

Verordening van de raad van de gemeente Amsterdam houdende wijzigingen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 2020 naar aanleiding van het Beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling, tevens wijziging betreffende differentiatie boetes)

[Dit wijzigingsbesluit zal vanwege de verschillende data van inwerkingtreden in 2 verschillende publicaties verwerkt worden. In dit Provinciaal Blad zullen de wijzigingen van Artikel I, onderdeel I, subonderdeel artikel 2.4.8, vierde lid, onderdeel J, subonderdelen artikel 2.5.5., tweede lid, artikel 2.6.4, tweede lid, artikel 2.7.4 tweede lid en artikel 2.8.4, tweede lid, en onderdelen Y en Z verwerkt worden.]

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 augustus 2021;

Overwegende dat:

- de gemeenteraad op 31 maart 2021 heeft ingestemd met het Beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling "Een sociale huurwoning zoeken verandert";
- de Raad van State op 2 december 2020 heeft geoordeeld dat de huidige vastgelegde boetes in de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam onvoldoende rekening houden met de mate van ernst van de overtreding,

gelet op artikel 4, 23a, 23b, 23c, 24, 26 en artikel 35 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 in verband met het Beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling

Artikel I

De Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 wordt als volgt gewijzigd:

- A. Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:
 - 1. In onderdeel f wordt "artikel 2.2.3, eerste lid" vervangen door "artikel 2.4.4, eerste lid"
 - 2. Onder vernummering van onderdelen nn tot en met pp tot oo tot en met qq wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, luidende:
 - nn. Woonpunten: het totaal van punten dat door een woningzoekende wordt opgebouwd, bestaande uit maximaal vier soorten punten: wachtpunten, zoekpunten, situatiepunten en startpunten;
- B. De artikelen 2.2.3 tot en met 2.2.5 worden vernummerd tot artikel 2.4.4 tot en met artikel 2.4.6, onder vernummering van de artikelen 2.2.6 tot en met 2.2.8 tot artikel 2.2.3 tot en met artikel 2.2.5 en het vervallen van de huidige artikelen 2.4.4 tot en met 2.4.9 .
- C. Artikel 2.2.3 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
In het vierde lid wordt "artikel 2.2.4, tweede lid" vervangen door "artikel 2.8.1, tweede lid"
- D. Artikel 2.2.4 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
In het eerste lid wordt "artikel 2.2.6" vervangen door "artikel 2.2.3"
- E. Artikel 2.4.2 wordt als volgt gewijzigd:
Onder vernummering van het eerste lid onderdeel c tot en met e tot b tot en d komt het eerste lid, onderdeel b, te vervallen.
- F. Artikel 2.4.3. wordt als volgt gewijzigd:
 - 1. Voor de tekst wordt de aanduiding 1 geplaatst.
 - 2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
 - 2. Als burgemeester en wethouders een huisvestingsvergunning verlenen ten behoeve van een huishouden dat al over een huisvestingsvergunning beschikt, wordt de eerdere huisvestingsvergunning gelijktijdig ingetrokken.

- G. Artikel 2.4.5 (nieuw) komt te luiden:
Artikel 2.4.5 Woningzoekenden en inschrijving
1. Personen met een leeftijd van tenminste 18 jaar kunnen zich als woningzoekende inschrijven via het in artikel 2.4.4, eerste lid, bedoelde aanbodinstrument in de woningmarktregio. De inschrijving in een in de regio gebruikte aanbodinstrument geldt als inschrijving in elk in de regio gebruikt aanbodinstrument.
 2. De inschrijving eindigt nadat een woningzoekende als huurder woonruimte aangewezen in artikel 2.1.1 in gebruik heeft genomen, waarbij alle aan de inschrijving verbonden woonpunten vervallen.
 3. Wachtpunten die zijn verkregen op basis van de Overgangsregeling of Coulangere-regeling vervallen woontijd, gelden uitsluitend als de kandidaat nog woont in de woonruimte waar de wachtpunten zijn opgebouwd en deze leeg oplevert bij verhuizing.
 4. In afwijking van het bepaalde in het tweede lid eindigt een inschrijving niet, en blijven de opgebouwde woonpunten behouden:
 - a. indien een jongere een jongerenwoning in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 274c van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. indien een huurder na 1 juli 2016 een woonruimte in gebruik heeft genomen met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 271, eerste lid, van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.
 5. Na beëindiging van een inschrijving als bedoeld in het tweede lid kan een woningzoekende zich opnieuw inschrijven in een in de regio gebruikt aanbodinstrument.
- H. Artikel 2.4.6 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
1. "artikel 2.2.3, eerste lid" wordt vervangen door "artikel 2.4.4., eerste lid"
 2. "artikel 2.2.4, eerste lid" wordt vervangen door "artikel 2.4.5., eerste lid"
- I. Aan Hoofdstuk 2, Afdeling I, paragraaf 4, worden drie nieuwe artikelen toegevoegd, luidende:
- Artikel 2.4.7 Toewijzing woonruimte op basis van punten**
1. Vanaf de datum van inschrijving bij een eerste aanbodinstrument als bedoeld in artikel 2.4.5 bouwt een woningzoekende woonpunten op die relevant zijn voor de volgorde van toewijzing van woonruimte.
 2. Woonpunten worden opgebouwd in de volgende categorieën:

<i>Type punt en opbouw</i>	<i>Voorwaarden voor opbouwen inzet punten</i>
Wachtpunten: opbouw één punt per jaar, bijde- deel van een jaar naar rato berekend. Er geldt geen maximum aantal punten.	Woningzoekende heeft een geldige inschrijving bij een aanbodinstrument.
Zoekpunten: opbouw één punt per kalender- maand met een maximum van dertigpunten. Een woningzoekende kan ingevolge artikel 2.4.8 punten opbouwen en verliezen.	Woningzoekende reageert in een kalender- maand tenminste vier keer op een conform artikel 2.8.1 passende woonruimte.
Situatiepunten: opbouw één punt per verstre- ken maand vanaf de datum toekenning verklar- ing, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklar- ing 'opbouw situatiepunten'. Situatiepunten kunnen worden ingezet bij 50% van de jaarlijks aangeboden woonruimten.
Situatiepunten voor jongeren: opbouw één punt per verstreken maand vanaf de datum toeken- ning verklaring, met een maximum van twaalf punten. Situatiepunten zijn maximaal drie jaar geldig, tenzij verlenging is toegekend.	Woningzoekende heeft een geldige verklar- ing 'opbouw situatiepunten voor jongeren'. Situatiepunten voor jongeren kunnen wor- den ingezet bij 50% van de jaarlijks aange- boden woonruimten.
Startpunten voor jongeren: 10 startpunten. Startpunten zijn maximaal 2,5 jaar geldig.	Woningzoekende heeft een geldige verklar- ing startpunten. Startpunten kunnen alleen worden ingezet voor woonruimte in de ei- gen gemeente.

Artikel 2.4.8 Opbouw en afname van zoekpunten

1. Zoekpunten worden opgebouwd met één punt per kalendermaand indien een woningzoekende in de betreffende kalendermaand ten minste vier keer op een conform artikel 2.8.1 passende woonruimte heeft gereageerd, tot een maximum van dertig zoekpunten.
2. Op opgebouwde zoekpunten komen zoekpunten in mindering als volgt:

- a. Voor iedere maand waarin een woningzoekende niet reageert op passende woonruimte volgt één punt aftrek;
 - b. Bij weigering van of niet reageren op een uitnodiging voor bezichtiging van een woonruimte waarop een woningzoekende heeft gereageerd volgt één punt aftrek;
 - c. Bij afmelding van een afgesproken bezichtiging vóór het tijdstip van de bezichtiging, volgt één punt aftrek;
 - d. Bij weigering van of niet reageren op een aangeboden woning door een woningzoekende volgt één punt aftrek;
 - e. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in;
 - f. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende trekken burgemeester en wethouders alle zoekpunten in.
3. In afwijking van het tweede lid wordt een zoekpuntensaldo niet lager dan nihil.
 4. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing dit artikel.

Artikel 2.4.9. Hardheidsclausule woonpunten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin regels en besluiten met betrekking tot woonpunten naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken.

Artikel 2.4.9. Nadere regels en hardheid.

1. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van artikel 2.4.8.
 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van artikel 2.4.8 naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken.
- J. Aan Hoofdstuk 2, Afdeling I, na paragraaf 4, worden, onder vernummering van paragrafen 5 en 6 tot paragrafen 9 en 10, vier nieuwe paragrafen ingevoegd luidende:
- Paragraaf 5 Opbouw situatiepunten**

Artikel 2.5.1 Aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten

1. Een verklaring opbouw situatiepunten wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij het college met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

Artikel 2.5.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten

1. Een woningzoekende kan in aanmerking komen voor een verklaring opbouw situatiepunten indien hij verkeert in een van de volgende situaties:
 - a. hij woont met zijn huishouden sinds ten minste een jaar voorafgaand aan de datum van aanvraag, in bij een persoon die rechthebbende is op de woning en die geen deel uitmaakt van het huishouden van woningzoekende; of,
 - b. hij verkeert in een situatie van echtscheiding of relatiebreuk en kan niet in de voormalig gezamenlijke woning blijven wonen en kan niet over zelfstandige woonruimte beschikken,
2. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid onder a. dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:
 - a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio blijvend uit een inschrijving op een adres in de regio in de basisregistratie personen;
 - c. de woningzoekende vormt een huishouden met ten minste één minderjarig kind; en,
 - d. de woningzoekende staat sinds ten minste één jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres van de persoon bij wie hij inwoont.
3. De woningzoekende die verkeert in een situatie als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio blijvend uit een inschrijving op een adres in de regio in de basisregistratie personen;
- b. de woningzoekende heeft in de drie jaren voorafgaand aan de datum van de aanvraag, ten minste twee jaar aaneensluitend ingeschreven gestaan in de basisregistratie personen op het adres van de gezamenlijke woning; en,
- c. de woningzoekende heeft (mede)gezag over en de zorg voor ten minste 1 dag per week voor ten minste één minderjarig kind.

Artikel 2.5.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten

1. Situatiepunten worden opgebouwd met één punt per verstreken maand vanaf de eerste dag van de kalendermaand volgend op de datum toekenning verklaring opbouw situatiepunten, met een maximum van twaalf situatiepunten.
2. Burgemeester en wethouders trekken opgebouwde situatiepunten in de volgende gevallen in:
 - a. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende; of,
 - b. Bij de tweede weigering van een aangeboden woning;

Artikel 2.5.4 Geldigheidsduur en verlenging situatiepunten

1. De verklaring opbouw situatiepunten heeft een geldigheidsduur van drie jaar vanaf de datum waarop deze is afgegeven.
2. Burgemeester en wethouders kunnen besluiten tot verlenging van de verklaring situatiepunten opbouw voor een tweede termijn van drie jaar indien de aanvrager nog steeds aan de criteria voldoet op grond waarvan de verklaring opbouw situatiepunten is verleend.
3. Een aanvraag tot verlenging kan worden ingediend voordat de geldigheidstermijn van de verklaring is verstreken maar niet eerder dan twee jaar en zes maanden nadat de verklaring is verleend.

Artikel 2.5.5 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.5.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 6 Opbouw situatiepunten voor jongeren

Artikel 2.6.1 Van overeenkomstige toepassingverklaring

Op een aanvraag om een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren zijn de artikelen 2.5.1, 2.5.3 en 2.5.4 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.6.2 Toelatingscriteria opbouw situatiepunten voor jongeren

Om in aanmerking te komen voor een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. De woningzoekende verkeert in een van de volgende situaties:
 - a. hij is opgenomen in een pleeggezin of gezinshuis; of,
 - b. hij beschikt over een Wmo beschikking voor ambulante ondersteuning, met een looptijd van ten minste 2 jaar, waarvan er één is verstreken voor de datum van aanvraag; en
2. De woningzoekende is op de datum van aanvraag meerderjarig maar heeft nog niet de leeftijd van vijftig jaar bereikt; en
3. De woningzoekende staat ten minste twee jaar, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres van de ouder, pleegouder of het gezinshuis; en

4. De woningzoekende is in de twee jaar, voorafgaand aan de aanvraag onafgebroken woonachtig geweest in de woningmarktregio blijkend uit een inschrijving op een adres in de regio in de basisregistratie personen; en
5. Een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren wordt niet verstrekt naast een verklaring opbouw situatiepunten als bedoeld in artikel 2.5.2.

Artikel 2.6.3 Opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren

1. Situatiepunten voor jongeren kunnen worden opgebouwd tot de datum dat de woningzoekende de leeftijd van vijfendertig jaar bereikt.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de verklaring situatiepunten en de opgebouwde situatiepunten voor jongeren intrekken als de woningzoekende niet langer voldoet aan de criteria als bedoeld in artikel 2.6.2.

Artikel 2.6.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw situatiepunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.6.2 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 7 Tijdelijk experiment startpunten voor jongeren

Artikel 2.7.1 Aanvraag om een verklaring startpunten

1. Een verklaring opbouw startpunten wordt aangevraagd bij burgemeester en wethouders.
2. Burgemeester en wethouders beslissen binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag. Zij kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste vier weken en maken hun besluit daartoe bekend binnen de in de vorige zin genoemde termijn.
3. De aanvraag wordt schriftelijk ingediend bij het college met behulp van een door burgemeester en wethouders vastgesteld aanvraagformulier.

Artikel 2.7.2 Toelatingscriteria startpunten

Om in aanmerking te komen voor een verklaring startpunten dient de woningzoekende te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. de woningzoekende is een jongere met een huurovereenkomst als bedoeld in artikel 2.4.5, vierde lid, onderdeel a, met betrekking tot een jongerenwoning in de gemeente Amsterdam; en,
- b. de woningzoekende staat ten minste vier jaar en zes maanden, voorafgaand aan de datum van aanvraag, ingeschreven in de basisregistratie personen op het adres waarop de huurovereenkomst als bedoeld in onderdeel a, betrekking heeft; en,
- c. het huishoudinkomen van woningzoekende bedraagt maximaal het bedrag als bedoeld in artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel a; en,
 - I. de woningzoekende heeft aantoonbaar maximale inspanning gepleegd om op eigen kracht andere woonruimte te vinden; of,
 - II. de woningzoekende heeft een inwonend kind of kinderen waarvan er één de leeftijd van vijf jaar nog niet heeft bereikt.

Artikel 2.7.3 Toekenning, verval en geldigheidsduur startpunten

1. Bij toekenning van de verklaring startpunten krijgt de woningzoekende tien startpunten.
2. De verklaring startpunten heeft een geldigheidsduur van twee jaar en zes maanden.
3. Startpunten kunnen alleen worden ingezet voor een woonruimte in de gemeente waar de startpunten zijn toegekend en worden in die gemeente toegevoegd aan de woonpunten als bedoeld in artikel 1, onderdeel nn.
4. Startpunten kunnen worden ingezet voor een woonruimte die wordt verhuurd voor onbepaalde tijd en voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.4.5, vierde lid, onderdeel a.
5. Bij niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging door een woningzoekende of bij een tweede weigering van een aangeboden woning door een woningzoekende worden alle startpunten ingetrokken.

Artikel 2.7.4 Algemene weigeringsgronden verklaring opbouw startpunten

1. Burgemeester en wethouders weigeren de verklaring opbouw startpunten indien naar hun oordeel de aanvrager niet voldoet aan de in artikel 2.7.3 genoemde eisen.
2. Burgemeester en wethouders stellen nadere regels over de toepassing van deze paragraaf.
3. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin toepassing van deze paragraaf naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen in deze paragraaf.

Paragraaf 8 Passendheidscriteria en volgorde bij toewijzing van sociale huurwoningen

Artikel 2.8.1 Passendheidscriteria sociale huurwoningen van corporaties

1. Als categorieën woonruimte als bedoeld in artikel 11 van de Huisvestingswet worden aangewezen de categorieën woonruimten beschreven in kolom 1 van de in het tweede lid opgenomen tabel.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die behoort tot een in kolom 1 genoemde categorie woonruimten wordt voorrang gegeven aan de categorieën woningzoekenden genoemd in kolom 2 achter de desbetreffende categorie woonruimte.

<i>Kolom 1: Categorie woonruimte (labels)</i>	<i>Kolom 2: Categorie woningzoekenden (voorrangsgroepen)</i>
Seniorenwoning	huishoudens waarvan ten minste één persoon een leeftijd heeft van ten minste 55 jaar
Jongerenwoning met een rekenhuur tot € 442,46 (prijspeil 2021)	huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 18 en ten hoogste 22 jaar en geen student zijn
Jongerenwoning met een rekenhuur vanaf € 442,46 (prijspeil 2021)	huishoudens waarvan alle volwassen personen een leeftijd hebben van ten minste 23 en ten hoogste 27 jaar en geen student zijn
Woonruimte in het bijzonder geschikt voor de huisvesting van personen met medische beperkingen	huishoudens in het bezit van een urgentieverklaring welke deze categorie woonruimten in het zoekprofiel noemt vanwege medische beperkingen, huishoudens in het bezit van een beschikking van de gemeente Amsterdam voor tegemoetkoming in de verhuiskosten op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor deze woonruimte of huishoudens waarvan ten minste één persoon de leeftijd van 65 jaar of ouder heeft bereikt
Rolstoelwoning	huishoudens in het bezit van een beschikking van de gemeente Amsterdam voor tegemoetkoming in de verhuiskosten op basis van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor een rolstoelwoning
Jongerenwoning in een in bijlage 1a aangewezen gemengd wooncomplex	stathouders en personen met een leeftijd van ten hoogste 27 jaar die gemotiveerd zijn ondersteuning te bieden aan de in het gemengde wooncomplex wonende doelgroep
Woonruimte met drie of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 61 vierkante meter	huishoudens met één of twee minderjarige kinderen
Woonruimte met vier of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 70 vierkante meter	huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen

3. De bedragen in het tweede lid, kolom 1, worden 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.
4. Een minderjarig kind behoort voor de toepassing van dit artikel tot het huishouden van woningzoekende als het als ingezetene op het woonadres van woningzoekende staat ingeschreven in de basisregistratie personen of, in geval van co-ouderschap, aantoonbaar tenminste drie hele dagen per week bij woningzoekende woont.

Artikel 2.8.2 Volgordebepaling sociale huurwoningen van corporaties

1. Indien een woonruimte te huur wordt aangeboden via een aanbodinstrument komt bij het van verlenen een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met vier of meer kamers en een woonoppervlak van ten minste 70 vierkante meter achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing en wier huishouden bestaat uit ten minste drie minderjarige kinderen;
 - b. woningzoekende wier huishouden bestaat uit ten minste drie minderjarige kinderen;
 - c. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing en wier huishouden mede bestaat uit een of twee minderjarige kinderen;
 - d. woningzoekenden wier huishouden mede bestaat uit een of twee minderjarige kinderen.
2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte met drie of meer kamers en een woonoppervlak van ten minste 61 vierkante meter komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing en wier huishouden mede bestaat uit één of twee minderjarige kinderen;
 - b. woningzoekende wier huishouden mede bestaat uit één of twee minderjarige kinderen;
 - c. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing;
 - d. overige woningzoekenden.
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een seniorenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die zelf, of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 65 jaar;
 - b. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing en die zelf, of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
 - c. woningzoekende die zelf of van wie één van de personen behorend tot zijn of haar huishouden, ten minste een leeftijd heeft van 55 jaar;
 - d. overige woningzoekenden.
4. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een jongerenwoning komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. een jongere in bezit van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing die de afgelopen zes jaar ingezetene is van de gemeente Amsterdam dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest;
 - b. een jongere in bezit van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing;
 - c. een jongere die de afgelopen zes jaar onafgebroken ingezetene is van de gemeente Amsterdam, dan wel daar gedurende de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest; en overige jongeren.
5. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte die in het bijzonder geschikt is voor de huisvesting van personen met medische beperkingen komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende in bezit van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking ter tegemoetkoming in de verhuiskosten op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning met een indicatie voor de specifieke eigenschappen van de woonruimte;
 - b. woningzoekende met een leeftijd van ten minste 65 jaar;
 - c. overige woningzoekenden.
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.
7. Binnen dezelfde categorie woningzoekenden komt de woningzoekende met de meeste woonpunten als bedoeld in artikel 2.4.7 als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.
 8. Indien een woonruimte geschikt is voor verschillende categorieën woningzoekenden, komt de woningzoekende binnen deze categorieën met de meeste woonpunten als bedoeld in artikel 2.4.7 als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.
 9. In afwijking van het zevende en achtste lid gaat binnen dezelfde categorie woningzoekenden een woningzoekende aan wie eerder een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing of beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning is verstrekt voor op een woningzoekende met een urgentieverklaring of een dergelijke beschikking van een latere datum, tenzij de voorziening in de behoefte aan woonruimte voor deze laatste woningzoekende, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, meest dringend noodzakelijk is.
 10. In afwijking van het vierde lid kan 25 procent van de door woningcorporaties te verhuren jongerenwoningen worden toegewezen op basis van loting.

Artikel 2.8.3 Bijzondere volgorde in geval van loting

1. In afwijking van artikel 2.8.2 kan de volgorde van woningzoekenden die op het aanbod hebben gereageerd worden bepaald door loting.
2. De loting wordt door de corporatie op elektronische of andere geschikte wijze geregeld. Daarbij heeft elk deelnemende woningzoekende een gelijke kans op elke plek in de totale rangorde.
3. Per kalenderjaar wordt in de gehele regio ten hoogste 15 % van de door corporaties aangeboden woonruimten aangewezen als categorie waarop het rangordecriterium loting van toepassing is en per gemeente op ten hoogste 20 procent.

Artikel 2.8.4 Directe bemiddeling

1. Houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 10, met uitzondering van houders van een urgentieverklaring wegens stadsvernieuwing als bedoeld in artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel c, krijgen een woning via directe bemiddeling.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen over de procedure van directe bemiddeling en voorwaarden die hierbinnen gelden.

Artikel 2.8.5 Bijzondere gevallen

1. Op verzoek van corporaties kan bij de huisvesting van huishoudens in bijzondere gevallen een woonruimte op maat aangeboden worden mits en zolang:
 - a. het huisvesting betreft van huishoudens wier specifieke situatie vraagt om een oplossing op maat, welke niet kan worden geboden met toepassing van het bepaalde in deze verordening;
 - b. het aantal huisvestingen op grond van dit artikel per kalenderjaar ten hoogste vijf procent van de met toepassing van het bepaalde in deze verordening te verhuren woonruimte betreft.
 2. In afwijking van artikel 2.8.2, eerste lid, is bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor woonruimte die via een aanbodinstrument overeenkomstig het eerste lid op maat wordt aangeboden, artikel 2.8.2 niet van toepassing.
- K. Artikel 2.9.2 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste lid wordt "artikel 2.5.1" vervangen door "artikel 2.9.1".
 2. In het derde lid wordt "artikel 2.5.1, tweede lid" vervangen door "artikel 2.9.1, tweede lid".
- L. Artikel 2.10.1 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
"artikel 2.6.2, eerste lid" wordt vervangen door "artikel 2.10.2, eerste lid".
- M. Artikel 2.10.2 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:

1. In het derde lid, onderdeel a, wordt "artikel 2.2.3, eerste lid" vervangen door "artikel 2.4.4., eerste lid"
 2. In het vierde lid wordt "artikel 2.6.6" vervangen door "artikel 2.10.6"
- N. Artikel 2.10.3 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
In het tweede lid wordt "artikelen 2.4.4 tot en met 2.4.7" vervangen door "artikelen 2.8.1 tot en met 2.8.2"
- O. Artikel 2.10.4 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
In het tweede lid wordt "artikel 2.6.8" vervangen door "artikel 2.10.8"
- P. Artikel 2.10.5 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste lid, onderdeel g, wordt "artikel 2.6.9 of artikel 2.6.10" vervangen door "artikel 2.6.9"
 2. In het tweede lid wordt "artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8" vervangen door "artikel 2.10.6 tot en met 2.10.8"
 3. In het derde lid wordt "artikel 2.6.8, eerste lid," vervangen door "artikel 2.10.8, eerste lid"
 4. In het vierde lid wordt "artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8" vervangen door "artikel 2.10.6 tot en met 2.10.8"
 5. In het vijfde lid wordt "artikel 2.6.6" vervangen door "artikel 2.10.6" en "artikel 2.6.5, onderdeel i" vervangen door "artikel 2.10.5, onderdeel i"
- Q. Artikel 2.10.7 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste lid wordt "artikel 2.6.5" vervangen door "artikel 2.10.5"
 2. In het eerste lid, onderdeel b, wordt "artikel 2.6.5, eerste lid," vervangen door "artikel 2.10.5, eerste lid,"
 3. In het tweede lid wordt "artikel 2.6.1, en artikel 2.6.2, eerste lid," vervangen door "artikel 2.10.1 en artikel 2.10.2, eerste lid,"
 4. In het vijfde lid wordt "artikel 2.4.8" vervangen door "artikel 2.8.4"
- R. Artikel 2.10.8 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste lid wordt "artikel 2.6.5" vervangen door "artikel 2.10.5"
 2. In het eerste lid, onderdeel b, wordt "artikel 2.6.7" vervangen door "artikel 2.10.7"
 3. In het eerste lid, onderdeel e, wordt "artikel 2.6.6, onderdeel a, of artikel 2.6.7" vervangen door "artikel 2.10.6, onderdeel a, of artikel 2.10.7"
 4. In het tweede lid wordt "artikel 2.6.5, eerste lid," vervangen door "artikel 2.10.5, eerste lid," en "artikel 2.6.3, tweede lid," door "artikel 2.10.3, tweede lid,"
 5. In het derde lid wordt "artikel 2.6.5, eerste lid," vervangen door "artikel 2.10.5, eerste lid," en "artikel 2.6.5, eerste lid, onderdeel j," door "artikel 2.10.5, eerste lid, onderdeel j,"
- S. Artikel 2.10.9 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
1. In het tweede lid wordt "artikel 2.6.5, eerste lid," vervangen door "artikel 2.10.5, eerste lid"
 2. In het vierde lid wordt "artikel 2.6.7, eerste lid, en artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel c:" vervangen door "artikel 2.10.7, eerste lid, en artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel c:."
- T. Artikel 2.10.10 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste lid, onderdeel b, wordt "artikel 2.6.5, eerste lid," vervangen door "artikel 2.10.5, eerste lid"
 2. In het eerste lid, onderdeel d, wordt "artikel 2.6.3" vervangen door "artikel 2.10.3"
- U. Artikel 2.10.9 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
1. In het tweede lid wordt "artikel 2.6.5, eerste lid," vervangen door "artikel 2.10.5, eerste lid"
 2. In het vierde lid wordt "artikel 2.6.7, eerste lid, en artikel 2.6.8, eerste lid, onderdeel c:" vervangen door "artikel 2.10.7, eerste lid, en artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel c:."
- V. In Hoofdstuk 2, Afdeling II, wordt paragraaf 7 vernummerd tot paragraaf 11.
- W. Artikel 2.11.4 (nieuw) wordt als volgt gewijzigd:
1. In het eerste lid wordt "artikel 2.7.6" vervangen door "artikel 2.11.6"
 2. In het tweede lid wordt "artikelen 2.2.1, 2.2.6, 2.2.7 en 2.2.8, eerste lid" vervangen door "artikel 2.2.1, 2.2.3, 2.2.4 en 2.2.5, eerste lid"

- X. Bijlage 1a wordt als volgt gewijzigd:
In onderdeel 2 wordt "artikel 2.4.4" vervangen door "artikel 2.8.1"
- Y. In bijlage 3 komen tabellen 4 en 5 als volgt te luiden:

Tabel 4 bestuurlijke boete vakantieverhuur	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Boete
Ernstige overtreding vanwege effect op woonruimtevoorraad en leefbaarheid			
Vakantieverhuur zonder feitelijke bewoning	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning/ schending vergunningplicht	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertredingen			
Overschrijding aantal nachten	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 11.600,-
Overschrijding aantal personen	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 11.600,-
Vakantieverhuur in een sociale huurwoning	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 11.600,-
Administratieve overtredingen			
Aanbod woonruimte voor vakantieverhuur zonder registratienummer	21, 23a en 35	Schending registratieplicht	€ 8.700,-
Vakantieverhuur zonder vergunning	21, 23c en 35	Schending vergunningplicht	€ 8.700,-
Vakantieverhuur zonder voorafgaand elektronisch te hebben gemeld	21, 23b, tweede lid en 35	Schending meldplicht	€ 8.700,-
Vakantieverhuur zonder inschrijving BRP	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften vakantieverhuurvergunning	€ 8.700,-

Tabel 5 bestuurlijke boete Bed & Breakfast	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Boete
Ernstige overtreding vanwege effect op woonruimtevoorraad en leefbaarheid			
B&B zonder feitelijke bewoning	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning/ schending vergunningplicht	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertredingen			
Overschrijding aantal personen	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 11.600,-
Schending oppervlakte eisen	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 11.600,-
Geen nachtverblijf tijdens toeristische verhuur	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 11.600,-
Administratieve overtredingen			

Aanbod woonruimte voor B&B zonder registratienummer	21, 23a en 35	Schending registratieplicht	€ 8.700, -
B&B zonder vergunning	21, 23c en 35	Schending vergunningplicht	€ 8.700, -
B&B zonder inschrijving BRP	21, 23c, 24 en 35	Schending voorwaarden of voorschriften B&B-vergunning	€ 8.700, -

Z. In bijlage 3 worden na tabel 5 twee tabellen toegevoegd, luidende:

Tabel 6 Cumulatietabel overtredingen toeristische verhuur (tabel 4 vakantieverhuur of tabel 5 B&B)	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Boete
Ernstige overtreding + andere overtredingen	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertreding + andere leefbaarheidsovertreding	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 21.750,-
Leefbaarheidsovertreding + andere administratieve overtreding	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 11.600 + € 2.900 per administratieve overtreding
Administratieve overtreding + andere administratieve overtreding	21, 23a-23c, 24 en 35	€ 8.700 + € 2.900 per administratieve overtreding

Tabel 7 Overige (Recidiveboete, verdeling boete bij meerdere eigenaren)	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014		Boete
Recidiveboete			
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 meldplicht voor vakantieverhuur	8, tweede lid, 21, 23b, 23c, 26 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, maar niet hoger dan de maximaal mogelijke boetecategorie als bedoeld in artikel 35 Huisvestingswet 2014
Verdeling boete bij meerdere eigenaren			
Overtredingen genoemd in de tabellen in deze bijlage begaan door eigenaren van woonruimten	8, tweede lid, 21, 23a, 23b, 23c, 26 en 35	Functionele overtredingen begaan door eigenaren met betrekking tot woonruimten in bezit van meerdere eigenaren	Verdeling naar rato van eigendom woonruimte bij twee of meer functionele overtreders

AA. Aan artikel 5.1 worden twee leden toegevoegd luidende:

12. De inschrijfduur van een woningzoekende als bedoeld in artikel 2.2.4 tweede lid wordt bij de inwerkingtreding van deze wijzigingsverordening omgezet naar wachtpunten in de verhouding 1:1.
13. De wachtpunten die zijn ontstaan door in inschrijfduur omgezette woonduur vervallen op 1 juli 2030.

Artikel II Inwerkingtreding

1. Artikel I, onderdeel I, subonderdeel artikel 2.4.8, vierde lid, onderdeel J, subonderdelen artikel 2.5.5., tweede lid, artikel 2.6.4, tweede lid, artikel 2.7.4 tweede lid en artikel 2.8.4, tweede lid, en

- onderdelen Y en Z, treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking van deze verordening.
2. Onderdelen van deze verordening niet genoemd in het eerste lid treden in werking op een door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.

Artikel III Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening 2020 naar aanleiding van het Beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling, tevens wijziging betreffende differentiatie boetes.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 15 september 2021.

*De voorzitter
Femke Halsema*

*De raadsgriffier
Jolien Houtman*

Toelichting

I. Algemeen

Een nieuw regionaal woonruimteverdelingssysteem voor sociale huurwoningen van woningcorporaties

Er is schaarste in het aantal beschikbare sociale huurwoningen in de regio Amsterdam. Om die schaarse woningen eerlijk te verdelen zijn er regels voor woonruimteverdeling die regionaal gelden. Op dit moment worden sociale huurwoningen op basis van inschrijfduur verdeeld. Binnen dat systeem is het voor huishoudens met een dringende behoefte of noodzaak om in de regio te komen wonen of binnen de regio te verhuizen nu erg lastig om woonruimte in de regio te vinden. Soms veranderen omstandigheden plotseling waardoor een spoedvraag naar een nieuwe woning ontstaat.

Om hier meer rekening mee te kunnen houden is regionaal nieuw beleid voor woonruimteverdeling ontwikkeld. Dit heeft opengestaan voor inspraak in de zomer van 2020 en de uitkomsten daarvan worden nu geïmplementeerd. Hiervoor moet ook de Huisvestingsverordening worden aangepast. In het nieuwe systeem kunnen spoed-, zoek- en wachtpunten worden opgebouwd. Deze punten tezamen worden woonpunten genoemd en bepalen wie in aanmerking komt voor een beschikbare sociale huurwoning. Er zijn groepen woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor een urgentieverklaring maar voor wie de noodzaak om te verhuizen wel groter is dan voor anderen: in geval van echtscheiding of een relatiebreuk waarbij minderjarige kinderen betrokken zijn; woningzoekenden met kinderen die in het geheel niet beschikken over eigen woonruimte en inwonen bij anderen; jongeren die nog thuis wonen en voor wie dit door de omstandigheden problematisch is geworden.

Deze woningzoekenden kunnen een aanvraag doen om situatiepunten te kunnen opbouwen. Door de versnelde opbouw van extra punten komen zij sneller in aanmerking voor een woning.

Woningzoekenden kunnen daarnaast hun kans op een woning gaan beïnvloeden door actief te zoeken: dan worden zoekpunten opgebouwd. In het nieuwe systeem is tot slot inschrijfduur ook nog steeds mede bepalend, dit gaat alleen vertaald worden in wachtpunten.

Vanaf de inwerkingtreding van de gewijzigde verordening zal het effect geleidelijk intreden. Een woningzoekende die in aanmerking komt voor zoekpunten heeft ten minste twee jaar en zes maanden nodig om het maximum aantal van dertig zoekpunten te bereiken. Een woningzoekende die zowel voor zoekpunten als voor situatiepunten in aanmerking komt kan parallel nog één situatiepunt per maand extra opbouwen, met een maximum van twaalf situatiepunten.

Voor woningzoekenden met een urgentieverklaring veranderen de volgorderegels niet, maar urgenten, met uitzondering van de groep urgenten wegens stadsvernieuwing, zullen voortaan een woning toegewezen krijgen middels directe bemiddeling.

In het kader van de discussie over de regionale woonruimteverdeling hebben enkele gemeenten in de woningmarktregio aangegeven bij wijze van experiment te willen voorzien in extra ondersteuning voor jongeren die na afloop van hun jongerencontract dakloos (dreigen te) worden. Amsterdam is er daar één van.

Als deze jongere woningzoekenden zelf serieuze inspanning leveren om te zoeken naar andere woonruimte kan dit worden ondersteund met extra startpunten. Als een aanvraag wordt toegekend krijgt de jongere in een keer 10 startpunten die aan de woonpunten worden toegevoegd en ingezet kunnen worden in de gemeente waar de startpunten zijn toegekend.

De startpuntenregeling wordt gemonitord en uiterlijk na twee jaar geëvalueerd.

Differentiatie van boetes voor overtredingen met betrekking tot de woonruimtevoorraad

De gemeenteraad heeft tegen woonfraude 'lik-op-stuk-beleid' vastgesteld waarmee tegen overtredingen van de regels met betrekking tot de woonruimtevoorraad streng wordt opgetreden. Ter afschrikking is noodzakelijk geacht de wettelijk maximale boetes vast te stellen in de Huisvestingsverordening. Vanwege de schaarste aan woningen in Amsterdam en de onder druk staande leefbaarheid is illegale toeristische verhuur van woningen een urgent maatschappelijk probleem. Om deze reden en omdat er veel kan worden verdiend met toeristische verhuur in Amsterdam, heeft de gemeenteraad in den beginne gekozen voor hoge boetes met weinig differentiatie. In sommige individuele zaken hebben de hoge boetes echter geleid tot een onevenredige uitwerking. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft op 2 december 2020 in drie uitspraken geoordeeld dat de boetes zoals vastgesteld in de Huisvestingsverordening van Amsterdam ten aanzien van bepaalde overtredingen van de regels voor toeristische verhuur van woonruimte in voorkomende gevallen onvoldoende rekening houden met de ernst van de overtreding.¹ De rechter heeft aangegeven dat de gemeenteraad meer moet differentiëren in de boetebedragen voor illegale vakantieverblijf en Bed & Breakfast (B&B). In al deze uitspraken heeft de ABRvS de opgelegde boetes gematigd. Met deze wijzigingsverordening worden naar aanleiding van de uitspraken van de ABRvS nieuwe boetetabellen vastgesteld waarin rekening wordt gehouden met omstandigheden die voor de evenredigheid van het boetebedrag van belang zijn.

Het uitgangspunt blijft dat vanwege de schaarste aan woningen in Amsterdam en het effect op de leefbaarheid overtredingen van de regels die betrekking hebben op vakantieverblijf en B&B ernstig zijn en feit blijft dat het profijt dat kan worden behaald met overtreding hiervan hoog is in Amsterdam. Burgers en bedrijven moeten worden afgeschrikt door de boetes voor het plegen van overtredingen. Hiervoor blijven hoge boetes noodzakelijk. Wel zijn de boetebedragen meer gedifferentieerd naar de mate van ernst van de overtreding. In de tabellen wordt onderscheid gemaakt tussen ernstige overtredingen vanwege het effect op de leefbaarheid en woonruimtevoorraad (hoogste boetebedrag), andere leefbaarheidsovertredingen en administratieve overtredingen (laagste boetebedrag). Daarnaast houdt de boetetabel rekening met een samenloop van meerdere overtredingen. Bij cumulatie wordt niet elke overtreding apart beboet voor het volle tarief, maar wordt vanuit evenredigheid voor de minder ernstige overtreding een lager cumulatiedrag gehanteerd.

De Raad van State heeft in de uitspraak van 2 december 2020 aangegeven dat de evenredigheid van een boeteregime kan worden bevorderd door onderscheid te maken tussen bedrijfsmatige en niet bedrijfsmatige activiteiten. De bedrijfsmatigheid van een overtreding wordt in de tabellen niet expliciet aangegeven maar is verdisconteerd in de vastgestelde boetebedragen voor de verschillende overtredingen. De overtreding die wordt begaan wordt de relevante omstandigheid voor de vraag hoe ernstig een overtreding is, en minder de aard van de persoon die de overtreding begaat. In de nieuwe boetetabel is bijvoorbeeld alleen de wettelijk maximale boete opgenomen als de betreffende woning in het geheel niet meer wordt bewoond. Dit valt als bedrijfsmatige verhuur te beschouwen. Voor het opleggen van een recidiveboete is de hoedanigheid en professionaliteit van de overtreder wel relevant. Alleen verhuurders die meer dan twee adressen verhuren in Amsterdam krijgen bij een tweede overtreding binnen een periode van vier jaar een recidiveboete opgelegd die tweemaal zo hoog is als het bedrag van de eerste boete. De verhoging is nodig omdat de eerste (lagere) boete kennelijk niet afschrikwekkend genoeg was en van een professionele verhuurder verwacht mag worden, nog meer dan van een particulier, dat deze op de hoogte is van de woningmarktregels en voldoende voorzorgmaatregelen treft zodat niet tweemaal dezelfde regels worden overtreden.

De boetetabellen met gedifferentieerde boetebedragen zijn op deze wijze evenredig in de zin van artikel 6 van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens (EVRM). Alleen in het geval van bijzondere omstandigheden in de zin van artikel 5:46, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, die door de overtreder aannemelijk zijn gemaakt, is een lagere boete nog mogelijk. Dit artikel bevat de algemene bevoegdheid voor overheden, zoals de gemeente, om boetes in individuele situaties te matigen als er sprake is van bijzondere omstandigheden.

Meerdere eigenaren als functionele daders

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 28 oktober 2020 in een andere uitspraak geoordeeld dat de gemeente Amsterdam het verschil in behandeling tussen rechtspersonen die in het bezit zijn van een woning en meerdere natuurlijke personen die in het bezit zijn van een woning bij functioneel ouderschap niet goed kan motiveren.² Tot nu toe werd elke eigenaar-natuurlijke persoon apart beboet. Bij rechtspersonen werd de rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV met meerdere bestuurders)

1) ABRvS 2 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2849, ABRvS 2 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2850 en ABRvS 2 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2851.

2) ABRvS 28 oktober 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2521.

eenmaal beboet. Hierdoor werden aan eigenaar- natuurlijke personen per saldo hogere boetes opgelegd. Om het verschil in behandeling te herstellen wordt voortaan de boete die wordt opgelegd aan de eigenaar- natuurlijke personen verdeeld naar rato van eigendom van de woning. Deze verdeling geldt alleen bij functioneel ouderschap. Uitgangspunt bij feitelijke ouderschap blijft dat overtreders afzonderlijk worden beboet. Van functioneel ouderschap is bijvoorbeeld sprake als de huurder van de woning een overtreding begaat, zoals langer dan het toegestane aantal nachten de woning verhuren aan toeristen. De eigenaar van de betreffende woning wordt dan onder voorwaarden voor deze overtreding verantwoordelijk gehouden en wordt daarmee de functionele vader van deze overtreding. Bij feitelijke ouderschap heeft de eigenaar van de woning zelf de overtreding gepleegd, zoals in het geval de woning door de eigenaar zelf wordt verhuurd aan toeristen zonder de daarvoor benodigde vergunning.

II. Artikelsgewijze toelichting

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 het begrip 'directe bemiddeling' technisch aangepast.

Het begrip 'woonpunten' wordt ingevoegd in verband met het nieuwe puntensysteem voor woonruimteverdeling. Inschrijfduur verandert in wachtpunten en zoekpunten, situatiepunten en startpunten worden ingevoegd. Tezamen vormen deze punten 'woonpunten'. Door de wijzigingen worden onderdelen vernummerd en moeten verwijzingen worden aangepast.

Onderdelen B tot en met D

Deze onderdelen bevatten technische wijzigingen als gevolg van het invoegen van nieuwe artikelen en het verplaatsen van bestaande artikelen..

Onderdeel E

Artikel 2.4.2, eerste lid, onderdeel b, bepaalt als weigeringsgrond voor het verlenen van een huisvestingsvergunning de omstandigheid dat het huishouden al in het bezit is van een huisvestingsvergunning. Dat maakt verhuizen van de ene sociale huurwoning naar de andere formeel onmogelijk, dat is niet de bedoeling. Deze bepaling is daarom herschreven en wordt verplaatst naar artikel 2.4.3, tweede lid.

Onderdeel F

Aan artikel 2.4.3 wordt een tweede lid toegevoegd waarin wordt bepaald dat bij de verlening van een huisvestingsvergunning aan een huishouden dat al over een huisvestingsvergunning beschikt, de eerdere wordt ingetrokken. Zo kunnen er geen twee huisvestingsvergunningen naast elkaar gelden. Deze regel komt in de plaats van artikel 2.4.2, eerste lid, onderdeel b.

Onderdeel G

Met dit onderdeel wordt artikel 2.2.4 (oud) verplaatst naar de vierde paragraaf en technisch aangepast. In het derde lid wordt het begrip 'inschrijfduur' bijvoorbeeld vervangen door het begrip 'woonpunten'.

Onderdeel H

Dit is een technische wijziging als gevolg van het invoegen van nieuwe artikelen en het verplaatsen van bestaande artikelen.

Onderdeel I

Met dit onderdeel worden drie nieuwe artikelen ingevoegd a ter implementatie van het nieuwe regionale woonruimteverdelingssysteem.

Artikel 2.4.7 introduceert de toewijzing van woonruimte op basis van woonpunten, bestaande uit wachtpunten, zoekpunten, situatiepunten, situatiepunten voor jongeren en startpunten.

Artikel 2.4.8 bevat de regels over opbouw en afname van zoekpunten.

Zoekpunten kunnen door iedereen worden opgebouwd door actief te zoeken naar een passende woning en ten minste vier keer per maand op een passende woning te reageren. Zo kan per maand een zoekpunt worden opgebouwd, tot een maximum van dertig punten. Per maand dat niet voldoende actief (geen enkele reactie wordt geplaatst) wordt gezocht vervalt één zoekpunt. Als er 1-3 reacties worden geplaatst blijft het aantal zoekpunten dat is opgebouwd gelijk.

Artikel 2.4.9 betreft een hardheidsclausule op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders ten gunste van aanvrager mogen afwijken als sprake is van een bijzondere hardheid.

Het betreft nieuw beleid en dan kan het zijn dat een onverwacht en niet bedoeld effect optreedt. Volgens huidige inzichten is er bijvoorbeeld de verwachting dat er voor iedere categorie woningzoekenden altijd voldoende passende woningen beschikbaar zijn om het vereiste aantal keer te kunnen reageren. Als dit in de praktijk een keer niet het geval blijkt en leidt tot een bijzonder schrijnende situatie kan dan afgeweken worden van de hoofdregel met behulp van de hardheidsclausule.

Onderdeel J

Hier worden vier nieuwe paragrafen ingevoegd ter implementatie van het nieuwe regionale woonruimteverdelingssysteem.

Paragraaf 5 behandelt de voorwaarden voor opbouw van situatiepunten, de geldigheidsduur, eventuele verlenging en intrekking.

Artikel 2.5.1 regelt de wijze waarop de situatiepunten kunnen worden aangevraagd. Om een aanvraag te doen dient gebruik te worden gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. In dit formulier wordt ook aangegeven welke stukken en informatie een aanvrager ten minste dient te verstrekken bij de aanvraag. De stukken dienen compleet overlegd te zijn voordat een woningzoekende situatiepunten kan gaan opbouwen.

Artikel 2.5.2 bevat de toelatingscriteria die aan woningzoekenden worden gesteld om situatiepunten te kunnen gaan opbouwen.

Artikel 2.5.3 regelt de wijze van opbouw en intrekking van situatiepunten.

In artikel 2.5.4 zijn de standaard geldigheidsduur van situatiepunten en de mogelijkheden voor eventuele verlenging van deze termijn opgenomen. Verlenging moet worden aangevraagd. Op dat moment wordt getoetst of aanvrager nog aan de voorwaarden voldoet. De termijn waarbinnen dat kan houdt rekening met de doorlooptermijn van besluitvorming op de aanvraag.

Artikel 2.5.5 bevat de weigeringsgronden. In het tweede lid worden burgemeester en wethouders gedelegeerd voor het stellen van nadere regels over de procedure voor aanvraag van situatiepunten, de procedure rond de opbouw en afname, de mogelijkheden tot het inzetten van deze punten en de reactietermijnen.

Het derde lid betreft een hardheidsclausule op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders ten gunste van aanvrager mogen afwijken als sprake is van een bijzondere hardheid.

Het betreft nieuw beleid en dan kan het zijn dat een onverwacht en niet bedoeld effect optreedt.

Paragraaf 6 behandelt de voorwaarden voor opbouw van situatiepunten voor jongeren, de geldigheidsduur, de wijze van opbouw en intrekking- en weigeringsgronden.

Artikel 2.6.1 regelt de wijze waarop de situatiepunten voor jongeren kunnen worden aangevraagd.

Om een aanvraag te doen dient gebruik te worden gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. In dit formulier wordt ook aangegeven welke stukken en informatie een aanvrager ten minste dient te verstrekken bij de aanvraag. De stukken dienen compleet overlegd te zijn voordat een woningzoekende situatiepunten voor jongeren kan gaan opbouwen.

In artikel 2.6.2 staan de toelatingscriteria voor het kunnen opbouwen van situatiepunten voor jongeren.

Artikel 2.6.3 regelt de wijze van opbouw en intrekking van situatiepunten voor jongeren.

Artikel 2.6.4 bevat de weigeringsgronden.

In het tweede lid worden burgemeester en wethouders gedelegeerd voor het stellen van nadere regels over de procedure voor aanvraag van situatiepunten voor jongeren, de procedure rond de opbouw en afname, de mogelijkheden tot het inzetten van deze punten en de reactietermijnen.

Het derde lid betreft een hardheidsclausule op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders ten gunste van aanvrager mogen afwijken als sprake is van een bijzondere hardheid.

Het betreft nieuw beleid en dan kan het zijn dat een onverwacht en niet bedoeld effect optreedt.

De beoordeling of een jongere in aanmerking komt voor situatiepunten wordt centraal gedaan voor de hele regio. Daar kan gemonitord worden of dergelijke onbedoelde effecten optreden en kunnen bijzonder schrijnende situaties als gevolg daarvan met behulp van de hardheidsclausule worden opgelost. Na evaluatie kan de verordening zo nodig worden aangepast.

Paragraaf 7 behandelt de voorwaarden voor opbouw van startpunten, de toekenning, het verval van startpunten en de geldigheidsduur.

Artikel 2.7.1 regelt de wijze waarop startpunten kunnen worden aangevraagd.

Om een aanvraag te doen dient gebruik te worden gemaakt van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier. In dit formulier wordt ook aangegeven welke stukken en informatie een aanvrager ten minste dient te verstrekken bij de aanvraag. De stukken dienen compleet overlegd te zijn voordat een jongere startpunten kan gaan opbouwen.

Artikel 2.7.2 vermeldt de toelatingscriteria voor startpunten.

Het is van belang dat jongeren met een tijdelijke huurovereenkomst tijdig starten met zoeken naar andere woonruimte. Jongeren met een tijdelijke huurovereenkomst worden daarover geïnformeerd bij het aangaan van de tijdelijke huurovereenkomst, na twee jaar, na twee jaar en zes maanden en daarna jaarlijks. Als woningzoekende jongeren daadwerkelijk actief zoeken bouwen zij zoekpunten op. Een jongere heeft voldoende actief gezocht als hij het voor hem maximaal haalbare aantal zoekpunten als bedoeld in artikel 2.4.8 van de huisvestingsverordening heeft behaald en geen woonruimte heeft geweigerd of belangstelling voor een woning heeft ingetrokken, nadat de reactietermijn voor een aangeboden woning is verstreken. Voor het eerste jaar na de inwerkingtreding van artikel 2.4.8 van de huisvestingsverordening geldt in plaats van het aantal zoekpunten dat aanvrager ten minste 48 keer op een woning heeft gereageerd in de periode van 1 jaar voorafgaand aan de aanvraag. Daarnaast geldt dat, tot het moment dat de jongere de leeftijd van 27 jaar bereikt, ten minste de helft van de reacties een

woning als bedoeld in artikel 2.4.5, vierde lid, onderdeel a, betreft, de zogenaamde jongerenwoning. Dit wordt in de nadere regels bij dit artikel uitgewerkt.

Woningzoekende jongeren die niet in de gelegenheid zijn actief te zoeken, bv door ziekte of zwangerschap hoeven onder omstandigheden niet of in mindere mate aan de zoek eis te voldoen. Hiervoor wordt een maatwerkbeoordeling ontwikkeld. Ook is het van belang dat jongeren die startpunten aanvragen rekening houden met de beslistermijn van 8 weken (en mogelijke verlening met 4 weken). Wanneer zij de aanvraag te laat doen, lopen zij het risico dat een toekenning wordt verleend nadat hun tijdelijke huurcontract al is opgezegd.

Artikel 2.7.3 regelt de toekenning, verval en geldigheidsduur van startpunten.

Artikel 2.7.4 regelt de weigeringsgronden en daarin wordt aan burgemeester en wethouders gedelegeerd het stellen van nadere regels voor de procedure voor aanvraag startpunten, de procedure rond de opbouw, het verminderen en de mogelijkheden tot het inzetten van deze punten en de reactietermijnen. Het derde lid betreft een hardheidsclausule op grond waarvan het college van burgemeester en wethouders ten gunste van aanvrager mogen afwijken als sprake is van een bijzondere hardheid.

Het betreft nieuw beleid en dan kan het zijn dat een onverwacht en niet bedoeld effect optreedt.

De beoordeling of een jongere in aanmerking komt voor startpunten wordt centraal gedaan voor de hele regio. Daar kan gemonitord worden of dergelijke onbedoelde effecten optreden en kunnen bijzonder schrijnende situaties als gevolg daarvan met behulp van de hardheidsclausule worden opgelost. Na evaluatie kan de verordening zo nodig worden aangepast.

De artikelen 2.4.4. tot en met 2.4.9 (oud) zijn verplaatst naar paragraaf 8 met een aantal technische verbeteringen en technische aanpassingen als gevolg van deze wijziging.

In artikel 2.8.1 is een vierde lid toegevoegd waarin preciezer wordt bepaald wanneer een minderjarig kind voor de beoordeling of een woning passend is tot het huishouden van de woningzoekende behoort: als het als ingezetene op het woonadres van woningzoekende staat ingeschreven of, in geval van coouderschap, aantoonbaar ten minste drie hele dagen per week bij woningzoekende woont.

In artikel 2.8.2 wordt de volgorde voor sociale huurwoningen van woningcorporaties die op WoningNet worden aangeboden geregeld. Voorheen was dit geregeld in twee artikelen: een algemene volgordebepaling en een bijzondere volgordebepaling. In de winterverordening (die op 1 januari 2022 in werking treedt en dus eerder dan deze wijzigingsverordening) wordt het algemene volgordeartikel geschrapt omdat die volgorde uitputtend elders wordt geregeld. In verband daarmee wordt het artikel dat voorheen bijzondere volgordebepaling heette, hertiteld. Daarnaast wordt de volgordebepaling van urgenten beperkt tot urgenten wegens stadsvernieuwing. Alleen de urgenten wegens stadsvernieuwing zoeken nog via een aanbodinstrument. Alle andere urgenten worden voortaan direct bemiddeld. Verder zijn artikelverwijzingen vernummerd als gevolg van deze wijziging.

Artikel 2.8.3 is nieuw ingevoegd en regelt de wijze van loting en maximale percentages woningen die via loting mogen worden toegewezen aan woningzoekenden.

Aan artikel 2.8.4. is een tweede lid toegevoegd waarin aan burgemeester en wethouders wordt gelegeerd de bevoegdheid om nadere regels te stellen over de procedure bij directe bemiddeling.

In artikel 2.8.5 zijn artikelverwijzingen vernummerd, als gevolg van deze wijziging.

Onderdelen K tot en met X

In deze onderdelen worden artikelverwijzingen aangepast en onderdelen vernummerd als gevolg van deze wijzigingsverordening.

Onderdeel Y

Bijlage 3

Tabel 4

In tabel 4 zijn de boetes opgenomen voor overtreding van regels ten aanzien van vakantieverhuur. In de tabel wordt een onderscheid gemaakt tussen ernstige overtredingen vanwege het effect op de leefbaarheid en woonruimtevoorraad, andere leefbaarheidsovertredingen en administratieve overtredingen. De hoogste boete wordt opgelegd aan de overtreder die een woning gebruikt voor toeristische verhuur zonder dat sprake is van feitelijke bewoning. De woning heeft dus geen feitelijke bewoner en wordt niet meer gebruikt als woning. Deze overtreding wordt gezien als ernstig vanwege het negatieve effect op primair de woonruimtevoorraad en daarnaast de leefbaarheid. Deze woning wordt in het geheel niet gebruikt voor bewoning, terwijl dit gezien de schaarste op de Amsterdam woningmarkt juist zo noodzakelijk is. Als er geen sprake is van een bewoner, kan ook worden gesteld dat de woning bedrijfsmatig wordt gebruikt voor de verhuur aan toeristen.

Leefbaarheidsovertredingen zien op overtreding van regels die de leefbaarheid van woonomgevingen beschermen. Een voorbeeld van een leefbaarheidsovertreding is het verhuren van de woning aan meer dan het toegestane aantal toeristen per verhuring. Veel toeristen in een woning levert meer toeristische druk en overlast op in de woonomgeving, en is vaker strijdig met brandveiligheidseisen. Daarnaast kan in het geval van een grote aantasting van de leefbaarheid in een bepaald gebied een algeheel verbod op vakantieverhuur worden vastgesteld (verbodswijken). In feite is in dit geval een nachtcriterium van 0-nachten van toepassing in dat gebied. Overtreding van een dergelijk verbod wordt dan ook beschouwd als de leefbaarheidsovertreding dat een nachtcriterium wordt overschreden. Leefbaarheids-

overtredingen acht de gemeente ernstig, maar minder ernstig dan toeristische verhuur zonder feitelijke bewoning. De boetebedragen zijn daarom op een lager bedrag vastgesteld. De leefbaarheidsovertreding wordt bestraft met een boete gelijk aan de administratieve boete, vermeerderd met een derde van die boete: $8.700 + 2.900$ euro = 11.600 euro.

Tot slot wordt voor het schenden van de administratieve regels (schending van de vergunning-, registratie- en/of meldplicht, geen inschrijving BRP) de laagste boete opgelegd. De manier om het vigerende dertig-nachten-beleid goed te handhaven is met de vergunningplicht, de registratieplicht en de meldplicht. Wanneer iemand geen vergunning heeft, niet meldt en/of 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. In verhouding tot de andere overtredingen zijn de administratieve overtredingen echter minder ernstig. Hierom is een lager boetebedrag vastgesteld van 8.700 euro voor schending van de administratieve voorwaarden. Het boetebedrag voor overtreding van administratieve voorwaarden is gelijk aan het hoogst mogelijke boetebedrag in de derde categorie uit het Wetboek van Strafrecht. Sinds de invoering van de Wet toeristische verhuur van woonruimte is het mogelijk om een boete ten hoogste van de derde categorie op te leggen bij het schenden van de meldplicht. In de gemeente Amsterdam vindt vergeleken met andere gemeenten in Nederland de meeste toeristische verhuur van woningen in Nederland plaats en Amsterdammers ondervinden daar ook het meeste last van. Hierom acht de gemeente de hoogst mogelijke boete binnen de derde categorie uit het Wetboek van Strafrecht bij overtreding van administratieve voorwaarden evenredig.

Tabel 5

In tabel 5 zijn de boetes opgenomen voor overtreding van regels ten aanzien van B&B. De tabel volgt dezelfde lijn als tabel 4. Ook in tabel 5 wordt een onderscheid gemaakt tussen de ernstige overtreding vanwege het effect op de woonruimtevoorraad en leefbaarheid, namelijk verhuur zonder dat sprake is van bewoning, leefbaarheidsovertredingen en administratieve overtredingen. Voor B&B gelden ook eisen wat betreft maximale oppervlakte en voorgeschreven nachtverblijf tijdens de verhuur door de exploitant. Overtredingen hiervan worden gezien de ernst van deze overtredingen tegen de boete voor leefbaarheidsovertredingen beboet. De hoogte van de boetebedragen naar type overtreding komt aldus overeen met tabel 4. Voor de onderbouwing van deze boetes is de toelichting als hierboven gegeven onder tabel 4 daarom van analoge toepassing.

Tabel 6

Tabel 6 bepaalt de hoogte van de boete bij meerdere overtredingen die tegelijk plaatsvinden. Het is bijvoorbeeld mogelijk dat een overtreder de verhuur van de woning aan toeristen én niet meldt én daarnaast ook het aantal toegestane toeristen per verhuur overschrijdt. De tabel biedt duidelijkheid op welke wijze de boetebedragen cumuleren. Uitgangspunt is dat de optelsom van boetebedragen nooit hoger kunnen uitvallen dan de maximale boete van de vierde categorie zoals bedoeld in artikel 35 Huisvestingwet, thans 21.750 euro. Juridisch zou het wel mogelijk zijn om boven dit bedrag te cumuleren, maar er is vanuit evenredigheid van het boetestelsel gekozen voor een plafond van €21.750. Elke administratieve overtreding die bovenop een andere overtreding komt, verhoogt de boete met slechts een derde van een administratieve overtreding: 2.900 euro. Bij een combinatie van leefbaarheids- en administratieve overtredingen wordt de hoogste boete als uitgangspunt genomen, namelijk de leefbaarheidsovertreding. Vervolgens wordt er voor elke administratieve overtreding 2.900 euro extra opgelegd. Bij tweemaal een leefbaarheidsovertreding wordt een boete van 21.750 euro opgelegd. Dit is namelijk het maximale boetebedrag op grond van de Huisvestingswet 2014 ($11.600 + 11.600$ euro zou de maximale boete van 21.750 euro te boven gaan, daarom wordt een boete opgelegd van 21.750 euro).

Tabel 7

De recidiveboetes waren eerst opgenomen in tabel 5. Door het invoegen van de nieuwe tabel 5 en 6 schuiven de recidiveboetes naar tabel 7. Verder regelt tabel 7 de verdeling van de boetes over meerdere eigenaren van een woning. Wanneer de eigenaren van een woning worden beboet als functioneel overtreder wordt de boete verdeeld naar rato van eigendom van de woning. De eigenaar die voor bijvoorbeeld 5% eigenaar is van een woning krijgt dan 5% van de boete opgelegd. De verdeling naar rato van de boete geldt niet bij feitelijke overtreders.

Een voorbeeld van een functionele overtreding van de eigenaar van een woning is indien de huurder in de woning een overtreding begaat (zoals zonder benodigde vergunning de woning toeristisch verhuren) en de eigenaar hierbij onvoldoende toezicht heeft gehouden op het gebruik van de woning om de overtreding te voorkomen. De eigenaar die zijn woning zelf toeristisch verhuurd zonder deze vooraf te melden is een voorbeeld van een feitelijke overtreding begaan door de eigenaar van de woning.

In onderstaande tabel wordt de samenloop van feitelijke en functionele overtrederschap verduidelijkt.

Hoogte boete naar soort overtreder	Geen functionele overtreder	1 Functionele overtreder	2 of meer functionele overtreders
Feitelijke overtreder(s)	100% van de boete	Ieder 100% van de boete	Feitelijk overtreder(s) 100% van de boete, functionele overtreders, verdeling naar rato van eigendom van de woning bij de functionele overtreders

Onderdeel Z

Hier worden als gevolg van deze wijziging twee nieuwe overgangsbepalingen toegevoegd waarbij inschrijfduur wordt omgezet in wachtpunten en tevens wordt bepaald dat wachtpunten die zijn ontstaan door omzetting van inschrijfduur, welke inschrijfduur is ontstaan door omzetting van woonduur, vervallen op 1 juli 2030.

Artikel II Inwerkingtreding

Met uitzondering van een viertal onderdelen treden de wijzigingen in deze verordening, die betrekking hebben op het beleidsvoorstel voor een nieuwe woonruimteverdeling, in werking op een later door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.

Uitzondering hierop betreffen delegatiebepalingen aan burgemeester en wethouders voor het stellen van nadere regels. Burgemeester en wethouders zijn pas bevoegd tot het stellen van nadere regels als de delegatiebepalingen in werking zijn getreden, maar het is noodzakelijk dat de nadere regels op dezelfde datum in werking treden als de wijzigingsverordening. Om deze reden treden de delegatiebepalingen eerder in werking. Dit biedt voldoende tijd om de nadere regels vast te stellen op een tijdstip dat zij gelijktijdig met de wijzigingsverordening in werking kunnen treden.

De tweede uitzondering van de inwerkingtreding betreffen de gewijzigde boetetabellen. Deze treden direct met ingang van de dag na de bekendmaking in werking.