

Verordening van de raad van de gemeente Amsterdam houdende wijzigingen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam 2023)

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 oktober 2022, gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit de volgende verordening vast te stellen:

Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam 2023

Artikel I

De Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 wordt als volgt gewijzigd:

- A. In artikel 1, onderdeel jj, komt "Beemster," te vervallen.
- B. In artikel 2.1.1, eerste lid, onder c, wordt "geldt" vervangen door "is overeengekomen en die niet vallen onder de onderdelen a of b"
- C. Artikel 2.2.8, eerste lid, onderdeel d, komt te luiden:
- d. het voorschrift dat de woonruimte in gebruik wordt genomen binnen vier weken na verlening van de vergunning of, in geval het een nieuwbouw- of transformatieproject betreft, binnen vier weken na eerste oplevering van de woonruimte.
- D. In artikel 2.3.5, derde lid, wordt aan de tabel een rij toegevoegd, luidende:

C.	Seniorenwoning met een woonoppervlak tot 70 vierkante meter	Huishoudens waarvan ten minste één persoon een leeftijd heeft van ten minste 55 jaar
----	---	--

E. Artikel 2.3.6 komt als volgt te luiden:

1. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte waarop de labels als bedoeld in artikel 2.3.5, derde lid, onderdelen a en b, van toepassing zijn, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
- a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen beide categorieën woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdelen a en b;
- b. woningzoekende die past binnen beide categorieën woningzoekenden in artikel 2.3.5, derde lid, onderdelen a en b;
- c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel a;
- d. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel a;
- e. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b;
- f. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b;
- g. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;
- h. overige woningzoekenden.

2. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte waarop de labels als bedoeld in artikel 2.3.5, derde lid, onderdelen b en c, van toepassing zijn, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen beide categorieën woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b en c;
 - b. woningzoekende die past binnen beide categorieën woningzoekenden in artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b en c;
 - c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel c;
 - d. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel c;
 - e. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b;
 - f. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b;
 - g. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;
 - h. overige woningzoekenden.
3. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel a, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel a;
 - b. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel a;
 - c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;
 - d. overige woningzoekenden.
4. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b;
 - b. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel b;
 - c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;
 - d. overige woningzoekenden.
5. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte als bedoeld in artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel c, komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio en past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel c;
 - b. woningzoekende die past binnen de categorie woningzoekenden waaraan voorrang wordt verleend op grond van artikel 2.3.5, derde lid, onderdeel c;
 - c. woningzoekende die een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a of b, in eigendom van een corporatie, achterlaat in de woningmarktregio;
 - d. overige woningzoekenden.
6. Het eerste lid, onderdelen a, c, e en g, het tweede lid, onderdelen a, b, c, d, e, en g, het derde lid, onderdelen a en c, het vierde lid, onderdelen a en c, en het vijfde lid, onderdelen a, b en c, zijn niet van toepassing op woonruimten waar bijzondere erfpachtvoorwaarden voor wooncoöperaties op van toepassing zijn.

F. Artikel 2.4.4, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

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

wordt vervangen door:

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

G. Het dertiende lid van artikel 2.4.7 komt als volgt te luiden:

13. In afwijking van de algemene en bijzondere volgordebepalingen kan door burgemeester en wethouders bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder een huisvestingsvergunning worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen hieraan voorwaarden verbinden.

H. Artikel 2.5.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid komt te luiden:
 3. Huisvestingsvergunningen op basis van lokale economische binding worden verleend op basis van wachttijd, passendheid en een toewijzingsquotum en via directe bemiddeling wordt een woningaanbod gedaan.
2. In het zesde lid wordt onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel b door “;” een onderdeel toegevoegd, luidende:
 - c. de inschrijving of bemiddelingsstatus niet langer dan een jaar geleden is ingetrokken vanwege gronden als bedoeld in artikel 2.5.5, derde lid onder a en b of niet eerder zijn aangemeld voor de voorrangsregeling beroepsgroepen.
3. Het zevende lid komt te luiden:
 7. In aanvulling op het vijfde en zesde lid dient op woningzoekende ten minste één van de volgende situaties van toepassing te zijn:
 - a. woningzoekende beschikt over een huurcontract met een totale duur van ten minste een jaar maar deze termijn loopt binnen een jaar af of in het geval van een campuscontract als bedoeld in artikel 274d, vijfde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, woningzoekende kan aantonen dat aannemelijk is dat de studie binnen zes maanden wordt afgerond;
 - b. woningzoekende beschikt enkel over woonruimte gelegen buiten een straal van twintig kilometer van de locatie bedoeld in het zesde lid waar hij of zij werkzaam is of wordt, waarbij na verhuizing de reisafstand tussen woonruimte en die locatie ten minste vijf kilometer wordt ingekort;
 - c. woningzoekende beschikt niet over zelfstandige woonruimte; of
 - d. woningzoekende laat in de gemeente Amsterdam een jongerenwoning of een sociale huurwoning van een woningcorporatie leeg achter en wil doorstromen naar een middeldure huurwoning.

I. Artikel 2.5.4 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het zesde lid komt te luiden:
 6. Kandidaten met een bemiddelingsstatus komen op de bemiddelingslijst waarbinnen op grond van een toewijzingsquotum wordt bepaald welke kandidaat een woonruimte krijgt aangeboden en een huisvestingsvergunning wordt verleend als bedoeld in artikel 2.5.3, eerste en tweede lid. Er geldt een toewijzingsquotum per beroepsgroep welke gebaseerd is op de omvang van de sectoren.
2. Onder vernummering van het zevende lid tot het tiende lid worden drie leden ingevoegd, luidende:
 7. Binnen het toewijzingsquotum voor de beroepsgroepen wordt op grond van wachttijd en passendheid woonruimten aangeboden aan de kandidaten met een bemiddelingsstatus.
 8. Onverminderd het bepaalde in het zevende lid komen binnen het toewijzingsquotum voor de beroepsgroep onderwijs voor de volgorde waarin een kandidaat een passende woonruimte krijgt aangeboden achtereenvolgens de volgende kandidaten met een bemiddelingsstatus in aanmerking:

- a. leerkrachten in het primair onderwijs op een school met een schoolweging van ten minste 35;
 - b. leerkrachten in het primair onderwijs op overige scholen;
 - c. docenten in het voortgezet onderwijs.
9. In het geval geen kandidaat beschikbaar is binnen de beroepsgroep voor aanbidding van een passende woonruimte, wordt op grond van wachttijd en passendheid de woonruimte aangeboden aan een kandidaat van een andere sector.

J. Het eerste lid, onderdeel c, van artikel 3.3.13 komt als volgt te luiden:

- c. het betreft geen zelfstandige woonruimte die is gevormd op basis van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d die na 31 december 2019 is aangevraagd.

K. Het eerste lid, onderdeel e, van artikel 3.3.15 komt als volgt te luiden:

- e. de woonruimte waaruit wordt gevormd, betreft geen woonruimte die is ontstaan als gevolg van woningvorming op basis van een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d die na 31 december 2020 is aangevraagd.

L. Het eerste lid van artikel 3.5.1 komt als volgt te luiden:

1. Aanvragen voor een splitsingsvergunning worden ingediend door de eigenaar op de door burgemeester en wethouders aangegeven wijze.

M. Artikel 3.5.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel g komt "deze werkzaamheden" te vervallen;
2. In het vierde lid wordt "eerste en tweede lid" vervangen door "eerste tot en met het derde lid"

N. Na artikel 3.7.3 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 3.7.3a Vergunningplicht toeristische verhuur

1. Onverminderd de artikelen 3.7.2 en 3.7.3 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor toeristische verhuur zonder vergunning van burgemeester en wethouders.
2. De in het eerste lid genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend voor vakantieverhuur of B&B.
3. Voor toeristische verhuur van woonruimte ten behoeve van studenten die korter verblijven dan zes maanden geldt een uitzondering van de vergunningplicht, mits en zolang het een woonruimte betreft die door een instelling voor hoger onderwijs, als bedoeld in artikel 1.1 onderdeel g van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, is gereserveerd als landingsplek voor internationale studenten.

O. Artikel 3.9.6 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid, onderdeel f komt te luiden:
 - f. de vergunning is geldig tot 1 juli 2028; en,
2. In het eerste lid, onderdeel g, wordt "verbonden" vervangen door "gebonden".

P. Artikel 3.11.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid wordt telkens "326.000" vervangen door "341.000", wordt telkens "406.000" vervangen door "424.000" en wordt "512.000" vervangen door "533.000"

Q. In artikel 3.12.4, onderdeel c, wordt "deze vergunning" vervangen "deze ontheffing.

R. Artikel 5.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Aan het slot van het vijftiende lid wordt een tweede volzin toegevoegd luidende: De volgorde van de uiteindelijke toewijzing van woonruimten wordt gedaan aan de hand van de geldende regels op moment van toewijzing.
2. Na het zestiende lid worden twee leden toegevoegd, luidende:
 17. Voor woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt als bedoeld in artikel 41 van de Huisvestingswet geldt de WOZ-waarde zoals deze gold op grond van deze verordening op moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers.
 18. Verwijzingen naar wet- en regelgeving in deze verordening of in de nadere regels bij deze verordening, die na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden vervangen, moeten gelezen worden aan de hand van de transponeringstabel zoals opgenomen in bijlage 4.

S. Artikel 5.1a komt te luiden:

Artikel 5.1a Overgangsrecht stadsgebied Weesp

1. De Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 geldt voor het gehele grondgebied van Amsterdam. De bepalingen in hoofdstuk 2 en 3 zijn op gelijke wijze van toepassing op het stadsgebied Weesp, met uitzondering van het bepaalde in dit artikel.
2. Voor toepassing van dit artikel wordt onder stadsgebied Weesp verstaan: het grondgebied van de voormalige gemeente Weesp.
3. Vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten verleend of genomen op grond van de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Weesp of op grond van de overgangsregeling stadsgebied Weesp zoals deze was opgenomen in bijlage 4 van deze verordening en geldig was tot 1 januari 2023, gelden als vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten, als bedoeld in deze verordening.
4. Beschikkingen die op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning zijn verstrekt door de voormalige gemeente Weesp gelden voor de toepassing van deze verordening als beschikkingen die zijn verstrekt door de gemeente Amsterdam.
5. Woningzoekenden die op 31 december 2022 woonachtig waren in het stadsgebied Weesp en ingeschreven stonden in het aanbodinstrument van de regio Gooi en Vechtstreek, krijgen van rechtswege een inschrijving met dezelfde inschrijfduur in het aanbodinstrument van de woningmarktregio.
6. Het vierde en vijfde lid van artikel 2.2.4 zijn niet van toepassing op woningzoekenden woonachtig in het stadsgebied Weesp.
7. Voor toepassing van artikel 2.4.7, vierde lid wordt voor het bepalen van de ingezetenschap om in aanmerking te komen voor een jongerenwoning, ingezetenschap in de voormalige gemeente Weesp meegerekend.
8. Voor toepassing van de artikelen 2.6.5, eerste lid, onder i en 2.6.7, eerste lid, onder a worden de jaren waarbij een aanvrager en alle personen behorend tot zijn huishouden woonachtig waren in de voormalige gemeente Weesp ook meegeteld.
9. In afwijking van de artikelen 2.4.7, 2.5.1 en 2.5.2 komt tot 1 januari 2031 voor een huisvestingsvergunning voor woonruimten gelegen in stadsgebied Weesp, als bedoeld in artikel 2.4.1, achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.4.4 en minimaal een jaar ingezetene is van het stadsgebied Weesp;
 - b. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.4.4;
 - c. de woningzoekende die minimaal een jaar ingezetene is van het stadsgebied Weesp;
 - d. overige woningzoekenden.
10. Binnen dezelfde categorie woningzoekenden komt de woningzoekende met de langste inschrijfduur als bedoeld in artikel 2.2.4, tweede lid, als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning.
11. De verlening van huisvestingsvergunningen met toepassing van het negende en het tiende lid wordt toegepast binnen de limiet van zestig procent van het jaarlijkse aantal toewijzingen van woonruimten in het stadsgebied Weesp als bedoeld in artikel 2.4.1.
12. Tot 1 januari 2031 komen ingezetenen van Driemond in aanmerking voor de stadsdeelvoorrang op aangewezen complexen, als bedoeld in paragraaf 5 van Hoofdstuk 2, gelegen in stadsdeel Zuidoost. Voor het bepalen van de binding aan het stadsdeel Zuidoost als bedoeld in artikel 2.5.1, tweede lid wordt ook de ingezetenschap in Driemond meegerekend.
13. Paragraaf 7 van hoofdstuk 2 van deze verordening is niet van toepassing op standplaatsen gelegen in het stadsgebied Weesp die niet in eigendom of in beheer zijn van de gemeente Amsterdam.
14. Eigenaren van zelfstandige woonruimten gelegen in het stadsgebied Weesp die voor 1 januari 2023 volgens de toen geldende regels legaal zijn omgezet naar onzelfstandige woonruimten komen in afwijking van de voorwaarden als bedoeld in de artikelen 3.3.1 en 3.3.13 in aanmerking voor een omzettingsvergunning. De voorschriften als bedoeld in artikel 3.3.13, tweede lid zijn niet van toepassing op deze vergunningen.
15. In afwijking van artikel 3.11.1, tweede lid, onder a geldt voor het stadsgebied Weesp de datum 1 januari 2023.
16. Voor het stadsgebied Weesp geldt dat burgemeester en wethouders vanaf 1 juli 2023 op overtredingen van de toeristische verhuurregels, als opgenomen in Afdeling III van hoofdstuk 3, handhaven.
17. Voor exploitanten van een B&B in het stadsgebied Weesp geldt dat de B&B-vergunning ten hoogste geldig is tot 1 juli 2028.
18. De verboden ten aanzien van woningvormen, onttrekken en samenvoegen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid onder a, b en d, gelden niet voor woonruimten gelegen in het stadsgebied Weesp die voor 1 januari 2023 volgens de toen geldende regels legaal zijn gevormd, onttrokken of samengevoegd.

T. In bijlage 1a, onder 1, komt onderdeel nnnnn te luiden:

nnn- Life

nn. - Revaleiland 92 t/m 168

U. In bijlage 1a, onder 1, worden twee onderdelen toegevoegd, luidende:

- House of Besma New Beginnings
- Decartesstraat 21, 27, 45, 51, 57, 63, 81, 87, 93, 103, 111, 127, 133, 141, 147, 155
 - Paulus van Hemertstraat 29, 35, 47
 - Thomas á Kempisstraat 64, 66, 78, 84

- pppp Woongemeenschap Wildeman
- Notweg 32 D t/m 32 Y en 34 D t/m 34 L

V. In bijlage 1a, onder 2, worden onder verwijdering van het punt aan het slot van onderdeel a twee onderdelen toegevoegd, luidende:

- b. Nieuw Develstein
- Develstein 122 – 646 (even)
- c. Framebuilding
- Bijlmerplein 858B2 t/m 858B6, 858C8, 858C9, 858C14 t/m 858C19, 858C22, 858C24, 858D1, 858D2, 858D5 t/m 858D9, 858D14 t/m 858D19, 858D22 t/m 858D24, 858E1, 858E2, 858E5 t/m 858E9, 858E14 t/m 858E19, 858E22 t/m 858E24, 858F1, 858F2, 858F5 t/m , 858F9, 858F14 t/m , 858F19,858F22 t/m 858F24.

W. In bijlage 1a, onder 3, worden twee onderdelen toegevoegd, luidende:

- b. Kamerling Onneslaan
- c. Hamerkwartier

X. In bijlage 1a, onder 4, worden onder verwijdering van het punt aan het slot van onderdeel a twee onderdelen toegevoegd, luidende:

- s. Crossover
- Gelrestraat 28 t/m 30 even, 44 t/m 54, 58 en 62 t/m 314 even
 - Rozenoordpad 7 t/m 25 oneven

- t. Tafelberg campus
- Tafelbergweg, huisnummers ntb.

Y. Bijlage 3 wordt als volgt gewijzigd:

1. In tabel 4 wordt "Tabel 4 bestuurlijke boete vakantieverhuur" vervangen door "Tabel 4 Bestuurlijke boete toeristische verhuur/ vakantieverhuur" en wordt "Vakantieverhuur zonder feitelijke bewoning" vervangen door "Toeristische verhuur/ vakantieverhuur zonder feitelijke bewoning".
2. In tabel 5 wordt "Tabel 5 bestuurlijke boete Bed & Breakfast" vervangen door "Tabel 5 Bestuurlijke boete toeristische verhuur/ Bed & Breakfast" en wordt "B&B zonder feitelijke bewoning" vervangen door "Toeristische verhuur/ B&B zonder feitelijke bewoning".
3. In tabel 6 komt "vakantieverhuur" en "B&B" te vervallen.

Z. Bijlage 4 komt te luiden:

Bijlage 4 Transponeringstabel Omgevingswet

Vindplaats	Artikel	Was	Wordt
Huisvestingsverordening	Artikel 2.6.5, lid 3	Wro	
	Artikel 3.5.3, lid 1 onder h	Bouwbesluit	Besluit bouwwerken leefomgeving
	Artikel 3.6.1, lid 2 onder a	Artikel 3.5 Wro	Artikel 2.4 Omgevingswet
	Artikel 3.6.1, lid 4 onder a	Artikel 1b Woningwet	Artikel 4.3, lid 1 onder a Omgevingswet
	Artikel 3.6.1, lid 4 onder b	Artikel 13 Woningwet	Artikel 3.7 Bbl
Nadere regels hfst 1	Ad. K) (pag. 5)	Wet ruimtelijke ordening	Omgevingswet

Nadere regels hfst 3	Begrippen 1a	Bouwbesluit	Besluit bouwwerken leefomgeving
Nadere regels hfst 6	Artikel 4.2 onder f	Paragraaf 2.2.2 Bb (bestaande bouw)	Paragraaf 3.2.2 Bbl (bestaande bouw)
Nadere regels hfst 7	5.8 Geluidwering	Afdeling 3.4 Bouwbesluit	Paragraaf 4.3.4 Bbl
	3. Ingrijpende vernieuwbouw onder 2 en b	Paragraaf 2.5.1 Bb (trap)	Paragraaf 4.2.4 (veilig overbruggen van hoogteverschillen)
	3. Ingrijpende vernieuwbouw onder 2 en c	Paragraaf 3.1 Bb (bescherming tegen geluid van buiten)	Paragraaf 4.3.1 Bbl (bescherming tegen geluid van buiten)
	3. Ingrijpende vernieuwbouw onder 2 en d	Paragraaf 3.1.10 Bb (daglicht)	Paragraaf 4.3.10 Bbl (daglicht)
	3. Ingrijpende vernieuwbouw onder 2 en e	Paragrafen 4.1.1, 4.2.1 en 4.3.1 Bb (verblijfsgebied, verblijfsruimte, toiletruimte en badruimte)	Paragrafen 4.5.2, 4.5.3 en 4.5.4 Bbl (verblijfsgebied, verblijfsruimte, toiletruimte en badruimte)
	3. Ingrijpende vernieuwbouw onder 2 en f	Paragrafen 4.4 en artikel 4.2.4 Bb (aanwezigheid toegankelijkheidssector)	Paragrafen 4.6.2 en artikel 4.184 Bbl (aanwezigheid toegankelijkheidssector)
	3. Ingrijpende vernieuwbouw onder 2 en g	Hoofdstuk 4 Bb (technische voorschriften uit het oogpunt van bruikbaarheid)	Afdeling 4.5 Bbl (technische voorschriften uit het oogpunt van bruikbaarheid)
	5.7 Sterkte bij brand	Sterkte bij brand Bbl Paragraaf 2.2.2 (bestaande bouw)	Constructieve veiligheid bij brand Bbl Paragraaf 3.2.2 (bestaande bouw)

*Bbl = Besluit bouwwerken leefomgeving

*Bb = Bouwbesluit

Artikel II Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2023.

Artikel III Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam 2023.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 30 november 2022.

De voorzitter

Femke Halsema

De raadsgriffier

Jolien Houtman

Toelichting

Algemeen

Per 1 januari 2020 geldt de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de Huisvestingsverordening). De Huisvestingsverordening is vanwege onder andere invoering van de Opkoopbescherming tussentijds gewijzigd. Met deze Wijzigingsverordening wordt de Huisvestingsverordening op een aantal technische punten gewijzigd. Daarnaast worden met deze Wijzigingsverordening de volgende belangrijkste inhoudelijke wijzigingen gemaakt:

- Wijziging van de beroepsgroepenregeling ter bevordering van de effectieve inzet van de regeling Onderwijzers, zorgmedewerkers en politieagenten zijn van groot belang voor de stad. De overspannen woningmarkt raakt deze groepen. Daarom is in Amsterdam per 2020 een voorrangregeling in de Huisvestingsverordening opgenomen voor maatschappelijke beroepsgroepen waarbij sprake is van een groot tekort aan personeel. Op dit moment komen werknemers in de onderwijs-, politie- en zorgsector die aan de voorwaarden van de regeling voldoen in aanmerking. In de afgelopen twee jaar dat de regeling voor beroepsgroepen is ingevoerd zijn er veel meer zorgkandidaten geholpen aan een woning met de voorrangregeling dan onderwijskandidaten. Het ging om 25% toekenningen voor onderwijskandidaten in 2020 en 15% toekenningen voor onderwijskandidaten in 2021. Ook is per 1 januari 2022 de politie als doelgroep toegevoegd aan de regeling. Om te zorgen voor een goede verdeling van het woningaanbod wordt voortaan gewerkt met een toewijzingsquotum. Dit wordt gebaseerd op basis van de grootte van de beroepssector die voor de regeling in aanmerking komt en is een inspanningsverplichting. De verdeling voor 2023 is 22% voor politiekandidaten, 34% onderwijskandidaten en 44% voor zorgkandidaten. Het daadwerkelijke aandeel toegewezen woningen komt dan verhoudingsgewijs zo goed mogelijk overeen met de grootte van de beroepsgroep.

De tweede aanpassing van de beroepsgroepenregeling is specifiek voor de onderwijssector. Vanwege het almaar toenemende lerarentekort is de wens de regeling zo effectief mogelijk in te zetten op de plekken waar ook de problemen het meest nijpend zijn. De wijziging ziet daarom op een prioritering binnen deze groep, waarbij kandidaten van basisscholen met een hoge schoolweging van ten minste 35 bij passende geschiktheid voor gaan op kandidaten van andere basisscholen. De schoolweging is een maat die op basis van een aantal factoren (zoals opleidingsniveau van de ouders, verblijfsduur in Nederland) bepaalt hoe groot het gemiddelde risico op een onderwijsachterstand van de leerlingen op een school is. Deze maat wordt onder meer ook door OCW gebruikt om de onderwijsachterstandsmiddelen te verdelen en wordt jaarlijks door het CBS geactualiseerd. In Amsterdam wordt de maat gebruikt voor het bepalen van de hoogte van de 'Amsterdamse toelage'. Uit onderzoek blijkt dat op scholen met de meeste leerlingen met een risico op onderwijsachterstanden het lerarentekort het hoogst is. Een belangrijk doel van het Noodplan Lerarentekort is het terugdringen van die ongelijkheden in de tekorten. Daarom krijgen leerkrachten die ervoor kiezen te werken op scholen met een schoolweging van minimaal 35 een extra toelage. Ongeveer een derde van de Amsterdamse leerkrachten werkt bij deze scholen. Na de kandidaten in het primair onderwijs volgen de kandidaten in het voorgezet onderwijs.

De derde wijziging betreft een aanscherping; het niet meer mogelijk maken van het opnieuw aanmelden van kandidaten waarvan de bemiddelingsstatus is ingetrokken, zodat kandidaten zich niet steeds opnieuw kunnen aanmelden ook als de inschrijving eerder is ingetrokken. Een intrekingsgrond is bijvoorbeeld als de woning drie keer geweigerd is.

Bovengenoemde aanpassingen zijn allemaal bedoeld om de regeling nog effectiever in te zetten en zorg te dragen voor een zo goed mogelijke verdeling van het woningaanbod.

- Het toevoegen van een label voor ouderenwoningen in het gereguleerde middeldure segment Veel ouderen in Amsterdam wonen in een te grote woning die niet meer passend is. Ouderen aarzelen om te gaan verhuizen naar nieuwbouw, die vaak kleiner en duurder is dan wat ze achterlaten. Het aanbieden van een woning met meer kwaliteit (wat groter dan gemiddeld, een extra slaapkamer en in de buurt van voorzieningen) kan deze ouderen wellicht verleiden om te verhuizen. In juli 2020 is met het tekenen van de Intentieverklaring zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen in Amsterdam 2020-2025 een ambitie vastgelegd om in vier jaar tijd tweeduizend woningen voor ouderen in aanbouw te nemen. Een deel van deze woningen (vijfhonderd) is gewenst voor ouderen met een inkomen in het middensegment.

Het *labelen* van deze woningen voor ouderen met een middeninkomen was tot nu toe niet mogelijk via de Huisvestingsverordening, omdat een dergelijk label nog niet bestond. Hierdoor kon er bij het opstellen van eisen voor gronduitgiftes niet worden gegarandeerd dat middeldure huurwoningen daadwerkelijk aan ouderen met een middeninkomen worden toegewezen. Het introduceren van een voorranglabel voor ouderenwoningen tot 70 vierkante meter woonoppervlak in het middeldure segment zal ervoor zorgen dat deze woningen bij de juiste doelgroep terechtkomen. Dit kan ook bijdragen aan meer doorstroming.

Het belangrijkste onderscheid tussen woningen voor ouderen en andere woningen is dat ouderenwoningen voldoen aan de Richtlijn Aanpasbaar Bouwen. Het voldoen aan deze richtlijn is een voorwaarde om het seniorenlabel te verkrijgen. De aanpassing van de labels maakt het mogelijk dat er binnen het geplande aanbod aan grotere middeldure huurwoningen ook aanbod specifiek voor ouderen gerealiseerd kan worden en toegewezen kan worden.

- Aanpassing prijsgrens voor Opkoopbescherming

Per 1 april 2022 is de regeling Opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening 2020 voor alle stadsdelen van de gemeente Amsterdam van kracht waardoor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met €512.000 (prijsgrens voor 2022) na aankoop voor vier jaar niet verhuurd mogen worden, tenzij er een vergunning of ontheffing voor is verleend. De WOZ-waarde wordt gebruikt om op een objectieve manier te kunnen bepalen welke woonruimten wel en niet onder de Opkoopbescherming vallen. Onder deze middeldure prijsgrens valt 60 procent van de Amsterdamse woningen van eigenaar-bewoners. Bij het invoeren van de Opkoopbescherming is de prijsgrens van € 512.000 berekend op basis van WOZ-waardes uit 2021 met peildatum 2020.

Het ligt in de reden om de WOZ-waardegrens periodiek te corrigeren op de prijsontwikkelingen van de Amsterdamse woningen zodat het bereik en beoogde werking van de Opkoopbescherming 60 procent van de woningen van eigenaar-bewoners blijft. In deze Wijzigingsverordening is de prijsgrens berekend op basis van WOZ-waardes van 2022 met peildatum 2021, volgens dezelfde methodiek als bij de invoering van de regeling. Hierbij zijn WOZ-waardes van woningen in het stadsgebied Weesp meegerekend. De nieuwe prijsgrens bedraagt voortaan € 533.000.

- Integratie van het gebied Weesp in de Huisvestingsverordening van de gemeente Amsterdam Op 24 maart 2022 is Weesp staatkundig met de gemeente Amsterdam gefuseerd. De huidige Huisvestingsverordening van Weesp blijft volgens de Wet algemene regels herindeling na een gemeentelijke herindeling gedurende twee jaar geldig, tenzij op een eerder moment door de gemeenteraad van Amsterdam wordt besloten dat de Huisvestingsverordening van Amsterdam ook voor Weesp komt te gelden. De colleges van Amsterdam en Weesp hebben besloten om Weesp op 1 januari 2023 te integreren in de Huisvestingsverordening van Amsterdam. Bij deze integratie wordt rekening gehouden met de afspraken uit het bestuurlijk akkoord, waaronder de afspraak dat de positie van de woningzoekende uit Weesp in de acht jaar na de fusie er niet erop achteruit mag gaan.

Middels deze wijzigingsverordening is de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 vanaf 1 januari 2023 ook van toepassing op het stadsgebied Weesp. Vanuit de Huisvestingswet wordt gevraagd schaarste aan te tonen om regels voor woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad in de Huisvestingsverordening op te nemen. De werking van deze verordening duurt nog een jaar voort, maar vanwege de samenvoeging van de gemeenten Amsterdam en Weesp, op 24 maart 2022, is opnieuw gekeken hoe het gesteld is met de schaarste op de woningmarkt in Amsterdam, inclusief in het stadsgebied Weesp. Het rapport 'Schaarste op de Amsterdamse woningmarkt 2022' is een beknopte actualisatie van het schaarsterapport uit 2019. Gegevens van de samengevoegde gemeenten zijn er momenteel nog niet, maar met informatie van Amsterdam en Weesp afzonderlijk en van de omvattende MRA wordt een beeld gevormd van de schaarste in de nieuwe situatie. Deze schaarste analyse over Weesp wijst uit dat er in Weesp ook sprake is van schaarste op de woningmarkt. *'Weesp lijkt een 'klein Amsterdam' met naoorlogse woonwijken die qua prijsniveau aansluiten bij Amsterdam Zuidoost. Maar ook met een centrum en een zone nabij de Vecht met prijzen die niet onderdoen voor die in de centrale zone van Amsterdam. Weesp en Amsterdam maken beide deel uit van de MRA, waarmee het woningtekort, de woningschaarste van de MRA beide gemeenten raakt. In alle gemeenten, wijken en buurten van de MRA wordt deze schaarste gevoeld'*, zo staat in het rapport beschreven. De regels uit de verordening over de woningvoorraad sluiten aan op de woningmarkt en de dynamiek van Weesp, die vergelijkbaar is met (delen van) Amsterdam.

Woonruimteverdeling

Voorrang voor Weespers vanaf 1 januari 2023

Vanaf 1 januari 2023 worden de vrijkomende woningen van Weesp aangeboden via WoningNet Stadsregio Amsterdam. De afspraken uit het bestuursakkoord zijn als volgt uitgewerkt in deze Wijzigingsverordening:

- in de eerste acht jaar na invoering, tot 1 januari 2031, krijgen inwoners van het gebied Weesp 60% van de corporatiewoningen in het voormalig grondgebied van Weesp aangeboden met kernvoorrang, waarvoor 100% van de sociale nieuwbouw corporatiewoningen ingezet worden;
- de zoekwaarde (opgebouwde wachttijd) in WoningNet Gooi en Vechtstreek wordt één op één overgezet naar inschrijfduur (of wachtpunten, als de nieuwe woonruimteverdeling in werking is getreden).

Woonruimtevoorraad

De Huisvestingsverordening van Weesp bevatte geen regels om wijzigingen van de woningvoorraad te reguleren. Woninggebruik zoals kamerverhuur, woningvormen, onttrekking en toeristische verhuur waren niet in de Huisvestingsverordening van Weesp geregeld. Middels deze Wijzigingsverordening zal ook de woningvoorraad in het stadsgebied Weesp gereguleerd worden door de Huisvestingsverordening. Wel gelden er enkele overgangsbepalingen.

Kamerverhuur

Amsterdam maakt woningdelen en kamerverhuur mogelijk, maar stelt tegelijkertijd een aantal regels om ongewenste effecten te voorkomen, deze regels gelden voortaan ook voor het stadsgebied Weesp.

Gevolgen overgang Weesp naar de Huisvestingsverordening van Amsterdam op kamerverhuursituaties:

- Vóór 1 januari 2023 werd kamerverhuur gereguleerd door het bestemmingsplan en voorbereidingsbesluit in Weesp. Vanaf 1 januari 2023 verstrekt de gemeente aan de houders van een omgevingsvergunning voor kamerverhuur een omzettingsvergunning voor kamerverhuur. Dat is nodig om bij te kunnen houden of de quota voor kamerverhuurvergunningen niet overschreden worden.
- Vanaf 1 januari 2023 dienen eigenaren een omzettingsvergunning aan te vragen voor kamerverhuur. De gemeente beoordeelt deze aanvragen aan de hand van de dan geldende voorwaarden voor omzetting in de Huisvestingsverordening Amsterdam. Kamerverhuur was in de gemeente Weesp in principe verboden, en slechts bij uitzondering toegestaan. Onder de Huisvestingsverordening van Amsterdam is, mits vergund en passend binnen de quota, kamerverhuur wel toegestaan. Er is dus sprake van een versoepeling van de regels voor kamerverhuur in Weesp, wat een overgangperiode voor de integratie van Weesp in de Huisvestingsverordening Amsterdam niet nodig maakt.
- Voor de vier wijken in Weesp is het quotum per wijk op dezelfde wijze bepaald als de rest van Amsterdam door 5% te nemen van het aantal woningen groter of gelijk aan 60 vierkante meter in de betreffende wijken. Hierbij is gebruikgemaakt van de woningvoorraad gegevens uit 2022 aangeleverd door OIS. De quota, welke geregeld zijn in Hoofdstuk 6 van de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening Amsterdam, zullen per 1 januari 2023 in werking treden.

Woningvormen

Woningvormen is het verbouwen van een bestaande woonruimte tot meerdere zelfstandige woonruimten. Bij woningvorming wordt doorgaans een grotere woonruimte die geschikt is voor grotere huishoudens, verbouwd tot kleinere zelfstandige woonruimten voor kleinere huishoudens. In Weesp was woningvormen vanwege de regels in het bestemmingsplan niet toegestaan.

Indien een eigenaar toch woningen wilde vormen was daar een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik met het bestemmingsplan voor nodig. Vanaf 2023 komt daar voor nieuwe gevallen een vergunning voor woningvormen op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam bij. Bestaande gevallen van/voor 1 januari 2023 met een omgevingsvergunning hoeven niet alsnog een vergunning voor woningvormen op grond van de Huisvestingsverordening aan te vragen.

Samenvoegen

Bij samenvoegen worden meerdere woonruimten samengevoegd. Een vergunning is niet vereist als een eigenaar-bewoner een aangrenzende woning wil samenvoegen voor eigen bewoning, of voor gebruik als kantoor- of praktijkruimte aan huis. In de andere gevallen is er een vergunning voor samenvoegen mogelijk, waarbij aan een of meer voorwaarden moet worden voldaan.

Tot 1 januari 2023 kende Weesp geen regels voor samenvoegen. Vanaf 1 januari 2023 is er voor samenvoegen anders dan door een eigenaar-bewoner van een aangrenzende woning voor eigen bewoning een vergunning vereist in Weesp. Woonruimten die bij de inwerkingtreding van deze vergunningplicht al zijn samengevoegd, worden als bestaande voorraad op 1 januari 2023 gezien en daar hoeft niet alsnog een vergunning voor te worden aangevraagd.

Toeristische verhuur

De fusie betekent dat in Weesp dezelfde regels voor toeristische verhuur van woonruimte gelden als die al golden in Amsterdam. Een van die regels is dat er een quotum is voor het aantal B&B's per wijk. Voor de vier nieuwe wijken in Weesp geldt dat iedereen die al een B&B heeft zich tot 1 januari 2023 kon melden bij de gemeente. Vanaf 1 januari 2023 kan dan een vergunning worden aangevraagd, waarbij die vergunning net als in de rest van Amsterdam geldig is tot 1 juli 2028. Om in aanmerking te komen voor een vergunning moet de B&B wel aan de voorwaarden voldoen, zoals die tot 1 januari 2023 in Weesp golden. Om bestaande B&B's in Weesp niet te benadelen is er daarom overgangsbeleid voor B&B's die al in 2022 in Weesp actief waren. Deze B&B's kunnen – als ze aan de inhoudelijke voorwaarden voldoen – een vergunning aanvragen zonder dat het quotum daarbij in de weg staat. Voor nieuwe B&B's (aangevraagd vanaf 1 januari 2023) wordt ook ruimte gemaakt binnen het quotum, maar die ruimte is niet onbeperkt. Mochten er onverhoopt veel nieuwe aanvragen zijn, dan kan een loting aan de orde zijn. Deze methode is vergelijkbaar met die van Amsterdam in 2019, toen met ingang van 1 januari 2020 de quota werden ingevoerd. Per wijk is een minimaal quotum van 15 vergunningen beschikbaar. Het quotum wordt na 1 januari 2023 door het college definitief vastgesteld als alle aanvragen bekend zijn. Vanaf 1 januari 2023 geldt elke aanvraag als een nieuwe aanvraag zonder overgangsrecht.

Voor vakantieverhuur geldt dat de regels vanaf 1 januari 2023 zonder overgangsregeling gelden voor Weesp. Vakantieverhuurvergunningen kunnen vanaf 1 januari 2023 worden aangevraagd en zijn geldig tot 1 april van het volgende kalenderjaar.

De gemeente zal pas vanaf 1 juli 2023 handhaven op de toeristische verhuurregels in het stadsgebied Weesp.

Opkoopbescherming

Per 1 april 2022 is de regeling Opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening 2020 voor alle stadsdelen van de gemeente Amsterdam van kracht waardoor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met €512.000 (prijsgrens voor 2022) na aankoop voor vier jaar niet verhuurd mogen worden, tenzij er een vergunning of ontheffing voor is verleend. De Opkoopbescherming heeft als voornaamste doel om schaarste aan goedkope- en middeldure koopwoningen te bestrijden. Vanaf 2023 gaat de regeling Opkoopbescherming tevens voor Weesp gelden. Ook in het stadsgebied Weesp is er namelijk schaarste aan dit segment koopwoningen, zo wijst de schaarste analyse van Weesp wijst uit. Omzetting van eigenaar-bewoning naar particuliere huur vond in 2020 in Amsterdam plaats bij 20% van de transacties. In Weesp blijkt dat percentage nauwelijks af te wijken: 17%. Het verhuurverbod van de Opkoopbescherming zal moeten voorkomen dat beleggers koopwoningen kopen om te verhuren, waardoor ook starters en doorstromers in Weesp meer kans maken op een koopwoning. Voor 2023 is de prijsgrens opnieuw berekend inclusief de WOZ-waardes van eigenwoningbezit van Weesp. De nieuwe prijsgrens is vanaf 1 januari 2023 € 533.000. De Amsterdamse Opkoopbescherming dekt daarmee 60% van de woningen van eigenaren die er zelf wonen.

Onttrekken

Onttrekken van woonruimte houdt in dat de woonruimte voor een ander doel wordt gebruikt dan voor bewoning. Een (deel van een) woning wordt bijvoorbeeld gesloopt of gebruikt als bedrijfsruimte. Dit is alleen mogelijk met een vergunning, die alleen onder strikte voorwaarden wordt verstrekt. Tot 1 januari 2023 werd het gebruik van een woning anders dan voor bewoning in Weesp gereguleerd via het bestemmingsplan. Na 1 januari 2023 zal de vergunningplicht ten aanzien van onttrekken van woonruimte als geregeld in de Huisvestingsverordening ook gaan gelden in Weesp. Voor woonruimten die bij de inwerkingtreding van deze vergunningplicht al legaal zijn onttrokken, hoeft niet alsnog een vergunning te worden aangevraagd.

Splitsen

Het huidige splitsingsbeleid beperkt zich tot gebouwen van voor 1940 en tot een aangewezen gebied in Amsterdam (grootweg binnen de ring-A10). Dit is de reden dat de regels ten aanzien van splitsen niet gaan gelden voor het stadsgebied Weesp.

Artikelsgewijs

Onderdeel A

De gemeente Beemster is opgeheven en gefuseerd met de gemeente Purmerend. Beemster komt daarom in dit onderdeel te vervallen.

Onderdeel B

In dit onderdeel wordt verduidelijkt dat alle woonruimten waarvoor, op grond van erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of een bestemmingsplan, voor een periode van ten minste twintig jaar een huurwaarde vanaf de liberalisatiegrens is afgesproken onder hoofdstuk 2 van de verordening valt. Dit is nodig omdat door nieuwe regels van het Rijk de huurprijs van midden huurwoningen waarvoor geen afspraken zijn gemaakt, worden gereguleerd door Rijkswetgeving. Het is niet de bedoeling dat de verordening van toepassing wordt op deze woningen. Ook wordt met deze wijziging duidelijk dat woonruimten waarvoor een middenhuurprijs is afgesproken, maar door nieuwe Rijkswetgeving een sociale huurprijs horen te hebben, de verordening alsnog van toepassing blijft.

Onderdeel C

In artikel 2.2.8 wordt opgenomen dat in geval van een nieuwbouw- of transformatieproject, de woonruimte binnen vier weken na eerste oplevering van de woonruimte in gebruik moet worden genomen. Huisvestingsvergunningen worden in het geval van nieuwbouw- en transformatieprojecten vaak in een bulk aangevraagd, nog voordat een woning is opgeleverd. De woonruimte kan dan niet binnen vier weken na verlening van de huisvestingsvergunning in gebruik worden genomen.

Onderdeel D

In artikel 2.3.5 wordt aan de categorieën woonruimten een passendheidslabel in het middeldure segment toegevoegd, namelijk de seniorenwoning met een woonoppervlak tot 70 vierkante meter. Bij deze categorie seniorenwoning krijgen huishoudens waarvan ten minste één persoon een leeftijd van tenminste 55 jaar heeft voorrang op andere huishoudens.

Onderdeel E

In artikel 2.3.6 wordt de volgordebepaling ten aanzien van seniorenwoningen in het middeldure segment toegevoegd. De volgordebepaling is als volgt:

1. Woningzoekenden die voldoen aan het passendheids criterium (één persoon met de leeftijd van tenminste 55 jaar) en in de woningmarktregio een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten;
2. Woningzoekenden die voldoen aan het passendheids criterium;
3. Woningzoekenden die in de woningmarktregio een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten;
4. Overige woningzoekenden.

Ook wordt de volgordebepaling toegevoegd wanneer een woning zowel het label seniorenwoning als het label woonruimte met een huurprijs tot € 876,55 (prijsspeil:2019) heeft. De volgordebepaling is dan als volgt:

1. Woningzoekenden die voldoen aan het passendheids criterium of en in de woningmarktregio een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten;
2. Woningzoekenden die voldoen aan het passendheids criterium of;
3. Woningzoekenden die voldoen aan het passendheids criterium of ouder en in de woningmarktregio een sociale huurwoning van een achterlaten;
4. Woningzoekenden die voldoen aan het passendheids criterium of ouder
5. Woningzoekenden die voldoet aan het passendheids criterium inkomen tot maximaal € 49.413 (prijsspeil: 2019) en in de woningmarktregio een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten;
6. Woningzoekenden die voldoet aan het passendheids criterium inkomen tot maximaal € 49.413 (prijsspeil: 2019);
7. Woningzoekenden die in de woningmarktregio een sociale huurwoning van een woningcorporatie achterlaten;
8. Overige woningzoekenden.

In het zesde lid wordt opgenomen dat op seniorenwoningen in een wooncoöperatie de voorrangsregel voor doorstromers uit een sociale huurwoningen niet van toepassing is.

Onderdeel F

In dit onderdeel wordt beter omschreven dat een gemengd wooncomplex ook een complex kan zijn waar kwetsbare personen wonen die niet statushouders zijn.

Onderdeel G

In dit onderdeel wordt het dertiende lid van artikel 2.4.7 gewijzigd. Dit lid regelt dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de algemene en bijzondere volgordebepalingen bij woningruil, maar voortaan ook bij overlijden van de hoofdhuurder. Wanneer een hoofdhuurder overlijdt is het aan de verhuurder om te beslissen of de achterblijver mag blijven wonen in de woning. Mocht er een geschil ontstaan over of de achterblijver mag blijven wonen in de huurwoning, dan is het mogelijk dat burgemeester en wethouders een principeverklaring verstrekken waarin wordt verklaard of de achterblijver voldoet aan de gemeentelijke voorwaarden voor een huisvestingsvergunning. Burgemeester en wethouders toetsen dan alleen aan de criteria van artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2. Het is vervolgens aan de civiele rechter om te oordelen of de achterblijver in de woning mag blijven wonen.

Onderdeel H

Dit onderdeel bevat een aantal wijzigingen in de voorrangsregeling voor beroepsgroepen. Aan het derde lid is toegevoegd dat huisvestingsvergunningen op basis van lokale economische binding ook worden verleend op basis van een toewijzingsquotum. Het toewijzingsquotum wordt gebaseerd op basis van de grootte van de beroepssector die voor de regeling in aanmerking komt.

In het zesde lid wordt een onderdeel toegevoegd dat regelt dat woningzoekenden in aanmerking komen voor de voorrangsregeling voor beroepsgroepen indien het een eerste aanmelding betreft of de inschrijving of bemiddelingsstatus niet langer dan een jaar geleden is ingetrokken vanwege het niet op komen dagen bij een bezichtiging na aanvaarding van een uitnodiging en zonder afmelding en bij een derde weigering van een aangeboden woonruimte.

In het zevende lid wordt een technische aanpassing gedaan in de indeling van het lid.

Onderdeel I

In dit onderdeel wordt artikel 2.5.4 gewijzigd. Het zesde lid regelt voortaan dat een toewijzingsquotum geldt per beroepsgroep. Het quotum wordt gebaseerd op de omvang van de sectoren. In de nadere

regels wordt door burgemeester en wethouders jaarlijks aangegeven welk quotum er dat jaar geldt. In 2023 is dat 44% voor zorg, 34% voor onderwijs en 22% voor politie.

Daarnaast regelt het zevende lid dat binnen het toewijzingsquotum voor de beroepsgroepen op grond van wachttijd en passendheid woonruimten worden aangeboden aan de kandidaten met een bemiddelingsstatus. Voor onderwijs worden de woonruimten aangeboden op basis van passenheid en een drievoudige cascadering (achtste lid), namelijk door deze woonruimten eerst aan te bieden aan leerkrachten in het primair onderwijs op een school met een schoolweging van ten minste 35. Vervolgens aan leerkrachten in het primair onderwijs op overige scholen en tot slot aan docenten in het voorgezet onderwijs. Wanneer geen passende onderwijskandidaten beschikbaar zijn wordt de woonruimte aangeboden aan een passende kandidaat van een andere sector (negende lid).

Onderdeel J

In dit onderdeel wordt verduidelijkt dat het tijdstip waarop de woningvormingsvergunning is aangevraagd bepalend is voor toepassing van de weigeringsgrond voor het verlenen van een omzettingsvergunning.

Onderdeel K

In dit onderdeel wordt verduidelijkt dat het tijdstip waarop de woningvormingsvergunning is aangevraagd bepalend is voor toepassing van de weigeringsgrond voor het verlenen van een woningvormingsvergunning.

Onderdeel L

Dit onderdeel bevat een wijziging ten aanzien van de wijze waarop een splitsingsvergunning kan worden aangevraagd.

Onderdeel M

In dit onderdeel wordt artikel 3.5.3 gewijzigd. Het vierde lid wordt gewijzigd zodat, naast het eerste en tweede lid, ook verwezen wordt naar het derde lid voor het vrijstellen van woningcorporaties voor het aanleveren van bepaalde bescheiden bij splitsing.

Onderdeel N

In dit onderdeel wordt een artikel toegevoegd dat verduidelijkt dat elke vorm van toeristische verhuur verboden is zonder vergunning in de gemeente Amsterdam.

Onderdeel O

In dit onderdeel worden wijzigingen aangebracht in artikel 3.9.6. In het eerste lid onderdeel f stond eerst dat de vergunning voor een B&B geldig is voor een periode van ten hoogste acht jaar. Alle B&B-vergunningen zijn momenteel geldig tot 1 januari 2028. Deze datum wordt voortaan opgenomen in de verordening. Daarnaast wordt in onderdeel g een tekstuele wijziging aangebracht.

Onderdeel P

In dit onderdeel wordt de prijsgrens voor Opkoopbescherming gewijzigd. De prijsgrens is berekend op basis van WOZ-waardes van 2022 met peildatum 2021, volgens dezelfde methodiek als bij de invoering van de regeling. Hierbij zijn WOZ-waardes van woningen in het stadsgebied Weesp meegerekend. De nieuwe prijsgrens bedraagt voortaan € 533.000.

Onderdeel Q

In dit onderdeel wordt een tekstuele wijziging gedaan.

Onderdeel R

In dit onderdeel worden twee leden toegevoegd aan artikel 5.1. Het zeventiende lid regelt dat voor woonruimten die onder de Opkoopbescherming vallen de WOZ-waarde geldt zoals deze gold op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam op moment van inschrijving van de akte van levering in de openbare registers. Een nieuwe prijsgrens voor de Opkoopbescherming geldt dan uitsluitend voor nieuwe eigendomsoverdrachten.

Het achttiende lid regelt dat verwijzingen naar wet- en regelgeving in de verordening of de nadere regels bij deze verordening, die na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden vervangen, gelezen moeten worden aan de hand van de transponeringstabel in de bijlage. Dit is nodig omdat de inwerkingtredingsdatum van de Omgevingswet nog niet vaststaat.

Onderdeel S

In dit onderdeel wordt overgangsrecht voor het stadsgebied Weesp vastgesteld in artikel 5.1a. Het eerste lid regelt dat alle bepalingen van de Huisvestingsverordening Amsterdam op gelijke wijze ook voor het stadsgebied Weesp gelden, met uitzondering van het bepaalde in artikel 5.1a. Het tweede lid verduidelijkt dat met stadsgebied Weesp in artikel 5.1a wordt bedoeld het grondgebied van de voorma-

lige gemeente Weesp. Hoewel Driemond na de fusie onderdeel is geworden van het stadsgebied Weesp, geldt het overgangsrecht niet voor Driemond.

Het derde lid regelt dat vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten verleend of genomen op grond van de Huisvestingsverordening Gooi en Vechtstreek vastgesteld door de raad van de voormalige gemeente Weesp of op grond van de overgangsregeling stadsgebied Weesp zoals deze was opgenomen in bijlage 4 van deze verordening en geldig was tot 1 januari 2023, gelden als vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten, als bedoeld in deze verordening. Ook beschikkingen die op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning zijn verstrekt door de voormalige gemeente Weesp gelden voor de toepassing van deze verordening als beschikkingen die zijn verstrekt door de gemeente Amsterdam (vierde lid).

Het vijfde lid regelt dat woningzoekenden die op 31 december 2022 woonachtig waren in het stadsgebied Weesp en ingeschreven stonden in het aanbodinstrument van de regio Gooi en Vechtstreek, van rechtswege een inschrijving krijgen met dezelfde inschrijfduur in het aanbodinstrument van de woningmarktregio van Amsterdam.

Het zesde lid regelt dat het vierde en vijfde lid van artikel 2.2.4 niet van toepassing zijn op woningzoekenden woonachtig in het stadsgebied Weesp. Dit betreft een coulanceregeling voor Amsterdammers die op grond van het oude systeem nog tot 1 juli 2030 gebruik kunnen maken van hun woonduur.

Het zevende lid regelt dat voor de jongerenvoorrang ook ingezetenschap in de voormalige gemeente Weesp wordt meegerekend.

Het achtste lid regelt dat voor toepassing van de artikelen 2.6.5, eerste lid, onder i en 2.6.7, eerste lid, onder a de jaren (bindingseis bij urgentie) waarbij een aanvrager en alle personen behorend tot zijn huishouden woonachtig waren in de voormalige gemeente Weesp ook worden meegeteld.

Het negende lid regelt dat in afwijking van de voorrangsbepalingen in de artikelen 2.4.7, 2.5.1 en 2.5.2, tot 1 januari 2031 voor een huisvestingsvergunning voor woonruimten gelegen in stadsgebied Weesp, als bedoeld in artikel 2.4.1, achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:

- a. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.4.4 en minimaal een jaar ingezetene is van het stadsgebied Weesp;
- b. woningzoekende die voldoet aan de passendheidscriteria in artikel 2.4.4;
- c. de woningzoekende die minimaal een jaar ingezetene is van het stadsgebied Weesp;
- d. overige woningzoekenden.

Bij deze volgorde komt binnen dezelfde categorie woningzoekenden de woningzoekende met de langste inschrijfduur als bedoeld in artikel 2.2.4, tweede lid, als eerste in aanmerking voor de huisvestingsvergunning (tiende lid). De voorrang die is geregeld in het negende en tiende lid is alleen van toepassing op zestig procent van het jaarlijkse aantal toewijzingen van woonruimten in het stadsgebied Weesp (elfde lid). De voorrang is een uitwerking van het bestuursakkoord dat de positie van woningzoekenden uit het stadsgebied Weesp er niet op achteruit mag gaan in de acht jaar na de fusie. Het twaalfde lid regelt dat ingezetenen in Driemond acht jaar lang in aanmerking komen voor de stadsdeelvoorrang voor aangewezen complexen gelegen in het stadsdeel Zuidoost. Vanaf 1 januari 2031 kunnen de woningzoekenden uit Driemond op gelijke wijze als de woningzoekenden uit het overige deel van het stadsgebied Weesp in aanmerking komen voor de dan geldende voorrangregels.

Het veertiende lid regelt dat paragraaf 7 van hoofdstuk 2 van deze verordening (voorrangsregels voor standplaatsen in Amsterdam) niet van toepassing is op standplaatsen gelegen in het stadsgebied Weesp die niet in eigendom of in beheer zijn van de gemeente Amsterdam.

Het vijftiende lid regelt dat eigenaren van zelfstandige woonruimten gelegen in het stadsgebied Weesp die voor 1 januari 2023 volgens de toen geldende regels legaal zijn omgezet naar onzelfstandige woonruimten in afwijking van de voorwaarden als bedoeld in de artikelen 3.3.1 en 3.3.13 in aanmerking komen voor een omzettingsvergunning. De voorschriften als bedoeld in artikel 3.3.13, tweede lid zijn niet van toepassing op deze vergunningen. Het veertiende lid regelt dat de datum dat de Opkoopbescherming geldt, in afwijking van de datum genoemd in artikel 3.11.1, tweede lid, onder a, voor het stadsgebied Weesp de datum van 1 januari 2023 geldt.

Op grond van artikel 51, eerste lid Huisvestingswet geldt de registratieplicht voor toeristische verhuurders niet eerder dan zes maanden na de inwerkingtreding ervan. Er is hierom gekozen voor één datum waarop burgemeester en wethouders handhaven op alle regels ten aanzien van toeristische verhuur. Het zestiende lid regelt daarom dat burgemeester en wethouders vanaf 1 juli 2023 handhaven op overtredingen van toeristische verhuurregels, als opgenomen in Afdeling III van hoofdstuk 3, in het stadsgebied Weesp.

Het zeventiende lid verduidelijkt dat ook voor exploitanten van een B&B in het stadsgebied Weesp geldt dat de B&B-vergunning ten hoogste geldig is tot 1 juli 2028. Tot slot regelt het achttiende lid dat de verboden ten aanzien van woningvormen, onttrekken en samenvoegen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid onder a, b en d, niet gelden voor woonruimten gelegen in het stadsgebied Weesp die voor 1 januari 2023 volgens de toen geldende regels legaal zijn gevormd, onttrokken of samengevoegd.

Onderdeel T

In dit onderdeel worden de huisnummers van het adres van woongemeenschap Life gecorrigeerd.

Onderdeel U

In dit onderdeel worden woongemeenschappen toegevoegd aan de lijst in bijlage 1a.

Onderdeel V

In dit onderdeel worden wooncomplexen toegevoegd waar stadsdeelvoorrang voor geldt.

Onderdeel W

In dit onderdeel worden wooncomplexen voor werknemers in bepaalde maatschappelijke sectoren toegevoegd aan de lijst in bijlage 1a.

Onderdeel X

In dit onderdeel wordt een gemengd wooncomplex toegevoegd aan de lijst in bijlage 1a.

Onderdeel Y

In dit onderdeel worden de boetetabellen voor overtreding van de toeristische verhuurregels technisch verduidelijkt.

Onderdeel Z

In bijlage 4 is een transponeringstabel opgenomen waarin wordt aangegeven hoe verwijzingen naar wet- en regelgeving in de verordening of de nadere regels bij deze verordening, die na inwerkingtreding van de Omgevingswet worden vervangen, gelezen moeten worden. Dit is nodig omdat de inwerking-tredingsdatum van de Omgevingswet nog niet vaststaat.