verhuur. In plaats van geld wordt hier een huis ingezet voor de transactie. Het huren van een huis wordt betaald met het verhuren van het eigen huis. Dit is ook het verschil ten opzichte van het zonder ruilen in gebruik geven aan een familielid. Hier ontbreekt een op geld waardeerbare tegenprestatie waardoor er juridisch geen sprake meer is van betaling. Bij woningruil is echter wel een vorm van betaling aanwezig en dit kwalificeert dan ook als toeristische verhuur volgens deze definitie.

De definitie voor het begrip woonoppervlak wordt tot slot geactualiseerd. Het begrip woonoppervlak is alleen relevant voor de toepassing van artikel 2.3.5 en artikel 2.4.4 waarin aan de hand van dit begrip wordt bepaald of een woonruimte met voorrang aan een huishouden met één of meer minderjarige kinderen of een huishouden met drie of meer minderjarige kinderen moet worden toegewezen. In de nieuwe definitie wordt de betekenis van het begrip woonoppervlak in de Huisvestingsverordening direct gekoppeld aan de berekeningsmethode hiervoor in het Besluit huurprijzen woonruimte.

Onderdeel B

Dit onderdeel bevat technische wijzigingen in de reikwijdte van de huisvestingsvergunningplicht in de gemeente Amsterdam.

Ten eerste regelt dit onderdeel dat niet de rekenhuur maar de huurprijs relevant is voor de vraag of voor een sociale huurwoning een huisvestingsvergunning verplicht is.

Rekenhuur betreft de (kale) huurprijs plus subsidiabele servicekosten volgens artikel 5 van de Wet op de huurtoeslag. De huurprijs is het bedrag dat per maand is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte. Dat wil zeggen; zonder de servicekosten en andere additionele kosten meegerekend. In de voorgaande huisvestingsverordeningen werd nog uitgegaan van rekenhuur omdat dit wel als criterium wordt gehanteerd voor de huurtoeslag en daarmee relevant is voor de betaalbaarheid van sociale huurwoningen. Vanwege de invoering van financieel passend toewijzen heeft deze grens voor de Huisvestingsverordening echter aan waarde ingeboet. In afspraken met corporaties en ontwikkelaars, bijvoorbeeld bij de ontwikkeling van nieuwbouw, hanteert de gemeente bovendien vooral het begrip 'kale huurprijs' en niet rekenhuur. Er wordt meer sociale huur door private partijen gerealiseerd. Rekenhuur is bij hen een minder vanzelfsprekend begrip om toe te passen. Het zorgt er bovendien voor dat een deel van de sociale en/of gereguleerde huurwoningen (met een rekenhuur hoger dan de liberalisatiegrens en een kale huurprijs lager dan de liberalisatiegrens) niet onder het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening vallen of in een andere categorie woningen (zoals vrije huursector) met andere regels geplaatst worden. Door het wijzigen van het begrip 'rekenhuur' in 'huurprijs' vallen voortaan alle sociale en/of gereguleerde huurwoningen in dezelfde categorie en is eenvoudiger vast te stellen welke regels van toepassing zijn.

Ten tweede wordt met dit onderdeel de vergunningplicht voor middeldure huurwoningen aangepast. De gemeente stelde een huisvestingvergunningseis bij woningen waarbij voor minimaal 25 jaar beperkende voorwaarden zijn vastgelegd over een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens op grond van erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of een bestemmingsplan (het segment gereguleerde middeldure huurwoningen). Het gemeentelijke beleid voor middeldure huurwoningen wordt gewijzigd. Na twintig jaar gelden er bij nieuwe verhuringen geen beperkende voorwaarden meer ten aanzien van de huurprijs. Voor zittende huurders blijven de beperkingen gedurende 25 jaar van toepassing. Ten derde wordt de uitzondering voor woonruimten, waarvoor op grond van de Leegstandwet een vergunning voor tijdelijke verhuur is afgegeven, uitgebreid met te koop staande huurwoningen. Deze categorie is in 2016 in artikel 15, eerste lid, onderdeel d van de Leegstandwet toegevoegd. Ten vierde worden woonruimten die antikraak worden verhuurd, uitgezonderd van de huisvestingsvergunningplicht. Antikraakwoningen worden niet verhuurd met behulp van een huurovereenkomst, maar worden middels het sluiten van een bruikleenovereenkomst in gebruik gegeven 'om niet'. Op grond van artikel 2.1.1, eerste lid, Huisvestingsverordening vallen in beginsel alle zelfstandige woonruimten met een rekenhuur of huurwaarde tot de liberalisatiegrens onder de reikwijdte van de woonruimteverdelingsregels in de Huisvestingsverordening. In praktijk worden antikraakwoningen echter niet verdeeld volgens de woonruimteverdelingsregels. Het voorstel zondert daarom antikraakwoningen uit van de woonruimteverdelingsregels om bij de geldende praktijk aan te sluiten. Tot slot is de reikwijdte van de uitzondering voor studentenwoningen beter uitgewerkt. Studentenwoningen zijn uitgezonderd van de reguliere woonruimteverdelingsregels omdat zij via de aparte aanbodinstrumenten Studentenwoningweb.nl en Room.nl worden toegewezen. Dit gaat middels een erkenning door het college van burgemeester en wethouders. In het vierde lid is opgenomen in welke gevallen studentenwoningen hiervoor kunnen worden erkend. Dit kan indien het woningen zijn die met een campuscontract verhuurd worden of indien het zogenaamde landingsplekken voor internationale studenten zijn van instellingen voor hoger onderwijs. Dergelijke landingsplekken voor internationale studenten worden ook met een tijdelijk contract verhuurd.

Onderdeel C

In de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 kwam de Overgangsregeling vervallen woonduur (artikel 5.2 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016) niet goed tot uitdrukking. De criteria voor de woonduur komen uit het Convenant woonruimteverdeling Stadsregio Amsterdam 2013 (artikel 5). De corporaties hebben deze criteria in de uitvoering en toewijzing consequent vastgehouden, maar ervaren soms problemen met woningzoekenden in de uitleg en toepassing van de overgangsregeling. Met de toevoeging in het vierde lid van artikel 2.2.4 is verduidelijkt dat naar inschrijfduur omgezette woonduur ook vervalt wanneer:

- (1) men niet langer op de woning woont waar de woonduur werd opgebouwd; en,
- (2) de woning waar de woonduur werd opgebouwd niet leeg opgeleverd is of wordt bij het betrekken van de woning die de woningzoekende verkrijgt (mede) op basis van de overgangsregeling.

Onderdelen D & E

De wijzigingen in onderdelen D en E zien op de toewijzing van woonruimten in wooncoöperaties die gereguleerd zijn als middeldure huurwoningen.

Op 17 september 2019 heeft het college het Actieplan Wooncoöperaties 'Aan de slag met wooncoöperaties'² vastgesteld en op 12 mei 2020 een eindrapport met uitwerking van dit actieplan. Een wooncoöperatie is een vorm van collectief wonen. Bij realisering van wooncoöperaties kan via de erfpachtvoorwaarden of een anterieure overeenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente afgesproken worden dat woningen middeldure worden verhuurd. Artikelen 2.3.5 en 2.3.6 van de Huisvestingsverordening bevatten voorrangregels voor deze middeldure huurwoningen. Er geldt voorrang naar inkomen, indien het een middeldure huurwoning betreft van tenminste 61 vierkante meter groot en met tenminste drie kamers hebben gezinnen voorrang en tot slot hebben doorstromers die een sociale huurwoning achterlaten voorrang.

Onderdelen D & E regelen dat op middeldure huurwoningen in een wooncoöperatie de voorrangregel voor doorstromers uit een sociale huurwoning niet van toepassing is. Belangrijk onderdeel van een wooncoöperatie is namelijk dat de leden zelf nieuwe bewoners kunnen kiezen. Een absolute voorrang voor doorstromers zou dit in te vergaande mate beperken. De overige voorrangregels (inkomenseisen en eisen over de omvang van het huishouden ten opzichte van de grote van de woning) zijn onverkort van toepassing op wooncoöperaties. Met deze eisen kan ook al bij de ontwikkeling van de wooncoöperatie rekening worden gehouden door deze typen woonruimte wel of niet in de plannen op te nemen.

Onderdeel F

Dit onderdeel bevat een aantal wijzigingen in de voorrangregeling voor onderwijs- en zorgmedewerkers.

2) Te raadplegen via: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/wooncooperaties-amsterdam/>.

In artikel 2.3.7 is de voorrangsregeling uitgewerkt en is de toewijzing van middeldure huurwoningen aan deze beroepsgroepen geregeld. Artikel 2.4.5, derde lid, regelt de toewijzing van sociale huurwoningen aan deze beroepsgroepen en verwijst voor de wijze van voorrang naar het bepaalde in artikel 2.3.7. In het eerste lid wordt aangepast dat de wooncomplexen met middeldure huurwoningen waar de beroepsgroepenvoorrang op van toepassing is worden aangewezen in bijlage 1a. De bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders om andere beroepsgroepen aan te wijzen waar deze voorrang voor geldt in het oorspronkelijke tweede lid wordt verwijderd omdat deze bevoegdheid ingevolge de Huisvestingswet alleen aan de gemeenteraad toekomt. Het college had nog niet van deze bevoegdheid gebruik gemaakt dus dit levert geen veranderingen op.

Vanwege het wegvallen van het tweede lid worden de leden vernummerd. In het nu tweede lid (voorheen derde lid) wordt de voorwaarde over het minimaal aantal uren in de arbeidsovereenkomst om in aanmerking te komen voor de voorrang voor beroepsgroepen aangepast. Het aantal aanvragen is groter dan het huidige aanbod en de gemeente kan op dit moment niet aan alle verwachtingen voldoen. Om de doelmatigheid van de regeling te vergroten stelt het college voor de voorwaarde met betrekking tot het minimum aantal uren in de arbeidsovereenkomst op te hogen van twintig naar 28 uur. Werknemers in de stad die veel uren werken en daarmee een grotere bijdrage leveren aan het terugdringen van de tekorten, maken zo meer kans op een woning.

In het nu vierde lid (voorheen vijfde lid) wordt ter verduidelijking ook wat betreft werknemers in de zorg toegevoegd dat zij "bevoegd" dienen te zijn. Deze voorwaarde werd voor leraren al genoemd. Werknemers in de zorg die voor deze regeling in aanmerking komen moeten ook voldoende gekwalificeerd zijn voor hun werkzaamheden.

Binnen de voorrangsregeling voor onderwijs- en zorgmedewerkers krijgen woningzoekenden voorrang naar gelang het huisvestingsprobleem problematischer is. Dit is geregeld in het nu vijfde lid (voorheen zesde lid). Als eerste komen personen in aanmerking die door het aflopen van een tijdelijk huurcontract gedwongen worden hun woonruimte te verlaten. Hierbij wordt verduidelijkt dat deze omstandigheid zich binnen een jaar moet voordoen. De tweede en derde categorie betreffen personen die verder dan twintig kilometer van hun werk wonen of niet over een eigen zelfstandige woonruimte beschikken, maar bijvoorbeeld nog op een kamer wonen. Om te voorkomen dat mensen anticiperen op voorrang bepaalde het zevende lid (nu zesde lid) dat een woningzoekende, om binnen de categorieën b of c te vallen, ten minste één jaar in de betreffende woonruimte moet hebben gewoond. Een deel van de woningzoekenden wisselt echter met grote regelmaat van woonruimte. Er is geen reden om woningzoekenden die binnen één jaar verhuizen maar in dezelfde situatie blijven verkeren, zoals een lange reisafstand of onzelfstandig wonend, uit te sluiten. De voorwaarde wordt daarom dat de aanvrager zich reeds een jaar in een woonsituatie moet bevinden als bedoeld in het vijfde lid, onderdelen b en/of c, in plaats van dat de aanvrager ten minste één jaar in de betreffende woonruimte moet hebben gewoond. In het nu zevende lid (voorheen achtste lid) is de doorslaggevende factor geregeld indien kandidaten op basis van het vijfde lid gelijktijdig in aanmerking komen voor een woning. Bij gelijke overige omstandigheden komt de kandidaat in aanmerking die het langst op de wachtlijst staat. Personen komen op de wachtlijst nadat voorrang als bedoeld in het vijfde lid is toegekend.

Tot slot wordt de bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders in het nu achtste lid (voorheen negende lid) aangepast in verband met de wijziging in het eerste lid dat de woonruimten waar de beroepsgroepenvoorrang voortaan bij verordening aangewezen worden.

Onderdeel G

De eerste twee subonderdelen bevatten wijzigingen in de omschrijving van jongerenwoningen. De gemeente Amsterdam hanteert een onderverdeling in jongerenwoningen vanwege mogelijk recht op huurtoeslag. Jongeren met een leeftijd van ten hoogste 22 jaar komen in aanmerking voor huurtoeslag als de woonruimte een rekenuur heeft tot € 432,51 (prijsspeil 2020). Jongerenwoningen met een rekenuur tot dit bedrag worden daarom gekoppeld aan deze doelgroep en de overige jongerenwoningen aan jongeren met een leeftijd van 23 tot en met 27 jaar.

In het derde subonderdeel wordt het label voor gemengde complexen geconcretiseerd. Ook is geregeld dat de betreffende complexen worden aangewezen in bijlage 1a. De wijzigingen brengen geen veranderingen aan in de bestaande praktijk. Het betrof altijd al jongerenwoningen en huisvesting van statushouders.

-

Onderdeel H

Met dit onderdeel worden verwijzingen wetgevingstechnisch gecorrigeerd en wordt nader gespecificeerd op welk deel van de voorraad sociale huurwoningen van woningcorporaties de voorrang voor onderwijs- en zorgpersoneel van toepassing is.

Onderdeel I

Onderdeel I bevat wijzigingen in artikel 2.4.7. Dit artikel bevat de onderlinge volgordebepaling van woningzoekenden bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Het regelt wie er voorrang heeft op anderen binnen de passende doelgroep voor een woning. In dit artikel wijzigt de volgordebepaling bij de toewijzing van rolstoelwoningen, vervalt de collegebevoegdheid om de voorrang in het geval van

gemengde wooncomplexen in te vullen en worden nieuwe bijzondere voorrangregels ingevoegd voor woongemeenschappen van ouderen en woonzorggemeenschappen.

Het eerste lid bevat een wijziging van het zesde lid van artikel 2.4.7. Dit gaat over de toewijzing van rolstoelwoningen. Deze wijziging treedt op 1 juli 2021 in werking. Personen met een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking met indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning) krijgen voorrang op rolstoelwoningen. Voor de onderlinge volgordebepaling van kandidaten met een dergelijke indicatie worden twee nieuwe groepen geïntroduceerd die vanwege acute en dringende woonproblematiek voorgaan op de overige kandidaten voor een rolstoelwoning. Als eerste komen rolstoelgebonden woningzoekenden in aanmerking die uitbehandeld zijn maar nog in een revalidatiekliniek, verpleeg- of ziekenhuis verblijven omdat de eigen woning niet geschikt is voor rolstoelgebruik (acute woonomstandigheden).

De groep die als tweede in aanmerking komt betreft rolstoelgebonden woningzoekenden die in een woning wonen maar deze woning is zeer ongeschikt voor rolstoelgebruik. Dit is het geval als 1) medische of verpleegkundige handelingen niet uitgevoerd kunnen worden vanwege de technische onmogelijkheden van de woning en de woning hier niet op is aan te passen of 2) als de woningzoekende de huidige woning niet meer in of uit kan en tilservice geen mogelijkheid is of 3) niet zodanig kan worden ingezet dat de woningzoekende dagelijks naar school, werk, dagbesteding of voorgeschreven medische behandelingen kan gaan (dringende woonomstandigheden). Daarna komen de overige woningzoekenden met een Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning in aanmerking.

Ingevolge het tweede lid van onderdeel I vervalt de collegebevoegdheid om de voorrang in het geval van gemengde wooncomplexen in te vullen omdat dit al in artikel 2.4.4 is geregeld.

Onderdeel J

In artikel 1 is een definitie voor het begrip statushouders gedefinieerd overeenkomstig de invulling hiervan in de Huisvestingswet. Voorheen werd deze invulling helemaal uitgeschreven in verschillende bepalingen in de Huisvestingsverordening. Dat hoeft nu niet meer. De omschrijving wordt daarom vervangen door het begrip statushouders dat ingevolge artikel 1 dezelfde betekenis heeft.

Onderdeel K

In artikel 2.6.2 wordt opgenomen dat burgemeester en wethouders een aanvraagformulier voor een urgentieverklaring vast kunnen stellen en aanvullend op het derde lid nadere gegevens en bescheiden kunnen verlangen bij de aanvraag. Deze gegevens en bescheiden dienen ingevolge artikel 4:2, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht nodig te zijn voor de beslissing op de aanvraag en de aanvrager dient er redelijkerwijs beschikking over te kunnen krijgen.

Onderdeel L

De weigeringsgrond voor urgentieverklaringen in artikel 2.6.5, onderdeel i, van de Huisvestingsverordening wordt op twee punten aangepast. Ten eerste wordt een urgentieverklaring door de gemeente Amsterdam geweigerd indien een aanvrager niet ten minste vier jaar onafgebroken in Amsterdam woonachtig was. Voorheen gold hier twee jaar. Zoals in het algemene deel is toegelicht neemt de gemeente Amsterdam deze maatregel omdat het aantal sociaal-medische urgenties de afgelopen jaren sterk is toegenomen en andere kwetsbare doelgroepen voor urgenties hierdoor in gedrang komen. In deze weigeringsgrond is een uitzondering opgenomen voor huishoudens met kinderen die tijdelijk buiten Amsterdam zijn gaan inwonen vanwege een relatiebreuk. Hierin wordt aangepast dat er sprake moet zijn van minderjarige kinderen in plaats van schoolgaande kinderen.

Onderdeel M

Artikel 2.6.6 bevat de zogenoemde wettelijke urgentiecategorieën. Dit betreft de situaties waarin artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 voorschrijft dat als een gemeenteraad besluit tot instelling van urgentieregelingen, daarvoor in ieder geval urgentie moet gelden. In de aanhef stond foutief dat de weigeringsgronden van artikel 2.6.5 onverminderd van toepassing zijn. Dat wordt met de wijziging hersteld.

Onderdeel N

Artikel 2.6.8 bevat een aantal urgentiecategorieën. Dit zijn niet allen regionale categorieën zoals de titel suggereerde. Het woord "regionale" wordt daarom uit de titel verwijderd. Daarnaast wordt de blijf-van-mijn-lijf-groep (woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen die in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten) toegevoegd aan de mogelijkheid tot vangneturgentie en krijgt een aantal urgentiecategorieën die in de nadere regels bij de Huisvestingsverordening was opgenomen ook een plek in de verordening.

Onderdeel O

In artikel 2.6.12 was een overgangsrecht bepaling opgenomen voor urgentieverklaringen die voor 1 januari 2020 zijn verleend. Dit overgangsrecht is echter ook opgenomen in artikel 5.1, eerste lid, en kan hier daarom komen te vervallen.

Onderdeel P

Dit onderdeel regelt dat in de bepaling met het werkingsgebied van de voorraadregels in de Huisvestingsverordening de onderverdeling naar de hoogte van de huur en de puntentelling volgens het woningwaarderingstelsel wordt losgelaten. De verschillende categorieën opgeteld leidden reeds tot aanwijzing van de hele woonruimtevoorraad in de gemeente Amsterdam.

Afgelopen jaar is bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening 2020 een zeer uitgebreid schaars-teonderzoek uitgevoerd. Conclusie uit het onderzoek is dat de gehele woonruimtevoorraad, zowel koop- als huurwoningen, in Amsterdam schaars is en dat geheel Amsterdam als een schaarstegebied kan worden aangemerkt. De schaarste aan woonruimten blijkt zowel uit de wachttijden voor gereguleerde huurwoningen als uit de moeilijke (financiële) bereikbaarheid van woningen in de geliberaliseerde huursector en koopwoningen. In het schaarsterapport dat bij de Huisvestingsverordening 2020 is gepubliceerd en de Nota van Beantwoording van deze Huisvestingsverordening is uitgebreid ingegaan op de schaarste van de Amsterdamse woonruimtevoorraad. Voor de duidelijkheid wordt de aanwijzing van de categorieën woonruimten waar de voorraadregels in de Huisvestingsverordening op van toepassing zijn daarom versimpeld: deze regels gelden voor alle woonruimten in de gemeente Amsterdam.

Onderdeel Q

Op 29 januari 2020 is een uitspraak gedaan door de Raad van State die bepaalde dat er geen uitzondering kon bestaan op de vergunningen als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet. Op 1 juli 2020 is daarop een reparatieverordening in werking getreden waarmee de uitzonderingen zijn komen te vervallen en is met handhavingsbeleid gewerkt. De nieuwe Wet toeristische verhuur van woonruimte maakt het wel mogelijk om met uitzonderingen te werken. Derhalve herleven de uitzonderingen die Amsterdam tot 1 juli 2020 in de Huisvestingsverordening had staan weer in dit artikel met uitzondering van de twee leden die gaan over vakantieverhuur. De Wet toeristische verhuur van woonruimte introduceert ook een apart regime voor de regulering van toeristische verhuur, hetgeen een eigen afdeling in de Huisvestingsverordening krijgt. Afdeling III is geheel gewijd aan toeristische verhuur en wordt apart integraal toegelicht onder dat onderdeel.

Tot slot wordt er een uitzondering ter verduidelijking ingevoerd. Namelijk na het intrekken van een omzettingsvergunning dient een woning weer zelfstandig in gebruik te worden genomen. Men kon menen dat de onzelfstandige woonruimten weer samengevoegd moesten worden tot een zelfstandige woonruimte met een samenvoegingsvergunning. Dit is echter niet nodig. Dit is daarom ter verduidelijking opgenomen onder de uitzonderingen. Men kan zonder samenvoegingsvergunning de woning weer zelfstandig in gebruik nemen.

Onderdeel R

In de uitvoering is het onwenselijk gebleken dat in een aanvraag voor een omzettingsvergunning meerdere (voor de omzettingshandeling) zelfstandige woonruimten worden betrokken. Als gevolg van deze wijziging is dit daarom niet meer mogelijk.

Onderdeel S

Met dit onderdeel wordt een taalfout hersteld.

Onderdelen T, U, V en Y

Toeristische verhuur van woonruimten heeft met de Wet Toeristische verhuur van woonruimte een nieuwe wettelijke grondslag. De Amsterdamse Huisvestingsverordening wordt aangepast aan deze nieuwe landelijke wet. Toeristische verhuur krijgt een eigen afdeling: Afdeling III Toeristische verhuur van woonruimte. De bepalingen die in Afdeling I Voorraadvergunningen waren opgenomen over toeristische verhuur komen te vervallen. In de onderdelen T, U, V en Y zijn verschillende artikelen in Afdeling I ontdaan van hun bepalingen over toeristische verhuur. De inhoud van deze bepalingen heeft een plek gekregen in de nieuwe afdeling over toeristische verhuur.

Onderdeel W

Aan artikel 3.3.2 wordt een derde lid toegevoegd. In dit lid is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen om verleende vergunningen in te trekken of te wijzigen bij veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten. Met name de bevoegdheid om de vergunning te wijzigen naast de reeds bestaande intrekingsgronden is nodig. Zo kan het zijn dat een omzettingsvergunning is verleend voor het omzetten naar vier kamers, maar dat de eigenaar in de toekomst maar drie kamers wil verhuren. Via deze bevoegdheid is het mogelijk de vergunning daar op aan te passen, zonder de vergunning te hoeven intrekken en een nieuwe vergunning te hoeven verlenen.

Onderdelen X, Z en AA

Met deze onderdelen wordt in de artikelen 3.3.4, 3.3.9 en 3.3.10 ten aanzien van de reële compensatie een eis verduidelijkt. Bij onttrekkingen en samenvoegingen wordt een woonruimte onttrokken aan de voorraad en omdat de gehele woonruimtevoorraad in Amsterdam schaars is, kan om de negatieve effecten van de onttrekking te compenseren gevraagd worden om reële compensatie. Er moet dan binnen een bepaalde termijn na de afgifte van de vergunning een woonruimte worden toegevoegd die wat

betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is aan de onttrokken woonruimte. Hiermee wordt de balans hersteld. Dat was al bepaald in de bestaande Huisvestingsverordening. De toevoeging die met dit onderdeel wordt bewerkstelligd bepaalt specifiek dat voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning mag zijn aangevraagd of verleend, en dat de compenserende woonruimte in eigendom dient te zijn van de aanvrager. Dit om te voorkomen dat de aanvrager van een vergunning voor onttrekking of samenvoeging de woonruimte gaat compenseren met een woonruimte die niet van de eigenaar zelf is, of met een woonruimte die reeds gebouwd werd of wordt, en dus los van de vergunningaanvraag sowieso reeds gerealiseerd zou worden.

Onderdeel BB

In artikel 3.3.12 worden in afwijking van artikel 3.2.2 aparte bescheiden opgevraagd voor het aanvragen van een omzettingsvergunning. Abusievelijk is artikel 3.2.3. vergeten mee te nemen, waar ook van wordt afgeweken. Dat wordt met dit onderdeel hersteld. Dit betreft een technische reparatie.

Onderdeel CC

In artikel 3.3.13 worden drie wijzigingen ingevoerd die van technische aard zijn. Ten eerst wordt een vergeten werkwoord toegevoegd aan het eerste onderdeel van het eerste lid. Ten tweede wordt in het tweede lid, onderdeel a, verduidelijkt dat het individuele schriftelijke huurcontract tussen de eigenaar en huurder daadwerkelijk moet zien op de verhuurde onzelfstandige woonruimte (de kamer). Dit was reeds het geval, maar is nader geëxpliciteerd. Daarnaast is onder het tweede lid een nieuw voorschrift opgenomen dat omgezette onzelfstandige woonruimten niet later kunnen worden verbouwd tot zelfstandige woonruimten. Dit was reeds op basis van de regels voor woningvorming onder artikel 3.3.15 niet de bedoeling, maar is hier tevens nader geëxpliciteerd.

Onderdeel DD

Artikel 3.3.14 met overgangsrecht voor omzetting komt te vervallen. De verordening kent een algemeen artikel met overgangsrecht in artikel 5.1. Al het overgangsrecht van de Huisvestingsverordening wordt in dat artikel ondergebracht.

Onderdeel EE

Artikel 3.3.15 over de vergunning voor woningvorming is met nieuw beleid substantieel herzien en wordt daarom, ondanks dat bepaalde onderdelen reeds bestonden, opnieuw integraal toegelicht. Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere woonruimten. Met toepassing van artikel 21, onderdeel d, van de Huisvestingswet is hier een vergunning voor verplicht. Bij woningvorming wordt doorgaans een grotere woonruimte die geschikt is voor grotere huishoudens, verbouwd tot kleinere woonruimten voor kleinere huishoudens. Omdat grotere woonruimten in Amsterdam extra schaars zijn, wordt sturing hierop noodzakelijk geacht. Door woningvorming ontstaat ook een intensievere vorm van bewoning, daarom worden bij de afgifte van de vergunning de effecten op de leefbaarheid meegewogen conform de weigeringsgronden uit artikel 3.3.1, tweede lid, onderdeel b. Het college blijft ondanks het voldoen aan de voorwaarden bevoegd om vergunning daarom te weigeren.

Hiernaast zijn de volgende voorwaarden verbonden aan de vergunning voor woningvorming:

- a. *de woonruimte waaruit wordt gevormd, is zelfstandig en heeft een gebruiksoppervlak van ten minste:*
 - III. *in het geval van een niet grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter; of,*
 - IV. *in het geval van een grondgebonden woonruimte, tweehonderd vierkante meter.*
- b. *de nieuw te vormen woonruimten hebben gemiddeld een gebruiksoppervlak van ten minste:*
 - III. *in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een niet grondgebonden woonruimte, veertig vierkante meter; of,*
 - IV. *in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter.*

Woningen kunnen alleen worden opgedeeld in kleinere woningen als zij zelfstandig zijn en minimaal honderd vierkante meter (netto gebruiksoppervlak) groot zijn. De gevormde woningen moeten gemiddeld minimaal veertig vierkante meter (netto gebruiksoppervlak) groot zijn. Grondgebonden woningen zijn woningen met een begane grond-verdieping en minimaal twee woonlagen die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld. Deze woningen moeten minimaal tweehonderd vierkante meter (netto gebruiksoppervlak) groot zijn, en de nieuw ontstane woningen moeten in dat geval gemiddeld minimaal honderd vierkante meter (netto gebruiksoppervlak) groot zijn. Bij netto gebruiksoppervlakte gaat het om de meting van het gebruiksoppervlak zoals omschreven in NEN 2580.

- c. *elke nieuw te vormen woonruimten is zelfstandig en heeft tenminste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter;*

Om overlap tussen woningvormen en omzetten (kamerverhuur) te voorkomen is expliciet gemaakt dat woningvormen alleen is toegestaan voor het verbouwen tot zelfstandige woonruimten. Als er onzelfstandige woonruimten (kamers) worden gecreëerd is sprake van omzetting. Daarnaast dient elke gevormde woonruimte een minimaal gebruiksoppervlak te hebben van achttien vierkante meter. Achttien vierkante meter acht Amsterdam een absoluut minimum om leefbaar te kunnen wonen en van een functionele zelfstandige woonruimte te kunnen spreken.

- d. *het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wetshouders in nadere regeling aangewezen stadsdelen;*

Het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan als het aandeel woningen dat kleiner is dan veertig vierkante meter in het desbetreffende stadsdeel hoger is dan het aandeel in de gemeente Amsterdam. Dit is om te voorkomen dat er te veel kleine woningen ontstaan. Het is voor de gemeente belangrijk dat er per stadsdeel een gevarieerde woonruimtevoorraad beschikbaar blijft. Grote woningen zijn bijvoorbeeld nodig voor grote gezinnen. Wanneer te veel kleine woningen gevormd worden, zijn er te weinig grote woningen beschikbaar en kunnen gezinnen wegtrekken uit de stad. Op basis van de laatst beschikbare cijfers van 2020 is het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter niet toegestaan in de stadsdelen Oost, Centrum en Zuidoost. Zie hiervoor de Hoofdstuk 6 Voorraadvergunningen van de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening.

Voorbeeld oppervlakte-eisen woningvormen

- Van een niet-grondgebonden woonruimte van 140 vierkante meter worden drie zelfstandige woonruimten gemaakt van 60, 55 en 15 vierkante meter. Tien vierkante meter behoort niet tot een van de drie nieuwe woonruimte maar wordt gebruikt als gang die toegang geeft tot de nieuwe woonruimten.
 - Om vast te stellen of er voldaan wordt aan de gemiddelde eis van veertig vierkante meter of meer, dienen de oppervlakten van de drie woonruimten bij elkaar opgeteld te worden ($60+55+15 = 130$) en vervolgens gedeeld te worden door het aantal gevormde zelfstandige woonruimten (3). 130 delen door 3 is $43,33$ vierkante meter. Er wordt voldaan aan de eis dat de gevormde woonruimten gemiddeld minimaal 40 vierkante meter zijn.
 - Vervolgens moet er gekeken worden of er voldaan wordt aan de absolute minimale oppervlakte eisen. Dat is 18 vierkante meter. In bovenstaande casus is één van de woonruimten 15 vierkante meter. Aan deze eis wordt niet voldaan en er kan geen medewerking verleend worden.
- Na een gesprek met de eigenaar besluit de eigenaar zijn plan zo aan te passen dat hij minder ruimte kwijt is aan de gang en de kleinste woonruimte groter te maken. De nieuwe oppervlakten zijn 60, 55 en 20 vierkante meter. De gang is nu 5 vierkante meter. Er wordt voldaan aan de gemiddelde vierkante meter eis ($60+55+20=135m^2$. 135 delen door 3 is $45m^2$) en aan de eis dat woonruimten minimaal 18 vierkante meter groot zijn.
 - Echter, het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan 40 vierkante meter is niet toegestaan als het aandeel woningen dat kleiner is dan 40 vierkante meter in het desbetreffende stadsdeel hoger is dan het aandeel in de gemeente Amsterdam. Aan de hand van de cijfers van de woonruimtevoorraad op 1 januari 2020 zijn dat de stadsdelen Centrum, Oost en Zuidoost.
 - Indien de woning uit bovenstaand voorbeeld in stadsdeel Zuidoost, Centrum of Oost was gesitueerd, dan zou ook bovenstaande aanpassing niet leiden tot medewerking op de aanvraag. Immers, één van de gevormde zelfstandige woonruimten is kleiner dan 40 vierkante meter. De eigenaar moet zijn aanvraag zo aanpassen zodat allé nieuw gevormde woonruimten minimaal 40 vierkante meter groot zijn.
- Dit voorbeeld illustreert dat de oppervlakte-eisen in samenspel met elkaar werken, waarbij in stadsdelen met veel kleine woningen er niet een absoluut minimum geldt van achttien vierkante meter, maar van veertig vierkante meter.

- e. *er moet vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluids- en kwaliteitseisen voor woningvormen; en,*

Bij woningvorming wordt een woning verbouwd naar meerdere zelfstandige woningen. Om de leefbaarheid te beschermen moet hierbij voldaan worden aan geluidseisen. Deze geluidseisen gelden ook tussen de gevormde woonruimten. Ook gelden voor het vormen van woonruimten kwaliteitseisen voor de woonruimten. Deze geluids- en kwaliteitseisen zijn opgenomen in Hoofdstuk 6 Voorraadvergunningen van de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening.

- f. *er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze;*

Er kan pas van de aanvrager verlangd worden dat hij de geluidseisen realiseert en bewoners zoekt als hij of zij de vergunning voor woningvorming heeft verkregen. Hiervoor krijgen aanvragers een termijn van zes maanden. Zes maanden na de vergunningverlening moet er sprake zijn van feitelijke ingebruikname van de woonruimten. Ingevolge onderdeel e dient vanaf dat moment ook te worden voldaan aan de gestelde geluids- en kwaliteitseisen. Gezien de schaarse woningvoorraad is tijdige ingebruikname noodzakelijk.

- g. *de woonruimte waaruit wordt gevormd, betreft geen woonruimte die na 1 januari 2021 is ontstaan uit woningvorming.*

Om te voorkomen dat grondgebonden woonruimten eerst gevormd worden tot twee of meerdere niet-grondgebonden woonruimten om vervolgens nogmaals doorgevormd te worden, geldt een verbod op het vormen van een woning die zelf reeds is ontstaan uit woningvorming na 2021.

In het tweede lid van dit artikel is bepaald dat voor zolders en bergingen die alleen te bereiken zijn via een gemeenschappelijke ruimte de oppervlakte-eisen in onderdelen a, b en d niet gelden. Deze gevormde woonruimten moeten wel voldoen aan het Bouwbesluit, tenminste achttien vierkante meter (netto gebruiksoppervlak) groot zijn en voldoen aan de genoemde geluids- en kwaliteitseisen.

Tot slot is in het derde lid opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere regels stellen over de geluids- en kwaliteitseisen voor woningvorming.

Onderdeel FF

In dit artikel wijzigt de verwijzing naar het werkingsgebied omdat het artikel van het werkingsgebied zelf is veranderd. Hierdoor sluiten deze artikelen op de juiste wijze op elkaar aan.

Onderdeel GG

In artikel 3.5.3 zijn twee wijzigingen aangebracht. Met de eerste wijziging wordt het asbestinventarisatierapport type A vervangen door asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 4.54a, derde lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit. Met de wijziging van de landelijke certificatieschema's zijn de benamingen type A en type B vervallen. Dit geeft de opdrachtgever meer flexibiliteit ten behoeve van voorgenomen renovaties. Wel dient dan rekening gehouden te worden dat het asbestinventarisatierapport slechts geschikt is voor het saneren van die asbesthoudende toepassingen die bij de renovatie dienen te worden gesaneerd.

De tweede wijziging geschiedt naar aanleiding van een nieuw overeengekomen convenant, de Uitvoeringsovereenkomst Verkoop Sociale Huurwoningen 2020 t/m 2024. Deze overeenkomst vervangt het voorheen genoemde convenant. In deze overeenkomst hebben partijen vastgelegd hoe partijen omgaan met het verkopen van sociale huurwoningen, de kwaliteitseisen, de verkoopvoorwaarden en de verkoopprocedure.

Onderdeel HH

Artikel 3.6.3 bevat twee wijzigingen. De eerste wijziging betreft het vervangen van de "Minister van Wonen en Rijksdienst" door "Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties". Deze wijziging geschiedt naar aanleiding van het aantreden van het kabinet Rutte III. In dit kabinet is de verantwoordelijkheid voor de volkshuisvesting belegd bij Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Daarnaast wordt ook hier een verwijzing naar afspraken die gemaakt zijn tussen de gemeente Amsterdam en de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties met betrekking tot het verkopen van sociale huurwoningen geactualiseerd.

Onderdeel II

Toeristische verhuur van woonruimten krijgt met de Wet Toeristische verhuur van woonruimte een eigen wettelijke grondslag. De Amsterdamse Huisvestingsverordening wordt aangepast aan deze nieuwe landelijke wet. Toeristische verhuur krijgt hiervoor een eigen afdeling: Afdeling III Toeristische verhuur van woonruimte en de bepalingen in Afdeling I Voorraadvergunningen over toeristische verhuur komen te vervallen. De inhoud van deze bepalingen heeft een plek gekregen in de nieuwe afdeling. Daarnaast biedt de wet enkele nieuwe mogelijkheden die ingevoerd worden zoals de registratieplicht. Hoewel de vergunning voor vakantieverhuur en Bed & Breakfast (B&B) reeds bestonden, wordt gezien de nieuwe wettelijke grondslag, alsmede enkele inhoudelijke wijzigingen en de redactionele plaatsing, de gehele nieuwe Afdeling III Toeristische verhuur van woonruimte, integraal toegelicht.

Afdeling III Toeristische verhuur van woonruimte Paragraaf 7 Werkingsgebied

Artikel 3.7.1 Werkingsgebied

Evenals Afdeling I geldt deze afdeling ten aanzien van de gehele woningvoorraad. Dit artikel is daarmee qua inhoud gelijk aan artikel 3.1.1. Zie de toelichting van dat artikel voor nadere onderbouwing.

Artikel 3.7.2 Registratieplicht (vanaf 1 april 2021)

Het is verboden om een woonruimte voor toeristische verhuur aan te bieden zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden bij iedere aanbieding van die woonruimte voor toeristische verhuur. Bij een registratieplicht kan een verhuurder niet langer vrijblijvend zijn woning voor toeristisch gebruik aanbieden, via bijvoorbeeld een digitaal platform. De verhuurder moet het adres van de woning eerst registreren bij de gemeente en het registratienummer moet in de advertenties worden vermeld. Met een registratieverplichting krijgt de gemeente inzicht in waar, door wie en welke woonruimte wordt aangeboden voor toeristische verhuur. Met behulp van de adresgegevens van de registratie kan worden nagegaan of de woonruimten die op onder meer digitale platforms worden aangeboden voor toeristische verhuur, voldoen aan de geldende regels. Hierdoor kan effectiever toezicht worden gehouden op de naleving van de regels en kan waar nodig worden gehandhaafd. Het registratienummer kan eenvoudig via de website op elektronische wijze worden aangevraagd. En voor een woonruimte kunnen meerdere registratienummers worden aangevraagd en via de communicatiekanalen van de gemeente Amsterdam wordt beschreven hoe men een registratienummer bemachtigt.

Artikel 3.7.3 Nachtcriterium en meldplicht vakantieverhuur

Op basis van het eerste lid van dit artikel geldt voor vakantieverhuur een maximum van dertig nachten verhuur per jaar. Er mag dertig nachten per jaar worden verhuurd aan toeristen mits in de betreffende wijk geen verbod geldt. Dit doet Amsterdam om de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid te beschermen.

Het tweede lid bepaalt dat vakantieverhuur bij de gemeente moet worden gemeld. Elke keer dat iemand zijn of haar woning verhuurt aan toeristen, moet dit vóóraf worden gemeld. Er vindt veel illegale verhuur plaats en voor Amsterdam is het voor handhaving van het maximaal aantal nachten essentieel om te weten wanneer gebruik wordt gemaakt van het toegestane aantal nachten. Een meldplicht is daarom noodzakelijk.

Burgemeester en wethouders krijgen daarnaast de bevoegdheid bepaalde gebieden aan te wijzen waar een nachtcriterium van nul nachten geldt. De term gebied wordt hier taalkundig gebruikt waarmee bedoeld wordt dat wordt aangesloten bij de term gebied in het normale spraakgebruik. De aanwijzing kan op elk gebiedsniveau worden uitgevoerd. Burgemeester en wethouders kunnen ook een bepaalde wijk of buurt aanwijzen als een gebied waar geen vergunningen voor vakantieverhuur worden afgegeven. Er is voor gekozen om deze gebieden niet in de verordening op te nemen, omdat de factoren op grond waarvan een verbod noodzakelijk is van tijd tot tijd kunnen verschillen. Bij het aanwijzen van gebieden moet worden gemotiveerd waarom een verbod in dat gebied noodzakelijk is met het oog op het beschermen van de woonruimtevoorraad en/of de leefbaarheid.

Artikel 3.7.4 Vergunningplicht vakantieverhuur

Voor vakantieverhuur geldt een vergunningplicht. Vakantieverhuur is in Amsterdam louter toegestaan met een daartoe strekkende vergunning. De voorwaarden, voorschriften en weigeringsgronden worden in paragraaf 9 over de vergunningverlening toegelicht.

Voor Amsterdam is de vergunning belangrijk omdat met de vergunning aanvullende regels kunnen worden gesteld om negatieve effecten op het gebruik van de woningvoorraad en de leefbaarheid tegen te gaan, die rekening houden met de specifieke situatie in Amsterdam.

Een belangrijk voordeel van een vergunning is dat hiermee expliciet toestemming wordt gegeven om een woning tijdelijk voor toeristisch gebruik in te zetten. Bij een registratieplicht en een meldplicht zijn alleen de registratie en melding al voldoende om met de verhuur aan te vangen. Doorgaans komt pas bij de handhaving aan het licht dat de regels zijn overtreden. Bij het verlenen van een vergunning is een controle vooraf mogelijk en kan ook een Bibob-toets aan de orde zijn. Ook kan een vergunning worden ingetrokken als niet aan de voorwaarden of voorschriften wordt voldaan met daarbij als bepaling dat daarna enige jaren geen vakantieverhuur door deze verhuurder meer is toegestaan. Zo heeft het vergunningeninstrument een preventieve werking die ontbreken bij een registratieplicht en een meldplicht. In een stad als Amsterdam met een zeer groot aanbod aan toeristische verhuur is het noodzakelijk dat de gemeente grip kan houden op deze verhuur. Hierdoor is het ook mogelijk om eerder en effectiever controle te hebben.

Artikel 3.7.5 Vergunningplicht B&B

Voor B&B geldt een vergunningplicht. B&B is in Amsterdam louter toegestaan met een daartoe strekkende vergunning. De voorwaarden, voorschriften en weigeringsgronden worden in paragraaf 9 over de vergunningverlening toegelicht.

B&B is het tegen betaling in gebruik geven van een deel van een woonruimte aan toeristen waarbij de bewoner van de woning de B&B exploiteert en aanwezig is wanneer er gasten in de B&B verblijven.

Tot 2020 gold er geen vergunningplicht en kon met een eenmalige aanmelding van de B&B volstaan worden. In de Huisvestingsverordening 2020 is in plaats van een aanmeldplicht een vergunningplicht ingevoerd.

De gemeente Amsterdam voert capaciteitsbeleid ten aanzien van de B&B's om de Amsterdamse woonruimtevoorraad en de leefbaarheid in woonwijken te beschermen. En voor capaciteitsbeleid is een vergunningensysteem noodzakelijk. Zonder capaciteitsbeleid blijft een ongelimiteerde groei van het aantal B&B's mogelijk en dit tast de schaarse woonruimtevoorraad te zeer aan. Het toeristisch verhuren van woningen is vanwege de hoge gemiddelde prijs per nacht (in Amsterdam in 2018 bij Airbnb gemiddeld € 150 per nacht, maar veel hogere prijzen zijn geen uitzondering) die gevraagd kan worden aantrekkelijk. Huizenprijzen kunnen nog verder stijgen als woningen worden ingezet voor winstgevend (logies-) gebruik. Internationale onderzoeken laten zien dat verhuurplatformen als Airbnb een opwaartse druk op de prijzen kunnen hebben als geen beperkend beleid wordt gevoerd. Voor de vergunningen gelden quota per wijk. Deze zijn per wijk vastgesteld om clustering van de B&B's in bepaalde delen van de stad te voorkomen. Een hoge concentratie van het aantal B&B's is van invloed op de leefbaarheid in de wijken. Hierbij kan worden gedacht aan overlast, drukte, afvalproblematiek en de lokale overheersing van toeristenwinkels binnen het winkelaanbod. B&B's mogen het hele jaar worden verhuurd waardoor burens het hele jaar door geconfronteerd kunnen worden met arriverende en vertrekkende gasten en overlast van toeristen in hun directe woonomgeving vanwege een ander dag-nachtritme.

Paragraaf 8 Algemene bepalingen toeristische verhuur van woonruimte

Artikel 3.8.1 Aanvraag registratienummer

Dit artikel bepaalt dat degene die de woonruimte aanbiedt voor toeristische verhuur een registratienummer moet aanvragen. Hiervoor bestaat een landelijk registratiesysteem. .

Artikel 3.8.2 Melding vakantieverhuur

Dit artikel bepaalt dat er een meldplicht geldt voor iedere keer dat de bewoner zijn woonruimte verhuurt aan toeristen. Dit dient op voorgeschreven wijze elektronisch te worden gemeld bij burgemeester en wethouders. Om voorwaarden zoals het nachtcriterium te kunnen handhaven en op te treden tegen illegale verhuur, is het essentieel om te weten waar en hoeveel nachten vakantieverhuur plaatsvindt. Daarom is deze meldplicht noodzakelijk.

Artikel 3.8.3 Aanvraag vergunning

Dit artikel bepaalt dat de aanvragen voor de vergunningen voor vakantieverhuur en B&B geschieden door degene die woonruimte in gebruik geeft voor toeristische verhuur. Op basis van de vergunningvoorwaarden dient dit de bewoner te zijn die ook op het adres van de woonruimte staat ingeschreven in de basisregistratie personen. Het tweede lid bepaalt dat de vergunning in het geval van B&B op meerdere volwassen personen betrekking kan hebben, zijnde exploitanten. Een stel, of een ouder met een meerderjarig kind kan bijvoorbeeld gezamenlijk een B&B exploiteren en gezamenlijk op de vergunning worden opgenomen. Dit geldt wel alleen voor exploitanten die tot hetzelfde huishouden behoren. Dat betekent twee personen, met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.

Artikel 3.8.4 Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning vakantieverhuur

Bij de aanvraag voor een vergunning voor vakantieverhuur dienen bescheiden te worden ingediend. Naast de naam van de aanvrager, is dit het adres of de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.5 Te verstrekken gegevens en bescheiden aanvraag vergunning B&B

Bij de aanvraag voor een vergunning ten behoeve van een B&B dienen bescheiden te worden ingediend. Dit betreft de naam van exploitant, of exploitanten, en het adres van de exploitant(en) waarvoor de vergunning wordt aangevraagd. Er kan sprake zijn van meer exploitanten als deze tot hetzelfde huishouden behoren. Een stel of gezin kan dus gezamenlijk de B&B exploiteren en gezamenlijk op de vergunning worden opgenomen als zijnde exploitanten. Dit geldt wel alleen voor exploitanten die tot hetzelfde huishouden behoren.

Tot slot dient een plattegrond van de gehele woning te worden aangeleverd waarbij aangegeven is op welke ruimte de aanvraag betrekking heeft (de ruimte in de woning waar de gasten verblijven), waarbij het aantal vierkante meters van de gehele zelfstandige woonruimte met inbegrip van de ruimte van de B&B en het aantal vierkante meters van de B&B moeten zijn weergegeven. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig achten.

Artikel 3.8.6 Beslistermijn

Dit artikel bepaalt dat er binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag een beslissing wordt genomen over de vergunning voor vakantieverblijf of B&B, en dat deze beslistermijn eenmalig met zes weken kan worden verlengd. Als niet tijdig op de aanvraag is gereageerd, wordt de vergunning van rechtswege verstrekt.

Artikel 3.8.7 Beschikkingseisen vergunning vakantieverblijf

Dit artikel bepaalt dat het adres van de woonruimte, de naam van de aanvrager en de geldende voorwaarden en voorschriften op de vergunning voor vakantieverblijf worden opgenomen.

Artikel 3.8.8 Beschikkingseisen vergunning B&B

Dit artikel bepaalt dat het adres van de woonruimte, de naam van de exploitant, een aanduiding van de ruimte binnen de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft, de mededeling dat binnen een jaar van de vergunning gebruik moet zijn gemaakt en tot slot de geldende voorwaarden en voorschriften op de vergunning voor B&B worden opgenomen. Er kunnen exploitanten aan de vergunning worden toegevoegd wanneer zij volwassen zijn, tot hetzelfde huishouden behoren en de woning ook als hoofdverblijf hebben.

Paragraaf 9 Vergunningverlening

Artikel 3.9.1 Weigeringsgronden vergunning vakantieverblijf

Dit artikel bepaalt de weigeringsgronden voor een aanvraag voor een vergunning voor vakantieverblijf. Een vergunning kan worden geweigerd indien:

- a. *sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsproblemen door het openbaar bestuur;*

De vergunning voor vakantieverblijf kan worden geweigerd als er sprake is van een situatie die valt onder de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Amsterdam indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigenaren die met justitie in aanraking zijn geweest.

- b. *de aanvrager al een vergunning voor een B&B heeft;*

De figuren van toeristische verhuur moeten goed van elkaar worden gescheiden en bij twee verschillende vormen van toeristische verhuur binnen één woonruimte komt de woonfunctie van de woonruimte te veel onder druk te staan. Een woning waar permanent één woonruimte van kan worden verhuurd ten behoeve van een B&B leent zich, naast deze B&B, niet om daarnaast ook nog maximaal dertig nachten per jaar niet beschikbaar te zijn voor reguliere bewoning. De mate van toeristische verhuur buiten de reguliere vorm van bewoning is in de verordening immers per onderdeel (B&B of vakantieverblijf) gemaximeerd met het oog op het behoud van de woonfunctie en de bescherming van de leefbaarheid. Het combineren van twee maxima (betreffende oppervlakte, respectievelijk verhuurtermijn) zou betekenen dat feitelijk van meer toeristische verhuur sprake is dan per onderdeel afzonderlijk is toegestaan. Dat ondergraaft de doelstelling van het beleid.

- c. *de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;*

Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur. Huurders wonen gelet op hun inkomen in deze gesubsidieerde woningen met een lage huurprijs. Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen tegen betaling worden verhuurd aan toeristen.

- d. *niet wordt voldaan aan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden;*

Voor de vergunning gelden specifieke voorwaarden die apart worden toegelicht onder artikel 3.9.5. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, wordt de vergunning geweigerd.

- e. *het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.5, tweede lid, onderdeel f.*

Als er sprake is van een aanvraag die ziet op vakantieverblijf die al illegaal heeft plaatsgevonden, en waar ook nog sprake was van overlast die een onaanvaardbare inbreuk heeft gemaakt op de leefomgeving, wordt de vergunning ook geweigerd. Hiervan is sprake als de overlast aantoonbaar is op basis

van objectieve feiten en omstandigheden en de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is geweest en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

Het tweede lid bepaalt tot slot dat een vergunning voor vakantieverhuur kan worden geweigerd indien ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar al een keer een voorraadvergunning of een vergunning voor toeristische verhuur is ingetrokken.

Artikel 3.9.2 Weigeringsgronden vergunning B&B

Dit artikel bepaalt de weigeringsgronden voor een aanvraag voor een vergunning voor B&B. Een vergunning kan worden geweigerd indien:

- a. *sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsproblemen door het openbaar bestuur;*

De vergunning voor vakantieverhuur kan worden geweigerd als er sprake is van een situatie die valt onder de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob). De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de gemeente de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Dit kan volgen uit de zogenaamde Bibob-toets. Zo wordt voorkomen dat de gemeente Amsterdam indirect criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd. Denk hierbij bijvoorbeeld aan eigenaren die met justitie in aanraking zijn geweest.

- b. *de aanvrager al een vergunning voor vakantieverhuur heeft;*

De figuren van toeristische verhuur moeten goed van elkaar worden gescheiden en bij twee verschillende vormen van toeristische verhuur binnen één woonruimte komt de woonfunctie van de woonruimte te veel onder druk te staan. Een woning die maximaal dertig nachten per jaar al volledig wordt verhuurd aan toeristen leent zich, naast deze vakantieverhuur, niet om daarnaast ook nog het hele jaar door als B&B te fungeren. De mate van toeristische verhuur buiten de reguliere vorm van bewoning is in de verordening immers per onderdeel (B&B of vakantieverhuur) gemaximeerd met het oog op het behoud van de woonfunctie en de bescherming van de leefbaarheid. Het combineren van twee maxima (betreffende oppervlakte, respectievelijk verhuurtermijn) zou betekenen dat feitelijk van meer toeristische verhuur sprake is dan per onderdeel afzonderlijk is toegestaan. Dat ondergraaft de doelstelling van het beleid.

- c. *de woonruimte waar de aanvraag op ziet in eigendom is van een woningcorporatie;*

Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur. Huurders wonen gelet op hun inkomen in deze gesubsidieerde woningen met een lage huurprijs. Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen tegen betaling worden verhuurd aan toeristen.

- d. *niet wordt voldaan de ingevolge deze paragraaf bij de vergunning gestelde voorwaarden;*

Voor de vergunning gelden specifieke voorwaarden die apart worden toegelicht onder artikel 3.9.4 en 3.9.6. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, wordt de vergunning geweigerd.

- e. *het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel 3.9.6, tweede lid, onderdeel e;*

Als er sprake is van een aanvraag die ziet op een woonruimte die al illegaal als B&B is gebruikt, en waar ook nog sprake was van overlast die een onaanvaardbare inbreuk heeft gemaakt op de leefomgeving, wordt de vergunning ook geweigerd. Hiervan is sprake als de overlast aantoonbaar is op basis van objectieve feiten en omstandigheden en de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is geweest en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.

- f. *het quotum, bedoeld in artikel 3.9.4, voor de vergunning is bereikt; of,*
g. *de aanvraag ziet op een melding die is uitgeloot.*

Voor de B&B-vergunningen gelden wijkquota in Amsterdam. Dit is reeds toegelicht bij artikel 3.7.5. Voor de vergunningen met quota geldt dat er geen individuele belangenafweging gemaakt wordt. De belangenafweging is verdisconteerd in de quota. Voor heel Amsterdam geldt daarmee eenzelfde toetsingskader. In deze twee leden is volledigheidshalve opgenomen dat aanvragen die zien op een voorraadvergunning waarvoor een quotum geldt, worden geweigerd indien het quotum is bereikt of een aanmelding is uitgeloot.

Het tweede lid bepaalt tot slot dat een B&B-vergunning kan worden geweigerd indien ten aanzien van de aanvrager in de afgelopen vijf jaar al een keer een voorraadv vergunning of een vergunning voor toeristische verhuur is ingetrokken.

Artikel 3.9.3 Intrekken vergunning

In dit artikel wordt bepaald onder welke omstandigheden door burgemeester en wethouders een vergunning voor B&B of vakantieverhuur kan worden ingetrokken. De vergunning kan worden ingetrokken als deze is verleend op basis van foutieve gegevens, als er niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en/of voorschriften (zie toelichting onder artikel 3.9.5 en 3.9.6), als er niet wordt voldaan aan de registratieplicht (zie toelichting artikel 3.7.2), als er sprake is van een Bibob-situatie (zie toelichting artikel 3.9.1 en 3.9.2, beide eerste lid, onder a), of als de vergunninghouder geen gebruik meer maakt van de vergunning. Hierbij kan gedacht worden aan de situatie waarbij iemand stopt met zijn B&B. Deze vergunninghouders kunnen kenbaar maken geen gebruik meer te maken van de vergunning.

Het tweede lid bepaalt specifiek voor de vergunning voor vakantieverhuur dat deze, naast eerder genoemde intrekingsgronden, ook kan worden ingetrokken indien niet wordt voldaan aan het nachtcriterium of de meldplicht (zie toelichting onder artikel 3.7.3).

Het derde lid bepaalt specifiek voor de vergunning voor B&B dat deze, naast eerder genoemde intrekingsgronden, ook kan worden ingetrokken indien iemand, na een jaar nadat de vergunning is verleend, nog geen B&B is gestart.

Tot slot bepaalt het vierde lid dat verleende vergunningen, zowel B&B als vakantieverhuur, kunnen worden ingetrokken of gewijzigd door veranderde omstandigheden of gewijzigde inzichten. Door de grote schaarste aan woonruimten in Amsterdam kan zulks mogelijk nodig zijn.

Artikel 3.9.4 Quotumvoorwaarden vergunning B&B

Voor de B&B-vergunning gelden er wijkquota die zijn ingevoerd voor alle 99 wijken in Amsterdam. Per wijk is bepaald hoeveel B&B's er maximaal mogen zijn. Om te hoge concentratie in bepaalde delen van de stad te voorkomen zijn de quota op wijkniveau vastgesteld in plaats van per stadsdeel of stadsbreed. En in verband met het streven naar balans in de stad en vanuit leefbaarheidsoogpunt wordt voorkomen dat teveel groei mogelijk wordt gemaakt voor B&B's. De hoogtes van de quota worden door burgemeester en wethouders bij nadere regel vastgesteld en kunnen worden aangepast op maatschappelijke ontwikkelingen.

De gemeente Amsterdam voert capaciteitsbeleid ten aanzien van de B&B's om de Amsterdamse woonruimtevoorraad en de leefbaarheid in woonwijken te beschermen. Zonder capaciteitsbeleid blijft een ongelimiteerde groei van het aantal B&B's mogelijk en dit past niet in een schaarse woningmarkt. Door de quota per wijk vast te stellen wordt clustering van de B&B's in bepaalde delen van de stad voorkomen. Een hoge concentratie van het aantal B&B's is van invloed op de leefbaarheid in woonwijken. Hierbij kan worden gedacht aan overlast, drukte, afvalproblematiek en de lokale overheersing van toeristenwinkels binnen het winkelaanbod. B&B's mogen het hele jaar worden verhuurd waardoor burens het hele jaar door geconfronteerd kunnen worden met arriverende en vertrekkende gasten (rolkoffers) en overlast van toeristen in hun directe woonomgeving vanwege een ander dag-nachtritme. Met de wijkquota is dus ook nadrukkelijk een ruimtelijke sturing beoogd over de 99 wijken in Amsterdam en niet alleen de bescherming van de woningvoorraad over heel Amsterdam genomen. Bij het vaststellen van de quota is vanuit het oogpunt van bestaande rechten en rechtszekerheid echter ook rekening gehouden met de bestaande hoeveelheid B&B's.

Omdat er quota gelden voor het aantal af te geven vergunningen kunnen vergunningen schaars worden. Dat betekent dat er in een wijk meer mensen een B&B willen exploiteren dan dat er vergunningen beschikbaar zijn volgens het quotum. De Europese Dienstenrichtlijn stelt eisen aan de verdeling van schaarse vergunningen. De verdelingscriteria moeten objectief en eerlijk zijn. Indien het aantal aanvragen hoger is dan het wijkquotum zullen de vergunningen daarom worden geloot, zo bepaalt het tweede lid.

Artikel 3.9.5 Voorwaarden en voorschriften vergunning vakantieverhuur

Dit artikel regelt de voorwaarden en voorschriften die worden verbonden aan de onttrekkingsvergunning ten behoeve van vakantieverhuur. Het eerste lid regelt de voorwaarden, het tweede lid de voorschriften. Het derde lid bevat vervolgens de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om gebieden aan te wijzen waar een verbod op vakantieverhuur geldt.

Het eerste lid bevat de volgende voorwaarden die worden voorschreven in geval van vakantieverhuur:

- a. *De aanvrager staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;*

Alleen een bewoner die staat ingeschreven op het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft kan een vakantieverhuurvergunning aanvragen. Hiervoor wordt het criterium gehanteerd dat

een persoon zijn centrum van levensbelangen op het adres moet hebben. Voor het centrum van levensbelangen kan bijvoorbeeld worden beoordeeld of op het adres persoonlijke spullen aanwezig zijn, waar iemand zijn gezin woont en op welk adres iemand zijn bankrekeningen, verzekeringen en abonnementen aanhoudt. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld en het feit dat er persoonlijke spullen zijn en een bankrekening of verzekering op het adres staat, betekent niet per definitie dat iemand zijn of haar centrum van levensbelangen op het adres heeft. Hiernaast dient de aanvrager op het adres van deze woonruimte ingeschreven te staan in de basisregistratie personen.

b. *de woonruimte is niet gelegen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt;*

Daar waar de woonruimtevoorraad dusdanig onder druk staat, bijvoorbeeld door een aangetaste leefbaarheid, kan op grond van het derde lid van dit artikel een verbod op vakantieverhuur worden ingevoerd. In dat geval is vakantieverhuur in het geheel niet toegestaan en worden er geen vergunningen afgegeven in dit gebied. Daarnaast kunnen vergunningen worden ingetrokken omdat een aan de vergunning verbonden voorwaarde wordt geschonden. Immers; de woonruimte mag niet liggen in een gebied waar een verbod op vakantieverhuur geldt.

c. *de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;*

Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheeren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur voor mensen met een lager inkomen. Huurders wonen gelet op hun inkomen in deze gesubsidieerde woningen met een lage huurprijs. Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen tegen betaling worden verhuurd aan toeristen.

d. *de vergunning is geldig gedurende het kalenderjaar waarin deze is verleend en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar;*

Een vergunning voor vakantieverhuur wordt afgegeven voor het lopende kalenderjaar en de eerste drie maanden van het daaropvolgende kalenderjaar (tot april). Daarna wordt de vergunning weer ingetrokken en kan er voor zover wordt voldaan aan de nieuwe regelgeving een nieuwe vergunning worden aangevraagd. Voor april is gekozen vanwege het feit dat er rond de jaarwisseling veel boekingen worden gedaan en het onpraktisch is de vergunning te laten verlopen in het midden van een vakantie. Daarnaast wordt doorgaans per 1 januari een nieuwe Huisvestingsverordening door de gemeenteraad vastgesteld waarbij ook nieuwe regels kunnen worden geïntroduceerd. Vakantieverhuurders hebben door de geldigheid tot april na een jaarwisseling de tijd om een nieuwe vergunning aan te vragen en eventuele nieuwe regels in acht te nemen. De vakantieverhuurder kan er in de eerste maanden van het kalenderjaar ook voor zorgen dat bestaande boekingen op legale wijze doorgang kunnen vinden of indien dit niet mogelijk is met een redelijke termijn annuleren.

Als het aantal beschikbare vergunning niet is beperkt, en de vergunning daardoor niet schaars is, kan de duur van de vergunning alleen worden beperkt als daarvoor een dwingende reden van algemeen belang bestaat. Dit bepaalt de Europese Dienstenrichtlijn die voor economische diensten geldt. Dat de vakantieverhuurvergunning in duur beperkt is, is vanwege het feit dat toeristische verhuur van woonruimten een grote invloed heeft op woonruimtevoorraad. Ten eerste omdat toeristische verhuur de bereikbaarheid van de woonruimtevoorraad aantast en dit gezien de schaarse woonruimtevoorraad niet onbeperkt kan worden toegestaan. Daarnaast heeft toeristische verhuur een grote invloed op de leefbaarheid van de woonomgeving. Gezien de grote toename van toeristische verhuur in Amsterdam door de jaren heen en de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om gebieden aan te wijzen waar een verbod voor vakantieverhuur geldt, acht het college het onwenselijk om vergunningen voor onbepaalde tijd te verlenen. Dan bestaat het risico dat de gemeente onvoldoende kan inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Het bij de Huisvestingsverordening 2020 gepubliceerde beleidskader laat zien welke invloed toeristische verhuur van woonruimten de afgelopen jaren op de stad heeft gehad en hoe groot de toename is geweest. Het is gezien deze snelle ontwikkeling niet wenselijk vergunningen te verlenen voor onbepaalde tijd. De bevoegdheid om de vergunning na de vastgestelde geldigheidstermijn te kunnen intrekken en daarmee de ruimte te creëren om te herijken hoeveel en voor hoelang vergunningen verleend kunnen worden, is nodig ter bescherming van de woningvoorraad en de leefbaarheid in Amsterdam (het stedelijk milieu). De bescherming van het stedelijk milieu is hierbij de dwingende algemene reden van belang.

e. *de vergunning is persoons- en woonruimtegebonden .*

De vakantieverhuurvergunning is zowel persoons- als woonruimtegebonden. De vergunning geldt specifiek voor de exploitant en voor een woonruimte. Wanneer de vergunninghouder verhuist, vervalt de vergunning voor de vergunninghouder en tevens voor de woonruimte. De vergunninghouder kan zijn vergunning niet meenemen, noch blijft de vergunning gelden voor de woonruimte waarvoor zij is gegeven.

Het tweede lid bevat de voorschriften voor vakantieverhuur

- a. *De aanvrager staat op het adres van de woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen en heeft daar het centrum van zijn levensbelangen;*

Dit voorschrift bepaalt dat het de ingeschreven bewoner moet zijn die de woonruimte in gebruik geeft aan de toeristen voor vakantieverblijf en dat deze daar ook het centrum van zijn levensbelangen heeft. Er moet echt door deze persoon daar worden gewoond. Alleen de bewoners met het centrum van hun levensbelangen op het adres en inschrijving in de basisregistratie personen mogen aan vakantieverblijf doen met betrekking tot de woonruimte die zij zelf bewonen. Voor het centrum van levensbelangen kan bijvoorbeeld worden beoordeeld of op het adres persoonlijke spullen aanwezig zijn, waar iemand zijn gezin woont en op welk adres iemand zijn bankrekeningen, verzekeringen en abonnementen aanhoudt. Dit wordt van geval tot geval beoordeeld en het feit dat er persoonlijke spullen zijn en een bankrekening of verzekering op het adres staat, betekent niet per definitie dat iemand zijn of haar centrum van levensbelangen op het adres heeft.

- b. *er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte een geldig registratienummer te vermelden, het nachtcriterium en de meldplicht, bedoeld in artikelen 3.7.2 en 3.7.3;*

Met dit onderdeel worden de registratieplicht, het nachtcriterium en de meldplicht als voorschrift aan de vergunning voor vakantieverblijf verbonden.

Dit zijn op zichzelf al algemeen verbindende voorschriften maar worden hiermee nog expliciet aan de vergunning verbonden. Bij iedere aanbieding van woonruimte voor vakantieverblijf dient vanaf 1 april 2021 een geldig registratienummer te worden vermeld. Daarnaast geldt voor vakantieverblijf een maximum van dertig nachten verblijf per jaar en moeten bij elke aanvang van vakantieverblijf de betreffende nachten bij de gemeente worden gemeld.

- c. *de melding als bedoeld in het vorige onderdeel en artikel 3.7.3 tweede lid, dient te geschieden door de bewoner die op het adres van de woonruimte staat ingeschreven in de basisregistratie personen en daar het centrum van zijn levensbelangen heeft;*

Dit voorschrift bepaalt dat het de ingeschreven bewoner moet zijn die de woonruimte meldt bij de Gemeente Amsterdam en dat deze daar ook het centrum van zijn levensbelangen heeft. Alleen personen die de woning echt bewonen kunnen deze melding doen met betrekking tot de woonruimte die zij zelf bewonen.

- d. *er wordt aan niet meer dan vier personen onderdak wordt verleend;*

Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en (brand)veiligheid mag in de woonruimte aan maximaal vier personen per nacht onderdak worden geboden. Bij meer dan vier personen is de druk op de leefbaarheid groter en gelden er tevens strengere brandveiligheidseisen. Daarom wordt aan de vergunning voor vakantieverblijf een maximum onderdak van vier personen per nacht als voorschrift verbonden.

- e. *er wordt een zelfstandige woonruimte exclusief in gebruik gegeven;*

Vakantieverblijf is het in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte. Bij B&B wordt er een deel van een woonruimte in gebruik gegeven. Bij vakantieverblijf is de verhuurder zelf op vakantie, of op andere manier afwezig, en wordt dus een zelfstandige woonruimte in gebruik gegeven. Hiermee wordt onderscheid aangebracht tussen de twee vormen van toeristische verblijf, te weten B&B en vakantieverblijf.

- f. *er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:*
- I. *er is sprake van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden;*
en
 - II. *de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.*

Vakantieverblijf van woonruimte mag geen onaanvaardbare overlast veroorzaken in de buurt. De overlast moet wel aantoonbaar zijn op basis van objectieve feiten en omstandigheden (onder I). Ook moet men er eerst zelf proberen uit te komen. Wanneer de overlastveroorzaker en de bewoner zijn gewezen op de overlast door de klagers en burgemeester en wethouders en dit niet heeft geleid tot een oplossing, kan er sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefmilieu (onder II).

Het derde lid bevat de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om gebieden aan te wijzen waar een nachtcriterium van nul nachten geldt, betekende een verbod op vakantieverblijf.

Deze bevoegdheid hangt samen met de voorwaarde voor een vakantieverhuurvergunning uit het eerste lid, onderdeel b: dat de woonruimte niet in een verbodsgebied is gelegen. In deze gebieden worden geen vergunningen afgegeven en kunnen eventuele reeds verleende vergunningen worden ingetrokken. De term gebied wordt hier taalkundig gebruikt waarmee bedoeld wordt dat wordt aangesloten bij de term gebied in het normale spraakgebruik. De aanwijzing kan op elk gebiedsniveau worden uitgevoerd. Burgemeester en wethouders kunnen ook een bepaalde wijk of buurt aanwijzen als een gebied waar geen vergunningen voor vakantieverhuur worden afgegeven. Er is voor gekozen om deze gebieden niet in de verordening op te nemen, omdat de factoren op grond waarvan een verbod noodzakelijk is van tijd tot tijd kunnen verschillen. Bij het aanwijzen van gebieden moet worden gemotiveerd waarom een verbod in dat gebied noodzakelijk is met het oog op het beschermen van de woonruimtevoorraad en/of de leefbaarheid.

Het vierde lid geeft burgemeester en wethouders tot slot de bevoegdheid bij nieuwe vergunningen voor vakantieverhuur een andere geldigheidsduur te bepalen dan opgenomen in het eerste lid, onderdeel d.

Artikel 3.9.6 Voorwaarden en voorschriften vergunning B&B

Het eerste lid van dit artikel bevat de voorwaarden voor een vergunning ten behoeve van een B&B, het tweede lid de voorschriften. In aanvulling op de in artikel 3.9.4 genoemde quotumvoorwaarden, gelden de volgende voorwaarden:

- a. *de exploitant heeft de woonruimte als hoofdverblijf en staat op het adres van deze woonruimte ingeschreven in de basisregistratie personen;*

De exploitant(en) dient (of dienen) te staan ingeschreven op het adres van de B&B en aldaar hoofdverblijf te hebben. Voor hoofdverblijf dient iemand minimaal 183 nachten in de afgelopen twaalf maanden op het adres te zijn verbleven en tevens heeft deze persoon het centrum van zijn of haar levensbelangen op dit adres.

- b. *de B&B voldoet aan de oppervlakte-eisen;*

Om te voorkomen dat een te groot aantal vierkante meters voor toeristische verhuur wordt gebruikt in plaats van voor bewoning gelden er maximale oppervlakte-eisen voor B&B's. De exacte oppervlakte-eisen zijn apart vastgesteld door burgemeester en wethouders. Voor de ruimte die geldt als B&B geldt dat de vierkante meters van de ruimten die tijdens hun verblijf exclusief aan de toerist(en) ter beschikking worden gesteld volledig meetellen en de vierkante meters van de gemeenschappelijke ruimten, die worden gedeeld door de bewoner met de toerist(en), voor de helft meetellen.

Op dit moment geldt op grond van deze nadere regels dat 40% van de netto gebruiksoppervlakte van de woning (volgens de NEN 2580) maximaal mag worden verhuurd en er geldt een absoluut maximum van 61 vierkante meter ongeacht de grootte van de woning (Hoofdstuk 6 Voorraadvergunningen van de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening 2020).

- c. *de B&B beschikt over maximaal vier slaappleaatsen voor gasten;*

Een B&B mag beschikken over maximaal vier slaappleaatsen voor gasten. Bij de vergunningsaanvraag dient een plattegrond te worden verstrekt waarop is aangegeven waar in de woning de gasten verblijven.

- d. *de ruimte die aan toeristen wordt verhuurd is een deel van een zelfstandige woonruimte ;*

Een B&B mag alleen worden gehouden in een deel van de zelfstandige woning. Anders gezegd: een B&B mag niet op zichzelf een zelfstandige woonruimte zijn. Een woonruimte is zelfstandig als deze beschikt over (cumulatief) een eigen keuken, en een toilet, en een wasgelegenheid en een eigen opgang. Deze voorwaarde beschermt de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit is zowel een voorwaarde die voor vergunningverlening wordt getoetst alsmede een gedraging (voorschrift) die gedurende de vergunningstermijn getoetst wordt.

- e. *de woonruimte is niet in eigendom van een woningcorporatie;*

Woningcorporaties hebben een maatschappelijke rol in het bouwen, beheren en verhuren van kwalitatief goede woonruimten met een betaalbare huur voor mensen met een lager inkomen. Huurders wonen gelet op hun inkomen in deze gesubsidieerde woningen met een lage huurprijs. Daarom is het niet de bedoeling dat deze woningen tegen betaling worden verhuurd aan toeristen.

- f. *de vergunning is geldig voor een periode van ten hoogste acht jaar; en*

Op grond van de Europese Dienstenrichtlijn dient bij de verdeling van schaarse vergunningen mededingingsruimte te worden geboden aan nieuwe toetreders. Schaarse vergunningen mogen daarom in beginsel alleen voor bepaalde tijd worden verleend. Wanneer vergunningen voor onbepaalde tijd worden versterkt, zit de markt op slot in die wijken waar het quotum is bereikt. Er komen in beginsel

niet zomaar vergunningen vrij. Dat is de reden dat de vergunning op grond van de Europese Dienstenrichtlijn tijdelijk moeten zijn. De B&B-vergunning geldt daarom voor maximaal acht jaar.

g. *de vergunning is niet overdraagbaar en verbonden aan de exploitant- en de specifieke woonruimte..*

De B&B-vergunning is zowel exploitant- als woonruimtegebonden. De vergunning geldt specifiek voor de vergunninghouder en voor een specifieke ruimte. Wanneer de exploitant verhuist, vervalt de vergunning voor de vergunninghouder en tevens voor de specifieke ruimte. De vergunninghouder kan zijn vergunning niet meenemen, noch blijft de vergunning gelden voor de ruimte waarvoor zij is gegeven. In het tweede lid zijn de voorschriften vastgelegd.

a. *de exploitant exploiteert de B&B zelf en houdt nachtverblijf in de woonruimte tijdens het verblijf van gasten;*

B&B verschilt van vakantieverhuur in de zin dat de bewoner juist niet met vakantie maar in de woning aanwezig is tijdens de verhuur. Daarbij hoort dat de bewoner in ieder geval nachtverblijf houdt in de woning wanneer hij deze deels aan gasten verhuurt. De bewoner is verantwoordelijk voor het toezicht op de gasten. Deze voorwaarde beschermt de leefbaarheid en legitimeert dat een B&B het hele jaar mag worden verhuurd en niet is gebonden aan een maximaal aantal verhuurbare nachten zoals bij vakantieverhuur het geval is.

b. *er wordt voldaan aan de plicht bij iedere aanbieding van de woonruimte het een geldig registratienummer te vermelden, bedoeld in artikel 3.7.2;*

Met dit onderdeel wordt de registratieplicht als voorschrift aan de B&B-vergunning verbonden. Dit is op zichzelf al een algemeen verbindend voorschrift maar wordt hiermee nog expliciet aan de vergunning verbonden. Bij iedere B&B-aanbieding dient vanaf 1 april 2021 een geldig registratienummer te worden vermeld.

c. *in de B&B wordt aan maximaal vier personen logies verleend;*

Per nacht mag aan maximaal vier gasten logies worden verleend. Kinderen en baby's zijn ook gasten en tellen mee. Het maximum aantal van vier is naast de leefbaarheid ook mede gestoeld op brandveiligheid. Het is daarom ook belangrijk kinderen en baby's mee te tellen. Dit zijn juist extra kwetsbare personen in het geval van brand.

d. *de toeristen slapen in het deel van de zelfstandige woonruimte zoals in de vergunning vermeld ;*

Een B&B mag alleen worden gehouden in een deel van de zelfstandige woning. Anders gezegd: een B&B mag niet op zichzelf een zelfstandige woonruimte zijn. Een woonruimte is zelfstandig als deze beschikt over (cumulatief) een eigen keuken, en een toilet, en een wasgelegenheid en een eigen opgang. Dit voorschrift beschermt de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Dit is zowel een voorwaarde die voor vergunningverlening wordt getoetst alsmede een gedraging (voorschrift) die gedurende de vergunningstermijn getoetst wordt.

e. *er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige zin, indien:*

- I. *er sprake is van aantoonbare overlast op grond objectieve feiten en omstandigheden; en*
- II. *de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.*

Een B&B mag geen onaanvaardbare overlast veroorzaken in de buurt. Deze overlast moet wel aantoonbaar zijn op basis van objectieve feiten en omstandigheden en men moet er eerst zelf proberen uit te komen. Wanneer de B&B als overlastveroorzaker is geweest op de overlast en dit niet heeft geleid tot een oplossing kan er sprake zijn van een onaanvaardbare inbreuk op het leefmilieu en kan er vanwege schending van dit voorschrift worden beboet of kan de vergunning worden ingetrokken.

Onderdeel JJ

Dit onderdeel bevat de wijzigingen in artikel 4.2.1 van de Huisvestingsverordening. Door de nieuwe landelijke Wet toeristische verhuur van woonruimte bestaan er nieuwe landelijke wetsartikelen voor toeristische verhuur per 1 januari 2021. Daarnaast maakt de wet een recidiveboete mogelijk. De boetes worden apart toegelicht onder de nieuwe boetetabel. Dit artikel zorgt ervoor dat de technische wijzigingen kloppend worden gemaakt in overeenstemming met de nieuwe wet- en regelgeving. Daarnaast komt met dit onderdeel de automatische indexatie van de boetes in de bijlage overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht te vervallen. De indexatie van de boetes

wordt voortaan telkens opnieuw vastgesteld in de Huisvestingsverordening ter bevordering van duidelijkheid en rechtszekerheid.

Onderdeel KK

Dit onderdeel bevat wijzigingen in artikel 5.1 van de Huisvestingsverordening met de overgangsrechtelijke bepalingen.

Ten eerste worden in het derde en vierde lid algemene overgangsrechtelijke bepalingen geactualiseerd. Deze houden in dat aanvragen van vergunningen, urgentieverklaringen en andere besluiten worden beoordeeld op grond van de Huisvestingsverordening zoals geldend op het moment van indiening van de aanvraag en dat met betrekking tot bestuurlijke sancties of beschikkingen tot weigering, wijziging of intrekking daarvan, die nog niet onherroepelijk zijn, de op het moment van het besluit geldende Huisvestingsverordening van toepassing blijft. Dit geldt voor alle aanvragen en bestuurlijke besluiten op basis van de Huisvestingsverordening, ook die in het verleden liggen. Alleen ten aanzien van het werkingsgebied als bedoeld in artikel 3.1.1. geldt voorgaande niet, en is sprake van een ex nunc-toetsing met betrekking tot aanvragen van vergunningen, urgentieverklaringen en andere besluiten.

In het nieuwe zesde en zevende lid wordt overgangsrecht voor B&B en omzettingsvergunningen ondergebracht. Eerder was dit overgangsrecht specifiek opgenomen in de bepalingen over omzetting en B&B in hoofdstuk 3 van de verordening.

In het nieuwe achtste lid is overgangsrecht inzake de registratieplicht opgenomen dat verplicht is op grond van artikel 51 van de Huisvestingswet zoals dat luidt na inwerkingtreding van de Wet toeristische verhuur van woonruimte.

Daarna komen overgangsrechtelijke uitzonderingen op de voorraadvergunningen te herleven.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 januari 2020 geoordeeld dat de gemeenteraad op grond van de Huisvestingswet geen bevoegdheid had om vrijstelling te verlenen van het verbod om zonder een vergunning een woonruimte te onttrekken, samen te voegen, om te zetten of tot meerdere woonruimten te vormen als bedoeld in artikel 21 de Huisvestingswet. Op 1 juli 2020 is daarop een reparatieverordening in werking getreden waarmee alle artikelen vervallen die een uitzondering op deze vergunningplichten bevatten, en is sindsdien met handhavingsbeleid gewerkt. Ook de uitzonderingen voor woongroepen en erkende studentenwoningen die in dit artikel staan, betroffen een dergelijke uitzondering. De nieuwe Wet toeristische verhuur van woonruimte maakt het wel mogelijk om met uitzonderingen te werken. Derhalve herleven de uitzonderingen die Amsterdam tot 1 juli 2020 in de verordening had staan weer. In dit artikel betreffen dat de uitzonderingen voor woongroepen en erkende studentenwoningen. Het negende tot en met elfde lid betreffen dus een technische reparatie van bestaand Amsterdams beleid. In deze leden worden de uitzonderingen op de vergunningplicht ten aanzien van woongroepen en erkende studentenwoningen opnieuw teruggebracht in de verordening.

Onderdeel LL

Met dit onderdeel komt artikel 5.3a te vervallen. In artikel 5.3a werden per 1 april 2020 een aantal voorwaarden voor een omzettingsvergunning aangepast. Deze wijziging is inmiddels in werking getreden en verwerkt in de betreffende artikelen. Dit artikel kan daarom komen te vervallen. Dat komt de duidelijkheid ook ten goede omdat anders gedacht zou kunnen worden dat de aanpassingen in artikel 5.3a nog in de betreffende artikelen moeten worden gelezen terwijl ze daarin al verwerkt zijn.

Onderdeel MM

Met dit onderdeel wordt bijlage 1a ingevoegd. In deze bijlage zijn wooncomplexen opgenomen waar specifieke voorrangregelingen op van toepassing zijn. Het gaat om wooncomplexen voor werknemers in de zorg en in het onderwijs en gemengde wooncomplexen waar jonge statushouders samen met andere jongeren wonen die gemotiveerd zijn om hen te ondersteunen.

Onderdeel NN

Tabel 1 t/m 3

De boetetabellen 1 t/m 3 worden met dit onderdeel geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima uit artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Voor de boetebedragen onder het maximum geldt dat deze relatief worden geïndexeerd overeenkomstig de boetemaxima als bedoeld in artikel 23 van het Wetboek van Strafrecht. Dit betreft een beleidsneutrale indexatie.

Tabel 4

Met dit onderdeel wordt voor toeristische verhuur, zijnde B&B en vakantieverhuur, een eigen boetetabel geïntroduceerd. Voor de algemene toelichting voor de boetes en de bijbehorende hoogtes, zie de toelichting van hoofdstuk 4 van de gehele Huisvestingsverordening

Illegale toeristische verhuur is ernstig omdat er zowel sprake is van onttrekking van woonruimte uit de schaarse woningvoorraad als een negatieve invloed op de leefbaarheid. Gezien de schaarste aan woningen in Amsterdam en de onder druk staande leefbaarheid is illegale woningonttrekking vanwege vakantieverhuur een urgent maatschappelijk probleem en heeft de gemeenteraad besloten "lik op stuk beleid" vast te stellen met afschrikwekkende boetebedragen. Het profijt met toeristische verhuur is in

Amsterdam ontzettend hoog. Voor een afschrikwekkende werking is daarom de hoogst mogelijke boete die de Huisvestingswet biedt noodzakelijk. De gemeente acht de vastgestelde boete op basis van deze overwegingen evenredig in de zin van artikel 6 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens (EVRM) en dat is ook meermaals door de rechter bevestigd. Daarom is het maximale boetebedrag dat de Huisvestingswet mogelijk maakt vastgesteld voor de overtredingen van de regels van toeristische verhuur.

De gemiddelde prijs per nacht in Amsterdam is €180 voor een gehele woning (vakantieverhuur). Het gemiddelde jaarlijkse profijt, bij het constant verhuren, is daarmee ongeveer €65.000 (365 x €180). Er mag natuurlijk niet het hele jaar worden verhuurd. Echter; de manier waarop de vigerende dertig-nachten-beleid goed kan worden gehandhaafd is middels de vergunningplicht, registratieplicht en de meldplicht. Wanneer iemand geen vergunning heeft, niet meldt en niet registreert wordt het lastiger effectief te handhaven, en aan de andere kant eenvoudiger onder de radar te blijven. Dit maakt hoge boetes noodzakelijk in de regulering en handhaving van toeristische verhuur.

De boete voor de meldplicht wordt met de invoering van deze tabel verhoogd van €6.000,- naar €8.700,-. Ook de boete voor de registratieplicht wordt op dit bedrag vastgesteld. De nieuwe Wet toeristische verhuur van woonruimte heeft het maximale boetebedrag voor het niet melden en registreren vastgesteld op derde categorie. Dit is een bedrag van €8.700,-. In Amsterdam is de invloed van toeristische verhuur het grootst en er geldt, zoals genoemd, 'lik op stuk-beleid'. Daarom stelt de gemeente de boetebedragen voor de meldplicht en registratieplicht vast op het maximale wettelijke bedrag.

Tabel 5

Met tabel 5 worden recidiveboetes ingevoerd voor professionele verhuurders. Dit houdt in dat verhuurders die twee of meer woningen verhuren, en binnen een periode van vier jaar dezelfde overtreding begaan, een boete opgelegd krijgen die twee keer zo hoog is als de boete voor de eerste overtreding. De recidiveboete kan bijvoorbeeld worden opgelegd voor het zonder huisvestingsvergunning verhuren van woonruimte, voor het schenden van de vergunningplicht voor onttrekken, samenvoegen, omzetten, vormen, Bed & Breakfast of vakantieverhuur, en voor het overtreden van het nachtcriterium voor vakantieverhuur. Voor het schenden van de meldplicht en registratieplicht geldt geen recidiveboete. Hiervoor bestaat namelijk geen wettelijke grondslag in de Huisvestingswet.

Het is belangrijk dat woningen volgens de regels worden gebruikt en Amsterdam handhaaft de regels daarom actief. De regels beschermen namelijk de leefbaarheid in de directe omgeving van de woningen. Ook zorgen ze ervoor dat woonruimten, of een bepaald type woningen, behouden blijven voor de vele woningzoekenden. Verhuurders van meerdere panden dienen zich in het bijzonder op een bonafide wijze bezig te houden met het verhuren van woningen en goed op de hoogte moeten zijn van de geldende regels. Bovendien blijkt in de praktijk dat de huidige boetebedragen voor verhuurders met meerdere panden vaak niet afschrikwekkend genoeg zijn om het illegale gebruik te beëindigen.

2. Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019

Onderdeel A

De definitie van de DAEB-norm is in verband met de wijziging in onderdeel C hieronder niet meer nodig.

Onderdeel B

Artikel 2 van de Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 wordt vervangen naar aanleiding van de intentieverklaring tussen de gemeente Amsterdam, IVBN en Vastgoed Belang. In het eerste lid zijn geen wijzigingen aangebracht. Het tweede lid van dit artikel regelt dat de kale aanvangshuur bij de eerste verhuring van de woning minimaal het bedrag moet zijn bedoeld in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag. In 2020 is dit € 737,14. Maximaal mag de aanvangshuur in 2020 € 1.027,37 bedragen. Door aanpassing van het artikel is duidelijk dat dit het bedrag is voor het jaar 2020. In het vierde en vijfde lid is een jaarlijkse indexering van de bedragen geregeld.

De aanvangshuurprijs voor middeldure huurwoningen bedraagt ingevolge het derde lid vanaf tweede verhuringen ook tenminste het bedrag bedoeld in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag en ten hoogste de maximale aanvangshuurprijs die van toepassing was in het jaar van eerste verhuring ingevolge het tweede lid en vanaf dat jaar geïndexeerd volgens het vijfde lid van dit artikel plus 1 procentpunt. Indien de huurprijs van de laatste huurder lager is dan deze huurprijs dan is de aanvangshuurprijs ten hoogste de huurprijs die de laatste huurder verschuldigd was.

Het vierde lid blijft ongewijzigd. De gemeente gaat ervan uit dat de jaarlijkse huurverhoging maximaal inflatie plus één procentpunt bedraagt. De gemeente staat toe dat de bovengrens vanaf eerste verhuring stijgt conform de consumentenprijsindex plus één procentpunt. Daarom stijgt de maximale huurprijs zoals genoemd in het derde lid met een ander percentage dan de maximale huurprijs zoals genoemd in het tweede lid. Het zesde en zevende lid worden technisch gewijzigd vanwege de andere wijzigingen in dit artikel maar veranderen niet van strekking.

Voorbeeld ter illustratie van het derde lid

Twee nieuwe middeldure huurwoningen (A en B) worden bij eerste verhuring in februari 2020 verhuurd voor een bedrag dat gelijk is aan de maximale aanvangshuurprijs, namelijk €1.027,37. Woning C is nog in aanbouw en wordt in 2022 voor de eerste keer verhuurd. In 2020 was de inflatie 1,85% en 1,5% in 2021. Als gevolg hiervan en de opslag met 1 procentpunt is de maximale aanvangshuur voor woning A en B met ingang van 2022 € 1083,07. In februari 2022 worden beide woningen opnieuw verhuurd en woning C voor de eerste keer:

- Bij huurwoning A is in 2020 en 2021 een jaarlijkse huurverhoging toegepast van 2,5%. De laatste huurder had daarom bij vertrek een huur van €1.079,38. De nieuwe huurder zal dan ook niet meer hoeven te betalen dan dit bedrag.
- Bij huurwoning B is in 2020 en 2021 een jaarlijkse huurverhoging toegepast van 3%. De laatste huurder had daarom bij vertrek een huur van € 1089,94. De maximale aanvangshuurprijs ligt echter lager. De nieuwe huurder zal dan ook niet meer hoeven te betalen dan € 1.083,07.
- Bij huurwoning C wordt de aanvangshuur pas in 2022 bepaald. De aanvangshuur bij eerste verhuring van middeldure huurwoningen zal in 2022 €1.062,07 bedragen. De huurder zal dan ook niet meer hoeven te betalen dan € 1.062,07.

Onderdeel C

Dit onderdeel bevat technische wijzigingen in artikel 3 van Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019. Op 1 januari 2020 is de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 in werking getreden. De Verordening doelgroepen woningbouw Amsterdam 2019 verwijst nog naar de vorige Huisvestingsverordening. Met deze aanpassingen sluiten de verordeningen weer op elkaar aan. Het tweede lid van dit artikel is opnieuw geformuleerd en niet meer direct gekoppeld aan de in de Woningwet vastgelegde DAEB-norm en de uit de Woningwet voortvloeiende wijzigingen van deze inkomensgrens. Het maximale bedrag wijzigt niet. In 2020 is dit bedrag € 61.707.

Onderdeel D

In het eerste lid van artikel 4 wordt de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen aangepast van 15 jaar naar 25 jaar. Dit conform de intentieverklaring tussen de gemeente Amsterdam, IVBN en Vastgoed Belang. Daarnaast wordt een derde lid toegevoegd waarin wordt geregeld dat na het twintigste jaar bij nieuwe huurcontracten de beperkende voorwaarden ten aanzien van de huurprijs niet meer gelden. Voor zittende huurders blijven deze gelden tot en met het vijftiende jaar.

3. Verordening energieleningen Amsterdam 2012

Onderdeel A

Met dit onderdeel worden de definities van de begrippen 'annuïteitenlening', 'beschermd monument' en 'beschermd stads- of dorpsgezicht' toegevoegd. Door deze wijziging vervalt het begrip 'rijksmonument', omdat dit begrip niet voorkomt in de verordening. Daarnaast vervalt het begrip 'het college', omdat de juiste verwijzing in regelgeving naar het college van burgemeester en wethouders 'burgemeester en wethouders' is. Dit wordt in de gehele tekst van de verordening gewijzigd. Artikel 1 bevat definities van begrippen die op meerdere plaatsen in de regeling worden gebruikt. Indien een begrip uit artikel 1 in een bepaling wordt gebruikt dient deze met inachtneming van de definitie in artikel 1 te worden toegepast.

Onderdeel B

Het laatste onderdeel van het eerste lid van artikel 2 wordt op eenzelfde manier opgesteld als de voorgaande onderdelen van dit lid.

Onderdeel C

Artikel 3 gaat over het toekenningsplafond van de energielening en de looptijd van de verordening. In het tweede lid van artikel 3 wordt de looptijd van de verordening gewijzigd naar 31 december 2024.

Onderdeel D

In dit onderdeel wordt de verwijzing naar 'het college' vervangen door 'burgemeester en wethouders'. Dit is de juiste verwijzing naar het college van burgemeester en wethouders in regelgeving.

Onderdeel E

Artikel 5 heeft betrekking op de duurzaamheidsmaatregelen die te financieren zijn met een energielening. Naast de technische wijzigingen wordt in dit artikel een nieuw lid ingevoegd waarbij de mogelijkheid wordt gecreëerd voor burgemeester en wethouders om af te wijken van de Duurzaam Bouwen Lijst voor aangedragen erkende maatregelen. Burgermeester en wethouders kunnen zo afwijken van de Duurzaam Bouwen Lijst voor maatregelen die niet zijn opgenomen in de Duurzaam Bouwen Lijst maar

wel gelijkwaardig of beter zijn dan de opgenomen maatregelen. Hierdoor kunnen burgemeester en wethouders ook voor nieuwe technieken die worden aangedragen een energielening verstrekken.

Onderdeel F

Dit onderdeel wijzigt artikel 6, welke betrekking heeft op stukken die moeten worden aangeleverd bij een aanvraag voor een energielening. Op grond van het nieuwe vierde lid wordt duidelijk welke bescheiden een huurder bij een aanvraag moet verstrekken. Tevens wordt voor alle aanvragers een onderdeel toegevoegd dat aanvragen vergezeld moeten gaan met de verleende vergunning voor de werkzaamheden. Verder worden verschillende technische wijzigingen aangebracht.

Onderdeel G

Dit onderdeel zorgt ervoor dat op grond van het nieuw toegevoegde derde lid in artikel 7 een mogelijkheid opgenomen wordt om de termijn in het tweede lid van dit artikel eenmalig met vier weken te verdagen. Hierdoor kan de bestaande termijn om tot een besluit tot het verstrekken van de lening te komen van acht weken eenmalig met vier weken verlengd worden. Ook wordt in dit artikel een technische wijziging aangebracht.

Onderdeel H

In dit onderdeel wordt in artikel 8 de verwijzing naar 'het college' vervangen door 'burgemeester en wethouders'. Dit is de juiste verwijzing naar het college van burgemeester en wethouders in regelgeving.

Onderdeel I

Met dit onderdeel wordt een nieuw artikel ingevoegd zodat er voor beschermde monumenten en beschermde stads- of dorpsgezichten afgeweken kan worden van de Duurzaam Bouwen Lijst. De mogelijkheid om voor beschermde monumenten af te wijken van de Duurzaam Bouwen Lijst was voorheen opgenomen in de hardheidsclausule onder het tweede lid van artikel 18. De uitzondering wordt echter niet gemaakt op basis van hardheid. De noodzaak om af te wijken van de Duurzaam Bouwen Lijst voor monumentale panden vindt haar oorsprong in de beperkingen die gelden voor ingrepen aan het pand omwille van het behouden van het monumentale karakter van de panden. De beperkingen zijn vastgelegd in de Erfgoedverordening Amsterdam. De Erfgoedverordening geldt voor monumentale panden en voor beschermde stads- en dorpsgezichten. In dit artikel is daarom naast beschermde monumenten ook beschermde stads- en dorpsgezichten opgenomen.

Onderdeel J

In dit onderdeel wordt in artikel 9 de verwijzing naar 'het college' vervangen door 'burgemeester en wethouders'. Dit is de juiste verwijzing naar het college van burgemeester en wethouders in regelgeving.

Onderdeel K

In dit onderdeel wordt de verwijzing naar 'de gemeente Amsterdam' vervangen door 'burgemeester en wethouders'. De deelnemingsovereenkomst is aangegaan door burgemeester en wethouders en daarom is dit het orgaan waarnaar wordt verwezen in het artikel.

Onderdeel L

Artikel 11 heeft betrekking op de kenmerken van de energielening aan particulieren eigenaren. In het eerste en tweede lid worden een technische wijzigingen aangebracht. Daarnaast wordt een nieuw derde lid ingevoegd waarin mogelijk wordt gemaakt dat particulieren een lening kunnen aanvragen van 25.000 euro. Het betreft alleen leningen waarbij tenminste één isolatiemaatregel zoals genoemd onder 1 van de Duurzaam Bouwen Lijst wordt uitgevoerd.

Onderdeel M

Artikel 12 heeft betrekking op de kenmerken van energieleningen aan VvE's. Er worden wijzigingen in het artikel aangebracht om het maximaal te lenen bedrag te verhogen en om de afsluitkosten voor VvE's te vergoeden. Ook worden een aantal technische wijzigingen aangebracht.

In het artikel wordt een nieuw derde lid ingevoegd om het mogelijk te maken dat VvE's een lening kunnen aanvragen van 25.000 euro. Het betreft alleen leningen waarbij tenminste één isolatiemaatregel zoals genoemd onder 1 van de Duurzaam Bouwen Lijst wordt uitgevoerd

Op grond van het nieuwe zesde lid wordt het voor burgemeester en wethouders mogelijk om een deel of het totaal van de door de VvE aan SVn te betalen afsluitkosten voor de lening te vergoeden. In oktober 2016 is de manier waarop de afsluitkosten voor VvE's worden berekend, veranderd door het SVn. Dit heeft vooral nadelig effecten op de afsluitkosten die een VvE betaalt voor een kleine lening. Met deze wijziging is het mogelijk dat burgemeester en wethouders het verschil in afsluitkosten tussen de twee berekeningsmethode vergoeden.

Onderdeel N

Artikel 13 heeft betrekking op de kenmerken van de energielening aan een kleine particuliere verhuurder. Er wordt een aantal technische wijzigingen aangebracht in het artikel. Ook wordt een nieuw derde lid ingevoegd om het mogelijk te maken dat kleine particuliere verhuurders een lening kunnen aanvragen van 25.000 euro. Het betreft alleen leningen waarbij tenminste één isolatiemaatregel zoals genoemd onder 1 van de Duurzaam Bouwen Lijst wordt uitgevoerd.

Onderdeel O

Artikel 13a heeft betrekking op de kenmerken van de Energielening aan een huurder. Er wordt een aantal technische wijzigingen aangebracht in het artikel. Tevens wordt een nieuw derde lid toegevoegd om het mogelijk te maken dat huurders een lening kunnen aanvragen van 25.000 euro. Het betreft alleen leningen waarbij tenminste één isolatiemaatregel zoals genoemd onder 1 van de Duurzaam Bouwen Lijst wordt uitgevoerd.

Onderdeel P

In artikel 14 worden de overige kenmerken van de energielening beschreven. In het artikel worden verschillende technische wijzigingen aangebracht. Verder worden twee aanpassingen gedaan aan dit artikel.

In het artikel wordt een nieuw derde lid toegevoegd waarin staat vastgelegd dat de looptijd van een energielening waar tenminste één isolatiemaatregel wordt uitgevoerd vijftien jaar is. De energielening voor isolatiemaatregelen heeft een langere looptijd dan de energielening voor andere duurzaamheidsmaatregelen omdat deze maatregelen een lange economische en technische levensduur hebben. Door de looptijd van de lening te verlengen kunnen de kosten over een langere periode worden verspreid, zodat de kosten eerder worden terugverdiend uit de besparing op de energielasten. Het eerste lid wordt zo aangepast dat er door burgemeester en wethouders verschillende rentepercentages voor een lening van tien en vijftien jaar kunnen worden vastgesteld.

In het nieuwe achtste lid wordt verduidelijkt dat alle bedragen genoemd in de verordening inclusief btw zijn.

Onderdeel Q

In artikel 15 wordt de afkorting 'VVE' gewijzigd naar 'VvE'.

Onderdeel R

In dit onderdeel wordt in artikel 16 de verwijzing naar 'het college' vervangen door 'burgemeester en wethouders'. Dit is de juiste verwijzing naar het college van burgemeester en wethouders in regelgeving.

Onderdeel S

In dit onderdeel wordt in artikel 17 de verwijzing naar 'het college' vervangen door 'burgemeester en wethouders'. Dit is de juiste verwijzing naar het college van burgemeester en wethouders in regelgeving.

Onderdeel T

Conform onderdeel I vervalt het tweede lid van artikel 18. Ook worden in dit artikel technische wijzigingen aangebracht.

4. Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam

Op 30 november 2017 zijn de takenlijst en het bevoegdhedenregister vastgesteld, die als bijlagen 2 en 3 bij de Verordening op het lokaal bestuur zijn opgenomen, waarin de taken en bevoegdheden staan die het college en de burgemeester aan de voorzitter en het dagelijks bestuur van de stadsdelen heeft toegekend. Vanwege de Wet toeristische verhuur van woonruimte en daarmee gepaard gaande wijzigingen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 wordt het bevoegdhedenregister wat betreft Wonen geactualiseerd.

5. Inwerkingtreding

Met uitzondering van een tweetal onderdelen treden de wijzigingen in deze verordening per 1 januari 2021 in werking.

De eerste uitzondering betreft de registratieplicht voor toeristische verhuur van woonruimten.

In de eindfase van de ontwikkeling van het digitale registratieportaal die nodig is voor de registratieplicht is gebleken dat uitgaan van werking per 1 januari 2021 niet zonder risico's was. Om zeker te zijn van een goede invoering is de registratieplicht daarom met drie maanden uitgesteld naar 1 april 2021. Het is voor zowel de burger, de handhavers als de platformen belangrijk dat een datum wordt gekozen die zowel juridisch als voor wat betreft de uitvoering voldoende zekerheid biedt. Er moet genoeg tijd zijn om het systeem in een volledige versie te kunnen testen. Een invoerdatum van 1 april 2021 biedt die zekerheid.

Er zijn geen consequenties voor de handhaving op de meldplicht, de vergunningplicht (vakantieverhuur en Bed & Breakfast) en het verbod op vakantieverhuur in de drie daarvoor aangewezen wijken. Tot 1

april 2021 geldt de bestaande regelgeving voor toeristische verhuur uit de Huisvestingsverordening 2020 die is gebaseerd op artikel 21 van de Huisvestingswet. Per 1 april 2021, wanneer deze artikelen in werking zijn getreden, geldt het nieuwe regime voor toeristische verhuur die gebaseerd is op de nieuwe Wet toeristische verhuur van woonruimte.

De tweede uitzondering betreft de gewijzigde volgordebepaling van woningzoekenden met een indicatie voor een rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijk ondersteuning 2015 (Wmo). De wijziging houdt in dat niet enkel de datum van afgifte van de Wmo-beschikking voor een rolstoelwoning de volgorde meer bepalen, maar dat woningzoekenden in 'acute' of 'dringende' omstandigheden voorrang krijgen. Deze wijziging zal vanwege een invoeringstermijn die nodig is voor de uitvoering zes maanden later, namelijk op 1 juli 2021, inwerking treden.