

Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam 2025

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 12 november 2024,
gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet,

besluit:

Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam 2025

Artikel I

De **Huisvestingsverordening Amsterdam 2024** wordt als volgt gewijzigd:

- A. Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:
1. In onderdeel j wordt 'hoofdbewoner' vervangen door 'bewoner'.
 2. Onder verlettering van onderdelen w tot en met ss tot x tot en met tt wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, luidende:
 - w. Middeldure huurwoonruimte: middeldure huurwoonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid van de Huisvestingswet 2014;
- B. Artikel 2.1.1 wordt als volgt gewijzigd:
1. Het eerste lid komt als volgt te luiden:
 1. In de gemeente Amsterdam worden als woonruimten als bedoeld in artikel 7, eerste lid, van de Huisvestingswet aangewezen, alle zelfstandige woonruimten:
 - a. waarvoor bij aanvang van de huurovereenkomst een huurprijs is overeengekomen die niet hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
 - b. met een krachtens artikel 10, eerste lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte bepaalde waardering van de kwaliteit die leidt tot een maximale huurprijs die niet hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
 - c. waarvoor op grond van erfpachtvoorwaarden, private overeenkomsten of een omgevingsplan, voor een periode van ten minste twintig jaar een huurwaarde is overeengekomen die hoger is dan het bedrag, bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag en die niet vallen onder de onderdelen a of b; en
 - d. middeldure huurwoonruimten die niet vallen onder de onderdelen a, b en c.
 2. In het tweede lid wordt 'onderdelen a en b' vervangen door 'onderdelen a, b en d'.
 3. Het derde lid, onderdeel c, komt als volgt te luiden:
 - c. woonruimten in eigendom van woningcorporaties die middels intermediaire verhuur door een zorginstelling worden bemiddeld of worden verhuurd aan een bewoner met een erkende zorgindicatie en die voorgedragen wordt door de preferente zorgaanbieder.
- C. Artikel 2.2.2 wordt als volgt gewijzigd:
1. Het eerste lid, onderdeel b, komt als volgt te luiden:
 - b. het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 75.362 voor een eenpersoons-huishouden en maximaal € 82.921 voor een meerpersoonshuishouden (prijsspeel: 2024) voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen c en d.
 2. In het tweede lid wordt 'verhuist naar een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel c' vervangen door 'verhuist naar een woonruimte als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen c of d'.
 3. In het derde lid wordt 'De bedragen in het eerste lid worden' vervangen door 'Het bedrag in het eerste lid, onderdeel a wordt'.
 4. Na het vierde lid wordt een vijfde lid ingevoegd, luidende:

5. De bedragen, genoemd in het eerste lid, onderdeel b worden met ingang van 1 januari van elk jaar gewijzigd met het percentage waarmee per 1 januari van het peiljaar het bedrag, genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag is gewijzigd.
- D. Artikel 2.2.3 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het tweede lid, onderdeel b, vervalt het zinsdeel 'en,'.
 2. Na het tweede lid, onderdeel c, wordt onder vervanging van de punt aan het slot door 'en,' een onderdeel ingevoegd, luidende:
 - d. een rapport waaruit de waardering van de kwaliteit van de woonruimte, bedoeld in artikel 10, eerste lid van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, op de datum van ingang van de huurovereenkomst en de krachtens dat lid bepaalde bijbehorende maximale huurprijs blijkt, en indien krachtens die wet ten aanzien van de woonruimte een prijsopslag geldt, tevens de bewijsstukken waaruit het gelden van deze opslag blijkt.
 3. Na het vijfde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:
 6. Het tweede lid, onderdeel d is niet van toepassing op woonruimten in eigendom van woningcorporaties.
- E. Het opschrift van hoofdstuk 2, paragraaf 3 komt te luiden:
'Paragraaf 3 Vergunningverlening huurwoningen onder de liberalisatiegrens in particulier bezit, gereguleerde middeldure huurwoningen en middeldure huurwoonruimte'.
- F. Na artikel 2.3.6 wordt een artikel ingevoegd, luidende:
Artikel 2.3.7 Volgordebepalingen voor bepaalde huurwoningen onder de liberalisatiegrens in particulier bezit
1. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor woonruimten in de in bijlage 1 aangewezen flexcomplexen, kunnen ook algemene en bijzondere volgordebepalingen van toepassing zijn als bedoeld in de artikelen 2.8.1, 2.8.2, tweede lid en 2.8.3, eerste tot en met het zevende lid.
 2. Bij toepassing van het eerste lid krijgen uitsluitend houders van een urgentieverklaring als bedoeld in paragraaf 10 van hoofdstuk 2 die direct bemiddeld worden voorrang op woonruimten in de in bijlage 1 aangewezen complexen.
- G. In artikel 2.4.1 wordt 'in eigendom van een corporatie' vervangen door 'in eigendom of in beheer van een corporatie'.
- H. Artikel 2.7.2 komt als volgt te luiden:
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 die wordt gehuurd van een woningcorporatie 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 2.4.2, eerste lid, onderdeel d; en,
 - d. de woningzoekende heeft aantoonbaar maximale inspanning gepleegd om op eigen kracht andere woonruimte te vinden of de woningzoekende heeft een inwonend kind of kinderen waarvan er één de leeftijd van vijf jaar nog niet heeft bereikt.
- I. Artikel 2.8.1 wordt als volgt gewijzigd:
1. In het tweede lid wordt

Jongerenwoning in een in bijlage 1 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
---	---

vervangen door:

Woning in een in bijlage 1 aangewezen gemengd wooncomplex	Personen die gemotiveerd zijn ondersteuning te bieden aan de in het gemengde wooncomplex wonende kwetsbare doelgroep
---	--

2. In het tweede lid komt in de tabel de rij 'Rolstoelwoning met drie kamers' te vervallen.
 3. Na het vijfde lid wordt een lid toegevoegd, luidende:
 6. Bij het toepassen van de labels voor woonruimte in het bijzonder geschikt voor huishoudens met minderjarige kinderen is maatwerk mogelijk.
- J. Artikel 2.8.3 wordt als volgt gewijzigd:
1. Onder vernummering van het achtste tot en met het veertiende lid tot het zevende tot en met het dertiende lid komt het zevende lid te vervallen.
 2. In het zevende lid (nieuw) komt 'en zevende' te vervallen.
 3. In het zevende lid (nieuw) wordt onder verlettering van de onderdelen b tot en met e tot c tot en met f een nieuw onderdeel ingevoegd, luidende:
 - b. woningzoekende die in bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning en in bezit is van een stadsvernieuwingsurgentieverklaring;
 4. In het zevende lid, onderdeel d (nieuw) wordt 'de gemeente Amsterdam' vervangen door 'een gemeente'.
 5. In het tiende lid (nieuw) wordt 'het negende en tiende lid' vervangen door 'het achtste en negende lid'.
- K. In artikel 2.9.2, derde lid, komt te vervallen 'en in overige gevallen wordt er geloot'.
- L. In artikel 2.9.3, tweede lid, wordt 'voor een bandbreedte van vijftig tot honderd' vervangen door 'tot een maximum van driehonderd'.
- M. In artikel 2.9.4, eerste lid, wordt 'WoningNet' vervangen door 'DAK regio Amsterdam'.
- N. Artikel 2.9.7 komt te vervallen.
- O. Artikel 2.10.8 wordt als volgt gewijzigd:
1. In artikel 2.10.8, eerste lid, wordt onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel h door ';' een onderdeel toegevoegd, luidende:
 - i. personen met een openbare orde en veiligheidsachtergrond die worden voorgedragen door het Actiecentrum Veiligheid en Zorg.
 2. Onder vernummering van het vierde lid tot het vijfde lid wordt een nieuw onderdeel ingevoegd, luidende:
 4. Op de urgentiecategorie bedoeld in het eerste lid, onderdeel i, is het bepaalde in artikel 2.10.5, eerste lid, onderdelen b, c, d, e, f en i niet van toepassing.
- P. Aan artikel 3.1.2 worden twee leden toegevoegd, luidende:
4. Voor het in gebruik geven van woonruimte voor kortdurend verblijf, uitsluitend tegen kortdurend verblijf in een andere woonruimte als tegenprestatie voor die ingebruikgeving, is geen onttrekkingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel a.
 5. Voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van huisbewaring is geen onttrekkingsvergunning vereist mits en zolang:
 - a. de bewoner, die de woonruimte in gebruik geeft, de betreffende woonruimte als hoofdverblijf heeft en op het adres van deze woonruimte ingeschreven staat in de Basisregistratie Personen;
 - b. de woonruimte in eigendom van een corporatie maximaal één keer per vijf jaar en overige woonruimten maximaal één keer per 12 maanden in gebruik wordt gegeven voor huisbewaring;
 - c. de huisbewaring een aaneengesloten periode betreft van minimaal drie tot maximaal zes maanden;
 - d. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:
 - I. sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
 - II. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
- Q. Artikel 3.1.4 komt te luiden:

Artikel 3.1.4 Vrijstelling op de vergunningplicht voor omzetting

1. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang de woonruimte door ten hoogste twee volwassenen wordt bewoond.
 2. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang er sprake is van inwoning. Hiervan is sprake als:
 - a. een bestaand huishouden inwoning verleent aan maximaal één ander huishouden; en,
 - b. op voorhand niet de wens bestaat om het adres met het inwonende huishouden te delen, blijvende uit het feit dat het eerste huishouden in dezelfde samenstelling de woonruimte minimaal één jaar zonder inwonend huishouden heeft bewoond.
 3. Het vorige lid, onderdeel b, is niet van toepassing in het geval het inwoning verlenende of het inwonende huishouden getrouwd is of een geregistreerd partnerschap heeft.
 4. Voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten is geen omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, onderdeel c, noodzakelijk mits en zolang er sprake is van mantelzorg of inwoning van eerste- tot en met vierdegraads familieleden.
- R. Aan artikel 3.3.7 wordt een lid toegevoegd, luidende:
6. Indien het quotum voor omzettingsvergunningen in een wijk als bedoeld in het eerste lid is bereikt geldt voor aanvragen voor omzettingsvergunningen naar maximaal drie onzelfstandige woonruimten, het plusquotum zoals opgenomen in de tabel in bijlage 4.
- S. Artikel 3.7.3a wordt als volgt gewijzigd:
1. Het opschrift komt te luiden:
Artikel 3.7.3a Vergunningplicht en vrijstellingen toeristische verhuur
 2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:
 4. Voor toeristische verhuur van woonruimte ten behoeve van huisbewaring geldt een vrijstelling van de vergunningplicht mits en zolang:
 - a. de bewoner, die de woonruimte in gebruik geeft, de betreffende woonruimte als hoofdverblijf heeft en op het adres van deze woonruimte ingeschreven staat in de basisregistratie personen;
 - b. de woonruimte in eigendom van een corporatie maximaal één keer per vijf jaar en overige woonruimten maximaal één keer per 12 maanden in gebruik wordt gegeven voor huisbewaring;
 - c. de huisbewaring een aaneengesloten periode betreft van minimaal drie tot maximaal zes maanden;
 - d. er treedt geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte op. Er is sprake van een onaanvaardbare inbreuk als bedoeld in de vorige volzin, indien:
 1. sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden; en,
 2. de bewoners vooraf door de klagers en door burgemeester en wethouders op de overlast is gewezen en dit niet tot beëindiging van de overlast heeft geleid.
- T. Artikel 3.9.3 wordt als volgt gewijzigd:
2. Het opschrift komt te luiden:
Artikel 3.9.3 Intrekken en wijzigen vergunning
 3. Er wordt een vijfde lid toegevoegd, luidende:
 5. Indien een woonruimte tijdelijk verplaatst dient te worden naar een nieuwe ligplaats vanwege onderhoud- en herstelwerkzaamheden aan de bruggen of kademuren, wordt het adres op de vergunning als bedoeld in artikel 3.8.7 tijdelijk gewijzigd naar het adres van de nieuwe ligplaats. Artikel 3.9.4 is niet van toepassing op deze wijziging.
- U. In artikel 3.11.1, eerste lid, wordt '415.000' telkens vervangen door '395.000', wordt '513.000' telkens vervangen door '493.000' en wordt '641.000' vervangen door '623.000'.
- V. Artikel 3.12.6 komt te luiden:
Artikel 3.12.6 Intrekkingsgronden
De ontheffing of vergunning wordt ingetrokken indien:

- a. niet meer wordt voldaan aan de vorm van in gebruik geven waarvoor de ontheffing of vergunning is verleend;
 - b. als er sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur; of
 - c. de vergunning of ontheffing is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
- W. Artikel 5.1, derde lid, komt te luiden:
- 3. Aanvragen van vergunningen, urgentieverklaringen en andere besluiten worden beoordeeld op grond van de Huisvestingsverordening zoals deze geldt op het moment van indiening van de aanvraag.
- X. Bijlage 1 wordt als volgt gewijzigd:
- 1. In onderdeel 1, onder III, wordt 'Andische' vervangen door 'Andishe'.
 - 2. In onderdeel 1 wordt na onderdeel qqqqq, de volgende onderdelen toegevoegd:
 - rrrrr. Villa des Roses
 - Robert Kochplantsoen 19
 - sssss. Beheercoöperatie De Stadsveteraan 020
 - Oostermeerstraat 13 t/m 61 (alleen oneven nummers) en Rademakerstraat 344 t/m 582 (alleen even nummers)
 - ttttt. Noorderzon
 - Isaac Titsinghkade 14A t/m 14W*, 16K t/m 16N (* uitgezonderd I, J, O en Q)
 - uuuuu. Vereniging Iraanse Woongroep Andishe
 - Gare du Nord 122, 124, 128, 130, 132, 134, 156, 158, 162, 164
 - vvvvv. Stichting Akwaaba Zorg
 - Louis Doedelstraat 234+236+254+256+274+276+294+296 (8 woningen) en Pampuslaan 262+264+282+284+302+304+316+318+332+334+348+350 (12 woningen)
 - 3. In onderdeel 2 worden na onderdeel c de volgende onderdelen toegevoegd:
 - d. Brisk
 - Hettenheuvelweg 50
 - e. De Nieuwe Geus
 - Dr. H Colijnstraat / Wigbolt Ripperdastraat
 - f. Kubus Katrijp
 - Berkmeerpad 1 t/m 299 (oneven) en Overleekplein 12, 13 en 14
 - g. De Bongerd fase 3A
 - h. Brasa Village
 - i. Singelblok
 - Elzenhagensingel 1235 t/m 1305 oneven, 1309, 1311, 1315, 1317, 1319, 1321, 1327, 1335, 1341, 1349, 1355, 1363, 1369, 1377, 1383, 1385, 1391, 1393, 1399, 1401, 1407, 1409, 1415, 1417, 1423, 1425, 1431, 1433, 1439, 1441, 1447, 1449, 1455, 1457, 1463, 1465, 1471, 1479, 1481.
 - j. Naritaweg 10
 - Naritaweg 10 en Plesostraat 349-621 (oneven nummers m.u.v. 349 en 351)
 - k. De Bridge
 - Paasheuvelweg 22
 - l. Spot X, Y en Z
 - Hogehilweg
 - 4. In onderdeel 4 komt, onder verlettering van onderdelen v en w tot u en v, onderdeel u te vervallen.
 - 5. In onderdeel 4 wordt 'Gaasperdamzone' vervangen door 'Brasa Village'.
 - 6. In onderdeel 4 worden twee onderdelen toegevoegd, luidende:
 - w. Makerskade

- Makerskade 200 t/m 270 (doorlopend), 300 t/m 386 (doorlopend), 1100 t/m 1232 (doorlopend)
 - Makersstraat 200, 300 t/m 422 (even)
- y. Riekerpark
- Handbalstraat 501 t/m 715 (oneven)
 - Voetbalstraat 500 t/m 714 (even)
7. Na onderdeel 4 wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:
5. Particuliere flexcomplexen
- a. Makerskade
- Makerskade 200 t/m 270 (doorlopend), 300 t/m 386 (doorlopend), 1100 t/m 1232 (doorlopend)
 - Makersstraat 200, 300 t/m 422 (even)
- b. Riekerpark
- Handbalstraat 501 t/m 715 (oneven)
 - Voetbalstraat 500 t/m 714 (even)

Y. Bijlage 3 komt als volgt te luiden:

Tabel 1 Bestuurlijke boete onrechtmatig in gebruik nemen of geven van woonruimte	Wettelijke bepaling Huisvestingswet	Boete Particulier	B oete particulier bij onderhuur tegen hogere prijs dan oorspronkelijk	B oete bedrijfsmatig	Boete bedrijfsmatig bij onderhuur tegen hogere prijs dan oorspronkelijk
In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, eerste lid en 35	€ 435,-	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning	8, tweede lid en 35	€ 2.500,-	€ 5.000,- Indien huurprijs minder dan € 150 – verhoogd, dan 50% van de boete opleggen.	€ 10.000,-	€ 10.000,- Indien huurprijs minder dan € 150 – verhoogd, dan 50% van de boete opleggen.

Tabel 2 Bestuurlijke boete Woningonttrekking, samen- voeging en woningvorming	Boete eerste keer Bedrijfsmatig		Boete eerste keer Particulier		Boete tweede keer	Boete derde keer
	Structure- le overtre- ding	Inciden- tele overtre- ding	Structu- rele overtre- ding	Inciden- tele overtre- ding	Binnen 4 jaar na laatste overtre- ding met maximum van € 25.750	
Woningonttrekking						
Onttrekken gehele woning zonder benodigde vergunning 21, eerste lid, onder en 35 Huisvestingswet	€ 18.000,-	€ 13.500,-	€ 9.000,-	€ 4.500,-	150%boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Onttrekken deel van de wo- ning zonder benodigde vergun- ning 21, eerste lid, onder en 35 Huisvestingswet	€ 10.000,-	€ 7.500,-	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150%boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Onttrekken met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften 21, eerste lid, onder b, 24, 26 en 35 Huisves- tingswet	€ 8.000,-	€ 6.000,-	€ 3.000,-	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Samenvoegen						

Samenvoegen zonder benodigde vergunning 21, eerste lid, onder b en 35	€ 18.000,-	n.v.t.	€ 9.000,-	n.v.t.	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Samenvoegen met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften 21, eerste lid, onder b, 24, 26 en 35	€ 5.000,-	n.v.t.	€ 2.500,-	n.v.t.	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Woningvorming						
Verbouwen van een woonruimte tot twee woonruimten (woningvormen) zonder benodigde vergunning 21, eerste lid, onder d en 35 Huisvestingswet	€ 15.000,-	n.v.t.	€ 7.500,-	n.v.t.	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Verbouwen van een woonruimte tot drie of meer woonruimten (woningvormen) zonder benodigde vergunning 21, eerste lid, onder d en 35 Huisvestingswet	€ 18.000	n.v.t.	€ 9.000,-	n.v.t.	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Woningvormen met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften 21, eerste lid, onder d, 24, 26 en 35 Huisvestingswet	€ 5.000,-	n.v.t.	€ 2.500,-	n.v.t.	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-

Tabel 3 Bestuurlijke boete omzetting	Boete eerste keer Bedrijfsmatig		Boete eerste keer Particulier		Boete tweede keer	Boete vanaf derde keer
	Structureel	Incidenteel	Structureel	Incidenteel	Binnen 4 jaar na laatste overtreding met maximum van € 25.750	
Omzetten zonder vergunning 21, eerste lid, onder c en 35 Huisvestingswet						
Drie of minder onzelfstandige woonruimten	€ 10.000,-	€ 7.500,-	€ 2.500,-	€ 1.250,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750
Vier onzelfstandige woonruimten	€ 15.000,-	€ 11.250,-	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Vijf onzelfstandige woonruimten of meer	€ 18.000,-	€ 13.500,-	€ 7.500,-	€ 3.750,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Omzetten met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften 21, eerste lid, onder c, 24, 26 en 35 Huisvestingswet						
Ontbreken van individueel huurcontract (boete per ontbrekend contract)	€ 5.000,- (maximaal € 25.750)	€ 5.000,- (maximaal € 25.750)	€ 2.500,- (maximaal € 13.500)	€ 1.250,- (maximaal € 9.000)	200% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Omgezet naar meer onzelfstandige woonruimten dan is vergund (boete per ruimte)	€ 5.000,- (maximaal € 18.000)	€ 3.750,- (maximaal € 13.500)	€ 2.500,- (maximaal € 13.500)	€ 1.250,- (maximaal € 9.000)	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Overtreding voorwaarde meer dan één volwassene per onzelfstandige woonruimte (boete	€ 5.000,- (maximaal € 18.000)	€ 3.750,- (maximaal € 13.500)	€ 2.500,- (maximaal € 13.500)	€ 1.250,- (maximaal € 9.000)	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-

per extra volwassene)						
Niet voldaan aan geluidseisen	€ 5.000,-	€ 5.000,-	€ 2.500,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Niet voldaan aan gezamenlijke verblijfsruimte van 11 vierkante meter	€ 4.190,-	€ 4.190,-	€ 2.095,-	€ 2.095,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-

Tabel 4 Bestuurlijke boete toeristische verhuur/ vakantieverhuur	Boete eerste keer - Bedrijfsmatig	Boete eerste keer - Particulier	Boete tweede keer	Boete Vanaf derde keer
			Binnen 4 jaar na laatste overtreding maximum van € 25.750	
Ernstige overtreding vanwege effect op woonruimtevoorraad en leefbaarheid 23b, 24, 26 en 35 Huisvestingswet				
Toeristische verhuur/ vakantieverhuur zonder feitelijke bewoning	€ 18.000,-	€ 9.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Toeristische verhuur/vakantieverhuur zonder feitelijke bewoning korter dan zes maanden	€ 13.500,-	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Leefbaarheidsovertredingen 23c, 23b, 24, 26 en 35 Huisvestingswet				
<i>Overschrijding aantal nachten:</i> 23b, 24, 26 en 35 Huisvestingswet				
Tot 5 nachten per vergunning periode	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
5 of meer nachten per vergunningsperiode	€ 10.000,-	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
<i>Overschrijding aantal personen</i> 23c, 24, 26 en 35 Huisvestingswet:				
1 persoon	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
2 of meer personen	€ 10.000,-	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
<i>Vakantieverhuur in een sociale huurwoning,</i> 23c, 24, 26 en 35 Huisvestingswet:				
Een of twee boekingen (incidenteel)	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Meer dan twee boekingen (structureel)	€ 10.000,-	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Administratieve overtredingen				
Aanbod woonruimte voor vakantieverhuur zonder registratienummer, 23a en 35 Huisvestingswet	€ 3.000,-	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 10.300,-
Vakantieverhuur zonder vergunning, 23c en 35 Huisvestingswet	€ 3.000,-	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 10.300,-
Vakantieverhuur zonder voorafgaand elektronisch te hebben gemeld, 23b, tweede lid en 35 Huisvestingswet	€ 3.000,-	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 10.300,-

Vakantieverhuur zonder inschrijving BRP, 23c, 24 en 35 Huisvestingswet	€ 3.000,-	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 10.300,-
--	-----------	-----------	------------------------	-------------------------------

Tabel 5 Bestuurlijke boete toeristische verhuur/ Bed & Breakfast	Boete eerste keer		Boete tweede keer binnen vier jaar	Boete vanaf derde keer
	Bedrijfsmatig	Niet bedrijfsmatig	Binnen 4 jaar na laatste overtreding met maximum van € 25.750	

**Ernstige overtreding vanwege effect op woonruimtevoorraad en leefbaarheid
23c, 24, 26 en 35 Huisvestingswet**

Toeristische verhuur/ B&B zonder feitelijke bewoning	€ 18.000,-	€ 9.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Toeristische verhuur/B&B zonder feitelijke bewoning (korter dan zes maanden)	€ 13.500,-	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-

**Leefbaarheidsovertredingen
23c, 24, 26 en 35 Huisvestingswet**

Overschrijding aantal slaapplekken of personen met 1 persoon of slaapplek	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Overschrijding aantal slaapplekken of personen met 2 of meer personen of slaapplek	€ 10.000,-	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Schending oppervlakte eisen tot en met 10% verschil	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Schending oppervlakte eisen meer dan 10%	€ 10.000,-	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Geen nachtverblijf tijdens toeristische verhuur 1 nacht	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Geen nachtverblijf tijdens toeristische verhuur meer dan 1 nacht	€ 10.000,-	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-

Administratieve overtredingen

Aanbod woonruimte voor B&B zonder registratienummer, 23a en 35 Huisvestingswet	€ 3.000,-	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 10.300,-
B&B zonder vergunning, 23c en 35 Huisvestingswet	€ 3.000,-	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 10.300,-
B&B zonder inschrijving BRP, 23c, 24, 26 en 35 Huisvestingswet	€ 3.000,-	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 10.300,-

Tabel 6 Cumulatietabel overtredingen toeristische verhuur (tabel 4 of tabel 5), 23a-23c, 24, 26 en 35 Huisvestingswet	Boete Bedrijfsmatig	Boete Particulier
Ernstige overtreding + andere overtredingen	Bedragen in tabel 4/5 worden opgeteld tot een max van € 18.000,-	Bedragen in tabel 4/5 worden opgeteld tot een max van € 13.500,-
Leefbaarheidsovertreding + andere leefbaarheidsovertreding	Bedragen in tabel 4/5 worden opgeteld tot een max van € 18.000,-	Bedragen in tabel 4/5 worden opgeteld tot een max van € 13.500,-
Leefbaarheidsovertreding + administratieve overtreding	Boetebedrag leefbaarheidsovertreding + € 1.500,- per administratieve overtreding	Boetebedrag leefbaarheidsovertreding + € 750,- per administratieve overtreding

Administratieve overtreding + andere administratieve overtreding	€ 3.000,- + € 1.500,- per administratieve overtreding	€ 1.500,- + € 750,- per administratieve overtreding
--	---	---

Tabel 7 Verdeling boete bij meerdere eigenaren	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Type overtreding	Boete
Overtredingen genoemd in de tabellen in deze bijlage begaan door eigenaren van woonruimten	8, tweede lid, 21, 23a, 23b, 23c, 26, 35, 41 en 45	Functionele overtredingen begaan door eigenaren met betrekking tot woonruimten in bezit van meerdere eigenaren	Toedeling naar rato van eigendom woonruimte

Tabel 8 Bestuurlijke boete toeristische verhuur voor publicatiediensten	Wettelijke bepaling Huisvestingswet 2014	Boete eerste keer	Boete tweede keer binnen 4 jaar	Boete derde keer binnen 4 jaar
Publicatie advertentie zonder registratienummer	23a, derde lid	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	€ 10.300,-
Publicatie advertentie zonder te informeren over de geldende wet- en regelgeving	23d	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	€ 10.300,-
Publicatie advertentie van een woonruimte die reeds het nachtenmaximum heeft bereikt (na bericht van burgemeester en wethouders)	23e	€ 5.000,-	150% boete eerste keer	€ 10.300,-

Tabel 9 Bestuurlijke boete Opkoopbe- scherm ing	Boete eerste keer Bedrijfsmatig		Boete eerste keer Particulier		Boete tweede keer	Boete vanaf derde keer
	Structureel	Inciden- teel	Structu- reel	Inciden- teel	Binnen 4 jaar na laatste overtreding met maximum van € 25.750	
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning of ontheffing 41 en 45 Huisvestingswet						
Legaliseerbare overtreding : Geen vergunning of ontheffing, maar wel te verkrijgen voor overtreden situatie.	€ 5.000,-	€ 3.570,-	€ 2.500,-	€ 1.250,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750
Niet legaliseerbare overtreding: Geen vergunning of ontheffing en ook niet te verkrijgen voor de overtreden situatie.	€ 18.000,-	€ 13.500,-	€ 9.000,-	€ 4.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750
In gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte met vergunning of ontheffing, maar schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend 41 en 45 Huisvestingswet						
Schending van de gebruiksvorm waarvoor de vergunning of ontheffing is verleend	€ 13.500,-	€ 10.125,-	€ 6.750,-	€ 3.375,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750

Z. Na bijlage 3 wordt een bijlage toegevoegd, luidende:

Bijlage 4 Plusquotum omzettingsvergunningen (art. 3.3.7, zesde lid)

Stadsdeel/ stadsgebied	Wijk	Plusquotum
------------------------	------	------------

Centrum	Haarlemmerbuurt	69
Centrum	Jordaan	118
Centrum	Grachtengordel-West	61
Centrum	Burgwallen-Nieuwe Zijde	30
Centrum	Burgwallen-Oude Zijde	31
Centrum	Nieuwmarkt/Lastage	74
Centrum	Grachtengordel-Zuid	50
Centrum	De Weteringschans	54
Centrum	Weesperbuurt/Plantage	58
Centrum	Oostelijke Eilanden/Kadijken	98
West	Havens-West	0
West	Coenhaven/Minervahaven	0
West	Sloterdijk-West	9
West	Spaarndammerbuurt/Zeeheldenbuurt	55
West	Houthavens	41
West	De Kolenkit	60
West	Landlust	72
West	Erasmuspark	20
West	Centrale Markt	19
West	Staatsliedenbuurt	65
West	Frederik Hendrikbuurt	41
West	Van Galenbuurt	0
West	Geuzenbuurt	0
West	Hoofdweg e.o.	6
West	Chassébuurt	40
West	Bellamybuurt	34
West	Da Costabuurt	37
West	Westindische Buurt	14
West	Van Lennepbuurt	36
West	Overtoomse Sluis	46
West	Helmersbuurt	52
West	Vondelbuurt	14
Nieuw -West	Sloterdijk Nieuw-West	5
Nieuw -West	Geuzenveld	123
Nieuw -West	Slotermeer-West	60
Nieuw -West	Slotermeer-Noordoost	39
Nieuw -West	Slotermeer-Zuidoost	13
Nieuw -West	Lutkemeer/Ookmeer	6
Nieuw -West	Middelveldsche Akerpolder	106
Nieuw -West	De Punt	34
Nieuw -West	Osdorp-Midden	112
Nieuw -West	Osdorp-Oost	126
Nieuw -West	Slotervaart-Noord	55
Nieuw -West	Overtoomse Veld	86
Nieuw -West	Slotervaart-Zuid	72
Nieuw -West	Westlandgracht	79
Nieuw -West	Sloter/Riekerpolder	117
Zuid	Hoofddorppeleinbuurt	52
Zuid	Schinkelbuurt	21

Zuid	Willemspark	50
Zuid	Museumkwartier	118
Zuid	Oude Pijp	75
Zuid	Nieuwe Pijp	67
Zuid	Zuid Pijp	43
Zuid	Stadionbuurt	76
Zuid	Apollobuurt	76
Zuid	Scheldebuilt	134
Zuid	IJselbuurt	23
Zuid	Rijnbuurt	0
Zuid	Prinses Irenebuurt e.o.	13
Zuid	Zuidas	35
Zuid	Buitenveldert-West	128
Zuid	Buitenveldert-Oost	74
Oost	Oostelijk Havengebied	184
Oost	Weesperzijde	37
Oost	Oosterparkbuurt	67
Oost	Transvaalbuurt	54
Oost	Dapperbuurt	66
Oost	Indische Buurt-West	69
Oost	Indische Buurt-Oost	64
Oost	Zeeburgereiland/Bovendiep	37
Oost	IJburg-West	119
Oost	IJburg-Oost	9
Oost	IJburg-Zuid	59
Oost	Frankendael	63
Oost	Middenmeer	119
Oost	Betondorp	23
Oost	Omval/Overamstel	32
Noord	Oostzanerwerf	68
Noord	Noordelijke IJ-oever-West	69
Noord	Tuindorp Oostzaan	73
Noord	Kadoelen	25
Noord	Banne Buiksloot	104
Noord	Nieuwendammerdijk/Buiksloterdijk	12
Noord	Elzenhagen	30
Noord	Buikslotermeer	94
Noord	Waterlandpleinbuurt	98
Noord	Volewijck	48
Noord	IJplein/Vogelbuurt	49
Noord	Tuindorp Buiksloot	11
Noord	Tuindorp Nieuwendam	13
Noord	Noordelijke IJ-oever-Oost	1
Noord	Waterland	16
Weesp	Driemond	13
Weesp	Bloemendalerpolder	34
Weesp	Weesp-Noordwest	70
Weesp	Weesp Binnenstad/Zuid	45
Weesp	Aetsveld/Oostelijke Vechtoever	33

Zuidoost	Amstel III/Bullewijk	8
Zuidoost	Venserpolder	53
Zuidoost	Amsterdamse Poort e.o.	44
Zuidoost	H-buurt	57
Zuidoost	Ganzenhoef e.o.	49
Zuidoost	Geerdinkhof/Kantershof	49
Zuidoost	Bijlmermuseum	60
Zuidoost	K-buurt	49
Zuidoost	Holendrecht	73
Zuidoost	Nellestein	30
Zuidoost	Reigersbos	64
Zuidoost	Gein	85
Totaal		5851

Artikel II

De toelichting bij de **Huisvestingsverordening Amsterdam 2024** wordt als volgt gewijzigd:

- A. In de toelichting onder 2.3.c Urgentie wordt onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel k door ‘;’ een onderdeel toegevoegd, luidende:
 - I. een openbare orde en veiligheidsachtergrond hebben en worden voorgedragen door het Actiecentrum Veiligheid en Zorg (artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel i).
- B. In de toelichting onder 2.5 *Huisvestingsvergunning voor de gereguleerde middeldure huurvoorraad* wordt de derde alinea vervangen door ‘Ter voorkoming van verdringing door meer kapitaalkrachtige huishoudens geldt vanaf 1 januari 2018 ook een huisvestingsvergunningplicht voor deze gereguleerde middeldure huurwoningen en sinds 1 januari 2025 ook voor middeldure huurwoonruimte. De huisvestingsvergunning wordt alleen afgegeven aan huishoudens met een inkomen in het middensegment (artikel 2.2.2, eerste lid, onderdeel b). Het gaat hier om eenpersoonshuishoudens met een jaarinkomen tot € 75.362,- (vanaf de inkomensgrens voor sociale huurwoningen tot 1,58 maal die grens) en meerpersoonshuishoudens met een jaarinkomen van € 82.921,- (prijspeil 2023). Ter bevordering van doorstroming uit sociale huurwoningen van een Amsterdamse woningcorporatie worden huishoudens die een sociale huurwoning achterlaten vrijgesteld van dit toelatingscriterium.’
- C. In de toelichting onder 4.1 Waarom regels met betrekking tot de opkoopbescherming? wordt ‘€ 641.000 (prijspeil 2023)’ vervangen door ‘€ 623.000 (prijspeil 2024)’ en wordt ‘€ 641.000’ vervangen door ‘€ 623.000’.
- D. In de toelichting onder 4.2. Waarom opkoopbescherming in alle gebieden in Amsterdam? wordt ‘641.000 euro’ vervangen door ‘623.000 euro’.
- E. In de toelichting op artikel 1, onderdeel j, wordt ‘hoofdbewoner’ vervangen door ‘bewoner’.
- F. De toelichting op artikel 1, onderdeel u komt te luiden:
 - u. *Liberalisatiegrens*
De liberalisatiegrens is de grens die bepaalt of een huurwoning in het lage segment valt, zoals bedoeld in de Wet betaalbare huur. Woonruimte met een huurprijs tot de liberalisatiegrens worden ook wel ‘sociale huurwoningen’ genoemd. Voor vaststelling van de liberalisatiegrens wordt aangesloten bij het bedrag dat in artikel 13, eerste lid, onderdeel a van de Wet op de huurtoeslag genoemd wordt. Dit bedrag is € 879,66 per 1 juli 2024.
- G. Onder verlettering van artikel 1, onderdelen w tot en met ss in de toelichting tot artikel 1, onderdelen x tot en met tt wordt een nieuwe toelichting op artikel 1, onderdeel w (nieuw) ingevoegd, luidende:
 - w. *Middeldure huurwoonruimte*
Voor de definitie van middeldure huurwoonruimte wordt verwezen naar de Huisvestingswet 2014. Middeldure huurwoonruimte zijn woningen in het midden segment, zoals bedoeld in de Wet betaalbare huur.
- H. De toelichting op artikel 2.1.1 wordt als volgt gewijzigd:
 - 1. Het deel ‘Woonruimten in eigendom van woningcorporaties die middels intermediaire verhuur door een zorginstelling worden bemiddeld of worden verhuurd met een huurcontract dat onlosmakelijk verbonden is met een zorgcontract van een zorginstelling.’ wordt vervangen door ‘Woonruimten in eigendom van woningcorporaties die middels intermediaire verhuur

- door een zorginstelling worden bemiddeld of worden verhuurd aan een bewoner met een erkende zorgindicatie en die voorgedragen wordt door een preferente zorgaanbieder.’
2. Na de laatste alinea van de toelichting op artikel 2.1.1 wordt de volgende tekst toegevoegd:
 - Middeldure huurwoonruimte zoals bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet 2014. Dit zijn woonruimten met een huurwaarde boven het bedrag als genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, en met een maximale huurwaarde van 186 WWS punten.
 - I. In de toelichting op artikel 2.2.3 wordt ‘In Amsterdam is de verstrekking van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen van corporaties ook bij de corporaties in mandaat gegeven. Het verstrekken van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen van particuliere eigenaren en voor gereguleerde middensegmentwoningen is niet gemandateerd’ vervangen door ‘In Amsterdam is de verstrekking van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoonruimten van corporaties ook bij de corporaties in mandaat gegeven. Het verstrekken van huisvestingsvergunningen voor sociale huurwoningen en middeldure huurwoonruimten van particuliere eigenaren en voor gereguleerde middensegmentwoningen is niet gemandateerd’.
 - J. Na de toelichting op artikel 2.3.6 wordt een alinea toegevoegd, luidende:

Artikel 2.3.7 Volgordebepalingen voor bepaalde huurwoningen onder de liberalisatiegrens in particulier bezit

Het plan is om de komende drie jaar 2.500 - 3.000 flexwoningen (tijdelijke woningen) te realiseren in drie tranches. Dit is om te voldoen aan de grote vraag naar betaalbare woningen. Daarnaast is het doel om minimaal 30% van deze woningen toe te wijzen aan statushouders, om zo te voldoen aan de taakstelling vanuit het Rijk. De overige woningen worden toegewezen aan reguliere woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar een woning, waaronder jongeren, mensen uit specifieke beroepsgroepen en economisch daklozen. De flexcomplexen kunnen ontwikkeld of beheerd worden door corporaties, maar ook door particulieren. Over het algemeen gelden er geen voorrangsregels voor particuliere sociale huurwoningen. Dit artikel regelt dat het mogelijk wordt om voorrangsregels van toepassing te verklaren op particuliere flexcomplexen. Per complex zal uiteindelijk bekeken worden welke doelgroepenmix gewenst is.
 - K. In de toelichting op artikel 2.4.1 wordt ‘woonruimten in eigendom van woningcorporaties’ vervangen door ‘woonruimten in eigendom of beheer van woningcorporaties’.
 - L. De toelichting op artikel 2.8.1 wordt als volgt gewijzigd:
 1. De toelichting onder Rolstoelwoning komt te luiden:

Woningen die bijzonder geschikt zijn voor personen die volledig rolstoelgebonden zijn worden toegewezen op basis van een beschikking voor een tegemoetkoming in de verhuiskosten voor verhuizing naar een rolstoelgeschikte woning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning. Daarnaast is bepaald dat in het geval van rolstoelwoningen met vier of meer kamers huishoudens met drie of meer minderjarige kinderen voorrang krijgen op andere huishoudens. Hierbij geldt wel dat een lid van het huishouden in bezit moet zijn van een indicatie voor een rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning.

Artikel 2.8.3, zesde en zevende lid, regelt de volgorde waarin woningzoekenden die in aanmerking komen voor een rolstoelwoning deze krijgen toegewezen.
 2. De zinsnede ‘Niet-kwetsbare jongeren en studenten’ wordt vervangen door ‘Niet-kwetsbare personen’.
 3. Na de laatste alinea wordt een alinea toegevoegd:

Maatwerk passendheidscriteria gezinnen

In artikel 2.8.1, zesde lid, is opgenomen dat corporaties kunnen afwijken van de bestaande passendheidscriteria voor gezinnen. Dat betekent dat een corporatie kan besluiten een woning die niet volledig aan de passendheidscriteria voldoet, toch als passend te beschouwen voor een groot of klein gezin. In dat geval kan de woning met voorrang aan een gezin worden toegewezen.
 - M. De toelichting op artikel 2.8.3 komt te luiden:

Als een sociale huurwoning van een corporatie te huur wordt aangeboden op het aanbodinstrument (www.woningnetregioamsterdam.nl) reageren er meestal enkele honderden ingeschreven woningzoekenden. Het is daarom nodig om een volgorde aan te brengen waarin belangstellenden een woning mogen accepteren. In artikel 2.8.3, eerste tot het zevende lid, is de volgorde bepaald voor woningen waarop passendheidscriteria van toepassing zijn, de “gelabelde woningen”. Elk label kent een eigen volgordebepaling.

Op grond van het vierde lid is bij de toewijzing van jongerenwoningen een lokale voorrang voor Amsterdamse jongeren van toepassing. Kandidaten die in de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan in Amsterdam krijgen voorrang op een jonge-

renwoning. Deze regeling voor lokale voorrang is slechts op een deel van de vrijkomende jongerenwoningen van toepassing ingevolge het twaalfde lid.

Ten aanzien van het vijfde lid wordt opgemerkt dat een beschikking ter tegemoetkoming van verhuiskosten op grond van de Wet maatschappelijk ondersteuning vereist dat de woningzoekende een woning betreft die precies aansluit bij de voorgeschreven benodigdheden. De woningzoekende met een verhuiskostenbeschikking dient daarom zorgvuldig na te gaan of de woning voldoet aan de voorwaarden van de beschikking. De werking van de voorrang in WoningNet biedt hierin geen garantie omdat bij meerdere typen gelabelde woningen voorrang wordt verleend op basis van een verhuiskostenbeschikking.

De gemeente heeft in het zesde en zevende lid een afwijkende selectievolgorde opgenomen voor rolstoelwoningen om deze woningen eerlijk te verdelen onder diegenen die afhankelijk zijn van een rolstoel. Amsterdammers die afhankelijk zijn van een rolstoel kunnen niet of moeilijk in een normale woning wonen. Voor deze mensen zijn er speciale woningen gebouwd die aangepast zijn aan het gebruik van een rolstoel: de rolstoelwoningen. Er wachten veel rolstoelgebruikers op een rolstoelwoning, maar helaas komen deze woningen weinig beschikbaar. De selectievolgorde is als volgt:

- Personen met een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking met indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning) krijgen voorrang op rolstoelwoningen. Voor de onderlinge volgordebepaling van kandidaten met een dergelijke indicatie zijn er drie groepen die vanwege acute en dringende woonproblematiek voorgaan op de overige kandidaten voor een rolstoelwoning. Als eerste komen rolstoelgebonden woningzoekenden in aanmerking die uitbehandeld zijn maar nog in een revalidatiekliniek, verpleeg- of ziekenhuis verblijven omdat de eigen woning niet geschikt is voor rolstoelgebruik (acute woonomstandigheden).
- De groep die als tweede in aanmerking komt betreft rolstoelgebonden woningzoekenden die een stadsvernieuwingsurgentieverklaring hebben.
- De groep die als derde in aanmerking komt betreft rolstoelgebonden woningzoekenden die in een woning wonen maar deze woning is zeer ongeschikt voor rolstoelgebruik. Dit is het geval als 1) medische of verpleegkundige handelingen niet uitgevoerd kunnen worden vanwege de technische onmogelijkheden van de woning en de woning hier niet op is aan te passen of 2) als de woningzoekende de huidige woning niet meer in of uit kan en tilservice geen mogelijkheid is of 3) niet zodanig kan worden ingezet dat de woningzoekende dagelijks naar school, werk, dagbesteding of voorgeschreven medische behandelingen kan gaan (dringende woonomstandigheden). Daarna komen de overige woningzoekenden met een Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning in aanmerking.
- Aanvullend geldt dat rolstoelgebruikers die al in een rolstoelwoning wonen, maar naar een andere rolstoelwoning willen verhuizen als laatste in aanmerking komen voor een rolstoelwoning, omdat zij al in een rolstoelwoning wonen.
- Op rolstoelwoningen met vier kamers of meer komen gezinnen met drie of meer kinderen als eerste in aanmerking, gevolgd door gezinnen met twee kinderen en gezinnen met één kind. Voorheen kregen gezinnen met drie kinderen of meer alleen voorrang op rolstoelwoningen met vijf of meer kamers, maar dit was vanwege het schaarse aanbod van dergelijke woningen niet effectief.

In het achtste lid staat het algemene volgordecriterium voor sociale huurwoningen van corporaties op basis van woonpunten. Ingevolge dit lid geldt binnen dezelfde categorie woningzoekenden voorrang op basis van het aantal woonpunten op DAK. Degene met de meeste woonpunten krijgt als eerste de mogelijkheid een woning te accepteren. Volgordebepaling op basis van woonpunten vindt plaats als op een woning geen labels van toepassing zijn of als de bijzondere volgordebepalingen voor gelabelde woningen in het eerste tot en met zevende lid niet doorslaggevend zijn. Dat is het geval als er meerdere geïnteresseerden zijn binnen eenzelfde voorrangsgroep.

In het negende lid is geregeld dat woonpunten ook doorslaggevend zijn als meerdere groepen woningzoekenden met voorrang voor een woning in aanmerking komen en de bijzondere volgordebepalingen niet doorslaggevend zijn.

Het tiende lid maakt een uitzondering op het algemene volgordecriterium op basis van woonpunten voor woningzoekenden met een urgentieverklaring of een beschikking op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning. In dergelijke gevallen wordt de volgorde bepaald aan de hand van de afgiftedatum van de urgentieverklaring of de beschikking. Degene die de urgentieverklaring of beschikking eerder kreeg, krijgt voorrang in het kunnen accepteren van de woning. Burgemeester en wethouders kunnen hier een uitzondering op maken als huisvesting voor een woningzoekende dringend noodzakelijk is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij cliënten die na revalidatie een instelling dienen te verlaten en niet terug kunnen naar de voormalige woning.

In het elfde lid is bepaald dat de jongerenvoorrang van toepassing is op een bandbreedte van 30 tot 50% van de vrijkomende woningen. De overige jongerenwoningen worden zonder voorrang op basis van lokale binding verhuurd, waarbij ten hoogste 25% van het totaal aantal vrijkomende jongerenwoningen kunnen worden toegewezen op basis van loting. De bijzondere volgordebepaling in het vierde lid is niet van toepassing op lotingwoningen.

In het twaalfde lid is bepaald dat burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de algemene en bijzondere volgordebepalingen bij woningruil en 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 of over woningruil, 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 in ieder geval 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 of dat de woningruil wordt toegelaten.

In het dertiende lid is geregeld dat in afwijking van de algemene en bijzondere volgordebepalingen een huisvestingsvergunning kan worden verleend indien een woningzoekende in aanmerking komt voor een verhuissubsidie op grond van de Subsidieregeling Stedelijke vernieuwing, verhuisregelingen en ouderenhuisvesting 2019 of in het kader van de regeling Van Hoog naar Laag. Deze regelingen stimuleren dat huishoudens passender gaan wonen en bevorderen daarmee de doorstroming.

- N. In de toelichting op artikel 2.9.2 komt 'Voor andere woningen is in het geval er meerdere gegadigden zijn die voldoen, loting voorgeschreven.' te vervallen.
- O. De toelichting op artikel 2.9.7 komt te vervallen.
- P. De toelichting op artikel 2.10.8 wordt gewijzigd en komt te luiden:
In aanvulling op de artikelen 2.10.6 en 2.10.7 regelt artikel 2.10.8 de overige urgentiecategorieën. Het eerste lid stelt de volgende urgentiecategorieën vast:
 - a. Woningzoekenden in acute noodsituaties, welke in Nadere Regel 1 Urgenties is beschreven als situaties veroorzaakt door brand, explosie of andere calamiteiten in of met bestaande woningen en waarbij een bevoegd toezichthouder een herstelperiode van minimaal vier maanden voorziet;
 - b. Woningzoekenden die vanwege medische of sociale redenen dringend woonruimte nodig hebben en niet behoren tot de in artikel 2.10.7 ingestelde urgentiecategorie. In Nadere Regel 1 Urgenties zijn ook voor deze urgentiecategorie aanvullende criteria beschreven;
 - c. Woningzoekenden wiens huidige woonruimte behoort tot een door burgemeester en wethouders wegens stadsvernieuwing (SV) voor sloop, ingrijpende renovatie of herstructurering aangewezen complex;
 - d. Statushouders in wier huisvesting overeenkomstig de voor de gemeente geldende taakstelling dient te worden voorzien;
 - e. Woningzoekenden die op basis onderdeel d van dit artikel (statushouders) of artikel 2.10.7 (uitstroom of omslagurgentie) zijn gehuisvest met een tijdelijke huurovereenkomst, en die bij beëindiging van deze huurovereenkomst niet op eigen kracht een andere woonruimte kan vinden. Deze categorie wordt ook wel de ruggensteunregeling genoemd;
 - f. Personen die, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, vallen binnen de aanpak voor multiprobleemgezinnen, het beleid ten aanzien van dreigende ontruiming bij overlast, het Uitstapprogramma Prostitutie, het beleid voor slachtoffers van mensenhandel of het beleid voor personen die gehuisvest moeten worden na herstel in een revalidatiecentrum;
 - g. Statushouders die eerder zijn gehuisvest, maar de woonruimte is door gezinshereniging met gezinsleden uit het land van herkomst niet meer passend;
 - h. Personen zonder vaste woon- of verblijfplek, die afgewezen zijn voor de MO/BW en worden voorgedragen door HVO Querido of de Regenboog Groep (economisch daklozen);
 - i. Personen met een openbare orde en veiligheidsachtergrond die worden voorgedragen door het Actiecentrum Veiligheid en Zorg (AcVZ-doelgroep).

In het tweede, derde en vierde lid worden uitzonderingen gemaakt op weigeringsgronden voor bepaalde urgentiecategorieën. In het vijfde lid is bepaald dat in geval van een urgentieaanvraag op grond van artikel 2.10.8, eerste lid, onderdeel h, het college kan beslissen de urgentieaanvraag te weigeren op grond van de weigeringsgronden c en e uit het eerste lid van artikel 2.10.5. Dit geeft de mogelijkheid om maatwerk te verlenen bij specifieke gevallen. De overige weigeringsgronden uit artikel 2.10.5 zijn onverkort van toepassing op een urgentieaanvraag voor personen zonder vaste woon- of verblijfplek, die afgewezen zijn voor de MO/BW en worden voorgedragen door HVO Querido of de Regenboog Groep.

- Q. In de toelichting op artikel 3.1.2 wordt na de laatste alinea de volgende toelichting toegevoegd:
Vrijstelling huizenruil

Woningen zijn om in te wonen, aldus de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Daarom reguleren we het gebruik van de woningvoorraad, ook bij toeristisch gebruik van woningen. De laatste tijd is huizenruil als vorm van toeristisch gebruik in opkomst. Alle vormen van kortdurend verblijf hebben invloed op de woningvoorraad en op de leefbaarheid in wijken en buurten. Na Airbnb is HomeExchange inmiddels de tweede aanbieder van woningen voor toeristisch verblijf in de stad. In de raadsinformatiebrief van 23 april 2024 over de afhandeling van de moties 665.23 en 697.23 heeft het college aangegeven dat huizenruil zonder enige vorm van betaling niet onder de vakantieverhuurregels valt. Deze vorm van huizenruil is ook vrijgesteld van de onttrekkingsvergunningplicht in het vierde lid.

Vrijstelling korte huisbewaring

Het vijfde lid betreft de vrijstelling voor korte huisbewaring. Eén van de doelstellingen van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is het creëren van meer woonruimte in de bestaande woningvoorraad. Dit kan door bewoners toe te staan om hun woning tijdelijk in gebruik te geven aan iemand anders als zij een aantal maanden afwezig zijn door bijvoorbeeld een lange reis of uitwisselingssemester. Deze mogelijkheid zou onder andere een uitkomst kunnen zijn voor mensen die met spoed een woning zoeken zoals economisch daklozen, gescheiden mensen en studenten. Korte huisbewaring valt formeel onder woningonttrekking en/of toeristische verhuur. Voor beiden geldt een vergunningplicht die voor deze situaties over het algemeen niet worden verleend. Om dit toch mogelijk te maken is in het vijfde lid en in artikel 3.7.3a, vierde lid, geregeld dat het tijdelijk in gebruik geven van je woning vrijgesteld wordt van de vergunningplicht voor onttrekking en toeristische verhuur. Deze vrijstelling geldt voor maximaal één aaneengesloten periode van minimaal drie tot maximaal zes maanden. Voor particuliere woningen wordt dit voor één keer per jaar vrijgesteld en voor corporatiewoningen één keer per vijf jaar. Dit beperkt de mogelijkheid dat corporatiewoningen tijdelijk worden bewoond door mensen buiten hun doelgroep en voor boven de sociale huurprijs. Anderzijds wordt hiermee alsnog tegemoetgekomen aan de behoefte vanuit corporaties die dit in bijzondere gevallen willen kunnen toestaan. De aanvrager die de woning tijdelijk achterlaat moet ingeschreven staan op het betreffende woonadres. De tijdelijke bewoner mag tijdens de periode niet op een ander woonadres in Amsterdam staan ingeschreven. Bij een huurwoning is altijd toestemming nodig van de verhuurder.

- R. De toelichting op artikel 3.1.4 komt te luiden:

Omzetting tot twee bewoners (eerste lid)

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, is er sprake van omzetting naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Hiervoor is een omzettingsvergunning nodig. Voor bewoning voor drie of meer personen (niet zijnde een huishouden) geldt in Amsterdam een verplichte omzettingsvergunning (zie artikel 3.3.11 e.v.). Voor omzetting vanwege bewoning door twee personen die geen huishouden vormen geldt geen vergunningplicht. De gemeente Amsterdam wil twee vrienden die samenwonen namelijk niet anders behandelen dan een stel. Temeer ook omdat hierbij geen leefbaarheidseffecten optreden.

Inwoning (tweede tot vierde lid)

Amsterdam beschouwt inwoning als een woonvorm waarbij een permanente bewoner van een woning een ander huishouden de helpende hand biedt door woonruimte aan te bieden in zijn of haar woning. Bij inwoning is sprake van een duidelijk onderscheid tussen de hoofdbewoner en de inwoner. Er is bijvoorbeeld sprake van inwoning als een gezin een familielid in huis neemt om te verzorgen of onderdak aan te bieden (opa/oma; neef/nicht). Ook is sprake van inwoning als een huishouden (tijdelijk) een vriend(in) in huis neemt die door bijvoorbeeld een scheiding dakloos is geworden. Tegenwoordig zien we vaker situaties waarbij het eerste (hoofd-)huishouden een onbekend huishouden in huis neemt, om bij te dragen aan de huisvestingskosten. Er hoeft echter niet altijd sprake te zijn van een huurrelatie. Zeker op de krappe Amsterdamse woningmarkt is het belangrijk dat de mogelijkheid voor inwoning bestaat, zonder al te hoge drempels. Doordat het inwonende huishouden in huis woont bij het hoofdhuishouden is er minder sprake van negatieve effecten voor de leefbaarheid.

Gezien het (maatschappelijk) belang van inwoning en het feit dat een permanente bewoner een deel van zijn woning beschikbaar stelt, in tegenstelling tot een eigenaar die een gehele woning verhuurt aan meerdere personen, geldt voor inwoning geen vergunningplicht. Dit verlaagt de drempel voor bewoners om met inwoning iemand aan woonruimte te helpen. Wel wordt een aantal voorwaarden gesteld, die onder andere moeten voorkomen dat inwoning wordt gebruikt om de regels voor woningdelen te omzeilen.

Om een te grote druk op de leefbaarheid van de woonomgeving te voorkomen mag in beginsel maar aan maximaal één ander huishouden inwoning worden verleend. Indien iemand meerdere huishoudens wil laten inwonen, dient in een omzettingsvergunning te worden aangevraagd. Aan een omzettingsvergunning zijn voorwaarden verbonden die de leefbaarheid borgen. Om bij inwoning daarnaast te borgen dat niet van begin af aan de intentie bestaat een woning te delen, is ook vereist dat een huishouden al minimaal één jaar in dezelfde samenstelling op een woning woont en ingeschreven staat voordat vergunningsvrij een ander huishouden kan inwonen. Op het ver-eiste dat aan maximaal één huishouden inwoning mag worden verleend en het inwoning verle-nende huishouden de woonruimte al minimaal één jaar zonder inwonend huishouden moet hebben bewoond, gelden enkele uitzonderingen. Een van deze uitzonderingen is het geval wanneer het inwoning verlenende of het inwonende huishouden getrouwd is of een geregistreerd partner-schap heeft. In deze gevallen wordt inwoning direct toegestaan.

Wanneer sprake is van inwoning ten behoeve van mantelzorg in de zin van de Wet maatschappe-lijke ondersteuning 2015 of inwoning van eerste- tot en met vierdegraads familieleden, dan zijn de genoemde voorwaarden voor inwoning helemaal niet van toepassing (vierde lid). Naast dat de eis van het één jaar zonder inwonend huishouden bewonen van de woonruimte vervalt en direct is toegestaan, wordt in deze gevallen inwoning toegestaan door twee huishoudens. Bijvoor-beeld wanneer een nieuwe, grotere woning wordt betrokken om ruimte te bieden aan een opa of oma en een gescheiden zus.

S. De toelichting op artikel 3.3.7 komt te luiden:

Artikel 3.3.7 Quotumvoorwaarden omzettingsvergunning

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, wordt gesproken van woningdelen en is er in beginsel sprake van omzetting in meerdere onzelfstandige woonruimten. Woningdelen komt in twee vormen voor: als kamerverhuur en inwoning. Inwoning is toegelicht onder artikel 3.1.4. Bij kamerverhuur worden onzelfstandige woonruimten verhuurd aan meerdere huishoudens. Bijvoorbeeld vier studenten of jongeren die ieder een kamer in een woning bewonen en de gezamenlijke voorzieningen zoals keuken en sanitair delen. Elke bewoner betaalt (een deel van de totale) huur voor het gebruik van een kamer en voorzieningen (woonkamer, keuken en badkamer) worden gedeeld. Op grond van de Huisvestingswet is een vergunning vereist als een zelfstandige woonruimte wordt omgezet naar meerdere onzelfstandige woonruimten.

Tot 2020 gold alleen een maximum voor het aantal omzettingen in vijf of meer kamers. Vanwege de enorme toename aan kamerverhuur geldt er nu voor alle omzettingen een quotum per wijk, dat uiteenvalt in een regulier wijkquotum en een plusquotum per wijk dat alleen geldt voor om-zettingsvergunningen tot drie onzelfstandige woonruimten. Hiermee wordt een overmaat aan verkamering voorkomen en dat zorgt ervoor dat woningen beschikbaar blijven voor reguliere bewoning. Een quotum op wijkniveau beschermt aldus de samenstelling van de woonruimtevoor-raad. Het quotum op wijkniveau is gebaseerd op vijf procent van het totaal aantal woningen in een wijk met een oppervlakte van minimaal 60 vierkante meter. Het plusquotum is gebaseerd op twee procent van het totaal aantal woningen in een wijk met een oppervlakte van minimaal 60 vierkante meter. Dit zijn over het algemeen de woningen die door meer dan twee volwassenen (al dan niet met kinderen) bewoond (kunnen) worden. De hoogtes van de quota per wijk worden door burgemeester en wethouders in nadere regels vastgesteld zodat zij kunnen worden aangepast op maatschappelijke ontwikkelingen. Het plusquotum wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Naast het reguliere en plus wijkquotum geldt er een quotum per pand. Het quotum op pandniveau beschermt de leefbaarheid in de directe omgeving. Dit quotum voorkomt dat binnen een wijk concentraties van kamerverhuur ontstaan en zorgt ervoor dat kamerverhuur niet de overhand krijgt binnen een pand. Bij kamerverhuur is, eerder dan bij zelfstandige bewoning, sprake van verschillende leefritmes. Ook wordt vaker van bewoner gewisseld dan bij reguliere bewoning, wat kan leiden tot minder binding met het wooncomplex en de directe omgeving. Een groot aandeel kamerverhuur kan hierdoor een negatief effect hebben op de leefbaarheid. Met het oog hierop wordt bepaald dat maximaal 25 procent van de woningen in een pand, of in een rij aaneen-gesloten eengezinswoningen, kan bestaan uit omgezette woonruimte.

Voor situaties waarin sprake is van een afwijkende indeling, ontsluitingssystematiek of plattegrond wordt door burgemeester en wethouders een individuele afweging gemaakt.

Met beide quota (pand- en wijk) als met het maximum aantal kamers per om te zetten zelfstandige woonruimte en met de eis dat een kamer niet door meer dan één volwassene mag worden be-woond is ruimtelijke sturing beoogd. Deze voorwaarden vormen een nadere borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Verkeer en Openbare ruimte heeft daarenboven beoordeeld dat bij deze regeling geen sprake zal zijn van zodanige toename van de parkeerdruk of behoefte aan fietsparkeerplekken dat dit vanuit ruimtelijk oogpunt niet aanvaardbaar zou zijn. In 3.3.9 wordt nader ingegaan op de specifieke voorwaarden en voorschriften bij omzetting.

In de tabel in bijlage 4, behorende bij artikel 3.3.7, zes lid zijn plusquota voor de verschillende wijken opgenomen. Het plusquotum is gebaseerd door twee procent van het aantal zelfstandige woonruimten met minimaal 60 m² te nemen in de betreffende wijken.

- T. In de toelichting op artikel 3.9.3 wordt na de laatste alinea de volgende toelichting toegevoegd: Per 1 januari 2025 is een vijfde lid toegevoegd aan artikel 3.9.3. De komende jaren ligt bij werkzaamheden in de openbare ruimte in Amsterdam er een grote en urgente opgave bij het onderhouden en herstellen van de bruggen en kademuren. Hierdoor zullen de komende tientallen jaren naar schatting 2800 woonboten tijdelijk moeten worden verplaatst om ruimte te maken voor onderhouds- en herstelwerkzaamheden. Een verplaatste woonboot blijft gemiddeld twee jaar liggen op de tijdelijke ligplaats alvorens terug te verhuizen naar de vaste/oude ligplaats. Gezien het langdurige hersteltraject van Amsterdamse kades en bruggen en het aantal woonboten met een B&B dat te zijner tijd verplaatst moet worden, naar schatting 190, is het wenselijk hierover regels op te nemen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2025. Met het vijfde lid in artikel 3.9.3 wordt duidelijk gemaakt dat een B&B tijdelijk mag worden geëxploiteerd op een andere ligplaats. Er vindt geen toetsing plaats aan het wijkquotum.
- U. De toelichting op artikel 3.11.1 wordt als volgt gewijzigd:
1. De zinsnede 'Voor het berekenen van de prijsgrens voor de opkoopbescherming zijn de WOZ-waardes uit 2022 (peildatum 2023) gebruikt.' wordt vervangen door 'Voor het berekenen van de prijsgrens voor de opkoopbescherming zijn de WOZ-waardes uit 2023 (peildatum 2024) gebruikt.'
 2. Het bedrag '415.000' wordt telkens vervangen door '395.000', '513.000' wordt telkens vervangen door '493.000' en '641.000' wordt telkens vervangen door '623.000'.
- V. In de toelichting op artikel 3.12.6 wordt na de laatste alinea de volgende toelichting toegevoegd: *Onjuiste informatie*
Vergunningen kunnen ook worden ingetrokken indien de aanvrager gegevens verstrekt waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
- W. De toelichting op artikel 4.2.1 en Bijlage 3 wordt vervangen door:
- Artikel 4.2.1 Bestuurlijke boete en Bijlage 3**
Het eerste lid geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om bij overtredingen van artikel 8, 21, 23a, 23b, 23c, 41, 24 en 26 van de Huisvestingswet een bestuurlijke boete op te leggen. Hiervoor wordt in de verordening aansluiting gezocht bij artikel 35 en 45 van de Huisvestingswet. Artikel 8 van de Huisvestingswet wordt overtreden bij het zonder huisvestingsvergunning in gebruik geven of nemen van een gereguleerde woonruimte. Overtredingen in de zin van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn het zonder vergunning onttrekken, omzetten, samenvoegen of verbouwen tot meerdere woonruimten (woningvorming) van aangewezen woonruimten. Voorwaarden en voorschriften die in de verordening zijn verbonden aan deze vergunningen zijn op grond van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet gesteld. Overtreding van deze voorwaarden of voorschriften zijn dus overtredingen van artikel 24 en 26 van de Huisvestingswet.

Artikel 23a van de Huisvestingswet wordt overtreden bij het aanbieden van woonruimte voor toeristische verhuur zonder het registratienummer van die woonruimte te vermelden, artikel 23b van de Huisvestingswet bij het overschrijden van het maximum aantal nachten bij toeristische verhuur en bij niet vooraf melden bij vakantieverhuur en artikel 23c van de Huisvestingswet bij het zonder vergunning in gebruik geven van een woonruimte voor toeristische verhuur. Overtreding in de zin van artikel 41 van de Huisvestingswet is het kopen van woonruimte die onder de opkoopbescherming valt en deze zonder vergunning of ontheffing te verhuren.

Bestuurlijke boetes moeten worden onderscheiden van de last onder dwangsom. Een last onder dwangsom kan worden opgelegd op grond van de Gemeentewet (artikel 125) in samenhang met de Algemene wet bestuursrecht (artikel 5:32) en behoeft geen grondslag in de Huisvestingsverordening. Bestuurlijke boetes wel, daarom zijn deze opgenomen in dit artikel. Het opleggen van boetes blijkt in sommige situaties effectiever dan het enkel opleggen van een last onder dwangsom. Dit is in het verleden bijvoorbeeld gebleken bij de handhaving van overtredingen van een aantal verbodsbepalingen in de Huisvestingswet. De bestuurlijke boetes kunnen altijd in combinatie met een last onder dwangsom worden opgelegd.

Indien burgemeester en wethouders besluiten een overtreding van artikel 8, 21, 23a, 23b, 23c of 41 van de Huisvestingswet te beboeten is in het tweede lid en in bijlage 3 de hoogte van de boete vastgesteld. In artikel 35 en 45 van de Huisvestingswet zijn maximale boetebedragen vastgesteld. De nationale wetgever licht verder toe: "Er zal in de praktijk weinig voor de beboeting relevante variatie in de geconstateerde overtredingen zijn. Daarom is het verantwoord om de gemeenteraad vaste bedragen voor de boetes te laten vaststellen."⁶ De gemeente Amsterdam heeft ook gekozen voor vaste boetebedragen. De vaste boetebedragen zijn opgenomen in bijlage 3 van de verordening.

Voor alle boetes geldt dat deze in acht zijn genomen met door het ministerie van Justitie en Veiligheid uitgegeven Boetewijzer voor het bepalen van de maximumboete in wetgeving. De boetes die op basis van de Huisvestingswet mogelijk zijn gaan maximaal tot de vijfde categorie. De wetgever heeft een boete van de vijfde categorie mogelijk gemaakt waarbij aangegeven wordt dat bij de hoogte van de boete rekening gehouden kan worden met schaarste, leefbaarheid en de samenstelling van woningvoorraad. De schaarse en bedreigde woningvoorraad en de leefbaarheid in Amsterdam is urgente problematiek. Dit legitimeert een hoog boetebedrag.

Doorgaans heeft de bestuurlijke boete tot doel (nieuwe) overtredingen te voorkomen, zowel bij de individuele dader (speciale preventie) als bij de rest van de doelgroep (generale preventie). Burgers en bedrijven moeten worden afgeschrikt van het plegen van overtredingen.

Het profijt dat in Amsterdam kan worden behaald met overtredingen zoals toeristische verhuur en kamerverhuur is dermate hoog dat alleen hoge boetes effect zullen hebben. De achterliggende gedachte is dat het niet enkel gaat om het individuele geval, maar dat het gaat om het gemeenschappelijke belang van het behoud van de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid van de stad. Tegelijk dient de hoogte van de boete evenredig zijn ten aanzien van de aard, ernst en omvang van de overtreding. Ook de vaste boetebedragen in de tabel dienen in beginsel al in verhouding te staan tot de betreffende overtreding. Hierna volgt hoe daar, mede naar aanleiding van een rechterlijke uitspraak, meer invulling aan is gegeven in de vaste boetebedragen.

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 augustus 2024

Het opleggen van boetes is een manier om naleving van de regels te bevorderen. De hoogte van de boete moet echter wel proportioneel, redelijk en billijk zijn. Het college houdt daarom bij het opleggen van boetes voor woonfraude rekening met verlichtende omstandigheden en matigt zo nodig de boete. Zo wordt altijd bekeken of het opleggen van een hoge boete gerechtvaardigd is in het individuele geval. Op 21 augustus 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de boetetabel vakantieverhuur onverbindend verklaard. Amsterdam moet ook in de boetetabellen onderscheid maken voor verschillende situaties om tot een evenredig boetestelsel te komen. Daarna volgden er meer uitspraken over de boetetabellen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat de gemeenteraad in de boetetabellen moet differentiëren naar vijf aspecten: type overtreding, ernst, duur, bedrijfsmatig of niet en recidive. Mede naar aanleiding van deze uitspraken worden alle boetetabellen aangepast. De aanpassing ziet met name op meer onderscheid tussen bedrijfsmatige en niet-bedrijfsmatige overtredingen en omvang en ernst van de overtreding. Ook zijn de boetes voor een eerste overtreding verlaagd ten opzichte van de boetes in de vorige boetetabel. Er wordt aan de voorkant al rekening gehouden met de ernst van de overtreding en de aard van de overtreder.

Gezien de schaarste aan woningen in Amsterdam en de onder druk staande leefbaarheid heeft de gemeenteraad eerder "lik-op-stukbeleid" vastgesteld met afschrikwekkende boetebedragen. Na de aanpassing van de boetetabellen met meer differentiatie acht de gemeenteraad de boetes zowel afschrikwekkend als evenredig in de zin van artikel 6 van het EVRM.

Eerste overtreding lagere boete

Uit de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt ook dat de standaard boetes voor overtreding van de Huisvestingsverordening in beginsel erg hoog zijn in Amsterdam in vergelijking met andere steden. Ter vergelijking, in Utrecht is de hoogste boete voor een eerste overtreding € 12.500,-. Amsterdam gebruikt de bevoegdheid om tot de vierde categorie boetes op te leggen om de naleving van de regels te bevorderen. De gemeente zou boetes met een maximale hoogte van € 25.750,- op mogen leggen, waar in de huidige tabel de hoogste boete € 21.600,- is. Zie het overzicht in tabel 1 met de maximale boete hoogtes voor overtredingen van de Huisvestingswet 2014. Ook een lagere boete zal bij een ernstige overtreding afschrikwekkend werken. Dat is dus al lager, maar nog aanzienlijk hoger dan andere gemeentes. Het voorstel is om de hoogste boete voor een eerste overtreding te verlagen naar € 18.000,-. Dit is nog hoog genoeg om misbruik van woonruimte te bestrijden, want in Amsterdam vanwege de grote schaarste en druk op de leefbaarheid essentieel is. Voor de verschillende typen overtredingen komen er vijf basis hoogtes, zie tabel hieronder. Deze worden verder gedifferentieerd naar gelang de situatie zoals beschreven in de verschillende boetetabellen.

Basis bedragen voorstel nieuwe boetes	
Categorie	Boetehoogte
Zeer Hoog	€ 18.000,-
Hoog	€ 15.000,-

Midden	€ 10.000,-
Laag	€ 5.000,-
Zeer laag	€ 3.000,-

Vershil tussen bedrijfsmatige en particuliere overtreder

Voor het bepalen van de hoogte van een boete wordt onderscheid gemaakt tussen een professionele en een particuliere overtreder. De boete voor een professionele overtreder is hoger dan voor een particulier. Van een professional wordt meer dan van een particulier verwacht dat diegene goed op de hoogte is van alle regels die gelden en daar ook op toeziet. De mate van verwijtbaarheid is dan ook hoger wanneer er sprake is van een overtreding bij een niet-bedrijfsmatige exploitatie. Een particulier is doorgaans een natuurlijke persoon die zich niet beroepsmatig bezighoudt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Voor een particulier kan van een lagere boete al een afschrikwekkend effect uit gaan.

In het volgende geval is er – in ieder geval – sprake van een overtreder die handelt als professional en dus bedrijfsmatig:

- De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met (regelgeving omtrent) huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus, sleutelbedrijven en soortgelijke beroepen en bedrijven die zich bezighouden met huisvesting van eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit mede voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder. Vaak is er ook een inschrijving nodig in de Kamer van Koophandel conform verplichtingen vanuit fiscale regelgeving en is een rechtspersoon opgericht waar vanuit de exploitatie van het vastgoed wordt geregeld;
- De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woningen én heeft geen hoofdverblijf in een of meerdere van de verhuurde woningen, en/of is ter plaatse niet ingeschreven in een of meerdere van die verhuurde woningen;
- De overtreder exploiteert een woning meer dan 60 nachten per jaar voor toeristische verhuur. Dit kan blijken uit data van toeristische verhuur platforms. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect.

Vershil in type overtreding

In de tabellen wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende type overtredingen. De ene overtreding heeft meer impact op de woningvoorraad en leefbaarheid en is daarom ernstiger dan de andere overtreding. Hoe ernstiger de overtreding hoe hoger de boete, om voldoende af te schrikken. Het verhuren van een woning aan toeristen zonder dat ook gewoond wordt, is ernstiger dan een keer niet melden van vakantieverhuur.

Incidentele/structurele overtredingen en kleine/grote overtredingen

Naast het type overtreding waarin er verschil in impact en ernst van de overtreding wordt gemaakt, is er ook verschil te maken in de duur waarop de overtreding is begaan. Het kan gaan om een incidentele overtreding of een structurele overtreding. Bij kamerverhuur kan het gaan om iemand die structureel aan te veel personen verhuurt of iemand die dat eenmalig voor korte tijd doet. Verder kan het gaan om kleine of grote overtredingen, bijvoorbeeld een kleine of grote afwijking of overschrijding van voorwaarden uit de verordening. Denk aan het aantal nachten waarmee het toegestane aantal nachten vakantieverhuur is overschreden. Het onderscheid tussen incidentele en structurele overtredingen en kleine en grote overtredingen is op verschillende manieren verwerkt in de boetetabellen.

Hogere boetebedragen bij recidive

De boetebedragen zijn bij een eerste overtreding lager dan wanneer een overtreding opnieuw wordt begaan. Hiervoor wordt een periode van vier jaar gehanteerd vanaf het primaire besluit. De eerste boete was dan niet afschrikwekkend genoeg, dit is de reden dat bij een volgende overtreding een hogere boete wordt opgelegd.

Verdere matiging mogelijk bij bijzondere omstandigheden

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 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. Hoewel er dus vaste boetebedragen staan in bijlage 3, kan er aanleiding zijn de boete op grond van persoonlijke omstandigheden verder te verlagen. Denk hierbij aan de financiële situatie of verminderde verwijtbaarheid.

Toelichting bij de boetetabellen

Tabel 1

In gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de huurder (artikel 2.1.2, eerste lid)

In de Huisvestingswet is voor deze overtreding een boete voorgeschreven van maximaal het bedrag dat is vastgesteld voor de eerste categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht. In 2023 is de maximale boete aldus € 450,-. In de gemeente Amsterdam geldt een boete van € 435,- voor het in gebruik nemen van woonruimte zonder huisvestingsvergunning. Dit bedrag is aan de lage kant en een verdere differentiatie zou afdoen aan de afschrikwekkende werking van de boete.

In gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning door de verhuurder (artikel 2.1.2, tweede lid)

Binnen deze overtreding worden twee situaties onderscheiden waarvoor gedifferentieerde boetes gelden, namelijk verhuring van de woning tegen een hogere huurprijs dan door diegene zelf feitelijk wordt betaald en een verhuring waarbij dat niet het geval is. Er wordt dan gefraudeerd met een gereguleerde woonruimte voor eigen financieel gewin. Dit is maatschappelijk zeer onwenselijk. De doorverhuurder verstoort niet alleen de wettelijk gereguleerde woningmarkt, maar misbruikt een gereguleerde woning ook nog voor eigen financieel gewin. De onderhuurder wordt al gedupeerd door de illegale situatie, maar door ook nog financieel misbruik te maken van de zwakke positie van de onderhuurder, wordt de norm ernstig geschaad. Ook wordt onderscheid gemaakt tussen particulieren en overtreders die bedrijfsmatig verhuren.

Tabel 2

Onttrekken (artikel 3.3.4 en 3.3.5)

Het in strijd met de voorwaarden uit de verordening onttrekken van woonruimte wordt zwaar beboet. De schaarste aan woonruimten in Amsterdam verenigt zich niet met het ongecontroleerd verdwijnen van woonruimten uit de woonruimtevoorraad. Het onttrekken van woonruimten zonder onttrekkingsvergunning, wordt daarom als een zeer ernstige overtreding aangemerkt. Van de hoogte van de boete moet een afschrikwekkende werking uitgaan. Wel houden de boetebedragen rekening met de ernst van de overtreding en de type overtreder. Voor een toelichting op het verschil tussen een particuliere en een professionele overtreder wordt verwezen naar de toelichting op artikel 4.2.1. Daarnaast houdt de tabel rekening met incidentele en structurele overtredingen en of een deel of de gehele woning wordt onttrokken. Wanneer een woning structureel, dus voor een lange tijd, wordt gebruikt voor een ander doel dan wonen dan wordt er zwaarder beboet.

Samenvoegen (artikel 3.3.6)

Samenvoegen van een woonruimte ten behoeve van eigen gebruik door een eigenaar is vergunningvrij. In alle andere gevallen vereist de verordening een vergunning. Dit vanwege het zwaarwegend maatschappelijk belang te voorkomen dat woonruimte uit de voorraad verdwijnt zonder toestemming van burgemeester en wethouders. In tabel 2 is onderscheid gemaakt tussen samenvoegen zonder vergunning, en samenvoegen met vergunning maar met het schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst van de overtreding wanneer er wel een vergunning aanwezig is. Er is geen onderscheid gemaakt tussen structurele en incidentele overtredingen omdat samenvoegen van woningen doorgaans met het oog op een structurele situatie wordt gedaan (vaak ook met bouwkundige aanpassingen). Wel houden de boetebedragen rekening met de type overtreder. Voor een toelichting op het verschil tussen een particulier en een professionele overtreder wordt verwezen naar de toelichting op artikel 4.2.1.

Woningvorming (artikel 3.3.10)

Bij woningvorming worden vanuit een bestaande zelfstandige woonruimte meerdere zelfstandige woonruimten gerealiseerd. Omdat hiermee grotere woningen, die in Amsterdam nodig zijn voor (grote) gezinnen verdwijnen, is sturing noodzakelijk ten behoeve van een gewenste balans in de samenstelling van de woningvoorraad. Ook hier is een onderscheid gemaakt tussen woningvorming zonder vergunning, en woningvorming met vergunning maar met het schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst van de overtreding wanneer er wel een vergunning aanwezig is. Er is geen onderscheid gemaakt tussen structurele en incidentele overtredingen omdat het vormen van woningen doorgaans met het oog op een structurele situatie wordt gedaan (vaak ook met bouwkundige aanpassingen). Wel houden de boetebedragen rekening met wie het type overtreder. Voor een toelichting op het verschil tussen een particulier en een professionele overtreder wordt verwezen naar de toelichting op artikel 4.2.1.

Tabel 3

Omzetten zonder vergunning 21, eerste lid, onder c en 35 Huisvestingswet

Door het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten kan aan meerdere huishoudens worden verhuurd waardoor meer huur kan worden gevraagd en ontvangen. Dit gaat echter ten koste van de grotere woning (geschikt voor (grote) gezinnen) waar in Amsterdam een tekort aan is. Daarnaast heeft het type bewoning invloed op de leefbaarheid. Om deze reden, zoals toegelicht onder de artikelen in de Huisvestingsverordening over de vergunningplicht, is een quotum ingevoerd per wijk en per pand. Het niet aanvragen van de vergunning zou mogelijk kunnen geschieden om het quotum te omzeilen. Het zonder vergunning omzetten is daarom de zwaarste overtreding. De tabel maakt onderscheid tussen een structurele en incidentele overtreding. Ook houden de boetebedragen rekening met de type overtreder. Voor een toelichting op het verschil tussen een particuliere en een professionele overtreder wordt verwezen naar de toelichting op artikel 4.2.1.

In tabel 3 is onderscheid gemaakt tussen omzetting zonder vergunning naar drie of minder, vier, of vijf of meer onzelfstandige woonruimten. De hoogte van de boete is daarbij afhankelijk van het aantal onzelfstandige woonruimten, de impact op de leefbaarheid en het profijt dat met de verhuur kan worden behaald. Vanaf vijf onzelfstandige woonruimten gelden ook nog strengere eisen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving voor de verhuur. Vanaf vijf huurders of meer is er daarmee ook in andere wetgeving sprake van een ander regime.

Omzetten met vergunning, maar schending voorwaarden of voorschriften 21, eerste lid, onder c, 24, 26 en 35 Huisvestingswet

Vervolgens is ook hier een onderscheid gemaakt tussen omzetten zonder vergunning, en omzetten met vergunning maar met het schenden van de voorwaarden. Dit wederom vanwege de mindere ernst van de overtreding wanneer er wel een vergunning aanwezig is. De hoogte van de boete is afhankelijk van het type schending en de mate van afwijking of overschrijding van voorwaarden of voorschriften uit de vergunning, met een vastgesteld maximum.

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. Daarnaast wordt er onderscheid gemaakt tussen particuliere overtredders en professionele/bedrijfsmatige overtredders. Voor een toelichting op het verschil tussen een particulier en een professionele overtreder wordt verwezen naar de toelichting op artikel 4.2.1.

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. Er wordt wel een onderscheid gemaakt tussen woningen die korter en langer dan zes maanden leegstaan. Voor een woning die korter leegstaat wordt een lagere boete opgelegd.

Leefbaarheidsovertredingen zien op overtredingen 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. Leefbaarheidsovertredingen acht de gemeente ernstig, maar minder ernstig dan toeristische verhuur zonder feitelijke bewoning. De boetebedragen zijn daarom op een lager bedrag vastgesteld. In de tabel is verder een onderscheid gemaakt in overtredingen die incidenteel of klein van aard zijn en overtredingen die structureler of groter van aard zijn. Een voorbeeld is het onderscheid tussen een overschrijding van het nachtcriterium tot 5 nachten (lagere boete) en met 5 of meer nachten (hogere boete).

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, zeker als het gaat om de eerste overtreding. Hierom is een lager boetebedrag vastgesteld van 3.000 euro bij de eerste overtreding met een bedrijfsmatig karakter en € 1.500,- voor een particulier die de woning verhuurt.

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 voor vakantieverhuur. Ook in tabel 5 wordt een onderscheid gemaakt tussen de ernstige overtreding, namelijk verhuur zonder dat sprake is van bewoning, en 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 met dezelfde als boete voor leefbaarheidsovertredingen bij vakantieverhuur beboet. Voor de onderbouwing van deze boetes is de toelichting als hierboven gegeven onder tabel 4 daarom van analoge toepassing.

Ook voor bij de boetes voor verhuur als B&B wordt er onderscheid gemaakt tussen overtredingen die worden gemaakt door professionals en particulieren. B&B exploitanten worden in principe aangemerkt als professionals die een bedrijf voeren of die zich beroepsmatig bezighouden met een B&B. Een B&B vergunning kan het hele jaar door worden gebruikt. Daarnaast is er vaak een inschrijving in de Kamer van Koophandel. Van een B&B exploitant wordt meer dan bij particuliere vakantieverhuur verwacht dat men goed op de hoogte is van alle geldende regels en daar ook op wordt toegezien. Dat is alleen anders indien de woning minder dan 60 nachten per jaar wordt verhuurd. Dit kan blijken uit data van toeristische verhuur platforms.

Tabel 6

Tabel 6 bepaalt de hoogte van de boete bij meerdere overtredingen van de regels voor toeristische verhuur 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 bij elkaar optellen. Uitgangspunt is dat de optelsom van boetebedragen nooit hoger kunnen uitvallen dan 18.000 euro voor bedrijfsmatige overtredingen en 13.500 euro voor particulieren. 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 18.000 euro voor bedrijfsmatige overtredingen en 13.500 euro voor particulieren.

Tabel 7

Tabel 7 regelt 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. Van een functionele overtreding is bijvoorbeeld sprake indien een eigenaar een woning verhuurt en de huurder in de woning een overtreding begaat (zoals bijvoorbeeld het zonder benodigde omzettingsvergunning kamergewijs verhuren) en de eigenaar, hoewel hij zelf niet bij de overtreding betrokken is, niet voldoende heeft gedaan om de overtreding te voorkomen (door bijvoorbeeld voorafgaand aan de verhuur het inkomen van de huurder te controleren en te kijken of dit in verhouding staat tot de huurprijs) of geen adequate stappen heeft genomen om een illegale situatie te (laten) beëindigen (na bijvoorbeeld meldingen van omwonenden dat sprake is van overbewoning in de verhuurde woning). 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.

Tabel 8

Voor alle overtredingen met betrekking tot verplichtingen voor platforms geldt een boete van 5.000 euro. Dit bedrag wordt vastgesteld in lijn met het lik-op-stukbeleid dat Amsterdam hanteert ten aanzien van uitwassen op de woningmarkt en illegaal gebruik. Met toeristische verhuur wordt veel geld verdient door professionele platforms. Effectieve handhaving is in Amsterdam, waar de prijzen per nacht zeer hoog liggen (en dus veel geld wordt verdiend, ook door platforms), louter mogelijk met hoge boetes om zodoende een voldoende afschrikwekkend effect te kunnen hebben. Er geldt geen lagere boete voor particulieren omdat het hier per definitie gaat om bedrijven (publicatiediensten). Er wordt ook geen onderscheid gemaakt in incidentiele en structurele overtredingen, omdat de boete wordt opgelegd per overtreding/keer. Een publicatiedienst die structureel advertenties plaatst zonder registratienummer zal daarom een hogere boete opgelegd krijgen dan een publicatiedienst die dat niet structureel doet.

Tabel 9

In tabel 9 zijn de boetes opgenomen voor het in gebruik geven van een binnen de opkoopbescherming aangewezen woonruimte zonder vergunning of ontheffing. De bescherming van de beschikbaarheid van koopwoningen voor onder meer startende kopers is, gelet op de schaarste aan betaalbare koopwoningen en de vaak relatief geringe financiële positie van bepaalde groepen zoals starters, van groot belang. Het schenden van de vergunningplicht kwalificeert de gemeente daarom als een ernstige overtreding dat de hoogste boete rechtvaardigt. Niet iedereen kan een

woning kopen om te verhuren. Dit zijn meestal relatief vermogende partijen. Met de verhuur van woonruimte kan daarnaast veel geld worden verdiend. Gelet hierop moet de boete hoog genoeg zijn om voor deze groep voldoende afschrikwekkende werking te hebben. Het voorgaande is slechts anders als sprake is van een legaliseerbare overtreding. Een overtreding is legaliseerbaar als er voor de illegale situatie alsnog een vergunning of ontheffing kan worden verkregen. Dit maakt de overtreding minder ernstig, omdat dan alleen aan een administratieve regel niet is voldaan. Materieel mag de woonruimte namelijk wel worden verhuurd binnen de regels van de opkoopbescherming. Een boete blijft echter ook voor overtredingen nodig. De administratieve voorwaarden zijn immers bedoeld om een goed controleerbaar stelsel te hebben en eigenaren zijn ook gehouden te voldoen aan deze regels. Ook is er een verschil gemaakt in type overtreder. Tot slot levert een structurele overtreding een hogere boete op dan een incidentiele overtreding. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de situatie dat een woning tijdelijk voor een paar maanden wordt verhuurd (incidenteel) en een woning die met een huurcontract voor onbepaalde tijd wordt verhuurd (structureel).

- X. In de toelichting op artikel 5.1 komt 'Alleen ten aanzien van het werkingsgebied als bedoeld in artikel 3.1.1, eerste lid geldt voorgaande niet, en is sprake van een ex nunc-toetsing met betrekking tot aanvragen van vergunningen, urgentieverklaringen en andere besluiten.' te vervallen.

Artikel III Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2025.
2. In afwijking van het eerste lid treden van artikel I, onderdeel A, onder 2, onderdeel B, onder 1 en 2 en onderdeel C tot en met E en van artikel II, onderdeel B, onderdeel H, onder 2 en Onderdeel I in werking op een door burgemeester en wethouders te bepalen tijdstip.

Artikel IV Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam 2025.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 12 december 2024.

*De plaatsvervangend voorzitter
Kune Burgers*

*De raadsgriffier
Jolien Houtman*

Toelichting

Algemeen

Per 1 januari 2024 geldt de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (hierna: de Huisvestingsverordening). Met deze Wijzigingsverordening wordt de Huisvestingsverordening op een aantal technische punten gewijzigd. Daarnaast worden met deze Wijzigingsverordening de volgende belangrijkste inhoudelijke wijzigingen gemaakt:

Woonruimteverdeling

- Vergunningplicht voor middeldure huurwoningen

Met invoering van de Wet betaalbare huur per 1 juli 2024 geldt er een maximale huur voor middeldure huurwoningen, met een huurprijs van €879,66 tot en met €1.165,81 (prijsspeil 2024). Om te zorgen dat deze woonruimten ook verhuurd worden aan huishoudens met een middeninkomen geldt een vergunningsplicht voor middeldure huurwoningen. Een middeninkomen is een inkomen tot €75.362 per jaar voor eenpersoonshuishoudens en tot €82.921 per jaar voor meerpersoonshuishoudens. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd. Met een huisvestingsvergunning toetst het college of daadwerkelijk een huishouden met een middeninkomen in de middeldure huurwoning gaat wonen.

- Wijziging van de voorrang voor rolstoelgebruikers

Rolstoelgebruikers die een rolstoelwoning zoeken krijgen een label acuut, dringend of noodzakelijk afhankelijk van de ernst van hun woonsituatie. Daarnaast gelden er passendheidslabels voor grote rolstoelwoningen die met voorrang gaan naar huishoudens met kinderen. Met de wijziging vervalt de voorrang voor gezinnen met één of twee kinderen voor rolstoelwoningen met drie kamers. De voorrang is namelijk belemmerend voor huishoudens zonder kinderen met de verhuismotivatie acuut of dringend. Bij het reageren op een vrijkomende rolstoelwoning met drie kamers werden ze 'ingehaald' door huishoudens met één of twee kinderen die noodzakelijk zijn. Hierdoor bleven Amsterdammers bijvoor-

beeld langer in het revalidatiecentrum liggen dan nodig. De zogenoemde verkeerde beddenproblematiek werd met de voorrang vergroot. Voortaan komen voor rolstoelwoningen met drie kamers als eerste rolstoelgebonden woningzoekenden die acuut dienen te verhuizen aan de beurt, daarna volgt de categorie dringend en tot slot komen huishoudens met rolstoelwoningindicatie noodzakelijk.

- Nieuwe urgentiecategorie Actiecentrum Veiligheid en Zorg-doelgroep

De groep Amsterdammers met een openbare orde en veiligheidsachtergrond is de laatste groep die nog aan de urgente doelgroepen wordt toegevoegd. Het Actiecentrum Veiligheid en Zorg (AcVZ) mag op jaarbasis 10 cliënten voordragen voor een urgentie. Deze AcVZ-doelgroep zal net als de bestaande urgentie 'uitstroom uit de Maatschappelijke Opvang of Beschermd Wonen' (uitstroom MO/BW) met een omklapcontract worden gehuisvest. Dit betekent dat er ook voor deze groep een urgentie zal worden verleend onder opschortende voorwaarden waarbij het huurcontract eerst op naam van de zorgverlener zal worden gezet alvorens het wordt 'omgeklapt' op naam van de persoon. Het gaat om personen die door het AcVZ worden voorgedragen en zijn opgenomen in een persoonsgerichte aanpak van het AcVZ voor wie stabiele zelfstandige huisvesting met begeleiding cruciaal is om een duurzame verandering op meerdere leefgebieden te bewerkstelligen en een belangrijke factor is in het beëindigen van crimineel gedrag en/of het afhankelijk blijven van een crimineel netwerk. De ervaring leert dat het ontbreken van woonperspectief er voor deze groep toe leidt dat het moeilijk is om stappen te blijven zetten richting meer perspectief en stabiliteit. Het verlenen van urgentie zal naar verwachting bijdragen aan een afname van overlastgevend en delictgedrag. Na twee jaar wordt het toevoegen van deze doelgroep geëvalueerd.

- Maatwerk passendheidscriteria ten aanzien van koppeling huishoudgrootte en vierkante meters

De Huisvestingsverordening 2024 bepaalde passendheidscriteria voor gezinnen. Grotere sociale huurwoningen met een minimaal aantal kamers en minimaal aantal vierkante meters worden met voorrang toegewezen aan grote of kleine gezinnen. De praktijk leert dat de huidige voorrang niet altijd goed past bij de woonruimteverdeling van Amsterdam en bij de doelen van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Door het ontbreken van een afwijkingsbevoegdheid komen woningen die wel geschikt zouden zijn voor gezinnen soms niet terecht bij deze gezinnen. Om die reden wordt met deze wijziging in de Huisvestingsverordening een pilot voor twee jaar opgenomen dat corporaties de mogelijkheid biedt om maatwerk toe te passen en van de bestaande passendheidscriteria af te wijken. De huidige passendheidscriteria blijven wel het uitgangspunt. De verwachting is dat er hierdoor meer woningen met voorrang aan gezinnen worden toegewezen. Na twee jaar wordt onderzocht of de maatregel daadwerkelijk tot meer woningen voor gezinnen leidt.

- Toewijzingsregels voor particuliere flexcomplexen

Het plan is om de komende drie jaar 2.500 - 3.000 flexwoningen (tijdelijke woningen) te realiseren in drie tranches. Dit is vanwege de grote vraag naar betaalbare woningen. Daarnaast is het doel om minimaal 30% van deze woningen toe te wijzen aan statushouders, om zo te voldoen aan de taakstelling vanuit het Rijk. De overige woningen worden toegewezen aan reguliere woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar een woning, waaronder jongeren, mensen uit specifieke beroepsgroepen en economisch daklozen.

De flexcomplexen kunnen ontwikkeld of beheerd worden door corporaties, maar ook door particulieren. Op dit moment geldt volgens de Huisvestingsverordening voor de toewijzing van sociale huurwoningen die geen eigendom zijn van corporaties enkel een inkomenseis. Dit betekent dat het niet mogelijk is om groepen, waaronder statushouders, met voorrang te huisvesten in flexcomplexen die niet in eigendom zijn van corporaties. Dit geldt ook voor het nog op te leveren complex Riekerpark, waarbij de units in eigendom zijn van de gemeente. Het is volgens de Huisvestingswet ook uitgesloten om voorrang aan specifieke groepen te regelen in anterieure overeenkomsten. Toewijzingsregels kunnen alleen worden opgenomen in een huisvestingsverordening. Daarom wordt per 1 januari 2025 voorrangsregels opgenomen die van toepassing kunnen zijn op particuliere flexcomplexen. Per complex zal uiteindelijk bekeken worden welke doelgroepenmix gewenst is.

- Uitbreiding definitie 'gemengde wooncomplexen'.

Sinds 2015 worden gemengde wooncomplexen gebouwd in samenwerking met corporaties, waarbij kwetsbare huishoudens samenwonen met niet-kwetsbare jongeren. Volgens de huidige definitie in de Huisvestingsverordening kunnen de woningcorporaties de woningen voor de niet-kwetsbare jongeren in deze gemengde complexen toewijzen op basis van de motivatie en geschiktheid van deze jongeren om de kwetsbare bewoners te ondersteunen. Zowel bij de te realiseren flexcomplexen (BrasaVillage) als bij het realiseren van Lang Leven Thuis Flats is er de wens om ook niet-kwetsbare huishoudens die ouder zijn dan 27 jaar te huisvesten in gemengde complexen. Ook hier is er een wens om de kandidaat-huurlers te toetsen op motivatie. De definitie van gemengd wonencomplex in de Huisvestingsverorde-

ning wordt daarom uitgebreid, zodat ook gemotiveerde kandidaten van boven de 27 jaar daar kunnen gaan wonen.

Woonruimtevoorraad

- Aanpassing prijsgrens voor Opkoopbescherming

Per 1 april 2022 is de regeling Opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening 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 2024 met peildatum 2023, 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 € 623.000.

- Vrijstellen huizenruil zonder enige vorm van betaling;

Woningen zijn om in te wonen, aldus de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Daarom reguleren we het gebruik van de woningvoorraad, ook bij toeristisch gebruik van woningen. De laatste tijd is huizenruil als vorm van toeristisch gebruik in opkomst. Alle vormen van kortdurend verblijf hebben invloed op de woningvoorraad en op de leefbaarheid in wijken en buurten. Na Airbnb is HomeExchange inmiddels de tweede aanbieder van woningen voor toeristisch verblijf in de stad. In de raadsinformatiebrief van 23 april 2024 over de afhandeling van de moties 665.23 en 697.23 heeft het college aangegeven dat huizenruil zonder enige vorm van betaling niet onder de vakantieverhuurregels valt. Om deze vorm van huizenruil mogelijk te maken moet de Huisvestingsverordening wel nog worden aangepast. Deze vorm van in gebruik geven van de woning valt namelijk wel onder woningonttrekking. Er is pas sprake van wonen als je langer dan zes maanden ergens verblijft. Er wordt voor kortdurend verblijf ten behoeve van huizenruil zonder enige vorm van betaling een vrijstelling van de onttrekkingsvergunningplicht opgenomen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2025.

- Kort verblijf in woningen toestaan (korte huisbewaring);

Eén van de doelstellingen van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is het creëren van meer woonruimte in de bestaande woningvoorraad. Dit kan door bewoners toe te staan om hun woning tijdelijk in gebruik te geven aan iemand anders als zij een aantal maanden afwezig zijn door bijvoorbeeld een lange reis of uitwisselingssemester. Deze mogelijkheid zou onder andere een uitkomst kunnen zijn voor mensen die met spoed een woning zoeken zoals economisch daklozen, gescheiden mensen en studenten. Op dit moment is dit echter nog niet toegestaan in de Huisvestingsverordening omdat het, afhankelijk van de situatie, formeel onder woningonttrekking en/of toeristische verhuur valt. Voor beiden geldt een vergunningplicht die voor deze situaties niet worden verleend. Om dit toch mogelijk te maken is het voorliggende voorstel om het tijdelijk in gebruik geven van je woning vrij te stellen van de vergunningplicht voor onttrekking en toeristische verhuur. Deze vrijstelling geldt voor maximaal één aaneengesloten periode van minimaal drie tot maximaal zes maanden. Voor particuliere woningen wordt dit voor één keer per jaar vrijgesteld en voor corporatiewoningen één keer per vijf jaar. Dit beperkt de mogelijkheid dat corporatiewoningen tijdelijk worden bewoond door mensen buiten hun doelgroep en voor boven de sociale huurprijs. Anderzijds wordt hiermee alsnog tegemoetgekomen aan de behoefte vanuit corporaties die dit in bijzondere gevallen willen kunnen toestaan. De aanvrager die de woning tijdelijk achterlaat moet ingeschreven staan op het betreffende woonadres. De tijdelijke bewoner mag tijdens de periode niet op een ander woonadres in Amsterdam staan ingeschreven. Bij een huurwoning is altijd toestemming nodig van de verhuurder.

Om te zorgen dat deze regeling daadwerkelijk tijdelijke woonplekken oplevert en leegstand tegengaat kiest Amsterdam ervoor om geen meldplicht of vergunningplicht te introduceren voor korte huisbewaring. Hoewel dit het risico op misbruik van de regeling iets vergroot, heeft het als grote voordeel dat daardoor veel Amsterdammers tijdelijk onderdak kunnen krijgen en onnodige leegstand voorkomen wordt.

- Versoepelen regels voor inwoning/hospitaverhuur en plusquotum

Een woonplek vinden in Amsterdam is bijzonder moeilijk. Het gebrek aan passende en betaalbare woningen is erg groot. Woningdelen kan bijdragen aan het creëren van meer woonplekken. Maar woningdelen schuurt soms ook met andere uitgangspunten. Het kan leiden tot meer overlast voor andere Amsterdammers. We willen grote woningen beschikbaar houden voor gezinnen en de huur rechten van woningdelers goed beschermen. We hebben dus gezocht naar maatregelen die in balans zijn: woningdelen makkelijker maken én de leefbaarheid in de stad beschermen.

De regels voor inwoning/hospitaverhuur worden verruimd. Amsterdam wil de termijn waarna iemand mag komen inwonen verkorten van twee naar één jaar. Dit betekent dat een huishouden al na één jaar een ander huishouden in huis mag nemen, in plaats van na twee jaar. Verder wordt inwoning direct, dus niet pas na één jaar, toegestaan als het inwoning verlenende of het inwonende huishouden getrouwd is of een geregistreerd partnerschap heeft. Ten derde wil Amsterdam inwoning van twee huishoudens toestaan (in plaats van maximaal één inwonend huishouden) als het gaat om familie tot en met de vierde graad of als er sprake is van mantelzorg. Naast het huishouden van de hoofdbewoner mogen dan dus twee andere huishoudens komen inwonen. Een huishouden kan uit meerdere personen bestaan. Het kan bijvoorbeeld gaan om een gezin met kinderen.

Verder heeft Amsterdam via twee andere manieren woningdelen gestimuleerd, namelijk door de leges te verlagen en een plus-quotum in te voeren. Het plusquotum wordt ingevoerd zodat er in wijken ruimte ontstaat om meer zelfstandige woonruimten om te zetten naar maximaal drie onzelfstandige woonruimten. Omzetting naar drie onzelfstandige woonruimten heeft een beperkter effect op de leefbaarheid en wordt daarom als goede maatregel gezien om het aantal woonplekken te laten toenemen zonder dat dit de leefbaarheid in de verschillende wijken aantast. Het plusquotum komt bovenop het bestaande wijkquotum, ook indien de bestaande wijkquota eventueel negatief zijn. Echter wordt in een aantal wijken waar uit onderzoek blijkt dat de leefbaarheid onder druk staat het plusquotum wel eerst verrekend met een eventueel negatief wijkquotum. In drie van deze tien wijken waar het wijkquotum nu vol zit en waar de leefbaarheid minder goed scoort, zal daardoor ook na invoering van het plusquotum geen ruimte ontstaan om woningen te verkameren. Dit zijn de Van Galenbuurt, Geuzenbuurt en Rijnbuurt.

- Tijdelijke verplaatsing woonboten met B&B als gevolg van kadeherstel.

De komende jaren ligt bij werkzaamheden in de openbare ruimte in Amsterdam er een grote en urgente opgave bij het onderhouden en herstellen van de bruggen en kademuuren. Hierdoor zullen de komende tientallen jaren naar schatting 2800 woonboten tijdelijk moeten worden verplaatst om ruimte te maken voor onderhouds- en herstelwerkzaamheden. Een verplaatste woonboot blijft gemiddeld twee jaar liggen op de tijdelijke ligplaats alvorens terug te verhuizen naar de vaste/oude ligplaats. Gezien het langdurige hersteltraject van Amsterdamse kades en bruggen en het aantal woonboten met een B&B dat te zijner tijd verplaatst moet worden, naar schatting 190, is het wenselijk hierover regels op te nemen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2025. Amsterdam wil niet dat een voor de eigenaar al ingrijpende tijdelijke verhuizing nog meer wordt belast door mogelijk extra procedure obstakels voor de B&B. Daarom mag een B&B tijdelijk worden geëxploiteerd op een andere ligplaats. Er vindt geen toetsing plaats aan het wijkquotum.

- De aanpassing en differentiatie van de boetetabellen, zodat deze aansluiten bij het evenredigheidsbeginsel en daarmee in lijn je met de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de boetetabellen.

Amsterdam kent regels om ervoor te zorgen dat de bestaande woningvoorraad optimaal benut wordt. Zo bestrijden we schaarste aan woningen, huisjesmelkerij en zorgen we een leefbare stad. Handhaving is een belangrijk middel om deze doelen te realiseren. Gezien de enorme schaarste aan woonruimte in Amsterdam dient de hoogte van de boete afschrikwekkend te zijn. Het opleggen van boetes is een manier om naleving van de regels te bevorderen. De hoogte van de boete moet echter wel proportioneel, redelijk en billijk zijn.

Op 21 augustus 2024 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de boetetabel vakantieverhuur onverbindend verklaard. Amsterdam moet meer differentiatie aanbrengen in het boetebeleid voor toeristische verhuur omdat deze nu niet evenredig is. Daarna volgden er meer uitspraken over de boetetabellen. Het herijken van de boetes voor woonfraude stond op de planning voor de wijziging per 1 januari 2026. Naar aanleiding van deze uitspraken komt er nu eerder een nieuwe boetetabel die per 1 januari 2025 ingaat. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft geoordeeld dat de gemeenteraad in de boetetabellen moet differentiëren naar vijf aspecten: type overtreding, ernst, duur, bedrijfsmatig of niet en recidive. Alle tabellen, zoals voor kamerverhuur en samenvoegen worden aangepast, zodat er meer onderscheid is tussen type overtreder en de omvang van de overtreding. Dit in lijn met de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestaande matigingsbeleid waarmee boetes passend voor de situatie worden vastgesteld wordt nu grotendeels in de standaardbedragen voor verschillende situaties verwerkt. Het belangrijkste doel van het handhavingsbeleid en de boetes is om door een afschrikwekkende boete de naleving van de regels te bevor-

deren. Deze differentiatie past binnen dit doel. Met dit voorstel sluiten de standaardboetes beter aan bij het beleid om bij de hoogte van de boetes te toetsen aan rechtvaardigheid en proportionaliteit. En met deze differentie op meerdere punten en algehele verlaging van de boetes wordt uitvoering gegeven aan de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de boetetabellen. In het geval van bijzondere, persoonlijke omstandigheden die door de overtreder aannemelijk zijn gemaakt, is een lagere boete mogelijk.

De tabellen houden op de volgende wijze rekening met de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

- *Boetes over het geheel lager*

Uit de uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat de standaard boetes voor overtreding van de Huisvestingsverordening in beginsel erg hoog zijn in Amsterdam in vergelijking met andere steden. Ter vergelijking, in Utrecht is de hoogste boete voor een eerste overtreding € 12.500,-. Amsterdam gebruikt de bevoegdheid om tot de vierde categorie boetes op te leggen om de naleving van de regels te bevorderen. De gemeente zou boetes met een maximale hoogte van € 25.750,- op mogen leggen, waar in de huidige tabel de hoogste boete € 21.600,- is. Ook een lagere boete zal bij een ernstige overtreding afschrikwekkend werken. Het voorstel is om de hoogste boete voor een eerste overtreding te verlagen naar € 18.000,-. Dit is nog hoog genoeg om misbruik van woonruimte te bestrijden, want in Amsterdam vanwege de grote schaarste en druk op de leefbaarheid essentieel is. Naar gelang de ernst en omvang van de overtredingen zijn de standaardboetes over het algemeen: € 18.000,-, € 15.000,- € 10.000,-, € 5.000,- of € 3.000,-, met afwijkingen naar gelang de ernst van de overtredingen.

- *Bedrijfsmatige (professionele) en particuliere overtreder;*

De boetes voor een professionele overtreder is hoger dan voor een particulier. Van een professional wordt verwacht dat diegene goed op de hoogte is van alle regels die gelden en daar ook op toeziet.

- *Verskil in type overtreding*

In de tabellen wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende type overtredingen. De ene overtreding is ernstiger dan de andere. Hoe hoger de boete hoe ernstiger de gemeenteraad de overtreding acht.

- *Incidentele/kleine en structurele/grote overtredingen;*

Naast het type overtreding waarbij er verschil is in impact van de overtreding, is er ook verschil te maken in de mate waarin de overtreding is begaan. Gaat het om een kleine of grote afwijking of overschrijding van voorwaarden uit de verordening. Denk aan het aantal nachten waarmee het toegestane aantal nachten vakantieverhuur is overschreden of het aantal personen waarmee het toegestane aantal personen is overschreden en eventueel combinaties van dergelijke omstandigheden. Het onderscheid is terug te zien bij verschil in omvang van overtredingen en daarnaast of de overtreding incidenteel of structureel is bij ontbreken vergunning. Als voorbeeld: een bedrijfsmatige overtreder waarbij er incidenteel werd verhuurd, namelijk voor een half jaar, krijgt een boete van 75% van de standaard. En een particuliere overtreder die voor een korte periode tegen de regels handelt krijgt een boete van 25% van de standaard.

- *Hogere boetebedragen bij recidive*

De boetebedragen zijn bij een eerste overtreding lager dan wanneer een overtreding opnieuw wordt begaan. Hiervoor wordt een periode van vier jaar gehanteerd vanaf het primaire besluit. De eerste boete was dan niet afschrikwekkend genoeg, dit is de reden dat bij een volgende overtreding een hogere boete wordt opgelegd.

Artikelsgewijs

Onderdeel A

In dit onderdeel worden er wijzigingen aangebracht in de definities die gebruikt worden. Het begrip middeldure huurwoning wordt toegevoegd aan de definities, waarbij er verwezen wordt naar de definitie zoals opgenomen in artikel 1, eerste lid van de Huisvestingswet 2014. Ook wordt in dit onderdeel hoofdbewoner vervanger door bewoner. Dit om duidelijk te maken dat huisbewaring ook mogelijk is door kamerbewoners.

Onderdeel B

In dit onderdeel worden er wijzigingen aangebracht in artikel 2.1.1. Het eerste lid wordt vervangen zodat, naast sociale huurwoningen en gereguleerde middeldure huurwoningen op basis van privaatrechtelijke afspraken, ook de middeldure huurwoningen voortaan huisvestingsvergunningsplicht worden. Het

tweede lid wordt aangepast zodat ook voor middeldure huurwoningen de huurprijs zoals overeengekomen tussen hoofdhuurder en verhuur leidend wordt bij het bepalen van de vergunningplicht van woonruimte.

In dit onderdeel wordt ook duidelijk gemaakt dat het niet noodzakelijk is dat een huurcontract onlosmakelijk verbonden is aan een zorgcontract. Dit om te voorkomen dat het wisselen van zorgaanbieder wanneer dit nodig is niet mogelijk is.

Onderdeel C

In dit onderdeel worden wijzigingen aangebracht in artikel 2.2.2. In het eerste lid worden de inkomensgrenzen die gaan gelden voor sociale huurwoningen, gereguleerde middeldure huur en middeldure huurwoonruimte gewijzigd.

Het tweede lid wordt gewijzigd zodat, naast gereguleerde middeldure duur, ook voor middeldure huurwoonruimte geen inkomensgrenzen gelden voor personen die vanuit een sociale huurwoning doorstromen. Er wordt een vijf lid toegevoegd waarin de jaarlijkse indexatie van de inkomensgrenzen voor gereguleerde middeldure huur en middeldure huurwoonruimte worden opgenomen.

Onderdeel D

Bij het aanvragen van een huisvestingsvergunningsaanvraag wordt het aanleveren van een puntentelling een indieningsvereiste. Het overleggen van een puntentelling door de verhuurder aan de huurder is al verplicht op grond van de Wet goed verhuurderschap. Door deze puntentelling als indieningsvereiste op te nemen is het voor het college beter na te gaan in welk segment de woning valt. Omdat woningcorporaties gemandateerd zijn om huisvestingsvergunningen te verlenen voor hun eigen bezit geldt deze indieningsvereiste niet voor woningcorporaties.

Onderdeel F

Het plan is om de komende drie jaar 2.500 - 3.000 flexwoningen (tijdelijke woningen) te realiseren in drie tranches. Dit is om te voldoen aan de grote vraag naar betaalbare woningen. Daarnaast is het doel om minimaal 30% van deze woningen toe te wijzen aan statushouders, om zo te voldoen aan de taakstelling vanuit het Rijk. De overige woningen worden toegewezen aan reguliere woningzoekenden die met spoed op zoek zijn naar een woning, waaronder jongeren, mensen uit specifieke beroepsgroepen en economisch daklozen.

De flexcomplexen kunnen ontwikkeld of beheerd worden door corporaties, maar ook door particulieren. Over het algemeen gelden er geen voorrangsregels voor particuliere sociale huurwoningen. Met dit onderdeel wordt een artikel toegevoegd waarbij het mogelijk wordt om voorrangsregels van toepassing te verklaren op particuliere flexcomplexen. Per complex zal uiteindelijk bekeken worden welke doelgroepenmix gewenst is.

Onderdeel G

In dit onderdeel wordt duidelijk gemaakt dat de regels die gelden voor corporatiewoningen ook gelden voor woningen in eigendom van een andere partij, maar waarvan corporaties wel het beheer uitvoeren.

Onderdeel H

In dit onderdeel wordt duidelijk gemaakt dat de onderdelen d en e niet cumulatief bedoeld zijn. De onderdelen zijn daarom samengevoegd.

Onderdeel I

In dit onderdeel worden er wijzigingen aangebracht in artikel 2.8.1. Het tweede lid wordt gewijzigd zodat de voorrang voor gezinnen met één of twee kinderen voor rolstoelwoningen met drie kamers komt te vervallen. Aan het artikel wordt ook een vijfde lid toegevoegd. Met het toevoegen van dat lid wordt de mogelijkheid opgenomen om maatwerk toe te passen bij het label voor woonruimte in het bijzonder geschikt voor huishoudens met één of meer minderjarige kinderen en van de bestaande passendheidscriteria af te wijken. De huidige passendheidscriteria blijven wel het uitgangspunt en blijven opgenomen in de Huisvestingsverordening.

Daarnaast wordt in dit onderdeel ook de definitie voor gemengde wooncomplexen aangepast. Sinds 2015 worden gemengde wooncomplexen gebouwd in samenwerking met corporaties, waarbij kwetsbare huishoudens samenwonen met niet-kwetsbare jongeren. Volgens de definitie in de Huisvestingsverordening konden de woningcorporaties de woningen voor de niet-kwetsbare jongeren in deze gemengde complexen toewijzen op basis van de motivatie en geschiktheid van deze jongeren om de kwetsbare bewoners te ondersteunen. Zowel bij de te realiseren flexcomplexen (BrasaVillage) als bij het realiseren van Lang Leven Thuis Flats is er de wens om ook niet-kwetsbare huishoudens die ouder zijn dan 27 jaar te huisvesten in gemengde complexen. Ook hier is er een wens om de kandidaat-huurders te toetsen op motivatie. De definitie van gemengd wonencomplex in de Huisvestingsverordening wordt met dit onderdeel daarom uitgebreid, zodat ook gemotiveerde kandidaten van boven de 27 jaar daar kunnen gaan wonen.

Onderdeel J

De voorrang voor gezinnen met één of twee kinderen voor rolstoelwoningen met drie kamers vervalt. In artikel 2.8.3 vervalt daarom het zevende lid waarin de volgordebepaling ten aanzien van een rolstoelwoning met drie kamers was opgenomen. Daarnaast wordt de categorie rolstoelgebonden woningzoekenden met een stadsvernieuwingsurgentieverklaring toegevoegd aan de selectievolgorde waarin rolstoelwoningen worden toegewezen aan woningzoekenden die hiervoor in aanmerking komen.

Onderdeel K

In het derde lid stond onterecht dat er bij stadsdeelvoorrang een loting plaatsvindt. Met de wijziging van artikel 2.9.2, derde lid wordt dit gecorrigeerd.

Onderdeel L

In de samenwerkingsafspraken met de corporaties is een nieuwe afspraak gemaakt over het aantal woningen dat maximaal naar beroepsgroepen kunnen gaan. In plaats van vijftig tot honderd woningen kunnen het maximaal driehonderd woningen zijn. Dit is aangepast in het artikel.

Onderdeel M

WoningNet heet voortaan DAK regio Amsterdam. Dat wordt in dit artikel gewijzigd.

Onderdeel N

De maximale percentages die gelden voor lokale voorrang volgen uit de Huisvestingswet. Artikel 2.9.7 is daarom niet nodig om op te nemen in de Huisvestingsverordening.

Onderdeel O

Aan artikel 2.10.8 wordt een nieuwe urgentiecategorie toegevoegd, namelijk de Actiecentrum Veiligheid en Zorg-doelgroep. Deze personen worden door het Actiecentrum Veiligheid en Zorg voorgedragen. Op de nieuwe urgentiecategorie zijn de weigeringsgronden in artikel 2.10.5, eerste lid, onderdelen b, c, d, e, f en i, niet van toepassing.

Onderdeel P

Aan artikel 3.1.2 wordt een vierde lid toegevoegd. Dit onderdeel regelt de vrijstelling voor huizenruil zonder enige vorm van betaling. Woningen zijn om in te wonen, aldus de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting. Daarom reguleren we het gebruik van de woningvoorraad, ook bij toeristisch gebruik van woningen. De laatste tijd is huizenruil als vorm van toeristisch gebruik in opkomst. Alle vormen van kortdurend verblijf hebben invloed op de woningvoorraad en op de leefbaarheid in wijken en buurten. Na Airbnb is HomeExchange inmiddels de tweede aanbieder van woningen voor toeristisch verblijf in de stad. In de raadsinformatiebrief van 23 april 2024 over de afhandeling van de moties 665.23 en 697.23 heeft het college aangegeven dat huizenruil zonder enige vorm van betaling niet onder de vakantieverhuurregels valt. Om deze vorm van huizenruil mogelijk te maken moet de Huisvestingsverordening wel nog worden aangepast. Deze vorm van in gebruik geven van de woning valt namelijk wel onder woningonttrekking. Er is pas sprake van wonen als je langer dan zes maanden ergens verblijft. Daarom wordt kortdurend verblijf ten behoeve van huizenruil zonder enige vorm van betaling vrijgesteld van de onttrekkingsvergunningplicht in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2025.

Daarnaast wordt aan artikel 3.1.2 wordt een vijfde lid toegevoegd. Dit betreft de vrijstelling voor korte huisbewaring. Eén van de doelstellingen van de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting is het creëren van meer woonruimte in de bestaande woningvoorraad. Dit kan door bewoners toe te staan om hun woning tijdelijk in gebruik te geven aan iemand anders als zij een aantal maanden afwezig zijn door bijvoorbeeld een lange reis of uitwisselingssemester. Deze mogelijkheid zou onder andere een uitkomst kunnen zijn voor mensen die met spoed een woning zoeken zoals economisch daklozen, gescheiden mensen en studenten. Op dit moment is dit echter nog niet toegestaan in de Huisvestingsverordening omdat het, afhankelijk van de situatie, formeel onder woningonttrekking en/of toeristische verhuur valt. Voor beiden geldt een vergunningplicht die voor deze situaties niet worden verleend. Om dit toch mogelijk te maken wordt het tijdelijk in gebruik geven van je woning vrijgesteld van de vergunningplicht voor onttrekking en toeristische verhuur. Deze vrijstelling geldt voor maximaal één aaneengesloten periode van minimaal drie tot maximaal zes maanden. Voor particuliere woningen wordt dit voor één keer per jaar vrijgesteld en voor corporatiewoningen één keer per vijf jaar. Dit beperkt de mogelijkheid dat corporatiewoningen tijdelijk worden bewoond door mensen buiten hun doelgroep en voor boven de sociale huurprijs. Anderzijds wordt hiermee alsnog tegemoetgekomen aan de behoefte vanuit corporaties die dit in bijzondere gevallen willen kunnen toestaan. De aanvrager die de woning tijdelijk achterlaat moet ingeschreven staan op het betreffende woonadres. De tijdelijke bewoner mag tijdens de periode niet op een ander woonadres in Amsterdam staan ingeschreven. Bij een huurwoning is altijd toestemming nodig van de verhuurder.

Onderdeel Q

Artikel 3.1.4 regelt de voorwaarden op grond waarvan men vrijstelling kan krijgen voor inwoning en hospitaverhuur. De voorwaarden voor inwoning/hospitaverhuur worden versoepeld. In het tweede lid,

onderdeel b is de termijn waarna iemand mag inwonen verkort van twee naar één jaar. Daarnaast is een nieuw derde lid toegevoegd. Dit lid regelt dat inwoning direct, dus niet pas na één jaar, wordt toegestaan als het inwoning verlenende of het inwonende huishouden getrouwd is of een geregistreerd partnerschap heeft. Verder is het oude derde lid, dat nu als het vierde lid geldt, uitgebreid. Inwoning van twee huishoudens wordt direct toegestaan voor twee huishoudens (in plaats van maximaal één inwonend huishouden) als het gaat om eerste- tot en met vierdegraads familieleden of als er sprake is van mantelzorg. In die gevallen mogen naast het huishouden van de hoofdbewoner dus twee andere huishoudens (direct) komen inwonen.

Onderdeel R

In dit onderdeel wordt opgenomen dat de gemeenteraad plusquotum kan vaststellen. Dit plusquotum geldt als aanvulling op het bestaande wijkquotum en is alleen van toepassing op aanvragen voor omzettingsvergunningen tot drie onzelfstandige woonruimten.

Onderdeel S

Dit onderdeel regelt de vrijstelling voor korte huisbewaring. Zie voor de toelichting de wijziging van artikel 3.1.2.

Onderdeel T

De komende jaren ligt bij werkzaamheden in de openbare ruimte in Amsterdam er een grote en urgente opgave bij het onderhouden en herstellen van de bruggen en kademuren. Hierdoor zullen de komende tientallen jaren naar schatting 2800 woonboten tijdelijk moeten worden verplaatst om ruimte te maken voor onderhouds- en herstelwerkzaamheden. Een verplaatste woonboot blijft gemiddeld twee jaar liggen op de tijdelijke ligplaats alvorens terug te verhuizen naar de vaste/oude ligplaats. Gezien het langdurige hersteltraject van Amsterdamse kades en bruggen en het aantal woonboten met een B&B dat te zijner tijd verplaatst moet worden, naar schatting 190, is het wenselijk hierover regels op te nemen in de Huisvestingsverordening per 1 januari 2025. Met de toevoeging van het vijfde lid aan artikel 3.9.3 wordt duidelijk gemaakt dat een B&B tijdelijk mag worden geëxploiteerd op een andere ligplaats. Er vindt geen toetsing plaats aan het wijkquotum.

Onderdeel U

In dit onderdeel wordt de prijsgrens voor de Opkoopbescherming gewijzigd. De prijsgrens is berekend op basis van WOZ-waardes van 2024 met peildatum 2023, 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 € 623.000.

Onderdeel V

Aan artikel 3.12.6 wordt toegevoegd dat vergunningen ook kunnen worden ingetrokken indien de aanvrager gegevens verstrekt waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Onderdeel W

Met deze wijziging wordt duidelijk gemaakt dat aanvragen altijd worden beoordeeld op grond van de Huisvestingsverordening zoals deze geldt op het moment van de indiening van de aanvraag.

Onderdeel X

In bijlage 1 zijn complexen opgenomen voor verschillende regelingen, waaronder de stadsdeelvoorrang en de voorrang voor maatschappelijke beroepen in de nieuwbouw. In dit onderdeel wordt bijlage 1 geactualiseerd met nieuw opgeleverde complexen en woongroepen en gecorrigeerd indien dit nodig is.

Onderdeel Y

In dit onderdeel worden de boetetabellen aangepast. De uitgebreide toelichting op de wijziging van de boetetabellen is opgenomen in artikel II, onderdeel W.

Onderdeel Z

In de tabel in bijlage 4 is het plusquotum opgenomen zoals bedoeld in artikel 3.3.7, zes lid.