

## **Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam tot wijziging van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Nadere regels Amsterdam voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet (Eerste verzamelwijziging van de Nadere regels Amsterdam voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet)**

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op de Huisvestingswet 2014, artikel 147 van de Gemeentewet en artikelen 2.2.6, vijfde lid, 2.6.3, derde lid, 2.6.5, tweede lid, 3.3.11, zesde lid, 3.3.13, derde lid, 3.3.15, derde lid, 3.6.1, vijfde lid en 3.6.2, zesde lid, 3.9.4, derde lid, 3.9.6, derde lid en 3.3.15, derde lid, van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020, artikel 15 van de Leegstandwet,

besluit:

**Eerste verzamelwijziging van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Nadere regels Amsterdam voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet**

### **Artikel I**

De **Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020** worden als volgt gewijzigd:

A. Hoofdstuk 1 Urgenties wordt als volgt gewijzigd:

1. In artikel 3, onderdeel k, wordt "(lid 2)" vervangen door "(lid 3)";
2. In artikel 3, onderdeel l, wordt "(lid 3)" vervangen door "(lid 4)";
3. In artikel 3, Ad b), onderdeel 5, wordt "niet-schoolgaande kinderen" verwijderd.
4. In artikel 3 komt Ad e), onderdeel 2, te luiden: "als de aanvrager in de gemeente is komen wonen zonder te zorgen voor adequate woonruimte voor zichzelf en eventuele andere leden van zijn of haar huishouden, zoals met of zonder kinderen is gaan inwonen bij een ander huishouden."
5. In artikel 3, Ad k), wordt "HVV artikel 1 lid ee." vervangen door "HVV artikel 1, eerste lid, onderdeel v"
6. In artikel 3, wordt na Ad k) een alinea toegevoegd: *Aanvragen vanuit noodopvang voor gezinnen*  
De situatie en het handelen van de aanvrager voorafgaand aan het verblijf in de noodopvang (crisisopvang) voor gezinnen is relevant voor de beoordeling van de weigeringsgronden. Het verblijf in de noodopvang is op zichzelf geen huisvestingsprobleem waarvoor urgentie wordt gegeven en vormt verder een neutrale factor in de beoordeling. Ook telt de periode van verblijf in de noodopvang niet mee in de periode dat de aanvrager in Amsterdam moet hebben gewoond op grond van HVV artikel 2.6.5, eerste lid, onderdeel i. Alleen indien de aanvrager voorafgaand en gedurende het verblijf in de noodopvang aanvullende problemen heeft die vallen binnen de criteria voor sociale of medische urgentie, kan er een urgentieverklaring worden verleend.
7. In artikel 7 wordt "Vergunninghouders oftewel statushouders aan wie op grond van de voorgaande urgentiegrond een woning is toegewezen" vervangen door "Woningzoekenden aan wie op grond van de voorgaande urgentiegrond een woning is toegewezen"
8. Artikel 10 komt te luiden:
  - 10. Urgentiecategorie medische of sociale redenen (sociaal/medische urgentie HVV 2.6.8 lid 1b)**
  1. De aanvraag van een urgentieverklaring op basis van dit artikel wordt beoordeeld op basis van de algemene weigeringsgronden.
  2. Daarnaast kan de urgentie alleen worden verkregen indien:
    - a. de aanvrager met één of meer van de volgende problemen wordt geconfronteerd:
      - I. Ernstige medische problemen
      - II. Dakloosheid of dreigende dakloosheid met zorg voor minderjarige kinderen
      - III. Geweld of ernstige bedreiging;
    - b. bovengenoemd probleem (of problemen) levensontwrichtend is (zijn) voor de aanvrager, dat wil zeggen dat de aanvrager vanwege ernstige woonproblemen niet meer in staat is zelfstandig te functioneren;
    - c. een zelfstandige woning een substantieel deel van de oplossing voor het probleem van de aanvrager vormt; en,

- d. de aanvrager zelfredzaam is wat inhoudt dat de aanvrager in staat zal zijn om duurzaam zelfstandig te wonen.
3. Indien het probleem niet of slechts beperkt opgelost wordt door een andere woonruimte, of als de aanvrager meer gebaat is bij inzet van een voorliggende voorziening (zoals medische of psychische zorg, of begeleiding) wordt de aanvraag afgewezen op grond van artikel 2.6.5 lid 1 d) of lid 1 f). Hiervan is in ieder geval sprake als de aanvrager beschikt over een beschikking voor een maatwerkvoorziening voor opvang of beschermd wonen.

6. Artikelen 18 tot en met 23 komen te luiden:

**18. Speciale doelgroepen (HVV artikel 2.6.8 1f)**

Deze urgentiecategorie is bedoeld voor speciale doelgroepen die door een gespecialiseerde tafel binnen de gemeente worden begeleid en door deze tafel aan burgemeester en wethouders kunnen worden voorgedragen voor urgentie. De doelgroepen betreffen personen die vallen binnen de aanpak voor Multiprobleemgezinnen, het beleid ten aanzien van dreigende ontruiming bij overlast (het Laatste kanstraject, het Nieuwe kanstraject en de Treiteraangepak), het Uitstapprogramma Prostitutie, het beleid voor slachtoffers van mensenhandel en het beleid voor personen die terugkeren na herstel in een revalidatiecentrum. Voor elke groep gelden eigen voorwaarden. Deze zijn hieronder per categorie uitgewerkt.

***Urgentieverlening onder opschortende voorwaarden***

Een deel van deze doelgroepen krijgt een urgentie onder opschortende voorwaarden. Een besluit tot definitieve urgentieverlening wordt genomen zodra betrokkenen voldoen aan de afspraken die zijn gemaakt afhankelijk van de individuele omstandigheden en tenminste één jaar na afgifte van de urgentie onder opschortende voorwaarden. Bij de definitieve urgentieverlening wordt het huurcontract op naam van de instelling omgezet in een huurcontract op naam van betrokkene. Als de afspraken niet worden nagekomen dan wordt niet voldaan aan de opschortende voorwaarden van de urgentie. De urgentie wordt dan niet definitief en de woning kan worden ontruimd.

**19. Multiprobleemgezinnen (artikel 2.6.8 lid 1f)**

Deze urgentiecategorie is bedoeld voor gezinnen, met één of meerdere kinderen, die meervoudige complexe problemen hebben en waarbij verhuizen naar een (andere) woning kan helpen om tot een duurzame bestendige oplossing te komen om de situatie van het gezin te verbeteren. De gezinnen worden geholpen door de inzet van een MPG-aanpak. De procesmanager MPG die onderdeel uitmaakt van het doorbraakteam besluit of een gezin wordt voorgedragen voor de urgentie. De urgentie wordt verleend onder opschortende voorwaarden.

De volgende procedure wordt gevolgd:

- a. de procesmanager MPG besluit of een gezin wordt voorgedragen voor de urgentie onder opschortende voorwaarden;
- b. Team indicaties van de directie Wonen van de gemeente Amsterdam toetst of voldaan is aan de urgentiecriteria en daarmee de urgentie kan worden verleend;
- c. Met behulp van de urgentie krijgen de gezinnen een eenmalige aanbieding voor een woning;
- d. bij aanvang komt het contract op naam van de zorgaanbieder;
- e. bij aanvang wordt ook een integraal plan voor het gezin gemaakt en met het gezin afgesproken. Hierin is de begeleiding uitgewerkt en hierin staat welke persoonlijke doelen het gezin moet behalen om een huurcontract op eigen naam te krijgen;
- f. als het gezin de afspraken in het integraal plan niet nakomt dan wordt de woning ontruimd en wordt de urgentie niet definitief.

**20. Beleid ten aanzien van dreigende ontruiming bij overlast (artikel 2.6.8 lid 1f)**

***20.1 Laatste- en Nieuwe Kanstraject***

Veroorzakers van extreme (buren)overlast kunnen door een ontruimingsprocedure dakloos worden. Als onderdeel van het gemeentelijk preventiebeleid kunnen zij onder strikte voorwaarden nog eenmaal (als laatste kans) een andere woning aangeboden krijgen. Bij het Laatste Kanstraject wordt een woning aangeboden aan de betrokkene na een ontruimingsvonnis van de rechter. Bij het Nieuwe Kanstraject biedt de corporatie in geval van langdurige overlast de huurder een nieuwe woning aan ter voorkoming van een ontruimingsprocedure via de rechtbank. Als de huurovereenkomst daarbij wordt beëindigd met wederzijds goedvinden, krijgt de huurder een vervangende woning. De aanpak is verder gelijk aan het Laatste Kanstraject. Het Laatste Kanstraject en het Nieuwe Kanstraject worden uitgevoerd door de GGD en de directie Wonen in samenwerking met de Meldpunten Zorg en Woonoverlast, zorgaanbieders en de woningcorporaties. Het Laatste Kanstraject en het Nieuwe Kanstraject worden voornamelijk ingezet voor alleenstaanden en stellen zonder kinderen met psychiatrische en/of verslavingsproblematiek. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. in aanmerking komen personen van wie het Groot Overleg Bestrijding Extreme Overlast verwacht dat zij met begeleiding in de nieuwe woonsituatie geen extreme overlast meer zullen veroorzaken, er is een Einde Interventieverklaring afgegeven en een Laatste Kans of Nieuwe Kans voorgesteld;
- b. er is een ontbindingsvonnis van het bestaande huurcontract (bij het Laatste Kanstraject) of de huurovereenkomst is beëindigd met wederzijds goedvinden (bij het Nieuwe Kanstraject);
- c. inkomen, schulden (incl. inkomensbeheer), dagbesteding, begeleiding en/of behandeling zijn geregeld;
- d. de betrokkene gaat schriftelijk akkoord met de afspraken die horen bij het Laatste Kanstraject of het Nieuwe Kanstraject.

De volgende procedure wordt gevolgd:

- a. de betrokkene krijgt een urgentie onder opschortende voorwaarden;
- b. de betrokkene krijgt een eenmalige aanbieding van een woning;
- c. het huurcontract van de woning komt twee jaar op naam van de zorgaanbieder, die ook de begeleiding verzorgt;
- d. een casemanager van de GGD ziet er op toe dat de afspraken worden nagekomen;
- e. als de betrokkene zich houdt aan de afspraken en niet opnieuw overlast veroorzaakt wordt het huurcontract na twee jaar overgezet op naam van de bewoner en wordt het Laatste Kanstraject of Nieuwe Kanstraject beëindigd;
- f. als de betrokkene zich niet aan de afspraken houdt of opnieuw overlast veroorzaakt kan de zorgaanbieder of de verhuurder ontruiming van de woning bij de kantonrechter vorderen;
- g. de eerste drie jaar na ontruiming komt de betrokkene niet in aanmerking voor urgentie voor een sociale huurwoning.

### **20.2 Treiteraangepak**

De Amsterdamse treiteraangepak is bedoeld om ernstige woonoverlast aan te pakken. Namens de gemeente Amsterdam nemen de stadsdeelregisseurs het initiatief bij de aanpak van individuele treitersituaties. Er kan worden opgeschaald naar een multidisciplinair interventieteam. Aan daders en of slachtoffers kan een vervangende woning worden aangeboden, daarbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. er is bij herhaling sprake van overlast in de woonomgeving in combinatie met ernstige bedreigingen van personen en/of vernielingen van eigendommen;
- b. de vermoedelijke dader is een direct omwonende;
- c. het slachtofferschap is onbetwist.

De volgende procedure wordt gevolgd:

- a. de betrokkene krijgt een urgentie onder opschortende voorwaarden;
- b. de gemeente Amsterdam zoekt samen met de woningcorporaties naar een andere woning voor de betrokkene in een ander stadsdeel dan waar de overlast plaatsvond;
- c. de betrokkene krijgt een eenmalige aanbieding van een woning;
- d. de betrokkene gaat schriftelijk akkoord met de afspraken die horen bij de treiteraangepak;
- e. het huurcontract van de woning komt twee jaar op naam van het Leger des Heils;
- f. Restart begeleidt de betrokkene in de nieuwe woonomgeving;
- g. als de betrokkene zich houdt aan de afspraken die in de overeenkomst zijn opgenomen, dan kan na twee jaar het huurcontract op naam van de betrokkene worden overgezet;
- h. als de betrokkene zich niet aan de afspraken houdt, dan kan tot ontruiming worden overgegaan;
- i. de eerste drie jaar na ontruiming komt de betrokkene niet in aanmerking voor urgentie voor een sociale huurwoning.

### **21. Uitstapprogramma prostitutie (artikel 2.6.8 lid 1f)**

De gemeente Amsterdam heeft in 2012 het uitstapprogramma voor prostituees verbeterd, onder meer wat betreft huisvesting. De afdeling Wonen heeft in samenwerking met de GGD en HVO-Querido (P&G292) twee routes naar huisvesting ingesteld voor vrouwen die geen eigen woning hebben: één voor vrouwen met OGGZ-problematiek en één voor vrouwen zonder OGGZ-problematiek. Huisvesting is een voorwaarde voor het bieden van zorg en begeleiding om de zelfstandigheid van de betrokkene te ondersteunen.

#### **Met OGGZ-problematiek**

De aanmelding van uittredende prostituees wordt gedaan door P&G292 bij de Instroomtafel Volwassenen voor plaatsing in de Maatschappelijke Opvang of in Begeleid Wonen. Verder gelden de volgende voorwaarden:

- a. op het moment van aanmelden woont de betrokkene en diens huishouden minimaal twee jaar gedurende de drie jaar direct voorafgaand aan de aanmelding in Amsterdam;

- b. een betrokkene, die wordt geplaatst in Begeleid Wonen, moet naast aan de instroomcriteria ook voldoen aan de criteria van de stabiele mix.

De volgende procedure wordt gevolgd:

- a. de betrokkene krijgt een urgentie onder opschortende voorwaarden;
- b. de betrokkene krijgt een eenmalige aanbieding van een woning via de Uitstroomtafel Volwassenen;
- c. het huurcontract van de woning komt voor minimaal een jaar op naam van HVO-Querido;
- d. de betrokkene wordt begeleid door P&G292 van HVO-Querido;
- e. voldoet de betrokkene aan alle uitstroomcriteria, dan kan de Uitstroomtafel Volwassenen besluiten om het huurcontract over te zetten op naam van de betrokkene.

#### **Zonder OGGZ-problematiek**

De aanmelding van uittredende prostituees wordt gedaan door P&G292 bij de Instroomtafel Volwassenen voor tijdelijke plaatsing in één van de drie woningen die HVO-Querido permanent huurt voor de opvang van prostituees die gebruik maken van het uitstapprogramma. Tevens gelden de volgende voorwaarden:

- a. op het moment van aanmelden woont de betrokkene minimaal twee jaar gedurende de drie jaar direct voorafgaand aan de aanmelding in Amsterdam;
- b. stabiele leefgebieden: woonvaardigheden, financiën, dagbesteding en zorg/begeleiding;
- c. er is een regulier inkomen en de schulden zijn geregeld;
- d. inschrijving bij WoningNet.

De volgende procedure wordt gevolgd:

- a. de betrokkene verblijft niet langer dan ongeveer een jaar in de woning die HVO/Querido verhuurt;
- b. Daarna draagt P&G292 de betrokkene voor bij het Team Indicaties van de afdeling Wonen voor de eenmalige aanbieding van een woning.

#### **22. Slachtoffers van mensenhandel (artikel 2.6.8 lid 1f)**

Slachtoffers van mensenhandel kunnen een tijdelijke verblijfsvergunning op humanitaire gronden krijgen als ze aangifte doen tegen de mensenhandelaar en meewerken aan het strafrechtelijk onderzoek. Daarbij worden ze eerst in de Maatschappelijke Opvang geplaatst. Vervolgens kunnen ze met voorrang uitstromen naar een woning via het initiatief 'Doorstroomwoningen' van de Stadsregio Amsterdam, het Amsterdam Coördinatiepunt Mensenhandel (ACM), HVO-Querido en de gemeente Amsterdam. Er wordt een urgentie verleend onder opschortende voorwaarden. Daarbij geldt de volgende procedure:

- a. Slachtoffers met een verblijfsvergunning "humanitair tijdelijk" (voorheen B-9 vergunning) worden per tweetal geplaatst in een tijdelijke woning voor de duur van de verblijfsvergunning in Amstelveen, Haarlemmermeer, Purmerend of Zaanstad (niet in Amsterdam);
- b. de onder a) genoemde woningen worden gehuurd door HVO-Querido;
- c. Slachtoffers met een vergunning 'humanitair niet tijdelijk' van 5 jaar of meer kunnen doorstromen naar een zelfstandige woning met contract op eigen naam.

#### **23. Huisvesting na revalidatie (artikel 2.6.8 lid 1f)**

Volwassenen kunnen voorrang krijgen op een sociale huurwoning in het kader van de 'verkeerde beddenproblematiek' (op grond van medische of sociale redenen).

Hierbij gaat het om tijdelijk verblijf in een intramurale instelling en de onmogelijkheid om na revalidatie terug te keren naar de eigen woning in Amsterdam. De snelle toewijzing van een andere woning is nodig om een dure intramurale plek vrij te maken.

De instelling geeft bij de afdeling Wonen aan dat er sprake is van de verkeerde beddenproblematiek. Bij deze urgentie gelden de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager is minimaal 18 jaar oud;
- b. de aanvrager is in het bezit van een functiegerichte zorgindicatie (niet: hulp bij het huishouden);
- c. er zijn geen aanvullende voorwaarden voor gezinssamenstelling, inkomen en binding aan Amsterdam.

De aanvrager wordt door de afdeling Wonen via directe bemiddeling begeleid naar een woning (bv. wibo of seniorenwoning).

Hoofdstuk 3 Stadsvernieuwingsurgentie bij sloop en renovatiecomplexen van corporaties komt te luiden:

### **Hoofdstuk 3 Stadsvernieuwingsurgentie bij sloop en renovatiecomplexen van corporaties en bij noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel van particulier of privaat bezit**

#### **Inleiding**

Op grond van artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel c, Huisvestingsverordening kunnen burgemeester en wethouders een urgentieverklaring verlenen aan woningzoekenden die naar een andere woonruimte moeten worden bemiddeld vanwege sloop, onderhoud of herstel van de huidige woonruimte (stadsvernieuwingsurgentie). Deze nadere regel is een uitwerking van deze urgentie categorie. Deze urgentie categorie is van toepassing in het geval van sloop of renovatie van corporatiewoningen en bij noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel van sociale huurwoningen van particuliere of private verhuurders, met uitzondering van tijdelijke complexen. Deze regeling is niet van toepassing op wooncomplexen met een tijdelijke bestemming.

Als huurders hun woning (tijdelijk) moeten verlaten door een geplande sloop, renovatie of noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel krijgen zij onder voorwaarden een stadsvernieuwingsurgentieverklaring. Burgemeester en wethouders geven voorafgaand aan het verlenen van de urgentieverklaring een peildatumbesluit af. Met behulp van de stadsvernieuwingsurgentieverklaring kunnen de huurders vervolgens vanaf de peildatum met voorrang andere woonruimte vinden.

Bij woningcorporaties gaat het hier om een regulier proces. Voorafgaand aan het peildatumbesluit is een traject geweest waarbij de woningcorporatie de mogelijkheden en draagvlak voor haar plannen heeft verkend en afspraken heeft gemaakt met belanghebbenden (onder andere de huurders van de woonruimten en de omwonenden). De woningcorporatie volgt bij dit traject de Kaderafspraken. Bij particuliere sociale huur gaat het om uitzonderlijke gevallen waar de regeling wordt toegepast. Particuliere of private verhuurders zijn in beginsel zelf verantwoordelijk voor het aanbieden van vervangende woonruimte aan de huurders. Ook als zij een aanschrijving van burgemeester en wethouders of een ander verzoek ontvangen tot herstel op basis van de gebrekenlijst en het onderhoud of herstel moet in onbewoonde staat plaatsvinden. Alleen in uitzonderlijke gevallen en onder de voorwaarden in deze regeling kan een beroep worden gedaan op stadsvernieuwingsurgentie.

## **Paragraaf 1 Algemene bepalingen**

### **1. Begrippen**

- a. **Bouwbesluit:** de algemene maatregel van bestuur waarin de minimale eisen en technische voorschriften voor zowel het bouwen van nieuwe bouwwerken als voor de staat van bestaande bouwwerken zijn vastgelegd.
- b. **Kaderafspraken:** stedelijk geldende afspraken van de gemeente, woningcorporaties en de Federatie Amsterdamse Huurderskoepels over hoe corporaties en huurders het participatieproces dienen in te richten bij sloop of renovatie van woonruimten.
- c. **Noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel:** hiervan is sprake als een gebouw met woonruimten in een zodanige staat verkeerd dat burgemeester en wethouders handhavend kunnen optreden op grond van het minimale niveau voor bestaande bouw uit het Bouwbesluit.
- d. **Onuitvoerbaar in bewoonde staat:** indien werkzaamheden ten behoeve van noodzakelijk bouwkundig onderhoud of herstel een verhuurde woonruimte voor een periode van tenminste 6 maanden onbewoonbaar maakt.
- e. **Peildatum:** de datum die door burgemeester en wethouders in een besluit wordt aangemerkt als aanvangsdatum van de herhuisvesting van huurders vanwege stadsvernieuwing.
- f. **Oriëntatiefase:** het verkennen van verschillende mogelijkheden van de vernieuwing of verbetering van een bepaald complex en het opzetten van de bewonersparticipatie zoals voorgeschreven in de Kaderafspraken.
- g. **Renovatie:** gedeeltelijke vernieuwing van een woonruimte door veranderingen van of toevoegingen aan de woonruimte.
- h. **Semi-stadsvernieuwingsurgentie:** een specifieke vorm van stadsvernieuwingsurgentie voor gezinsleden, zijnde eigen kinderen ouder dan 23 jaar, en hoofdbewoners van onzelfstandige woningen met een regulier huurcontract.
- i. **Stadsvernieuwingsurgentie:** een huurder met stadsvernieuwingsurgentie kan met voorrang zoeken naar een woonruimte in WoningNet binnen de aangewezen categorie woonruimten.
- j. **Verhuiskostenvergoeding:** vergoeding als bedoeld in artikel 220, zesde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk wetboek.
- k. **Wisselwoning:** een (al ingerichte) woning waar de huurder tijdelijk verblijft totdat de werkzaamheden in eigen woning zijn afgerond.

## **Paragraaf 2 Corporatiewoningen**

### **2.1 Aanvragen peildatum**

1. De woningcorporatie vraagt de peildatum aan voor het complex waar sloop- of renovatiewerkzaamheden zullen plaatsvinden nadat de oriëntatiefase overeenkomstig de Kaderafspraken is afgerond.
2. De volgende stukken dienen bij de aanvraag te worden aangeleverd:
  - a. het renovatieplan;
  - b. het sociaal plan;
  - c. het advies van de bewonerscommissie op het renovatieplan en sociaal plan;
  - d. de reactie van de corporatie op het advies van de bewonerscommissie; en

het verslag van de laatste vergadering met de bewonerscommissie

## **2.2 Beoordeling peildatumaanvraag corporatiebezit**

1. Burgemeester en wethouders stellen de peildatum vast indien:
  - a. de werkzaamheden van het sloop- of renovatieproject binnen één tot anderhalf jaar starten vanaf de peildatum aanvraag;
  - b. de bewonersparticipatie volgens de Kaderafspraken is afgerond.
2. Burgemeester en wethouders geven de peildatum als bedoeld in het eerste lid slechts af indien het complex waar de sloop- of renovatiewerkzaamheden gaan plaatsvinden geen tijdelijk wooncomplex betreft.
3. Na afgifte van het peildatumbesluit kunnen burgemeester en woonruimten die voldoen aan de voorwaarden in artikel 2.3.

## **2.3 Voorwaarden stadsvernieuwingsurgentie corporatiebezit**

1. Huurders van een woonruimte in corporatiebezit met een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, die de betreffende woonruimte als hoofdverblijf en rechtmatig bewonen, komen in aanmerking voor de stadsvernieuwingsurgentie na afgifte van het peildatumbesluit.
2. In afwijking van het eerste lid komen de volgende huurders niet in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie:
  - a. huurders die een woonruimte betrekken waar reeds een peildatumbesluit voor is afgegeven die in het verleden ligt;
  - b. huurders met een tijdelijk huurcontract op basis van de Leegstandwet;
  - c. huurders met een gebruiksovereenkomst;
  - d. huurders met een campuscontract als bedoeld in artikel 274, vierde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (zij worden direct begeleid naar een andere woonruimte met een campuscontract);
  - e. huurders jonger dan 18 jaar;
  - f. huurders met een belastbaar huishoudeninkomen van € 55.113,- of meer (prijspeil 2020, jaarlijkse indexatie CPI) deze bewoners worden wel begeleid door de woningcorporatie bij het zoeken naar vervangende woonruimte in de vrije sector;
  - g. inwonenden (zij kunnen blijven inwonen in de nieuwe woonruimte van het huishouden dat in aanmerking komt voor stadsvernieuwingsurgentie).

## **2.4 Jongerencontracten**

1. In afwijking van artikel 2.3 komen huurders met een jongerencontract als bedoeld in artikel 274c, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek alleen in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie als zij ten tijde van het sluiten van het nieuwe huurcontract een leeftijd hebben van ten minste 28 jaar.
2. Huurders met een jongerencontract als bedoeld in artikel 274c, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek die ten tijde van het sluiten van het nieuwe huurcontract een leeftijd hebben onder 28 jaar komen niet in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie maar worden wel bemiddeld naar een andere jongerenwoning. Er worden in dit geval maximaal drie passende woonruimten aangeboden.
3. In afwijking van het eerste lid komen huurders met een jongerencontract dat afloopt tussen de peildatum en de datum van de aanvang van de werkzaamheden en huurders waarvan het huurcontract niet wordt opgezegd, omdat tijdelijk verbleven kan worden in een wisselwoning, niet in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie.

## **2.5 Voorwaarden semi-stadsvernieuwingsurgentie corporatiebezit**

1. De volgende personen komen in aanmerking voor een semi-stadsvernieuwingsurgentieverklaring:
  - a. Inwonende kinderen bij een huishouden dat in aanmerking komt voor een stadsvernieuwingsurgentieverklaring die op de peildatum 23 jaar of ouder zijn en langer dan vijf jaar onafgebroken met dit huishouden wonen (aantoonbaar met een uittreksel uit de Basisregistratie Personen en vastgesteld door de corporatie tijdens het huisbezoek).
  - b. Huurders van een onzelfstandige woonruimte: als de huurder op de peildatum een leeftijd heeft van ten minste 18 jaar en op de peildatum meer dan twee jaar in de woonruimte woont (aantoonbaar met een uittreksel uit de Basisregistratie Personen en vastgesteld door de corporatie tijdens het huisbezoek).
2. Bewoners zonder individueel huurcontract of bewoners die bedrijfs- of andere gebouwen zonder woonbestemming in gebruik nemen waar burgemeesters en wethouders of corporatie woningbouwplannen ontwikkelt, komen niet in aanmerking voor een semi-stadsvernieuwingsurgentieverklaring.

## **2.6 Geldigheid stadsvernieuwingsurgentieverklaring corporatiebezit**

1. Een stadsvernieuwingsurgentieverklaring voor huurders van corporatiewoningen is anderhalf jaar geldig vanaf de datum van afgifte.
2. Personen met een stadsvernieuwingsurgentieverklaring zoeken zelf op WoningNet naar een andere woonruimte.

### **Paragraaf 3 Sociale huurwoningen in particulier of privaat bezit**

#### **3.1 Aanvragen peildatum en stadsvernieuwingsurgentie particulier of privaat bezit**

1. De eigenaar van de woonruimte vraagt de peildatum en de stadsvernieuwingsurgentieverklaring aan door een schriftelijk verzoek in te dienen bij burgemeester en wethouders.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval bescheiden overlegd waaruit blijkt dat:
  - a. de eigenaar al contact heeft gehad met burgemeester en wethouders over de werkzaamheden in de woonruimte, de noodzakelijkheid en de uitvoering van de werkzaamheden en de noodzaak tot het uitplaatsen van de huurders;
  - b. de eigenaar niet zelf in andere huisvesting van de huurder kan voorzien en inspanningen heeft verricht om de huurder uit te plaatsen;
  - c. de huurder op het adres is ingeschreven en de rechtmatige huurder is;
  - d. de huurder schriftelijk heeft verklaard in te stemmen met de uitplaatsing;
  - e. de huurder is ingeschreven bij WoningNet, de eigenaar de inschrijfkosten heeft vergoed en de huurder heeft uitgelegd dat de huurder met de stadsvernieuwingsurgentie zelf op WoningNet dient te zoeken naar een andere woonruimte en indien nodig hulp kan vragen aan stichting !Woon;
  - f. de huurder een inkomen heeft onder de inkomensgrens van € 55.113,- (prijsspeil 2020, jaarlijkse indexatie CPI);
  - g. de huurder desgewenst kan terugkeren na de bouwkundige ingreep onder de eerder overeengekomen (huur)voorwaarden tussen eigenaar en huurder;
  - h. de eigenaar een juridische procedure zal starten als de huurder niet binnen een jaar met stadsvernieuwingsurgentie andere (tijdelijke) woonruimte heeft gevonden.
  - i. de wettelijke verhuiskostenvergoeding wordt betaald aan de huurder (€6253 voor het verhuizen naar een andere zelfstandige woonruimte, prijspeil 2020) als een andere woonruimte is gevonden.

#### **3.2 Beoordelen peildatumaanvraag particulier of privaat bezit**

Burgemeester en wethouders stellen de peildatum vast en verlenen de stadsvernieuwingsurgentieverklaring aan de huurder indien is voldaan aan de voorwaarden in artikel 3.3.

#### **3.3 Voorwaarden stadsvernieuwingsurgentie particulier of privaat bezit**

1. Huurders van een woonruimte met een aanvangshuur onder de liberalisatiegrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, a, van de Wet op de huurtoeslag in particulier of privaat eigendom komen onder de volgende voorwaarden in aanmerking voor stadsvernieuwingsurgentie:
  - a. het betreft een woonruimte of wooncomplex met maximaal vier woonruimten;
  - b. de bouwkundige ingreep is noodzakelijk;
  - c. de bouwkundige ingreep kan niet in bewoonde staat plaatsvinden;
  - d. de eigenaar kan niet zelf in vervangende huisvesting voor de huurder voorzien en heeft aantoonbaar inspanning verricht om de huurder zelf (tijdelijk) alternatieve woonruimte aan te bieden;
  - e. de huurder kan na de bouwkundige ingreep terugkeren tegen de (huur)voorwaarden die de eigenaar met de huurder voor de uitplaatsing is overeengekomen;
  - f. de huurder is ingeschreven bij Woningnet;
  - g. de huurder stemt in met de uitplaatsing.
2. In afwijking van het eerste lid komen de volgende huurders niet in aanmerking voor een stadsvernieuwingsurgentieverklaring:
  - a. huurders die jonger zijn dan 18 jaar;
  - b. huurders met een campuscontract als bedoeld in artikel 274, vierde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
  - c. huurders met een jongerencontract als bedoeld in artikel 274c, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek die jonger zijn dan 28 jaar op de peildatum;
  - d. huurders die zonder toestemming van de eigenaar de woonruimte in gebruik hebben genomen;
  - e. huurders die een woonruimte betrekken na een op die woonruimte betrekking hebbende peildatum;
  - f. huurders met een tijdelijk huurcontract op basis van de Leegstandwet;
  - g. huurders met een gebruiksovereenkomst;
  - h. huurders met een belastbaar jaarinkomen boven de inkomensgrens voor sociale huurwoningen € 55.113,- of meer (prijsspeil 2020, jaarlijkse indexatie CPI).

### 3.4 Geldigheid stadsvernieuwingsurgentieverklaring particulier of privaat bezit

1. De stadsvernieuwingsurgentieverklaring voor huurders van particuliere sociale huurwoningen is een jaar geldig vanaf datum afgifte.
2. Personen met een stadsvernieuwingsurgentieverklaring zoeken zelf op WoningNet naar een andere woonruimte.

C. Hoofdstuk 4 komt te vervallen.

D. Hoofdstuk 6 Voorraadvergunningen wordt als volgt gewijzigd:

1. In dit hoofdstuk wordt “onttrekkingsvergunning” vervangen door “vergunning”
2. Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:
  1. Voor de tekst wordt de aanduiding “1.” geplaatst.
  2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
    2. De geluidseisen als bedoeld in het eerste lid gelden ook ten aanzien van de geluidsoverdracht tussen de nieuw te vormen woningen.
3. In artikel 3 wordt “laatst beschikbare cijfers 2019” veranderd in “laatst beschikbare cijfers 2020”
4. Onder vernummering van artikelen 4 tot en met 6 tot 5 tot en met 7 wordt een nieuw artikel ingevoegd, luidende:

#### 4. Kwaliteitseisen

4.1 Het kwaliteitsniveau van de gevormde woonruimten dient te voldoen aan hetgeen is bepaald in het Bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw.

4.2 In aanvulling op 4.1 dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Asbest:
  - i. Voor de woonruimte(n) in bouwwerken die voor 1 januari 1994 zijn gebouwd wordt een asbestinventarisatie als bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit uitgevoerd; en,
  - ii. Onveilige asbesthoudende materialen inclusief beschadigde hechtgebonden asbesthoudende materialen op kwetsbare (voor bewoner bereikbare) plaatsen worden verwijderd, behalve omkokerde leidingen voor ventilatie, rookgasafvoer of riolering mits het asbest in hechtgebonden staat is.
- b. Elektriciteitsvoorziening: De aanwezige voorziening voor elektriciteit dient veilig in gebruik te zijn. De elektrische installatie dient door middel van een keuringsrapport te zijn goedgekeurd door een erkend installatiebedrijf, dat is aangesloten bij een vakorganisatie. In het keuringsrapport dient te staan dat de installatie voldoet aan de eisen van NEN 1010:2015+C2:2016. De adressen die zijn gekeurd, moeten duidelijk staan vermeld met de huisnummers en keuringsdatum. Het keuringsrapport moet gewaarmerkt en ondertekend zijn.
- c. Gasvoorziening: De aanwezige voorziening voor gas dient, tenzij de woonruimte volledig gasloos is, veilig in gebruik te zijn. De installatie dient door middel van een keuringsrapport te zijn goedgekeurd door een erkend installatiebedrijf, dat is aangesloten bij een vakorganisatie. In het keuringsrapport dient te staan dat de installatie voldoet aan de eisen van NEN 1078. De adressen die zijn gekeurd, moeten duidelijk staan vermeld met de huisnummers en keuringsdatum. Het keuringsrapport moet gewaarmerkt en ondertekend zijn.
- d. Eigen meterkast: ledere gevormde woonruimte dient te beschikken over een eigen meterkast.
- e. Loden waterleidingen: Loden waterleidingen worden buiten gebruik gesteld.
- f. Sterkte bij brand: Bouwbesluit paragraaf 2.2.2 (bestaande bouw) is van toepassing met dien verstande dat de brandwerendheid met betrekking tot bezwijken van de bouwconstructie, indien de vloer van het verblijfsgebied hoger ligt dan 7 meter en niet hoger dan 13 meter boven meetniveau, ook 60 minuten moet zijn.

E. Hoofdstuk 7 Splitsen in appartementsrechten wordt als volgt gewijzigd:

1. In artikel 3 komt te vervallen: In termen van het Bouwbesluit 2012 (hierna Bouwbesluit) betekent ingrijpende vernieuwbouw het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een gebouw met woningen waarop de ontheffingsbevoegdheid van toepassing is, zoals opgenomen in het Bouwbesluit.
2. In artikel 3 wordt “Er is sprake van ingrijpende vernieuwbouw, als het gebouw met woningen in overeenstemming is met de voorschriften in de nieuwbouwparagrafen van het Bouwbesluit,” vervangen door “Er is sprake van ingrijpende vernieuwbouw, als het gebouw met woningen, na



- het geheel of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van dat gebouw, in overeenstemming is met de voorschriften in de nieuwbouwparagrafen van het Bouwbesluit;”
3. In artikel 5, paragraaf 1, wordt onder Woning, onderdeel a, “asbestinventarisatierapport opgesteld” vervangen door “asbestinventarisatie als bedoeld in artikel 4.54a, eerste lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit uitgevoerd”.
  4. In artikel 5, paragraaf 1, onder Woning, onderdeel a, komt te vervallen: op basis van een visuele inspectie, het zogenaamde type A onderzoek.
  5. In artikel 5, paragraaf 5, onder Loden Waterleidingen, komt te vervallen: in de woning.

F. Hoofdstuk 10 Zorgfuncties in voorrangregeling wordt als volgt gewijzigd:

1. Artikel 1, onderdelen a tot en met g komen te luiden:
  - a. Verpleegkundige;
  - b. verzorgende IG;
  - c. gezinscoach jeugd, gezinsmanager jeugd;
  - d. begeleider gehandicaptenzorg;
  - e. doktersassistent, apothekersassistent, operatieassistent;
  - f. praktijkondersteuner;
  - g. anesthesiemedewerker.

*Toelichting*

In overleg met de Amsterdamse zorgsector wordt per 1 januari 2021 de lijst met functies in de zorg die in aanmerking komen voor de voorrangregeling in de Huisvestingsverordening aangescherpt. De lijst cruciale functies (SIGRA, 2020) en de vacaturepeilingen 2020 zijn daarbij uitgangspunt.

Ten opzichte van de lijst zoals die tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2021 van toepassing was, zijn daarom een aantal wijzigingen doorgevoerd. De functies helpende, sociaal maatschappelijk werker en sociaal maatschappelijk dienstverlener staan niet meer op de lijst. In 2020 bestond er geen nijpend tekort met betrekking tot deze functies en worden ze in vergelijking met de andere functies als minder cruciaal beschouwd binnen het gehele zorgsysteem. De functie begeleider staat per 1 januari 2021 niet meer op de lijst. Deze functiebenaming is te breed gedefinieerd waardoor ook begeleiders uit sub-sectoren waar geen nijpend tekort is, toegang krijgen. Dat beperkt de uitvoering en doelmatigheid van de voorrangregeling. Binnen het containerbegrip begeleiders is gekeken naar een specificering. In overleg met de sector is geconcludeerd om gezinscoaches en gezinsmanagers (beide in de jeugdzorgsector) en begeleiders gehandicaptenzorg op te nemen in de voorrangregeling.

Hierna volgt een nadere toelichting op de functies die per 1 januari 2021 in aanmerking komen.

- a. Verpleegkundige:  
Het is van belang om deze functie in zijn geheel op de lijst te zetten gezien het grote tekort binnen alle lagen, specialisaties en subdomeinen en de ontwrichtende werking die het tekort aan verpleegkundigen heeft op het zorgsysteem.
- b. Verzorgende Individuele Gezondheidszorg (IG):  
Binnen de functie verzorgende concentreren we ons op de functie verzorgende IG. Vanwege het aanhoudende tekort en de cruciale rol die zij hebben, met name binnen de VVT (Verpleeg- en Verzorgingshuizen en Thuiszorg).
- c. Gezinscoach jeugd, gezinsmanager jeugd:  
Cruciaal binnen het jeugdzorgdomein, met betrekking tot begeleidende taken van jeugdigen, jongeren en gezin.
- d. Begeleider gehandicaptenzorg:  
Het begeleiden van gehandicapten, zowel in groepsverband als individueel is cruciaal en de sector heeft te maken met een stijgend tekort.
- e. Doktersassistent, apothekersassistent, operatieassistent:  
In de zorgsector zijn grote tekorten aan deze ondersteunende functies, deze zijn nodig voor de voortgang van het primaire proces in de zorg.
- f. Praktijkondersteuner:  
Zij vervullen een belangrijke rol in het beperken van de toestroom naar tweedelijns zorg.
- g. Anesthesiemedewerker:  
Deze functie staat op de lijst met cruciale functies en is van groot belang binnen de keten van ziekenhuiszorg.

In alle gevallen geldt op grond van artikel 2.3.7 in de Huisvestingsverordening dat de medewerker bevoegd moet zijn om de functie uit te oefenen.

## **Artikel II**

De **Nadere regels Amsterdam voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet** worden als volgt gewijzigd:

- A. Artikel 3 wordt als volgt gewijzigd:
1. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
    3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de vergunning als bedoeld in het eerste lid, aanhef, nadere voorwaarden of voorschriften stellen en daarbij van het bepaalde in het eerste lid, onderdeel a, afwijken.
- B. In de artikelsgewijze toelichting op artikel 3 wordt aan het slot na de zin 'Het advies van het stadsdeel is zwaarwegend, maar niet doorslaggevend' de volgende toelichting toegevoegd: In het derde lid is een bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om nadere voorwaarden of voorschriften te stellen bij de verlening van de vergunning voor tijdelijke verhuur. Burgemeester en wethouders kunnen daarbij ook afwijken van de voorwaarde in onderdeel a dat de sloop- of renovatiewerkzaamheden binnen twee jaar moeten aanvangen. Burgemeester en wethouders kunnen bijvoorbeeld de vergunning eerder verlenen dan twee jaar voor de start van de sloop- of renovatiewerkzaamheden onder de voorwaarde dat de woningen in het complex tijdelijk worden verhuurd aan bijzondere doelgroepen, zoals economisch daklozen. Ook bij het afwijken van de termijn van twee jaar blijft de landelijke Leegstandwet gelden. Volgens de Leegstandwet wordt de vergunning verleend als de sloop- of renovatiewerkzaamheden binnen een redelijke termijn plaatsvinden. Burgemeester en wethouders kunnen daarom afwijken van de termijn van twee jaar, maar de sloop- of renovatiewerkzaamheden moeten alsnog binnen een redelijke termijn plaatsvinden. Dit zal per geval worden beoordeeld.

## **Artikel III Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2021.

## **Artikel IV Citeertitel**

Dit besluit wordt aangehaald als Eerste verzamelwijziging van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en de Nadere regels Amsterdam voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 24 november 2020.*

*De burgemeester*

*Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris*

*Peter Teesink*