

## Besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen tot vaststelling van de Uitvoeringsregels Wonen Amstelveen 2024

Zaaknummer: Z24-012273

Burgemeester en wethouders van de gemeente Amstelveen; gelet op de Huisvestingsverordening Amstelveen 2022 besluiten vast te stellen de:

### Uitvoeringsregels Wonen Amstelveen 2024

#### Hoofdstuk 1 Inleiding en algemene bepalingen

In deze uitvoeringsregels wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders de in de Huisvestingsverordening 2022 opgenomen regels over het verlenen en intrekken van urgentieverklaringen en het onttrekken van woonruimte uitvoert.

De juridische basis voor de huisvestingsverordening is de Huisvestingswet 2014.

De wettelijke grondslag voor het vaststellen van beleidsregels is neergelegd in artikel 4:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Deze uitvoeringsregels hebben betrekking op:

- Hoofdstuk 2: Woningen met een rekenhuur onder de liberalisatiegrens in eigendom van een woningcorporatie en tevens woningen met een rekenhuur onder de liberalisatiegrens in particulier eigendom indien het de eerste verhuring na oplevering betreft en zolang een nieuwe verhuring binnen de afgesproken instandhoudingstermijn van 10 jaren ligt.
- Hoofdstukken 3 t/m 6: De gehele woningvoorraad.

#### Paragraaf 1.1 Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet 2014 is in werking sinds 1 januari 2015 en vervangt de oude Huisvestingswet uit 1992. De Huisvestingswet:

- Biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad;
- Geeft gemeenten de mogelijkheid om een huisvestingsverordening vast te stellen met nadere regels voor de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

De gemeenteraad van Amstelveen nam op 1 juni 2022 de Huisvestingsverordening Amstelveen 2022 aan, welke op 1 juli 2022 in werking trad.

#### Paragraaf 1.2 Bestemmingsplan

Via een Paraplubestemmingsplan Wonen worden de implicaties op de ruimtelijke omgeving geregeld. Dit bestemmingsplan is van toepassing op de gehele gemeente, op alle bestemmingen waar wonen is toegestaan.

#### Paragraaf 1.3 Definities

In deze uitvoeringsregels worden dezelfde begrippen gehanteerd als in de huisvestingsverordening, met uitzondering van de volgende begrippen:

- Awb: Algemene wet bestuursrecht;
- basisregistratie Personen: de basisadministratie bedoeld in artikel 1.2 van de Wet basisregistratie personen;
- hoofdbewoner: Bij een koopwoning de (mede)eigenaar van de woning, bij een huurwoning degene wiens naam op de huurovereenkomst met de verhuurder staat (juridisch: hoofdhuurder);
- huisvestingsverordening: de in de gemeente geldende huisvestingsverordening als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;
- mantelzorg: zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie. Er is pas sprake van mantelzorg als er langer dan 3 maanden en/of meer dan 8 uur per week hulp wordt geboden;
- nachtreger: Register van in een Bed & Breakfast dan wel vakantieverhuur adres aanwezige gasten, conform artikel 438 lid 1 Wetboek van Strafrecht;
- urgentie: de beschikking waarmee een woningzoekende in een urgentie categorie als bedoeld in artikel 12, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 wordt ingedeeld;

- urgentiegronden: de urgentiecategorieën bedoeld in artikel 2.6.6 tot en met 2.6.8 van de huisvestingsverordening.

#### **Paragraaf 1.4 Relatie met andere regelingen**

Als de inhoud van de beleidsregels onverhoopt strijdig is met de huisvestingsverordening of de Huisvestingswet 2014, prevaleren de bepalingen van de huisvestingsverordening of de Huisvestingswet 2014.

## **Hoofdstuk 2 Sociale huurwoningen (toegelaten instelling en particulier)**

### **Paragraaf 2.1 Tijdelijke woonruimte**

Op grond van de Crisis- en herstelwet is een tijdelijke ontheffingsmogelijkheid van bestemmingsplannen van 10 jaar mogelijk. Op grond van de Leegstandswet is in aangewezen complexen tijdelijke verhuur tot 10 jaar mogelijk.

Burgemeester en wethouders kunnen categorieën woningzoekenden aanwijzen die met voorrang in aanmerking komen voor tijdelijke woonruimte. Dit zijn in ieder geval, maar niet limitatief:

- a. Jongeren en volwassenen in de leeftijd van 28 tot en met 34 jaar;
- b. Statushouders;
- c. Woningzoekenden met een betrekking in onderwijs dan wel zorg in de gemeente Amstelveen.

### **Paragraaf 2.2 Werkwijze aanbodinstrumenten en opbouw en afname van zoekpunten**

Ter uitvoering van artikel 2.4.8 HVV hanteren burgemeester en wethouders de volgende werkwijze.

1. In de aanbodinstrumenten van WoningNet en Woonmatch wordt aan woningzoekende alle woningen getoond waarop woningzoekende kan reageren. Dit aanbod omvat zowel de woningen die passen bij het door de woningzoekende zelf opgegeven zoekprofiel, als ook de woningen die voor woningzoekende passend zijn, uitgaande van de door woningzoekende verstrekte gegevens.
2. Een woning die wordt aangeboden bevat in ieder geval:
  - a. een opgave van het aantal vierkante meters en een plattegrond van de woning;
  - b. opgave van de bijzondere kenmerken waaronder in ieder geval: aanwezigheid centrale verwarming, buitenruimten, lift, berging en bekende gebreken.
3. De woningzoekende kan zijn belangstelling kenbaar maken door zich aan te melden. De advertentie vermeldt de sluitingsdatum voor aanmelding, en zo mogelijk de datum dat de woning kan worden bezichtigd.
4. De woningzoekende die wordt uitgenodigd voor een bezichtiging ontvangt een e-mailbericht waarin staat vermeld:
  - a. de datum en tijdstip dat de woning bezichtigd kan worden. Dit tijdstip ligt ten minste 3 dagen, waarvan ten minste één volle werkdag, na het tijdstip van de uitnodiging;
  - b. informatie betreffende de wijze en termijnen van reactie op de uitnodiging.
5. Een afmelding voor een afgesproken bezichtiging moet ontvangen zijn op het e-mailadres dat in de uitnodigingsbrief vermeldt staat, vóór het tijdstip dat de bezichtiging een aanvang neemt.
6. De woningzoekende die na bezichtiging een woning krijgt aangeboden ontvangt een e-mailbericht waarin staat vermeld:
  - a. informatie betreffende de wijze en termijnen van reactie op de aangeboden woning;
  - b. informatie over de stukken die moeten worden aangeleverd.
7. Het niet of niet tijdig en correct reageren op een van de genoemde termijnen geldt als niet reageren, weigering van een uitnodiging voor bezichtiging of weigering van een aangeboden woning.

### **Paragraaf 2.3 Bevoegdheid en uitvoering paragraaf 2.5 en 2.6 van de Huisvestingsverordening Amstelveen 2022**

Aanvullend op artikel 2.5.1 HVV waarin is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om te beslissen op een aanvraag geldt dat:

1. een aanvraag van een verklaring voor opbouw situatiepunten of startpunten kan worden gedaan via de website: [vraagpuntenaan.nl](http://vraagpuntenaan.nl);
2. de website: [vraagpuntenaan.nl](http://vraagpuntenaan.nl) is de plaats waar alle informatie over situatiepunten en startpunten te vinden is. Op de website staan tevens telefoonnummers die bereikbaar zijn voor het beantwoorden van vragen;
3. de aanvrager die ondersteuning wenst bij het indienen van een elektronische of papieren aanvraag kan dat aanvragen via de website: [vraagpuntenaan.nl](http://vraagpuntenaan.nl) of via een van de daar vermelde telefoonnummers.

### **Paragraaf 2.3.1 Aanvraagprocedure situatiepunten**

De aanvraag voor een verklaring opbouw situatiepunten verloopt als volgt:

1. de aanvraag wordt digitaal ingediend via het portaal als genoemd in artikel 1 vierde lid;
2. de aanvrager voegt bij de aanvraag de volgende stukken:
  - a. opgave registratienummer bij WoningNet of Woonmatch;
  - b. in geval van inwoning bij een huurwoning:
    - afschrift van de huurovereenkomst van de aanvrager, of, bij ontbreken daarvan;
    - afschrift van het huurcontract van (hoofd)huurder of een afschrift van de jaarlijkse huurverhoging, of, bij het ontbreken daarvan;
    - afschriften van de huur over de laatste drie maanden, voorafgaand aan de aanvraag.
  - c. In geval van inwoning bij een koopwoning:
    - een afschrift van de WOZ-beschikking ten name van de eigenaar van de woning waar aanvrager inwoont.
  - d. in geval van echtscheiding of relatiebreuk buiten huwelijk (aanvraag ex artikel 2.5.2. onder a.2.):
    - een notarieel vastgelegd ouderschapsplan of een door beide ouders ondertekend en door de gemeente gelegaliseerd ouderschapsplan of een afschrift van een rechterlijke uitspraak waarin de zorgregeling voor de tot het huishouden behorende minderjarige kind of kinderen is vastgelegd. Bij legalisatie controleert de gemeente de handtekeningen van beide ouders;
  - e. in geval van relatiebreuk buiten huwelijk legt aanvrager tevens over een uittreksel uit het gezagsregister, indien het gezag is ontstaan door een rechterlijke uitspraak.

### **Paragraaf 2.3.2 Aanvraagprocedure situatiepunten voor jongeren**

1. De aanvraag voor een verklaring opbouw situatiepunten voor jongeren verloopt als volgt:
  - a. de aanvraag wordt digitaal ingediend via het portaal als genoemd in artikel 2 vierde lid;
  - b. de aanvrager voegt bij de aanvraag de volgende stukken/informatie:
    - opgave registratienummer bij WoningNet of Woonmatch;
    - een afschrift van de geldende pleegzorgbeschikking of een verklaring van de uitvoerende instantie dat aanvrager Wmo-ondersteuning ontvangt sinds een jaar of langer en dat de Wmo-ondersteuning nog ten minste een jaar wordt voortgezet.
2. De pleegzorgbeschikking die vervalt omdat de aanvrager de leeftijd van 23 jaar bereikt wordt voor deze regeling geacht te blijven gelden zolang de inwoning bij pleeggezin of gezinshuis wordt voortgezet.

### **Paragraaf 2.3.3 Beoordeling**

1. De aanvrager heeft voldoende inspanning gepleegd om op eigen kracht andere woonruimte te vinden als bedoeld in artikel 2.7.2 onder d. als hij ten minste 12 zoekpunten heeft.
2. In 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 24 keer op een passende woning heeft gereageerd in de periode van 1 juli 2022 tot en met 31 december 2022 en daarnaast een zoekpunt per maand heeft opgebouwd vanaf het moment dat dat mogelijk is.

### **Paragraaf 2.4 Particuliere voorraad**

In artikel 2.3 van de huisvestingsverordening zijn de reikwijdte en de weigeringsgronden voor de particuliere huurvoorraad bepaald. Alle uitvoeringsregels zoals beschreven in de hoofdstukken 2 en 3 zijn van toepassing op alle particuliere huurwoningen zolang deze:

- a. De rekenhuur onder de liberalisatiegrens ligt; en
- b. Het de eerste verhuring na oplevering betreft; en
- c. Zolang een nieuwe verhuring binnen de afgesproken instandhoudingstermijn van 10 jaren ligt.

Met de particuliere partijen die woningen met een rekenhuur onder de liberalisatiegrens realiseren in Amstelveen worden hierover nadere afspraken gemaakt.

## **Hoofdstuk 3 Vakantieverhuur**

Amstelveen wil voorkomen dat vakantieverhuur een businessmodel wordt dat leidt tot onevenredige overlast en druk op de woningmarkt.

Vakantieverhuur is specifiek gedefinieerd in artikel 1.1 onder uu van de Huisvestingsverordening. In deze uitvoeringsregels worden de voorwaarden nader uitgewerkt in uitvoeringsregels.

Bij vakantieverhuur zijn de volgende vergunningen en meldingen van toepassing:

- Er is een vergunning als bedoeld in artikel 23c van de Huisvestingswet 2014 noodzakelijk;
- Er is geen omgevingsvergunning noodzakelijk;
- Er dient ook een nachtregister bijgehouden te worden.

### **Paragraaf 3.1 Uitvoeringsregels**

Het is toegestaan woonruimte voor recreatief of toeristisch gebruik te verhuren tijdens de afwezigheid van de hoofdbewoner. Dit kan bijvoorbeeld via de bekende websites als Airbnb, Wimdu, HomeAway, Home Exchange of Booking.com. Vakantieverhuur is gebonden aan de in artikel 3.8.1. van de huisvestingsverordening vastgelegde regels:

1. De woning waarbinnen woonruimte wordt verhuurd heeft officieel de bestemming wonen;
2. Vakantieverhuur mag alleen in zelfstandige woonruimte, en dus niet in:
  - a. woonruimte zonder eigen voordeur en eigen voorzieningen (onzelfstandige woonruimte), bijvoorbeeld een kamer of woonruimte die deel uitmaakt van een bedrijfsruimte;
  - b. ruimtes buiten de woning, zoals bijgebouwen, schuren, garageboxen, tuinhuisjes, tenten en bootjes.
3. Er dient toeristenbelasting afgedragen te worden.

Naast de hierboven gestelde regels geldt als vanzelfsprekend dat de verhuurde woonruimte brandveilig en deugdelijk verzekerd is. Verhuurder is hier voor verantwoordelijk. Gasten mogen geen overlast veroorzaken.

De gemeente controleert op illegale vakantieverhuur, het niet nakomen van de meldplicht en het niet afdragen van toeristenbelasting. Het niet nakomen van de regels, zoals het meer dan 30 dagen per kalenderjaar verhuren kan gezien worden als woningonttrekking. Dit kan leiden tot bestuurlijke boetes zoals beschreven in bijlage 3 tabel 2 van de Huisvestingsverordening.

Naast toeristenbelasting dient ook inkomstenbelasting afgedragen te worden. Inkomsten uit vakantieverhuur moeten opgeven worden bij de aangifte inkomstenbelasting. Meer informatie hierover is te vinden op de website van de Belastingdienst.

### **Paragraaf 3.2 Nachtregister vakantieverhuur**

De verhuurder houdt een nachtregister bij, conform artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht en artikel 3.7.3 van de Huisvestingsverordening. Doel is dat de politie het nachtregister kan benutten bij het opsporen van criminelen. Verhuurder houdt dit register zelf bij en niet zoals bij de melding via een digitaal formulier. In dit nachtregister dient verhuurder bij te houden:

- a. Naam, land van herkomst en woonplaats van de gast(en), indien er sprake is van mee-reizende echtgenoten en minderjarige kinderen alleen van de hoofdgast;
- b. De datum waarop de gasten aankomen (inchecken) en de datum dat ze vertrekken (uitchecken);
- c. Het soort identiteitsbewijs van de gast(en).

## **Hoofdstuk 4 Bed & Breakfast**

Aanleiding voor het opstellen van uitvoeringsregels voor een Bed & Breakfast, als uitwerking van de Huisvestingsverordening 2022, is de vergunningplicht voor Bed & Breakfast. Amstelveen wil voorkomen dat vakantieverhuur een businessmodel wordt dat leidt tot onevenredige overlast en druk op de woningmarkt. Bed & Breakfast wordt net als vakantieverhuur gezien als een vorm van toeristische verhuur die een druk kan leggen op de leefbaarheid in een woonbuurt en de parkeerdruk kan verhogen.

Een Bed & Breakfast is specifiek gedefinieerd in artikel 1.1 onder d van de Huisvestingsverordening. In deze uitvoeringsregels worden de voorwaarden nader uitgewerkt. Voor het gedeeltelijk onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van een Bed & Breakfast zijn de volgende vergunningen en meldingen van toepassing:

- Er is een vergunning als bedoeld in artikel 23c van de Huisvestingswet 2014 noodzakelijk;
- Er is geen omgevingsvergunning noodzakelijk als wordt voldaan aan de regels die het omgevingsplan (tijdelijk deel) stelt
- Er dient ook een nachtregister bijgehouden te worden.

De in zowel de huisvestingsverordening als deze uitvoeringsregels beschreven voorwaarden gelden alleen indien de Bed & Breakfast is gevestigd op een locatie met de bestemming wonen. Er zijn in Amstelveen ook meer bedrijfsmatig georganiseerde Bed & Breakfast gelegenheden die zijn gevestigd op een locatie met een andere bestemming dan wonen. Er is dan geen sprake van het onttrekken van woonruimte waardoor de regels en voorwaarden uit zowel huisvestingsverordening als deze uitvoeringsregels niet van toepassing zijn. Er kunnen in die situaties wel andere regels en vergunningen van toepassing zijn.

#### **Paragraaf 4.1 Voorwaarden**

Het verhuren van een deel van een woning voor recreatief gebruik door middel van het realiseren van een Bed & Breakfast, waarbij verhuurder al dan niet ontbijt serveert, is gebonden aan de volgende voorwaarden:

1. Hoofdbewoner dient tijdens de exploitatie van de Bed & Breakfast aanwezig te zijn in de woning. Tijdens vakantie van de hoofdbewoner mag de Bed & Breakfast niet geëxploiteerd worden.
2. Het is niet toegestaan om de bedrijfsvoering van de B&B over te dragen aan een derde. De schoonmaak en het verzorgen van schoon linnengoed kunnen wel uitbesteed worden.
3. De bestemming tot bewoning blijft overheersend (huisvestingsverordening, artikel 3.8.1.4b), wat inhoudt dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning mag gebruikt worden voor de Bed & Breakfast, gemeten conform NEN 2580;
4. Er mogen maximaal 4 slaapplekken gecreëerd worden in vaste slaapvertrekken (huisvestingsverordening, artikel 3.8.1.4c);
5. Een Bed & Breakfast mag uitsluitend gerealiseerd worden in het hoofdgebouw, het realiseren van (een deel van) de Bed & Breakfast in een schuur of bijgebouw is niet toegestaan;
6. De ruimte waar de gasten verblijven mag niet op zichzelf een zelfstandige woonruimte zijn.;
7. Er mogen in de woning die gebruikt wordt als Bed & Breakfast geen horeca- of detailhandelsactiviteiten verleen / bedreven worden;
8. Er mag in de woning die gebruikt wordt als Bed & Breakfast geen alcohol worden geschonken tegen betaling;
9. Er dient toeristenbelasting en inkomstenbelasting afgedragen te worden;
10. Het is niet toegestaan om in hetzelfde kalenderjaar op hetzelfde adres zowel aan vakantieverhuur als Bed & Breakfast te doen.

Naast de hierboven gestelde regels geldt als vanzelfsprekend dat de verhuurde woonruimte brandveilig is en gasten geen overlast veroorzaken. De verhuurder / exploitant is hiervoor verantwoordelijk.

#### **Paragraaf 4.2 Nachregister Bed & Breakfast**

Naast de meldplicht dient verhuurder ook een nachregister bij te houden, conform artikel 438 van het Wetboek van Strafrecht. Doel is dat de politie het nachregister kan benutten bij het opsporen van criminelen. Verhuurder houdt dit register zelf bij en niet zoals bij de melding via een digitaal formulier. In dit nachregister dient verhuurder bij te houden:

- a. Naam, land van herkomst en woonplaats van de gast(en), indien er sprake is van mee-reizende echtgenoten en minderjarige kinderen alleen van de hoofdgast;
- b. De datum waarop de gasten aankomen (inchecken) en de datum dat ze vertrekken (uitchecken);
- c. Het soort identiteitsbewijs van de gast(en).

## **Hoofdstuk 5 Woningdelen**

Woningdelen is een populaire woonvorm onder studenten, young professionals en expats.

Aanleiding voor het opstellen van uitvoeringsregels voor woningdelen, als uitwerking van de Huisvestingsverordening 2022, is het voorkomen van onevenredige overlast en druk op de woningmarkt. Via het locatiecriterium wordt een onevenredige parkeerdruk op buurt- dan wel complexniveau vermeden.

Woningdelen zelf is niet specifiek gedefinieerd in de huisvestingsverordening, dit in tegenstelling tot het onttrekken van woonruimte in het algemeen (hoofdstuk 3 huisvestingsverordening). Om die reden zijn uitvoeringsregels noodzakelijk.

#### **Paragraaf 5.1 Woningdelen via hospitaerverhuur en inwoning**

De traditionele vorm van woningdelen, waarbij een huishouden woonruimte verhuurt aan één of twee andere huishoudens. Hier is bijvoorbeeld sprake van de verhuur van een kamer aan een student, mantelzorger of een persoon die mantelzorg nodig heeft. Deze vorm van woningdelen is nietvergunningplichtig. Er is ook geen meldplicht.

Voorwaarden voor woningdelen via hospitaerverhuur en inwoning:

1. Elke bewoner staat ingeschreven in de Basisregistratie Personen van de gemeente Amstelveen;

2. De verhuurder kan eigenaar of huurder van de woning zijn.;
3. Elk inwonend huishouden heeft een eigen kamer die voldoet aan de minimale eisen uit het BBL;
4. Binnen het deel van de woonruimte dat verhuurd wordt, is per persoon gemiddeld 12m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte beschikbaar;
5. Verhuur van woonruimte in een bijgebouw is niet toegestaan;
6. De woonruimte waar het inwonend huishouden verblijft, mag niet op zich een zelfstandige woonruimte zijn;

#### **Paragraaf 5.2 Woningdelen via kamergewijze verhuur**

Deze vorm van woningdelen heeft alleen betrekking op het delen van een zelfstandige woning door 3 of 4 volwassen personen. Twee volwassenen in één woning worden altijd beschouwd als een huishouden, ook als zij geen affectieve relatie met elkaar hebben.

Bij woningdelen via het kamergewijze verhuurt de eigenaar woonruimte binnen een woning aan een tweede en een derde volwassen persoon, of aan een tweede, derde en vierde volwassen persoon, of verhuurt een huishouden van twee personen (zijnde hoofdbewoner(s)) woonruimte aan een derde en/of vierde volwassen persoon. Huurders huren een onzelfstandige woning (kamer) met medegebruik van gezamenlijke faciliteiten.

Voor woningdelen via kamergewijze verhuur zijn voorwaarden verbonden conform artikel 3.1.2.2 lid 3 van de huisvestingsverordening. Daarnaast is een omgevingsvergunning noodzakelijk voor een afwijking van het omgevingsplan (tijdelijk deel). Dit omdat het omgevingsplan het in beginsel niet toestaat dat de woning wordt opgedeeld in meerdere onzelfstandige woonruimten. Aan het in behandeling nemen van een aanvraag worden kosten in rekening gebracht. Deze kosten worden leges genoemd.

Aan aanvragen voor het onttrekken van zelfstandige woonruimte ten behoeve van woningdelen via kamergewijze verhuur voor 5 of meer volwassen personen werkt de gemeente niet mee.

### **Hoofdstuk 6 Tweede woning**

Een tweede woning, ook wel pied-à-terre genoemd, is specifiek gedefinieerd in artikel 3.8.1.5 van de huisvestingsverordening.

Een tweede woning in de gemeente Amstelveen is toegestaan onder volgende voorwaarde:

- In een tweede woning is het niet toegestaan te verhuren via vakantieverhuur, Bed & Breakfast, woningdelen via hospitaerverhuur en inwoning en woningdelen via kamergewijze verhuur.

### **Hoofdstuk 7 Slotopmerkingen**

1. De uitvoeringsregels wonen treden in werking de dag na de bekendmaking.
2. Deze regeling kan worden aangehaald als Uitvoeringsregels wonen Amstelveen 2024.

*Aldus vastgesteld in de vergadering van 5 maart 2024.*

*De secretaris,*

*Bert Winthorst*

*De voorzitter,*

*Tjapko Poppens*