

Verordening van de raad van de gemeente Amsterdam houdende wijzigingen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024, de Leegstandverordening Amsterdam 2022 en de Legesverordening Amsterdam 2026 (Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam 2026)

De raad van de gemeente Amsterdam,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 oktober 2025, gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014, artikel 2 van de Leegstandwet en artikel 149, 216 en 229, eerste lid, aanhef en onderdeel b van de Gemeentewet,

besluit:

Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam 2026

Artikel I

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

A. Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder verlettering van de onderdelen d tot en met tt tot e tot en met uu wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
 - d. Betaalbare koopwoning: nieuw te bouwen voor verkoop bestemde woonruimte met een koopprijs tot maximaal het bedrag genoemd in artikel 7, tweede lid, van de Huisvestingswet.
2. In onderdeel s (nieuw) wordt de definitie van 'Inkomen' vervangen door:
Inkomen: huishoudinkomen als bedoeld in artikel 1 van de Huisvestingswet.
3. Onder verlettering van de onderdelen cc tot en met uu (nieuw) tot dd tot en met vv wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
 - cc. Short stay: het tegen betaling in gebruik geven van een woonruimte voor een periode van maximaal zes maanden, niet zijnde B&B of vakantieverhuur.

B. De titel van Afdeling I van Hoofdstuk 2 komt te luiden:

AFDELING I WOONRUIMTEVERDELING HUURWONINGEN: NIET ZIJNDE STANDPLAATSEN VOOR WOONWAGENS

C. Artikel 2.1.1, derde lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel e, komt 'en,' te vervallen.
2. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel f door een puntkomma wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:
 - g. woonruimten in de wooncomplexen die zijn aangewezen in bijlage 1, onder 6.

D. Aan artikel 2.2.1 wordt onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel b door een puntkomma een onderdeel toegevoegd, luidende:

- c. er is toestemming van de eigenaar van de woonruimte of vervangende toestemming van de rechter om de woonruimte door de woningzoekende in gebruik te nemen.

E. Artikel 2.2.2, eerste lid, komt te luiden:

1. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in artikel 2.2.1 geldt om toegelaten te worden tot woonruimten waarop het bepaalde in paragraaf 3 van toepassing is, de volgende voorwaarde:
 - a. het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 57.926 (prijsspeil: 2025), voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen a en b;
 - b. het inkomen van het huishouden bedraagt maximaal € 81.633 voor een eenpersoonshuishouden en maximaal € 89.821 voor een meerpersoonshuishouden (prijsspeil: 2025) voor woonruimten als bedoeld in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdelen c en d.

F. Artikel 2.2.3, tweede lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel c vervalt de zinsnede 'en,'.

2. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel d door een puntkomma wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:
 - e. een akkoordverklaring van de eigenaar om de woonruimte in gebruik te nemen of een vonnis waaruit blijkt dat er vervangende toestemming is van de rechter om de woning in gebruik te nemen.

G. Artikel 2.5.2, derde lid, onderdeel c, komt te luiden:

- c. de woningzoekende heeft gezag of medegezag over ten minste één minderjarig kind en draagt de zorg voor dat kind gedurende ten minste 24 aaneengesloten uren per week of ten minste 48 aaneengesloten uren per twee weken.

H. Aan het slot van het tweede lid in artikel 2.5.4 wordt een volzin toegevoegd, luidende: 'Bij verlenging wordt niet opnieuw getoetst aan artikel 2.5.2, derde lid, onderdeel b.'

I. Artikel 2.8.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid vervalt in de tabel de rij 'Rolstoelwoning met vier of meer kamers'.
2. In het tweede lid wordt in de tabel, na de rij 'Woonruimte met vier of meer kamers en ten minste een woonoppervlak van 70 vierkante meter', een rij toegevoegd, luidende:

Woonruimte voor heel grote gezinnen	Huishoudens die bestaan uit minimaal acht personen. Dit kunnen huishoudens betreffen met één volwassene en minimaal zeven kinderen tot 23 jaar oud en huishoudens die bestaan uit twee volwassenen en minimaal zes kinderen tot 23 jaar oud
-------------------------------------	---

J. Artikel 2.8.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het zesde lid komt te luiden:
 6. Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte voor heel grote gezinnen komt achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:
 - a. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring en wiens huishouden bestaat uit tenminste acht personen;
 - b. woningzoekende wiens huishouden bestaat uit tenminste acht personen;
 - c. woningzoekende in bezit van een urgentieverklaring;
 - d. overige woningzoekenden.
2. De aanhef in het zevende lid komt te luiden: 'Bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voor een rolstoelwoning komen achtereenvolgens de volgende woningzoekende in aanmerking:'.
3. Het zevende lid, onderdeel c, komt te luiden:
 - c. woningzoekende die in het bezit is van een door de gemeente Amsterdam afgegeven beschikking voor een indicatie rolstoelwoning op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning. Daarnaast is sprake van één van de volgende situaties:
 - I. in de huidige woning kunnen medische en/of verpleegkundige handelingen niet worden uitgevoerd vanwege de technische onmogelijkheden van de woning en is de woning hierop niet aan te passen;
 - II. de woningzoekende kan de huidige woonruimte niet in of uit komen en tilservice is geen mogelijkheid of kan niet zodanig worden ingezet dat de woningzoekende dagelijks naar school, werk, dagbesteding of voorgeschreven medische behandelingen kan gaan;
 - III. de woningzoekende heeft in diens huishouden twee of meer minderjarige kinderen die ieder in het bezit zijn van de in de eerste volzin van onderdeel c bedoelde beschikking.

K. In artikel 2.8.4 wordt, onder vernummering van het tweede lid tot het derde lid, een lid ingevoegd, luidende:

2. Woningzoekenden, als bedoeld in artikel 2.8.3, dertiende lid, kunnen in aanmerking komen voor toewijzing van woonruimte via directe bemiddeling.

L. Artikel 2.9.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid komt te luiden:
 2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op sociale huurwoningen als bedoeld in artikel 2.4.1 en middeldure huurwoningen van woningcorporaties tot een maximum van driehonderd woonruimten per jaar.

2. Onder vervanging van de punt aan het slot van het vijfde lid, onderdeel c door een puntkomma wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:
 - d. het huishoudinkomen voldoet aan de voor de desbetreffende categorie woonruimte geldende inkomensgrens, zoals geregeld in de artikelen 2.2.2 en 2.4.2.

M. Aan artikel 2.9.4 wordt een lid toegevoegd, luidende:

11. In afwijking van het bepaalde in dit artikel zijn de aangewezen woonruimten in bijlage 1, onder 3.2, primair bestemd voor één van de in artikel 2.9.3 genoemde beroepssectoren. Indien voor deze woonruimten geen geschikte kandidaat beschikbaar is binnen de beoogde beroepsgroep, wordt op grond van wachttijd en passendheid de woonruimte aangeboden aan een kandidaat uit een andere sector.

N. Aan hoofdstuk 2 wordt na artikel 2.11.6 een afdeling toegevoegd, luidende:

AFDELING III VERDELING VAN AANGEWEEZEN BETAALBARE KOOPWONINGEN

Paragraaf 12 Vergunningverlening betaalbare koopwoningen

Artikel 2.12.1 Werkingsgebied

In de gemeente Amsterdam zijn de betaalbare koopwoningen in bijlage 1 aangewezen als woonruimten waar de vergunningplicht voor geldt als bedoeld in artikel 7, eerste en tweede lid van de Huisvestingswet.

Artikel 2.12.2 Reikwijdte huisvestingsvergunningplicht

1. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.12.1 voor bewoning in gebruik te nemen zonder huisvestingsvergunning.
2. Het is verboden om woonruimte die is aangewezen krachtens artikel 2.12.1 voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

Artikel 2.12.3 Toelatingscriteria

1. Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning voor een betaalbare koopwoning dient de woningzoekende aan de volgende voorwaarden te voldoen:
 - a. tenminste één van de personen behorend tot het huishouden van de woningzoekende is niet minderjarig als bedoeld in artikel 233 van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek;
 - b. de woningzoekende en alle personen behorend tot het huishouden van de woningzoekende verblijven rechtmatig in Nederland als bedoeld in artikel 10, tweede lid van de Huisvestingswet;
 - c. het inkomen van een eenpersoonshuishouden bedraagt maximaal € 67.366 (prijspeil: 2025) en het inkomen van een meerpersoonshuishouden bedraagt maximaal € 89.821 (prijspeil: 2025).
2. De bedragen, genoemd in het eerste lid, onderdeel c 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.

Artikel 2.12.4 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

1. Op een aanvraag voor een huisvestingsvergunning voor een betaalbare koopwoning beslissen burgemeester en wethouders.
2. Voor een aanvraag voor een huisvestingsvergunning als bedoeld in het eerste lid dienen de volgende gegevens te worden verstrekt:
 - a. meest recente inkomensgegevens van de woningzoekende, verstrekt door diens werkgever, uitkeringsinstantie of pensioeninstantie dan wel de meest recente aanslag inkomstenbelasting of een accountantsverklaring indien aanvrager zelfstandig werkzaam is;
 - b. een uittreksel uit de Basisregistratie Personen van het woonadres van aanvrager;
 - c. een kopie van een geldig verblijfsdocument indien de woningzoekende, of andere personen behorend tot het huishouden waarop de aanvraag betrekking heeft, niet de Nederlandse nationaliteit bezitten; en
 - d. een (voorlopig) koopcontract ten aanzien van de betaalbare koopwoning waarvoor de huisvestingsvergunning wordt aangevraagd.
3. Op de vergunningverlening voor betaalbare koopwoningen zijn de artikelen 2.2.3, vijfde lid, artikel 2.2.4 en artikel 2.2.5, eerste lid, onderdelen a en c van overeenkomstige toepassing.

Artikel 2.12.5 Weigerings- en intrekkinggronden

1. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning voor een betaalbare koopwoning weigeren voor woningzoekenden die reeds een zelfstandige woonruimte in eigendom hebben of hadden.

2. Burgemeester en wethouders kunnen een huisvestingsvergunning voor een betaalbare koopwoning intrekken, indien:
 - a. het huishouden de in de vergunning vermelde woonruimte niet binnen vier maanden na oplevering van de betaalbare koopwoning als hoofdverblijf in gebruik heeft genomen;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 2.12.6 Voorrang voor beroepsgroepen

1. Bij 50% van de te verlenen huisvestingsvergunningen voor het in gebruik nemen en geven van betaalbare koopwoningen wordt voor werknemers in bepaalde maatschappelijke sectoren voorrang verleend op basis van lokale economische binding indien zij voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.9.3, vierde lid en het vijfde lid aanhef en onderdeel a.
2. De verkoper meldt aan burgemeester en wethouders dat betaalbare koopwoningen aangeboden zullen worden. De melding dient tenminste zes maanden voorafgaand aan de daadwerkelijke advertentie voor verkoop van de betaalbare koopwoningen te worden gedaan aan burgemeester en wethouders.
3. De verkoper houdt een inschrijvingslijst bij waarop de woningzoekenden op volgorde van binnenkomst worden aangemeld, waarna de verkoper de betaalbare koopwoningen met voorrang aanbiedt aan de beroepsgroepen als bedoeld in het eerste lid.
4. In afwijking van het eerste en derde lid wordt de huisvestingsvergunning zonder voorrang verleend als de betaalbare koopwoning door de eigenaar gedurende maximaal 13 weken lang, gerekend vanaf eerste datum van de eerste advertentie als bedoeld in het tweede lid, vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge artikel 2.12.6, eerste lid met voorrang voor die betaalbare koopwoning in aanmerking komen.

O. In artikel 3.1.2 vervalt, onder vernummering van het tweede tot en met het vijfde lid tot het eerste tot en met het vierde lid, het eerste lid.

P. Artikel 3.3.3 komt te luiden:

Artikel 3.3.3 Tijdelijke voorraadvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, tweede lid, tijdelijk verlenen.

Q. Na artikel 3.3.5 wordt een artikel ingevoegd dat komt te luiden:

Artikel 3.3.5a Onttrekkingsvergunning voor een tweede woning

1. Een vergunning voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van het gebruik van een woonruimte als tweede woning kan worden verleend indien:
 - a. de woonruimte, indien gehuurd, geen woonruimte betreft zoals genoemd in artikel 2.1.1, eerste lid, onderdeel a en b;
 - b. de woonruimte, indien gehuurd, geen middeldure huurwoning betreft;
 - c. de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten Amsterdam houdt; en
 - d. het om ten hoogste één woonruimte per eigenaar of huurder gaat.
2. In aanvulling op de voorwaarden genoemd in het eerste lid dient de eigenaar of huurder aan te tonen dat verlening van de vergunning noodzakelijk is omdat de eigenaar of huurder:
 - a. voor werkdoeleinden minimaal twee keer per week in Amsterdam dient te overnachten voor een minimale termijn van zes maanden;
 - b. acht uur per week verdeeld over minimaal drie dagen per week in Amsterdam mantelzorgtaken voor een naaste dient te verrichten; of
 - c. verhuist naar het buitenland maar wel binding heeft met Amsterdam, blijkend uit het feit dat de aanvrager minimaal drie jaar in Amsterdam ingeschreven heeft gestaan en de periode tussen uitschrijving uit de Basisregistratie Personen en datum van de aanvraag niet langer is dan zes maanden.
3. Aan een vergunning als bedoeld in het eerste lid kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
 - a. de vergunning heeft een geldigheidsduur van maximaal drie jaren;
 - b. de woonruimte waar de vergunning op ziet mag alleen door de eigenaar of de huurder voor wie de vergunning is verleend en het huishouden gebruikt worden als tweede woning; en
 - c. de woonruimte waar de vergunning op ziet mag niet voor andere doeleinden gebruikt worden dan het gebruik als tweede woning door de eigenaar of de huurder voor wie de vergunning is verleend en hun huishouden.
4. Artikel 3.2.6 is niet van toepassing op een vergunning als bedoeld in het eerste lid.

R. Artikel 3.3.7, wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder vernummering van het tweede tot en met het zesde lid tot het derde tot en met het zevende lid, wordt een lid ingevoegd, luidende:
2. In aanvulling op het eerste lid geldt dat indien er sprake is van een rij aaneengesloten een-gezinswoningen, niet zijnde panden met meerdere zelfstandige woonruimten per pand, 25% van het aantal woningen in die rij kan bestaan uit omgezette woonruimten.
2. Het derde lid (nieuw) komt te luiden:
 3. Indien er sprake is van een pand met meerdere zelfstandige woonruimten geldt in aanvulling op het eerste lid dat 25% van het aantal woningen in dat pand kan bestaan uit omgezette woonruimten, waarbij geldt dat:
 - a. bij minimaal vier zelfstandige woonruimten per verdieping een maximum van 25 procent van het totaal aantal woningen per verdieping uit omgezette woonruimte kan bestaan;
 - b. bij minder dan vier zelfstandige woonruimten per verdieping een maximum van 25 procent van het totaal aantal woningen per pand uit omgezette woonruimten kan bestaan; en
 - c. bij minder dan vier woningen per pand er maximaal sprake kan zijn van één omgezette woonruimte.

3. In het vierde lid (nieuw) wordt 'het tweede lid' vervangen door 'het tweede of derde lid'.

S. In artikel 3.4.1 komen, onder verlettering van onderdelen c tot en met e tot a tot en met c, de onderdelen a en b te vervallen.

T. Artikel 3.5.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het eerste lid, onderdeel d komt te luiden:
 - d. een bouwkundig rapport conform de NTA 8060:2021 norm en niet ouder dan 18 maanden waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast;
2. In het eerste lid, onderdeel f wordt '6' vervangen door '18'.
3. Het eerste lid, onderdeel g komt te luiden:
 - g. indien niet aannemelijk is dat de fundering binnen 25 jaar geen onderhoud behoeft, voor zover van toepassing, een omgevingsvergunning voor het vernieuwen of herstellen van de fundering;
4. Het eerste lid, onderdeel h komt te luiden:
 - h. een keuringsrapport gas conform de NEN 1078 norm voor gas en een keuringsrapport conform NEN 1010 voor elektra, niet ouder dan 18 maanden van een erkend keuringsbedrijf waaruit blijkt dat de gas- en elektra-installatie voldoet aan de eisen gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving;
5. in het eerste lid, onderdeel i, wordt ' ; en ' vervangen door een punt.
6. Het eerste lid, onderdeel j komt te vervallen.
7. Het tweede lid komt te luiden:
 2. In afwijking van het eerste lid, kan het keuringsrapport als bedoeld in onderdeel h worden ingediend kort voor de eindinspectie uitgevoerd door de bouwkundig inspecteur van het stadsdeel, maar niet later dan acht weken na indiening van de aanvraag.

7. In het vierde lid wordt '2020 t/m 2024' vervangen door '2024 t/m 2028'.

U. In artikel 3.6.3, aanhef, onderdeel c wordt '2020 t/m 2024' vervangen door '2024 t/m 2028'.

V. Artikel 3.7.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het derde lid komt als volgt te luiden:
 3. In afwijking van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders gebieden aanwijzen waar het verboden is om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 voor meer dan vijftien nachten per kalenderjaar in gebruik te geven voor vakantieverhuur of waar een nachtencriterium van nul nachten geldt, betekende een verbod op vakantieverhuur.
2. Na het derde lid wordt een lid toegevoegd, luidende:
 4. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de aanwijzing als bedoeld in het derde lid.

W. Artikel 3.7.3a, tweede lid komt als volgt te luiden:

2. De in het eerste lid genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend voor vakantieverhuur, B&B of short stay.

X. Na artikel 3.7.5 wordt een artikel toegevoegd, luidende:

Artikel 3.7.6 Vergunningplicht short stay

1. Onverminderd artikel 3.7.2 is het verboden om een woonruimte als bedoeld in artikel 3.7.1 in gebruik te geven voor short stay zonder vergunning van burgemeester en wethouders.
2. De artikelen 3.2.1 tot en met 3.2.5, 3.3.1 tot en met 3.3.3, 3.3.5 en 3.9.3, eerste lid onder c zijn overeenkomstig van toepassing, met dien verstande dat de vergunning voor short stay wordt aangevraagd door degene die de woonruimte in gebruik geeft.

Y. In artikel 3.9.5, derde lid, komt als volgt te luiden:

3. Burgemeester en wethouders kunnen gebieden aanwijzen waar een nachtcriterium van vijftien of nul nachten geldt.

Z. In artikel 3.11.1, eerste lid, wordt '395.000' telkens vervangen door '413.000', wordt '493.000' telkens vervangen door '510.000' en wordt '623.000' vervangen door '637.000'.

AA. Artikel 5.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het vijftiende lid komt als volgt te luiden:
 15. Een vergunning voor toeristische verhuur verleend met toepassing van artikel 21 van de Huisvestingswet, voor het tijdstip van inwerkingtreding van Afdeling III Toeristische verhuur van woonruimte, wordt gelijkgesteld met een vergunning die is verleend met toepassing van artikel 23c van de Huisvestingswet. Vergunningen die voor 1 januari 2026 verleend zijn met toepassing van artikel 21 van de Huisvestingswet, maar waarbij het gebruik bij de vergunningsaanvraag kwalificeert als short stay, worden ook gelijkgesteld met een vergunning die is verleend met toepassing van artikel 23c van de Huisvestingswet.
2. Er wordt een lid toegevoegd, dat komt te luiden:
 18. De voorwaarden als genoemd in artikel 3.3.5a, eerste lid, onderdeel b en het tweede lid en de voorschriften als genoemd in artikel 3.3.5a, derde lid, onderdeel a gelden niet voor aanvragers die de betreffende woonruimte reeds als tweede woning in gebruik hadden in de periode van 1 oktober 2025 tot en met 31 december 2025 en voldeden aan de overige voorwaarden als genoemd in het eerste lid van artikel 3.3.5a.

BB. Bijlage 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onderdeel 1, onder vvvvv. Stichting Akwaaba Zorg komt als volgt te luiden:
 - Louis Doedelstraat 234+236+254+256+274+276+294+296
 - Pampuslaan 262+264+282+284+302+304+316+318+332+334+348+350
 - Pampuslaan 234, 236, 252, 254, 256, 258, 262, 266, 272, 274, 276, 278, 282, 286, 292, 296, 298, 302, 306 en 312.
2. Onderdeel 2 komt te luiden:
 2. Wooncomplexen waar stadsdeelvoorrang geldt (artikel 2.9.1)
 - a. De Bongerd fase 3A
 - Notarisappelstraat 3A t/m 3G, 5 t/m 27 (oneven)
 - b. Johan Greivestraat
 - c. Noordbaak
 - Werfkade 49–201, Werfstraat 372–650, Lincolnweg 435–437
 - d. Parlevinker
 - e. IJdoornschoon
 - Hauwerthof 1 t/m 143
 - f. Kavel 4 K-Midden
 - Karspeldreef
 - g. E-buurt Oost kavel 1B
 - h. Hessenbergweg
 - i. Dreef Residential Tower
 - Haaksbergweg 5a t/m 43n

3. Onderdeel 3 komt te luiden:
 3. Beroepsgroepenregeling
 - 3.1 Wooncomplexen voor werknemers in bepaalde maatschappelijke sectoren (artikel 2.9.3)
 - a. Marktpluin Zuid in Bijlmer-Centrum
 - b. Hamerkwartier
 - c. Meerparc
 - 3.2 Wooncomplexen waar voorrang geldt voor één beroepssector (artikel 2.9.4, elfde lid)
 - a. Woongebouw voor leraren op IJburg (hoek Pampuslaan en de Maria Ulfahstraat)
4. In onderdeel 4 vervalt onderdeel y (Riekerpark).
5. Onderdeel 5 komt te luiden:
 5. Particuliere flexcomplexen
 - a. Riekerpark
 - Handbalstraat 501 t/m 715 (oneven)
 - Voetbalstraat 500 t/m 714 (even)
5. Na onderdeel 5 wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:
6. Uitgezonderde complexen als bedoeld in artikel 2.1.1, derde lid, onder g
 - a. Maximaal 50% van de woonruimten in complex Campustower in deelgebied Plantijn (Schinkelkwartier).

CC. In bijlage 3 wordt na tabel 5 een tabel toegevoegd, luidende:

Tabel 5a Bestuurlijke boete toeristische verhuur/ short stay 23c, 23b, 24, 26 en 35 Huisvestingswet	Boete eerste keer- Bedrijfsmatig		Boete eerste keer- Particulier		Boete tweede keer	Boete derde keer
	Structu- reel	Inciden- teel	Structu- reel	Inciden- teel	Binnen 4 jaar na laatste overtreding met maximum van € 25.750	
Short stay in de gehele woning zonder benodigde vergunning	€ 18.000,-	€ 13.500,-	€ 9.000,-	€ 4.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Short stay in deel van de woning zonder benodigde vergunning	€ 10.000,-	€ 7.500,-	€ 5.000,-	€ 2.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-
Short stay met vergunning, schending voorwaarden en voorschriften	€ 8.000,-	€ 6.000,-	€ 3.000,-	€ 1.500,-	150% boete eerste keer	maximale boete van € 25.750,-

DD. Bijlage 4 komt te luiden:

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

Stadsdeel/ stadsgebied	Wijk	Plusquotum
Centrum	Haarlemmerbuurt	69
Centrum	Jordaan	118
Centrum	Grachtengordel-West	61
Centrum	Burgwallen-Nieuwe Zijde	30
Centrum	Burgwallen-Oude Zijde	29
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	39
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	11
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	Hoofddorppleinbuurt	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	21
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	Volewijk	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	40
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 algemene toelichting wordt na 2.7c een nieuwe alinea toegevoegd, luidende:

2.8 Betaalbare koop

De gemeente wil onderzoeken of starters geholpen kunnen worden met hun eerste stap op de koopmarkt. Hierbij wordt ook ruimte gemaakt voor koopstarters die werkzaam zijn binnen een maatschappelijke beroepsgroep. Deze beroepen zijn hard nodig in de stad.

Betaalbare koopwoningen zijn woningen die voor maximaal € 405.000 (prijspeil 2025 van de Rijksoverheid) te koop worden gezet. Voor bepaalde aangewezen betaalbare koopwoningen is een huisvestingsvergunning vereist. Op die manier kunnen de betaalbare koopwoningen worden toegewezen aan de woningzoekenden voor wie deze koopwoningen bedoeld zijn: starters op de koopwoningmarkt, waarbij een deel van deze betaalbare koopwoningen ook met voorrang aan woningzoekenden uit de maatschappelijke beroepsgroepen kunnen worden toegewezen.

B. In de algemene toelichting wordt de eerste alinea van paragraaf 3.8.2 Vakantieverhuurvergunning vervangen door:

Naast de registratieplicht maakt Amsterdam gebruik van de wettelijke mogelijkheid een vergunningplicht in te voeren. Aan deze vergunning zijn voorwaarden gekoppeld die onder andere betrekking hebben op het nachtcriterium en de meldplicht (elke vakantieverhuur dient gemeld te worden).

C. In de algemene toelichting wordt na paragraaf 3.8.3 B&B-vergunning een paragraaf toegevoegd, luidende:

3.8.4 Short stay

Woningen zijn bedoeld om in te wonen. Dit betekent dat woningen primair beschikbaar moeten blijven voor permanente bewoning. Er is een grote schaarste aan woningen, terwijl Amsterdam als woon- en vestigingsstad onverminderd populair blijft. Het recht op wonen staat daardoor sterk onder druk. Amsterdam laat daarom alleen onder strenge voorwaarden vormen van toeristische verhuur toe in woningen.

Toeristische verhuur kent in Amsterdam drie vormen, namelijk vakantieverhuur, B&B en short stay. Short stay is het tegen betaling in gebruik geven van een woonruimte voor een periode van maximaal zes maanden, niet zijnde B&B of vakantieverhuur. De definitie van short stay in de Huisvestingsverordening is niet gelijk aan de definitie van short stay in bestemmingsplannen. Zo is er geen minimumperiode opgenomen in de short stay definitie in de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening is een apart wettelijk kader met eigen definities die gelden.

Het is verboden om een woonruimte in gebruik te geven voor short stay zonder vergunning van burgemeester en wethouders. De vergunning wordt onder dezelfde voorwaarden als voor de onttrekkingsvergunning verstrekt. Dit betekent dat een short stay vergunning alleen wordt verstrekt indien het verblijf ten behoeve van een naar het oordeel van burgemeester en wethouders gewenste maatschappelijke functie is of ten behoeve van een functie die gewenste versterking biedt aan de economische structuur van de buurt. Hierbij kan worden gedacht aan een culturele organisatie die afhankelijk is van gastdocenten uit het buitenland die kort verblijven in Amsterdam en waarbij het financieel niet haalbaar is dat deze docenten in hotels verblijven. Burgemeester en wethouders zullen in elk individueel geval beoordelen of het maatschappelijk belang zwaarder weegt dan het belang om de woning te behouden voor permanente bewoning. Los van de vergunningplicht voor short stay geldt voor elke vorm van toeristische verhuur, waaronder dus ook short stay, ook de registratieplicht op grond van artikel 3.7.2.

D. De artikelsgewijze toelichting op artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. Onder verlettering van de onderdelen d tot en met uu tot e tot en met vv wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
 - d. *Betaalbare koopwoning*
Voor de definitie van een betaalbare koopwoning wordt verwezen naar de definitie en koopprijs van betaalbare koopwoning zoals opgenomen in artikel 7, tweede lid van de

Huisvestingswet 2014. Deze prijsgrens wordt, conform artikel 7, vierde lid van de Huisvestingswet 2014, jaarlijks geïndexeerd.

2. Onderdeel s (nieuw) komt te luiden:
 - s. *Inkomen*
Voor het begrip inkomen wordt in deze verordening verwezen naar het begrip 'huishouden-inkomen' zoals dat in artikel 1 van de Huisvestingswet is gedefinieerd.
3. Onder verlettering van de onderdelen cc tot en met uu (nieuw) tot dd tot en met vv wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:
 - cc. *Short stay*
Toeristische verhuur kent in Amsterdam drie vormen: vakantieverhuur, B&B en short stay. Short stay is het tegen betaling in gebruik geven van een woonruimte voor een periode van maximaal zes maanden, niet zijnde B&B of vakantieverhuur. De definitie van short stay in de Huisvestingsverordening is niet gelijk aan de definitie van short stay in bestemmingsplannen. Zo is er geen minimumperiode opgenomen in de short stay definitie in de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening is een apart wettelijk kader met eigen definities.
Met invoering van de Wet toeristische verhuur in woonruimte op 1 januari 2021 is een definitie in de Huisvestingswet gekomen voor toeristische verhuur. De definitie van toeristische verhuur is: in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de Basisregistratie Personen. Indien er kort wordt verbleven in een woning, maar het verblijf voldoet niet aan de definitie van toeristische verhuur (bijvoorbeeld omdat de personen die kort verblijven in de woning ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen) is er sprake van woningonttrekking. De woning wordt in dat geval niet gebruikt voor permanente bewoning, maar er is ook geen sprake van toeristische verhuur. Het college zal daarom het kort verblijf toetsen aan de onttrekkingsregels.

Onder de definitie van toeristische verhuur kunnen verschillende vormen worden onderscheiden. Amsterdam kent drie vormen van toeristische verhuur: vakantieverhuur, B&B en short stay. Voor alle vormen van toeristische verhuur geldt een vergunningplicht in Amsterdam.
 - B&B is het tegen betaling in gebruik geven van een ruimte binnen een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de bewoner van de zelfstandige woonruimte.
 - Vakantieverhuur is het tijdens afwezigheid van de bewoner tegen betaling in gebruik geven van een zelfstandige woonruimte.
 - Short stay is het tegen betaling in gebruik geven van een woonruimte voor een periode van maximaal zes maanden, niet zijnde B&B of vakantieverhuur.
Indien er bijvoorbeeld sprake is van het tegen betaling in gebruik geven van een woning voor kort verblijf, zonder dat er sprake is van een hoofdbewoner, is er sprake van short stay. Deze situatie wordt alleen in uitzonderlijke gevallen vergund aangezien woningen in Amsterdam er primair zijn om in te wonen. Van de vergunningplicht voor toeristische verhuur is vrijgesteld de situatie die voldoet aan de voorwaarden voor korte huisbewaring (artikel 3.7.3a, vierde lid) en het korter dan zes maanden verblijven van studenten in woonruimten die gereserveerd zijn als landingsplek voor internationale studenten (artikel 3.7.3a, derde lid).
4. Onderdeel gg. Toeristische verhuur (nieuw) komt als volgt te luiden:
 - gg. *Toeristische verhuur*
Toeristische verhuur is het in een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetenen zijn ingeschreven met een adres in de gemeente in de Basisregistratie Personen. De bepaling van de landelijke Wet toeristische verhuur van woonruimte wordt gevolgd. Hierbij wordt opgemerkt dat deze wet 'toeristische verhuur' kwalificeert als het tegen betaling in gebruik geven van woonruimte voor kort verblijf. Betaling kan met geld geschieden, maar ook middels op geld waardeerbare tegenprestaties. Hierdoor valt vakantie-woningruil dat via platforms plaatsvindt ook onder toeristische verhuur. In plaats van geld wordt hier een huis ingezet door gebruik te maken van punten of een ander ruilmiddel. In het geval van punten kunnen deze op een later moment ingezet worden om een ander huis te huren. Het direct ruilen (1 op 1) van woningen met gesloten beurs (dus niet tegen punten of andere vormen van vergoeding), bijvoorbeeld aan een familielid of door gebruik te maken van een platform ziet Amsterdam niet als toeristische verhuur.
5. In onderdeel jj. Vakantieverhuur (nieuw) komt 'van dertig' te vervallen.

E. In de artikelsgewijze toelichting op artikel 2.1.1 wordt na de laatste gedachtestreep een onderdeel toegevoegd, luidende:

- Woonruimten in de wooncomplexen die zijn aangewezen in bijlage 1, onder 6. Het gaat hierbij om maximaal 50% van de woonruimten in deze complexen. De reguliere huisvestingsvergunningplicht en toewijzingsregels zijn niet van toepassing op deze woonruimten. Deze uitzondering is opgenomen om ruimte te bieden aan initiatieven vanuit bijvoorbeeld zorginstellingen, scholen of de politie, die op deze manier woningen beschikbaar kunnen stellen voor hun eigen personeel. Daarmee wordt gefaciliteerd dat de complexen daadwerkelijk bijdragen aan het aantrekken en behouden van werknemers in cruciale sectoren als zorg, onderwijs en politie.

F. De artikelsgewijze toelichting op artikel 2.2.2 komt te luiden:

Artikel 2.2.2 Aanvullende toelatingscriteria (inkomensgrenzen en atelierwoningen)

De verordening kent voor verschillende categorieën gereguleerde woonruimte aanvullende inkomensgrenzen. In het eerste lid van artikel 2.2.2 is een inkomensgrens bepaald voor particuliere sociale huurwoningen en een separate inkomensgrens voor gereguleerde middeldure huurwoningen waarvoor erfpachtvoorwaarden of andere privaatrechtelijke afspraken gelden en middeldure huurwoonruimte (hierna samen: gereguleerde middeldure huurwoonruimte). Voor sociale huurwoningen van corporaties geldt de inkomensgrens als bedoeld in artikel 48 Woningwet.

Voor huurwoningen in de particuliere sociale huursector geldt een maximaal huishoudinkomen. Daarbij wordt geen onderscheid tussen een- of meerpersoonshuishouden. Voor (gereguleerde) middeldure huurwoonruimte gelden wel verschillende inkomensgrenzen voor een- of meerpersoonshuishouden.

De inkomensgrens voor sociale huurwoningen van corporaties ligt vast op grond van de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. In de verordening wordt hier in artikel 2.4.2, dat de algemene weigeringsgronden voor een huisvestingsvergunning bevat, naar verwezen.

In het tweede lid is bepaald dat de inkomensgrens voor (gereguleerde) middeldure huurwoonruimte niet geldt voor huishoudens die een (gereguleerde) middeldure huurwoonruimte willen betrekken vanuit een in de gemeente Amsterdam gelegen sociale huurwoning van een corporatie. Dit ter uitvoering van de Motie van het raadslid Flentge inzake het actieplan 'meer middeldure huur' (vrijspelen sociale huur). Na het vertrek van het huishouden moet de achtergelaten sociale huurwoning leeg zijn. Dat wil zeggen dat alle leden van een huishouden de woning moeten hebben verlaten. Verhuizing na inwoning valt dus niet onder deze uitzondering. Door in deze gevallen de inkomenseis niet te stellen, wil de gemeente de doorstroming stimuleren van huishoudens die met een hoger inkomen wonen in de sociale sector.

In het vierde lid wordt de nadere voorwaarden voor atelierwoningen gegeven. De ontwikkeling van kunst en cultuur is belangrijk voor een stad. De gemeente hecht er aan (beginnende) kunstenaars mogelijkheden te bieden om zich te kunnen ontplooiën. De gemeente Amsterdam kent daarom een aantal woningen met voor kunstproductie geschikte ruimte die op grond van het vierde lid worden toegewezen aan kunstenaars (atelierwoningen). Deze woningen zijn bedoeld voor (beginnende) beroepsmatige kunstenaars die voldoen aan de criteria van professioneel kunstenaarschap om in aanmerking te komen voor een atelierwoning, zoals is neergelegd in het Reglement van de Commissie voor Ateliers en (Woon)Werkpanden Amsterdam (CAWA). Om in aanmerking te kunnen komen voor een atelierwoning dient de kunstenaar zich eerst te registreren via de website van de gemeente Amsterdam. Eenmaal ingeschreven kan worden gereageerd op atelierwoningen die vrijkomen. Alvorens de kunstenaar en zijn of haar huishouden de woning kan betrekken, wordt door de CAWA beoordeeld of de kunstenaar voldoet aan de criteria van professioneel kunstenaarschap. De atelierwoning wordt toegewezen aan de kandidaat, die gezien de door deze kandidaat uitgeoefende kunstdiscipline, het meest geschikt is voor de ruimte. Bij gelijke geschiktheid gaat degene die het langst staat ingeschreven op de hiervoor bedoelde website voor op degene met een kortere inschrijving.

G. De artikelsgewijze toelichting op artikel 2.2.3 wordt als volgt gewijzigd:

1. De zinsnede 'Tot slot is in het vijfde lid opgenomen' wordt vervangen door 'In het vijfde lid is opgenomen'.
2. Na de laatste alinea wordt een alinea toegevoegd, luidende:
In het zesde lid is bepaald dat het overleggen van een WWS-puntentelling niet vereist is bij het aanvragen van een huisvestingsvergunning voor een woonruimte die eigendom is van een woningcorporatie.

H. In de artikelsgewijze toelichting op artikel 2.5.4 wordt na de laatste zin een passage toegevoegd, luidende:

Bij een verlenging wordt niet opnieuw getoetst aan de voorwaarde uit artikel 2.5.2, derde lid, onderdeel b. Dit onderdeel bevat de eis dat de woningzoekende in de drie jaar voorafgaand aan de aanvraag ten minste twee jaar onafgebroken ingeschreven stond in de gezamenlijke woning. Omdat deze inschrijf-

termijn alleen bij de eerste aanvraag relevant is, hoeft dit criterium bij verlenging niet opnieuw te worden aangetoond.

I. De artikelsgewijze toelichting op artikel 2.8.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. De passage 'Daarnaast is bepaald...Wet maatschappelijke ondersteuning.' komt te vervallen.
2. In de toelichting onder Rolstoelwoning komt 'zesde en' te vervallen.
3. Na de toelichting op Woningen voor grote gezinnen wordt een nieuwe alinea ingevoegd, luidende:
Woonruimte voor heel grote gezinnen
Er is ook een aparte categorie woonruimte voor heel grote gezinnen. Het gaat hier om huishoudens die bestaan uit minimaal acht personen, zoals eenoudergezinnen met zeven kinderen tot 23 jaar of meeroudergezinnen met zes kinderen tot 23 jaar. Met deze categorie wordt beter aangesloten bij de bijzondere woonbehoefte van zeer grote huishoudens, voor wie slechts zeer beperkt passend aanbod beschikbaar is. Voor deze woningen kan door woningcorporaties gebruik worden gemaakt van een doelgroepencontract. Daarmee wordt beoogd dat de woningen, wanneer een gezin verhuist of het huishouden kleiner wordt, opnieuw beschikbaar komen voor een ander groot gezin. Zo wordt gewaarborgd dat de grootste woningen in Amsterdam beschikbaar blijven voor de gezinnen die deze het hardst nodig hebben.

J. De artikelsgewijze toelichting op artikel 2.8.3 komt als volgt te luiden:

Artikel 2.8.3 Bijzondere volgordebepaling

Wanneer een sociale huurwoning van een corporatie via het aanbodinstrument (www.woningnetregio-amsterdam.nl) wordt aangeboden, reageren doorgaans zeer veel ingeschreven woningzoekenden. Om die reden is het noodzakelijk een volgorde te bepalen waarin belangstellenden een woning mogen accepteren. In artikel 2.8.3, eerste tot en met het zevende lid, is de volgorde vastgelegd voor woningen waarop passendheidscriteria van toepassing zijn (de zogenoemde gelabelde woningen). Elk label kent een eigen volgordebepaling.

Grotere/gezinswoningen

De eerste twee leden regelen de volgorde voor grotere woningen (vanaf drie respectievelijk vier kamers), zodat schaarse, ruimere woonruimten in de eerste plaats beschikbaar komen voor huishoudens met minderjarige kinderen en, waar van toepassing, voor woningzoekenden met een urgentieverklaring. Daarmee wordt passend wonen bevorderd en overbewoning voorkomen.

Seniorenwoningen

Het derde lid regelt de volgorde voor seniorenwoningen. Hiermee wordt beoogd woningen die geschikt zijn voor senioren zoveel mogelijk bij deze doelgroep terecht te laten komen, met een hogere prioriteit voor woningzoekenden van 65 jaar of ouder en, waar van toepassing, voor woningzoekenden met een urgentieverklaring vanaf 55 jaar.

Jongerenwoningen en lokale voorrang

Bij de toewijzing van jongerenwoningen geldt een lokale voorrang voor Amsterdamse jongeren. Kandidaten die in de afgelopen tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene van Amsterdam zijn geweest, krijgen voorrang op een jongerenwoning. Deze regeling is slechts op een deel van de vrijkomende jongerenwoningen van toepassing, conform het elfde lid.

Woonruimten geschikt voor personen met medische beperkingen

Een beschikking tot tegemoetkoming in de verhuiskosten op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) vereist dat de betrokken woning precies aansluit bij de in de beschikking voorgescreven kenmerken. De woningzoekende met zo'n beschikking dient daarom zorgvuldig te toetsen of de aangeboden woning aan de voorwaarden voldoet. De voorrangsregeling in WoningNet biedt op zichzelf geen garantie, omdat bij meerdere typen gelabelde woningen voorrang kan worden verleend op basis van een verhuiskostenbeschikking.

Woonruimten voor heel grote gezinnen

Het zesde lid introduceert een bijzondere volgordebepaling voor heel grote gezinnen (huishoudens van ten minste acht personen). Door deze categorie te labelen wordt de kans vergroot dat deze huishoudens, voor wie slechts weinig woningen passend zijn, daadwerkelijk passend kunnen worden gehuisvest. Woningcorporaties kunnen voor deze woningen gebruikmaken van een doelgroepencontract, zodat de woning, wanneer het huishouden verhuist of kleiner wordt, opnieuw beschikbaar komt voor een ander heel groot gezin. Zo blijven de grootste woningen beschikbaar voor de huishoudens die deze het hardst nodig hebben.

Rolstoelwoningen

Voor rolstoelwoningen geldt een afwijkende selectievolgorde om deze woningen eerlijk en doelmatig te verdelen onder woningzoekenden die afhankelijk zijn van een rolstoel. Personen met een door de gemeente Amsterdam afgegeven Wmo-indicatie voor een rolstoelwoning krijgen voorrang op rolstoel-

woningen. 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:

- a. Als eerste komen rolstoelgebonden woningzoekenden in aanmerking die geen behandelperspectief hebben en onnodig in een revalidatiekliniek, verpleeg- of ziekenhuis verblijven, omdat de huidige woning niet in- of uitgaanbaar is en tilservice geen mogelijkheid biedt.
- b. De groep die als tweede in aanmerking komt betreft rolstoelgebonden woningzoekenden met een stadsvernieuwingsurgentieverklaring, die tevens een Wmo-indicatie rolstoelwoning van de gemeente Amsterdam hebben.
- c. De groep die als derde in aanmerking komt betreft rolstoelgebonden woningzoekenden met een Wmo-indicatie rolstoelwoning van de gemeente Amsterdam bij wie één van de volgende situaties speelt:
 - I. noodzakelijke medische of verpleegkundige handelingen kunnen in de huidige woning niet worden uitgevoerd en aanpassing is technisch niet mogelijk; of
 - II. de woning is niet in- of uitgaanbaar en tilservice is geen optie of niet zodanig inzetbaar dat dagelijks school, werk, dagbesteding of voorgeschreven behandelingen mogelijk zijn; of
 - III. in het huishouden zijn twee of meer minderjarige kinderen die ieder in het bezit zijn van een Wmo-beschikking voor een rolstoelwoning.

Woonpunten

Binnen dezelfde categorie woningzoekenden geldt het algemene volgordecriterium op basis van woonpunten als bedoeld in artikel 2.4.7. Degene met de meeste woonpunten krijgt als eerste de mogelijkheid een woning te accepteren. Dit criterium geldt wanneer op een woning geen labels van toepassing zijn of wanneer de bijzondere volgordebepalingen in het eerste tot en met het zevende lid niet doorslaggevend zijn (bijvoorbeeld bij meerdere gegadigden binnen dezelfde voorrangsgroep). Indien een woonruimte geschikt is voor verschillende categorieën woningzoekenden, zijn de woonpunten eveneens doorslaggevend tussen deze categorieën.

Voorrang op datum urgentie/beschikking

In afwijking van het achtste en negende lid geldt binnen dezelfde categorie dat de woningzoekende met een eerder afgegeven urgentieverklaring of Wmo-beschikking voorgaat op degene met een later afgegeven verklaring/beschikking, tenzij burgemeester en wethouders oordelen dat de behoefte aan woonruimte voor de laatste woningzoekende het meest acuut of dringend is (bijvoorbeeld bij cliënten die na revalidatie een instelling moeten verlaten en niet kunnen terugkeren naar hun voormalige woning).

Omvang jongeren voorrang

De jongeren voorrang is van toepassing op 30 tot 50% van de door woningcorporaties te verhuren jongerenwoningen per kalenderjaar. De overige jongerenwoningen worden zonder voorrang op basis van lokale binding verhuurd, waarbij maximaal 25% van het totaal aantal vrijkomende jongerenwoningen kan worden toegewezen via loting. De bijzondere volgordebepaling uit het vierde lid geldt niet voor lotingswoningen.

Afwijkingsmogelijkheid bij woningruil en overlijden

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de algemene en bijzondere volgordebepalingen bij woningruil en bij overlijden van de hoofdhuurder. Bij overlijden is het aan de verhuurder om te beslissen of de achterblijver in de woning mag blijven. Bij geschil kunnen burgemeester en wethouders een principeverklaring afgeven waarin wordt aangegeven of de achterblijver voldoet aan de gemeentelijke voorwaarden voor een huisvestingsvergunning. Daarbij wordt in ieder geval getoetst aan de criteria van artikel 2.2.1 en artikel 2.2.2. Vervolgens is het aan de civiele rechter om te oordelen of de achterblijver in de woning mag blijven of dat de woningruil wordt toegelaten.

Doorstroming met verhuissubsidie

In afwijking van de algemene en bijzondere volgordebepalingen kan een huisvestingsvergunning worden verleend aan huishoudens die met een verhuissubsidie verhuizen naar passender woonruimte (op grond van de Subsidieregeling stedelijke vernieuwing, verhuisregelingen en ouderenhuisvesting Amsterdam 2019 of in het kader van de regeling Van Hoog naar Laag) en daarbij een voor verhuur bestemde zelfstandige corporatiewoning leeg achterlaten. Deze regelingen zijn gericht op het stimuleren van passend wonen en het bevorderen van de doorstroming.

K. In de artikelsgewijze toelichting op artikel 2.8.4 wordt 'Het tweede lid...de directe bemiddeling.' vervangen door:

In het tweede lid is bepaald dat ook woningzoekenden als bedoeld in artikel 2.8.3, dertiende lid, gebruik kunnen maken van directe bemiddeling. Dit betreft huishoudens die een voor verhuur bestemde zelfstandige huurwoning in eigendom van een corporatie leeg achterlaten om te verhuizen naar een beter passende woonruimte met een verhuissubsidie op grond van de Subsidieregeling stedelijke vernieuwing,

verhuisregelingen en ouderenhuisvesting Amsterdam 2019 of in het kader van de regeling Van Hoog naar Laag. Door deze mogelijkheid wordt de doorstroming bevorderd.
Het derde lid bepaalt dat burgemeester en wethouders nadere regels kunnen stellen over de procedure van de directe bemiddeling.

L. De artikelsgewijze toelichting op artikel 2.9.3 komt als volgt te luiden:

Artikel 2.9.3 Voorrangsregeling maatschappelijke beroepsgroepen

In de artikelen 2.9.3 tot en met 2.9.6 wordt de voorrangsregeling voor maatschappelijke beroepsgroepen waar een tekort aan is in Amsterdam ondergebracht. Sinds 2020 geldt deze voorrang voor werknemers in het onderwijs en in de zorg met functies waar het tekort het meest knelt. Vanaf 2022 is de beroepsgroep politie toegevoegd aan de regeling.

In artikel 2.9.3 staan algemene pijlers van de voorrangsregeling voor beroepsgroepen. In het eerste en tweede lid zijn de woonruimten aangewezen waarop de voorrangsregeling van toepassing is. In het eerste lid is bepaald dat de voorrangsregeling geldt voor woonruimten in de in bijlage 1 aangewezen complexen. Het tweede lid breidt dit uit naar sociale en middeldure huurwoningen van woningcorporaties, tot een maximum van 300 woningen per jaar.

In het derde lid staat dat woningen worden toegewezen op basis van wachttijd en passendheid voor het type woning en dat via directe bemiddeling een woningaanbod wordt gedaan. Het vierde lid omschrijft de beroepsgroepen die in aanmerking komen. In de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening is voor bepaalde sectoren nader bepaald welke specifieke functies in aanmerking komen. De reden hiervoor is dat de regeling vanwege het beperkte woningaanbod moet worden toegespitst op functies waaraan het tekort het meest nijpend is. Dit wordt in samenspraak met de sector geïnventariseerd. In het vijfde tot en met het zevende lid staan de algemene voorwaarden die aan de werknemers worden gesteld om in aanmerking te komen voor de voorrangsregeling. Een van de voorwaarden in het vijfde lid is dat het huishoudinkomen van de woningzoekende voldoet aan de voor de desbetreffende categorie woonruimte geldende inkomensgrens, zoals geregeld in de artikelen 2.2.2 en 2.4.2. Daarmee wordt gewaarborgd dat de regeling gericht blijft op werknemers die aangewezen zijn op de sociale en middeldure huurmarkt.

M. In de artikelsgewijze toelichting op artikel 2.9.4 wordt na de laatste zin een passage toegevoegd, luidende:

Het elfde lid bevat een specifieke bepaling voor de woonruimten die in bijlage 1, onder 3.2, zijn aangewezen. Deze woonruimten zijn primair bestemd voor een van de beroepsgroepen die in artikel 2.9.3 zijn genoemd. Indien er geen geschikte kandidaat beschikbaar is binnen de beoogde beroepsgroep, wordt de woonruimte toegewezen aan een kandidaat uit een andere sector op basis van wachttijd en passendheid.

N. Na de artikelsgewijze toelichting op artikel 2.11.6 wordt een nieuwe paragraaf toegevoegd, luidende:

Paragraaf 12 Betaalbare koopwoningen

Artikel 2.12.1 Werkingsgebied

Artikel 2.12.1 bepaalt het werkingsgebied van de vergunningplicht voor betaalbare koopwoningen. Omdat Betaalbare koop een pilot betreft is gekozen voor een systematiek waarbij slechts specifiek in bijlage 1 aangewezen complexen of adressen onder het werkingsgebied vallen.

Artikel 2.12.2 Reikwijdte huisvestingsvergunningplicht

Artikel 2.12.2 bevat bepalingen over de reikwijdte van huisvestingsvergunningplicht. Dit is verwoord via verbodsbepalingen. In het eerste lid wordt verboden dat een persoon een woning zoals omschreven in artikel 2.12.1 in gebruik neemt voor bewoning zonder te beschikken over een huisvestingsvergunning. In het tweede lid wordt verboden dat een woning in gebruik gegeven mag worden aan iemand die niet over een huisvestingsvergunning beschikt.

Artikel 2.12.3 Toelatingscriteria

Artikel 2.12.3 bevat bepalingen over de toelatingscriteria om in aanmerking te komen voor een betaalbare koopwoning.

Een van de toelatingscriteria zoals genoemd in dit artikel is dat het inkomen van een huishouden niet hoger mag zijn dan inkomensgrenzen opgenomen in artikel 2.2.2. Dit wordt jaarlijks geïndexeerd waarin we de kaders volgen van de Rijksoverheid.

Artikel 2.12.4 Aanvraag vergunning en in te dienen bescheiden

Artikel 2.12.4 bevat de regels over het aanvragen van een huisvestingsvergunning voor een betaalbare koopwoning.

In het eerste lid wordt bepaald dat burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag voor een huisvestingsvergunning en het tweede lid noemt de indieningsvereisten.

Het derde lid bepaalt dat artikelen 2.2.3, vijfde lid, artikel 2.2.4 en artikel 2.2.5 eerste lid, onderdelen a en c overeenkomstig van toepassing zijn. Dit betekent dat burgemeester en wethouders aanvullende gegevens mogen opvragen, er een beslistermijn van acht weken met mogelijkheid van vier weken verlenging van toepassing is en dat de huisvestingsvergunning de persoonsgegevens van de aanvrager bevat en het adres waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 2.12.5 Weigerings- en intrekkinggronden

Artikel 2.12.5 introduceert de weigerings- en intrekkinggronden.

In het eerste lid staat dat een huisvestingsvergunning geweigerd kan worden indien een woningzoekende al een zelfstandige woonruimte in eigendom heeft of heeft gehad. Hiermee wordt bedoeld dat een woningzoekende niet eerder een woning zelf gekocht mag hebben. Als een woningzoekende door middel van een erfenis eigenaar van een koopwoning is geworden, dan ziet het college dit niet als eerder eigendom. Een woningzoekende kan dan nog steeds een koopstarter zijn.

Artikel 2.12.6 Voorrang voor beroepsgroepen

Artikel 2.12.6 regelt de voorrang die maatschappelijke beroepsgroepen krijgen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning. Deze voorrang wordt verleend op basis van economische binding indien zij voldoen aan de voorwaarden genoemd in artikel 2.9.3, vierde lid en het vijfde lid aanhef en onderdeel a. In dit artikel staat bij het vierde lid dat woningzoekenden uit de volgende beroepsgroepen voorrang krijgen op basis van lokale economische binding:

- a. een bevoegde leerkracht (PO) of docent (VO, eerste of tweedegraads) in het primair- of voortgezet onderwijs;
- b. een bevoegde medewerker die directe zorg of ondersteuning verleent aan patiënten en cliënten en:
 - I. in dienst is van een zorginstelling die toegelaten is op grond van de Wet toelating zorginstellingen en zorg verleent die op grond van de Wet langdurige zorg en de Zorgverzekeringswet in aanmerking komt voor vergoeding; of,
 - II. in dienst is van een zorginstelling waarmee de gemeente een overeenkomst of subsidiërelatie heeft voor zorg of ondersteuning in het kader van de Jeugdwet of de Wet maatschappelijke ondersteuning; en,
- c. een persoon werkzaam in de operationele sterkte bij de politie-eenheid Amsterdam en
 - I. een functie heeft welke volgens het Landelijk Functiegebouw Nederlandse Politie tot de Uitvoering wordt gerekend; of
 - II. minstens een jaar in opleiding is bij de politieacademie.

Daarnaast staat in artikel 2.9.3, vijfde lid, aanhef a, dat een woningzoekende ook een vaste aanstelling moet hebben, of een aanstelling van tenminste één jaar, voor tenminste 28 uur per week bij een onderwijs-, zorginstelling of bij de politie en bij deze instelling permanent werkzaam zijn of worden op een locatie in de gemeente Amsterdam. Voor politieaspiranten zoals hierboven genoemd geldt dat een positieve beoordeling van de werkgever na Q4 van de opleiding verstrekt moet worden. De voorrang wordt verleend bij 50% van de aangewezen woningen.

Bij betaalbare koopwoningen gelden niet dezelfde eisen als bij de voorrang voor beroepsgroepen bij huurwoningen. Er wordt daarom niet gevraagd om een schriftelijke verklaring van de werkgever waarin staat dat het voor de betreffende woningzoekende van belang is om een woning te krijgen met het oog op terugdringen van het tekort aan werknemers in de sectoren onderwijs, zorg of politie in de gemeente Amsterdam. Daarnaast is er, anders dan bij huur, ook geen lijst van woningzoekenden binnen de beroepsgroepenregeling die de gemeente bijhoudt. De ontwikkelaar toetst zelf of de woningzoekenden aan de eisen voor de beroepsgroepenregeling voldoet en houdt daarvoor een inschrijvingslijst bij. De gemeente toetst dit vervolgens bij de aanvraag voor een huisvestingsvergunning.

In het vierde lid wordt bepaald dat de huisvestingsvergunning zonder voorrang wordt verleend als de betaalbare koopwoning door de eigenaar gedurende maximaal 13 weken lang, gerekend vanaf eerste datum van de eerste advertentie zoals bedoeld in het tweede lid van artikel 2.12.6, vruchteloos is aangeboden aan de woningzoekenden die ingevolge van artikel 2.12.3, eerste lid, met voorrang in aanmerking komen. In het geval geen kandidaat beschikbaar is binnen de beroepsgroep voor aanbidding van een betaalbare koopwoning, wordt op volgorde van binnenkomst van de aanmelding bij de verkoper de woonruimte aangeboden aan een andere woningzoekende.

O. De artikelsgewijze toelichting op artikel 3.1.2 wordt als volgt gewijzigd:

1. De alinea 'Tweede woonruimte (eerste lid) Voor het gebruik (...) op eenzelfde adres.' en de zinsnede 'De tijdelijke bewoner ... staan ingeschreven.' komen te vervallen.
2. In de toelichting wordt 'huizenruil' telkens vervangen door 'vakantie-woningruil'.
3. In de toelichting wordt 'Antikraak en internationale studenten (tweede en derde lid)' vervangen door 'Antikraak en internationale studenten (eerste en tweede lid)'.

P. Na de artikelsgewijze toelichting op artikel 3.5.5 wordt een alinea toegevoegd, luidende:

Artikel 3.3.5a Onttrekkingsvergunning voor een tweede woning

Voor het gebruik van woonruimte als tweede woning is een onttrekkingsvergunning vereist. In het eerste lid worden de voorwaarden genoemd waaronder de vergunning verleend kan worden. Zo mag de tweede woning waarvoor een vergunning wordt aangevraagd geen sociale of middeldure huurwoning zijn. Dit is vanwege de schaarste van deze woningen. In het kader van de vergunningverlening wordt, om te bepalen of de betreffende woning een sociale dan wel een middeldure huurwoning betreft, gekeken naar de aanvangshuur voor de betreffende woning.

De voorwaarden dat de eigenaar of huurder zijn hoofdverblijf buiten Amsterdam houdt én de voorwaarde dat per eigenaar of huurder slechts één woonruimte als tweede woning in Amsterdam mag worden aangehouden blijven, net als bij de vrijstelling zoals die voorheen gold, van toepassing.

In het tweede lid worden nadere voorwaarden gesteld. Hierdoor kan het college toetsen of er een noodzaak bestaat tot het aanhouden van een tweede woning.

In het derde lid worden de voorschriften genoemd die aan een vergunning verbonden kunnen worden. In het vierde lid is bepaald dat artikel 3.2.6 niet van toepassing is op vergunningen voor tweede woningen. Daardoor gaat de vergunning voor tweede woning, anders dan bij andere voorraadvergunningen, niet van rechtswege over op een nieuwe eigenaar van de woonruimte.

In artikel 5.1, achttiende lid is het overgangsrecht geregeld voor de vergunningen voor tweede woningen.

Q. In de artikelsgewijze toelichting op artikel 3.3.7 wordt de derde alinea vervangen door:

Naast het reguliere en plus wijkquotum geldt er een quotum per rij aaneengesloten eengezinswoningen, zijnde panden die niet bestaan uit meerdere zelfstandige woonruimten én een quotum per pand indien een pand meerdere zelfstandige woonruimten bevat. Dit heet gezamenlijk: het pandquotum. Het pandquotum 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 of rij aaneengesloten eengezinswoningen. 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 hetzij in een rij aaneengesloten eengezinswoningen, kan bestaan uit omgezette woonruimte.

Indien er sprake is van een rij aaneengesloten eengezinswoningen, die onderbroken wordt door een pand met daarin meerdere zelfstandige woonruimten, dan moet voor het vaststellen van het pandquotum niet naar zowel de rij eengezinswoningen én het pand met meerdere zelfstandige woonruimten gekeken worden. Het pandquotum, indien toegepast op de rij eengezinswoningen, wordt dan enkel bepaald door het aantal omgezette woonruimten in die rij eengezinswoningen, welke rij eindigt indien deze onderbroken wordt door een pand met meerdere zelfstandige woonruimten.

R. In de artikelsgewijze toelichting op artikel 3.4.1 komen, onder verlettering van de onderdelen c tot en met e tot a tot en met c, de alinea's 'a. ingrijpende renovatie' en 'b. omzetten lidmaatschapsrechten in een coöperatieve flatexploitatievereniging in appartementsrechten' te vervallen.

S. In de artikelsgewijze toelichting op artikel 3.7.3 wordt de derde alinea vervangen door:

Burgemeester en wethouders krijgen daarnaast de bevoegdheid bepaalde gebieden aan te wijzen waar een nachtcriterium van vijftien of nul nachten geldt. Bij een nachtcriterium van vijftien nachten geldt er een ander vergunningsvoorschrift in de aangewezen gebieden dan in niet-aangewezen gebieden. Bij een nachtcriterium van nul nachten worden vergunningen geweigerd in de aangewezen gebieden. In die gebieden geldt er dan een verbod op vakantieverhuur. De term gebied wordt in het artikel taalkundig gebruikt waarmee bedoeld wordt dat wordt aangesloten bij de term gebied in het normale spraakgebruik. De aanwijzing kan op elk gebiedsniveau worden uitgevoerd. Burgemeester en wethouders kunnen ook een bepaalde wijk of buurt aanwijzen. Er is ervoor gekozen om deze gebieden niet in de verordening op te nemen, omdat de factoren op grond waarvan een ander nachtcriterium noodzakelijk is van tijd tot tijd kunnen verschillen. Burgemeester en wethouders kunnen door een aanwijzingsbesluit een belangenafweging op gebiedsniveau maken. Bij het aanwijzen van gebieden moet worden gemotiveerd waarom een ander nachtcriterium in dat gebied noodzakelijk is met het oog op het beschermen van de woonruimtevoorraad en/of de leefbaarheid. Voordat wijken kunnen worden aangewezen dienen

burgemeester en wethouders de uniforme voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) te volgen om zienswijzen van bewoners uit de wijken zorgvuldig mee te wegen bij het aanwijzingsbesluit.

T. De artikelsgewijze toelichting op artikel 3.73a komt als volgt te luiden:

Artikel 3.73a Vergunningplicht toeristische verhuur

In dit artikel is geregeld dat elke vorm van toeristische verhuur zonder vergunning verboden is. Het tweede lid verduidelijkt dat in Amsterdam alleen onder de voorwaarden die gelden voor B&B, short stay en vakantieverhuur een vergunning verleend kan worden. Er geldt wel een vrijstelling op de vergunningplicht voor studenten die korter verblijven dan zes maanden mits en zolang het een woonruimte betreft die door een instelling voor hoger onderwijs, als bedoeld in artikel 1.1 onderdeel g van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, is gereserveerd als landingsplek voor internationale studenten. De vrijstelling is nodig omdat het begrip toeristische verhuur in de Huisvestingswet breed is geformuleerd, waardoor ook verhuur aan studenten onder dit begrip kan vallen. Er geldt ook een vrijstelling voor korte huisbewaring. Zie voor een verdere toelichting onder artikel 3.1.2.

U. Na de artikelsgewijze toelichting op artikel 3.75 wordt een paragraaf toegevoegd, luidende:

Artikel 3.76 Short stay

Het is verboden om een woonruimte in gebruik te geven voor short stay zonder vergunning van burgemeester en wethouders. De vergunning wordt onder dezelfde voorwaarden als voor de onttrekkingsvergunning verstrekt. Dit betekent dat een short stay vergunning alleen wordt verstrekt indien het verblijf ten behoeve van een naar het oordeel van burgemeester en wethouders gewenste maatschappelijke functie is of ten behoeve van een functie die gewenste versterking biedt aan de economische structuur van de buurt. Hierbij kan worden gedacht aan een culturele organisatie die afhankelijk is van gastdocenten uit het buitenland die kort verblijven in Amsterdam en waarbij het financieel niet haalbaar is dat deze docenten in hotels verblijven. Burgemeester en wethouders zullen in elk individueel geval beoordelen of het maatschappelijk belang zwaarder weegt dan het belang om de woning te behouden voor permanente bewoning. Los van de vergunningplicht voor short stay geldt voor elke vorm van toeristische verhuur, waaronder dus ook short stay, ook de registratieplicht op grond van artikel 3.72.

V. De artikelsgewijze toelichting op artikel 3.9.5 wordt als volgt gewijzigd:

1. De zinsnede 'een maximum van dertig nachten verhuur' wordt vervangen door 'een nachtcriterium'.
2. De passage 'Het derde lid.. en/of de leefbaarheid' wordt vervangen door de volgende alinea: Het derde lid bevat de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om gebieden aan te wijzen waar een nachtcriterium van vijftien of nul nachten geldt, betekenende een verbod op vakantieverhuur.

Deze bevoegdheid hangt voor wat betreft het nul nachtcriterium samen met de voorwaarde voor een vakantieverhuurvergunning uit het eerste lid, onderdeel b: dat de woonruimte niet in een verbodsgebied is gelegen. In deze gebieden worden geen vergunningen afgegeven en kunnen eventuele reeds verleende vergunningen worden ingetrokken. Bij het aanwijzen van gebieden moet worden gemotiveerd waarom een ander nachtcriterium in dat gebied noodzakelijk is met het oog op het beschermen van de woonruimtevoorraad en/of de leefbaarheid. Voordat wijken kunnen worden aangewezen dient het college de uniforme voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) te volgen om zienswijzen van bewoners uit de wijken zorgvuldig mee te wegen bij het aanwijzingsbesluit.

K. De artikelsgewijze toelichting op artikel 4.2.1 wordt als volgt gewijzigd:

1. De zin '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;' wordt vervangen door 'De overtreder verhuurt aantoonbaar twee of meer woningen. In het geval de overtreder de woning waar hij zelf hoofdverblijf heeft (deels) verhuurt, telt die woning niet mee;'.
2. Na de toelichting bij de laatste gedachtestreep wordt de volgende zin toegevoegd: Bovenstaande opsomming zijn voorbeelden. Wanneer een overtreding wordt gemaakt die niet onder een van de bovengenoemde voorbeelden valt zullen burgemeester en wethouders per geval bekijken of er sprake is van een bedrijfsmatige activiteit. Hierbij wordt onder meer gelet op de aard en inrichting, winst oogmerk en schaalgrootte van het gebruik.
3. Na de alinea onder Tabel 5 Bestuurlijke boete toeristische verhuur/Bed & Breakfast (artikel 3.73a en 3.75) wordt een alinea toegevoegd, luidende:
Tabel 5a Bestuurlijke boete toeristische verhuur/ Short stay (artikel 3.73a en 3.76)
In tabel 5a staan de boetes opgenomen voor short stay zonder vergunning of overtreding van voorwaarden of voorschriften van de short stay vergunning. De boetetabel is met inachtneming van het evenredigheidsbeginsel opgesteld. In de tabel wordt onderscheid gemaakt tussen een

gehele woning in gebruik geven voor short stay (ernstig) of een deel van de woning in gebruik geven voor short stay (minder ernstig). Ook wordt er onderscheid gemaakt tussen particuliere en bedrijfsmatige verhuur en structurele en incidentele verhuur. Indien er sprake is van een herhaalde overtreding wordt een hogere boete opgelegd. De boete die wordt opgelegd zal daarnaast altijd worden getoetst aan individuele omstandigheden die nopen tot matiging.

L. In de toelichting op artikel 5.1 wordt na de laatste alinea de volgende toelichting toegevoegd:
In het achtste lid is het overgangsrecht opgenomen dat van toepassing is op aanvragers voor een vergunning voor tweede woningen die voor de inwerkingtreding van die vergunningplicht en in ieder geval tussen 1 oktober 2025 en 31 december 2025 al op rechtmatige wijze een tweede woning aanhielden op grond van de vrijstelling die gold tot 1 januari 2026.
Voor die bestaande gevallen geldt de voorwaarde dat de tweede woning géén middeldure huurwoonruimte mag zijn niet. Ook wordt er niet getoetst aan de voorwaarden als genoemd in het tweede lid van artikel 3.3.5a én geldt het voorschrift dat de vergunning voor een periode van ten hoogste drie jaren wordt verleend niet.

Artikel III

Bijlage 1 Legestabel 2026 bij de **Legesverordening Amsterdam 2026** wordt als volgt gewijzigd:

- A. In paragraaf 5.1 van de Legestabel 2026 wordt een nieuw onderdeel (5.1.4) opgenomen dat luidt:
- | | |
|-------|---|
| 5.1.4 | een vergunning voor short stay zoals geformuleerd in de Huisvestingsverordening Amsterdam: € 664,10 |
|-------|---|
- B. In paragraaf 5.3 van de Legestabel 2026 wordt een nieuw onderdeel (5.3.2.6) opgenomen dat luidt:
- | | |
|---------|--|
| 5.3.2.6 | een vergunning voor een tweede woning zoals geformuleerd in de Huisvestingsverordening Amsterdam: € 461,40 |
|---------|--|

Artikel IV

In de **Leegstandverordening Amsterdam 2022** vervalt artikel 3.1, tweede lid.

Artikel V

In de toelichting bij de **Leegstandverordening Amsterdam 2022** komt de volgende passage te vervallen: 'Het tweede lid van artikel 3.1 regelt de uitzondering voor het gebruik van woonruimte als tweede woning. De eigenaar of huurder van een tweede woning heeft zijn woonadres elders, waardoor strikt genomen door de definitie van leegstaan in dit hoofdstuk de tweede woning ook bewoond moet worden. De tweede woning wordt niet gebruikt voor bewoning, maar deze vorm van onttrekking is onder voorwaarden uitgezonderd in de Huisvestingsverordening. De Leegstandverordening sluit zich aan bij deze regelgeving.'

Artikel VI Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 januari 2026.

Artikel VII Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Wijziging Huisvestingsverordening Amsterdam 2026.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 11 december 2025.

*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 punten gewijzigd en worden ook de Leegstandverordening Amsterdam 2022 en de Legesverordening Amsterdam 2026

op punten gewijzigd. Daarnaast worden met deze Wijzigingsverordening de volgende belangrijkste inhoudelijke wijzigingen gemaakt:

Woonruimteverdeling

- Pilot Betaalbare koop

Burgemeester en wethouders willen onderzoeken of betaalbare koopwoningen bereikbaarder kunnen worden voor starters. Om dit te onderzoeken is de pilot Betaalbare Koop opgezet. In de pilot wordt onderzocht of betaalbare koop in de stad mogelijk is met het product Koopstart. Koopstarters krijgen korting op hun woning van de ontwikkelaar waardoor deze betaalbaarder is. Als de eerste koper de woning weer verkoopt dan wordt de korting aan de ontwikkelaar terugbetaald en deelt de ontwikkelaar in de winst of verlies. Deze koopwoningen worden daarbij ook met voorrang aangeboden aan personen die werkzaam zijn in de maatschappelijke beroepsgroepen (zorg, politie, onderwijs). 50% van de betaalbare koopwoningen moet met voorrang beschikbaar worden gesteld aan mensen werkzaam in deze beroepsgroepen. De woningen binnen deze pilot worden toegewezen met een huisvestingsvergunning. De toewijzing kan door de wijziging van de Huisvestingswet per 1 januari 2024 waarbij het mogelijk werd om bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang te geven aan personen die een maatschappelijke of economische binding hebben met de gemeente.

- Aanpassen beroepsgroepenregeling

Mensen die in Amsterdam werken in specifieke beroepen binnen de zorg, het onderwijs of de politie, kunnen onder bepaalde voorwaarden voorrang krijgen op een sociale of middeldure huurwoning. Deze beroepsgroepenregeling is bedoeld om tekorten aan personeel in cruciale functies voor de stad te verminderen. In beginsel worden de beschikbare woningen verdeeld over de drie beroepsgroepen, waarbij de voorrang alleen geldt voor bepaalde functies binnen zorg, onderwijs en politie. Daarnaast voorziet de regeling in de mogelijkheid om nieuwbouwwoningen die op initiatief van of in samenwerking met een van de beroepsgroepen tot stand komen, toe te wijzen aan kandidaten uit die beroepsgroep. Denk bijvoorbeeld aan een woongebouw dat door een ziekenhuis wordt ontwikkeld voor zorgpersoneel of een project dat speciaal gericht is op leraren.

- Directe bemiddeling bij verhuisregelingen

Verhuisregelingen zoals 'Van Groot Naar Beter' en 'Verhuizen uit Rolstoelwoningen' zijn een belangrijk middel om doorstroming te bevorderen: Amsterdammers die in een te grote sociale huurwoning wonen, worden gestimuleerd om naar een kleinere woning te verhuizen. Zij krijgen een verhuiskostenvergoeding, mogen de oude huurprijs meenemen en krijgen voorrang op kleinere woningen in WoningNet. Sommige woningzoekenden lukt het echter niet, ondanks de voorrang in WoningNet, om zelf een vervangende woning te vinden. Met directe bemiddeling kunnen woningcorporaties deze woningzoekenden die deelnemen aan de verhuisregelingen direct een passende woning aanbieden.

- Uitbreiden voorrang gezinnen met doelgroepencontract

In Amsterdam krijgen kleine gezinnen (met één of twee minderjarige kinderen) voorrang op kleinere gezinswoningen en grote gezinnen (met drie minderjarige kinderen of meer) voorrang op grotere gezinswoningen. Deze bestaande voorrang voor gezinnen wordt uitgebreid met een voorrang voor heel grote gezinnen (van acht personen of meer) op woningen die met een speciaal doelgroepencontract verhuurd worden. Het Rijk maakt het voor woningcorporaties mogelijk om een speciaal doelgroepencontract in te zetten op de allergrootste woningen. Deze woningen worden toegewezen aan gezinnen van acht personen of meer. Wanneer het gezin te klein is geworden voor de woning, kan de woningcorporatie het huurcontract opzeggen en komt de woning weer vrij. Met deze aanpassing van de Huisvestingsverordening wordt ervoor gezorgd dat de woning bij het vrijkomen daarvan weer aan een groot gezin met zes of zeven kinderen kan worden verhuurd. Zo komen deze ultraschaarse woningen terecht bij de juiste doelgroep.

- Herzien voorrangregels rolstoelwoningen

De voorrangsregel voor gezinnen met drie kinderen op rolstoelwoningen met vier kamers blijkt niet goed te werken in de praktijk. Gezinnen met twee kinderen die veel dringender moeten verhuizen, komen door deze voorrangsregel vaak achteraan. Deze voorrangsregel is daarom geschrapt. Daarnaast krijgen gezinnen met meerdere rolstoelgebruikers voortaan meer kans op een geschikte woning door deze gezinnen een 'dringende' status te geven.

Woonruimtevoorraad

- Beperken groei aantal tweede woningen

Het aanhouden van een tweede woning was in Amsterdam altijd vergunningsvrij, mits voldaan werd aan enkele voorwaarden. Vanwege het grote tekort aan woonruimte is het echter nodig dat woningen zo veel mogelijk beschikbaar zijn voor mensen die permanent in de stad willen wonen. Daarom heeft de gemeenteraad in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting het doel gesteld om het aantal tweede woningen, waar dus niet duurzaam wordt gewoond, te beperken. Verder is van belang dat voornoemde

vrijstelling de handhaving van leegstand gecompliceerder maakte, terwijl juist leegstand als zeer onwenselijk beschouwd wordt. Daarom wordt een vergunning ingevoerd voor het aanhouden van een tweede woning. Deze vergunning wordt verleend aan iedere eigenaar of huurder van een tweede woning die een bepaalde noodzaak heeft om een tweede woning aan te houden in Amsterdam. Deze vergunning wordt telkens voor drie jaren verleend, waarna opnieuw geoordeeld wordt of er nog steeds (dezelfde) noodzaak bestaat tot het aanhouden van een tweede woning in Amsterdam.

Bestaande gevallen vallen onder een overgangsregeling, waarbij minder strikte voorwaarden en voorschriften gelden. Het aantal bestaande gevallen zal als gevolg van verkoop van de woonruimten steeds verder afnemen, waardoor logischerwijs ook het aantal tweede woningen afneemt. Dat draagt bij aan het bestrijden van de schaarste aan woonruimte en ongewenste leegstand van woonruimte.

- Uitwerking escalatieladder en strengere maatregelen die hieruit volgen

Woningen zijn bedoeld om in te wonen, maar door de opkomst van vakantieverhuur werden steeds meer woningen grote delen van het jaar verhuurd. Bovendien ervoeren veel Amsterdammers overlast door vakantieverhuur. De afgelopen jaren zijn er daarom al verschillende maatregelen genomen om vakantieverhuur te beperken. Deze maatregelen hebben effect: de ervaren overlast is afgenomen. Maar in een aantal wijken zijn aanvullende stappen nodig. Daarom heeft het college afgelopen tijd gewerkt aan de Beleidsregel escalatieladder vakantieverhuur. Het opstellen van een escalatieladder vakantieverhuur is aangekondigd in de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting en is onderdeel van het bredere uitvoeringsprogramma bezoekerseconomie. Met de escalatieladder kan het college maatregelen opschalen of afschalen, op basis van vooraf afgesproken grenswaarden. Zo zorgen we ervoor dat aan de voorkant duidelijk is welke maatregel wanneer van toepassing is.

Het college heeft op 14 oktober 2025 ingestemd met de Beleidsregel escalatieladder vakantieverhuur. In de escalatieladder is aangegeven wanneer het college in wijken strengere maatregelen neemt: het verlagen van het maximumaantal nachten per jaar waarin aan toeristen mag worden verhuurd van 30 naar 15 en een tijdelijke stop op vakantieverhuur. Escalatie wordt bepaald aan de hand van drie indicatoren (grenswaarden) over omvang vakantieverhuur en leefbaarheid. Daarbij geldt er een 80%-regel: indien 80% van de wijken in een stadsdeel de drie grenswaarden overschrijden worden in de andere wijken die volgens het Toeristisch draagkracht onderzoek 'onder druk' staan of 'kwetsbaar' zijn ook strengere maatregelen genomen. Het college zal op 1 april 2026 de eerste wijken aanwijzen waar volgens de Beleidsregel escalatieladder vakantieverhuur strengere maatregelen dienen te worden getroffen. In deze wijken gaat het maximumaantal nachten vakantieverhuur per jaar verlaagd worden van 30 naar 15. Het college zal de wijken waar deze maatregel gaat gelden aanwijzen via een aanwijzingsbesluit nadat de Huisvestingsverordening per 1 januari 2026 is aangepast om dit mogelijk te maken. Het gaat om de volgende wijken die de grenswaarden overschrijden: Burgwallen-Nieuwe Zijde, Grachtengordel-West, Grachtengordel-Zuid, Haarlemmerbuurt, Jordaan, Nieuwmarkt/Lastage, Weesperbuurt/Plantage en de Weteringschans. Omdat deze wijken samen 80% van stadsdeel Centrum bestrijken wordt ook in de wijk Burgwallen-Oude Zijde een maatregel genomen. In de wijk Oostelijke Eilanden/Kadijken wordt geen maatregel genomen omdat uit het Toeristisch draagkrachtonderzoek niet volgt dat deze wijk 'kwetsbaar' of 'onder druk' staat. In de wijken Nieuwe Pijp en Oude Pijp overschrijden de gestelde grenswaarden wel en dus zal ook hier de extra maatregel ingevoerd worden.

In de Huisvestingsverordening wordt een bevoegdheid opgenomen voor het college om wijken aan te wijzen waar een nachtcriterium geldt van 15 nachten. Deze bevoegdheid is een aanvulling op de eerder gegeven bevoegdheid om verbodswijken in te stellen. Voordat wijken kunnen worden aangewezen dient het college de uniforme voorbereidingsprocedure te volgen om zienswijzen van bewoners uit de wijken zorgvuldig mee te wegen bij het aanwijzingsbesluit.

- Herziening splitsingsbeleid

Om de regels over kadastraal splitsen in appartementsrechten efficiënter te laten verlopen en beter aan te sluiten worden enkele uitvoeringsregels geactualiseerd. Door regels duidelijker te formuleren, te wijzigen of schrappen, wordt het beleid duidelijker en begrijpelijker. Zo worden enkele regels geschrapt ten aanzien van de vernieuwbouwverklaring en de omzetting van coöperatieve flatexploitatievereniging naar appartementsrechten. De geldigheidstermijn van bepaalde rapportages wordt verlengd en er worden kwalitatieve eisen gesteld aan het rapport ten aanzien van de bouwkundige staat.

- Nieuwe prijsgrens opkoopbescherming van € 623.000 naar € 637.000

Per 1 april 2022 is de regeling opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening voor alle stadsdelen van de gemeente Amsterdam van kracht. Elk jaar wordt deze grens aangepast aan de nieuwe WOZ-waardes in Amsterdam zodat het bereik en beoogde werking van de opkoopbescherming 60 procent van de woningen van eigenaar-bewoners blijft. Daarbij wordt de beleidslijn zoals vastgesteld bij invoering van de opkoopbescherming gevolgd. De nieuwe prijsgrens bedraagt in 2026 € 637.000.

*- Technische correctie plusquotum en pandquotum
Correctie plusquotum*

Omzettingsvergunningen worden door de stadsdelen verleend, onder andere op basis van een wijkquotum. Verleende vergunningen worden handmatig geregistreerd in een zaaksysteem om de overgebleven ruimte in het wijkquotum te bepalen. Soms gaat die registratie verkeerd. Ook is er van zaaksysteem gewisseld waardoor de data gemigreerd zijn. Daardoor zijn er door de jaren fouten in de registratie ontstaan. Sinds 2020 zijn er verschillende opschoningsacties uitgevoerd om dit te herstellen. Als gevolg daarvan is het wijkquotum in vijf buurten negatief geworden en in elf andere wijken is het negatieve wijkquotum toegenomen. Daardoor zijn er in de hele stad in totaal 105 vergunningen meer verleend dan volgens het wijkquotum is toegestaan.

Op 1 januari 2025 is het plusquotum ingevoerd. Het aantal vergunningen in het plusquotum is gebaseerd en berekend op de omvang van het wijkquotum. Om de druk op de leefbaarheid te minimaliseren is destijds besloten om minder vergunningen in het plusquotum beschikbaar te stellen in wijken die een negatief wijkquotum hebben én slecht scoren op leefbaarheid in het WIA-onderzoek. Het aantal beschikbare vergunningen in het plusquotum is vastgelegd in de bijlage bij de Huisvestingsverordening.

Door de opschoningsactie blijkt dat in sommige wijken die al een negatief wijkquotum hadden meer vergunningen zijn verleend dan eerder aangenomen. Daardoor is het wijkquotum in die wijken verder negatief geworden. Er zouden 16 vergunningen minder in het plusquotum beschikbaar zijn gekomen als de opschoningsactie vóór de invoering van het plusquotum op 1 januari 2025 was gebeurd. Dat wordt met deze wijziging gecorrigeerd.

In wijken met een negatief wijkquotum zullen geen nieuwe omzettingsvergunningen worden verleend totdat het quotum in die wijken weer positief is. In die wijken kan als er nog ruimte is in het plusquotum wel een omzettingsvergunning voor drie personen worden verleend. Alleen in de Geuzenbuurt, Van Galenbuurt en Rijnbuurt is op dit moment geen quotumruimte meer. Direct bij de invoering van het plusquotum per 1 januari 2025 was het plusquotum in deze buurten door verrekening van het negatieve wijkquotum al volledig gebruikt.

Pandquotum

Op 2 juli 2025 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State geoordeeld dat het pandquotum voor omzettingsvergunningen, dat bepaalt dat 25% van een pand óf van een rij eengezinswoningen mag worden omgezet, niet voldoende duidelijk is geformuleerd in de Huisvestingsverordening. De Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State heeft daarop geoordeeld dat de bepaling zo gelezen moet worden dat zowel naar panden én eventuele eengezinswoningen in die rij gekeken moet worden bij de toepassing van het pandquotum. Deze lezing heeft tot gevolg dat er veel minder ruimte is voor kamergewijze verhuur, terwijl het college en de raad bij invoering van het pandquotum deze nauwe lezing niet voor ogen hadden. Daarom wordt de Huisvestingsverordening nu taalkundig aangepast én wordt nader toegelicht hoe het pandquotum wordt toegepast.

- Technische wijziging short stay

Sinds 2014 hanteert de gemeente streng beleid ten aanzien van short stay in woningen vanwege onder andere het tekort aan woningen en misbruik van short stay voor toeristovernachtingen. Dit strenge beleid blijft van kracht. Echter moeten de regels voor short stay wetgevingstechnisch op een andere wijze geregeld worden sinds de invoering van de Wet toeristische verhuur in woonruimte. Vanaf dat moment is short stay in de meeste gevallen een vorm van toeristische verhuur. Volgens deze wet moet voor elke vorm van toeristische verhuur die een gemeente wil beperken/regelen in de Huisvestingsverordening worden opgenomen onder welke (strenge) voorwaarden het mogelijk is om aan short stay te doen.

Tot 1 januari 2021 viel short stay onder het verzamelbegrip 'woningonttrekking'. Short stay werd dus gereguleerd via de onttrekkingsregels. Deze houden kort gezegd in dat woningen alleen mogen worden onttrokken als het gebruik een gewenste economische versterking biedt aan de buurt of maatschappelijk wenselijk is. Deze voorwaarden blijven behouden, maar worden wel technisch verplaatst onder een eigen 'short stay' categorie onder de afdeling Toeristische verhuur van woonruimte. Door dezelfde voorwaarden te hanteren verandert er voor de burger niets.

Artikelsgewijs

Artikel I

Onderdeel A

Met dit onderdeel worden er wijzigingen aangebracht in de begripsbepalingen. Er wordt een definitie van Betaalbare koopwoning ingevoegd. Deze definitie verwijst naar het begrip zoals dat in artikel 7, tweede lid van de Huisvestingswet 2014 is opgenomen. Voor het begrip 'inkomen' wordt vanaf heden verwezen naar het begrip zoals opgenomen in Huisvestingswet en niet meer naar het begrip zoals opgenomen in de fiscale wetgeving.

Er wordt ook een definitie voor short stay toegevoegd. Short stay is het tegen betaling in gebruik geven van een woonruimte voor een periode van maximaal zes maanden, niet zijnde B&B of vakantieverblijf. De definitie van short stay in de Huisvestingsverordening is niet gelijk aan de definitie van short stay in bestemmingsplannen. Zo is er geen minimumperiode opgenomen in de short stay definitie in de Huisvestingsverordening. De Huisvestingsverordening is een apart juridisch kader met eigen definities die gelden.

Onderdeel B

Met dit onderdeel wordt de titel van Afdeling I van Hoofdstuk 2 gewijzigd.

Onderdeel C

In artikel 2.1.1, derde lid, is met onderdeel g een categorie woonruimten toegevoegd waarop de afdeling niet van toepassing is. Het betreft 50% van de woonruimten in de in bijlage 1, onder 6, aangewezen wooncomplexen. Hiermee wordt het mogelijk gemaakt initiatieven vanuit de markt, zoals projecten van een ziekenhuis of de politie voor hun personeel, te faciliteren. Daarmee wordt geborgd dat deze wooncomplexen daadwerkelijk beschikbaar komen voor de beroepsgroepenregeling en zo bijdragen aan het aantrekken en behouden van werknemers in cruciale sectoren als zorg, onderwijs en politie.

Onderdeel D

Met deze wijziging wordt een toelatingscriterium toegevoegd. Om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning moet de woningzoekende toestemming van de eigenaar hebben om de woonruimte in gebruik te nemen of, indien de eigenaar die toestemming niet geeft, de rechter vervangende toestemming geeft voor de ingebruikname.

Onderdeel E

Met deze wijziging wordt de inkomensgrenzen die gelden voor de verschillende categorieën woonruimten waarvoor een huisvestingsvergunning vereist is, geactualiseerd.

Onderdeel F

Om te bewijzen dat de aanvrager van de huisvestingsvergunning beschikt over toestemming van de eigenaar of de rechter om de woonruimte in gebruik te nemen, wordt er met deze wijziging een indieningsvereiste toegevoegd aan artikel 2.2.3. De aanvrager van de huisvestingsvergunning dient bij zijn aanvraag een akkoordverklaring van de eigenaar in te dienen of een vonnis van de rechter aanleveren waaruit blijkt dat de vervangende toestemming aan de aanvrager is verleend.

Onderdeel G

Met deze wijziging wordt artikel 2.5.2, derde lid, onderdeel c, verduidelijkt. In plaats van de formulering "ten minste één dag per week" is nu bepaald dat de woningzoekende gezag of medegezag heeft over ten minste één minderjarig kind én de zorg voor dat kind draagt gedurende minstens 24 aaneengesloten uren per week of 48 aaneengesloten uren per twee weken. Deze concretisering sluit aan bij gangbare co-ouderschapsregelingen, maakt de toets eenduidiger en beter bewijsbaar, en voorkomt dat versnipperde zorgmomenten als een "dag" worden aangemerkt.

Onderdeel H

Met deze wijziging wordt verduidelijkt dat bij de verlenging van een verklaring voor situatiepunten niet opnieuw hoeft te worden getoetst aan de voorwaarde van artikel 2.5.2, derde lid, onderdeel b. Deze bepaling stelt dat de woningzoekende in de drie jaar voorafgaand aan de aanvraag ten minste twee jaar onafgebroken in de gezamenlijke woning moet hebben ingeschreven gestaan. Die eis is bedoeld om de basis voor de eerste toekenning van situatiepunten te onderbouwen. Bij een verlenging is dit criterium niet meer relevant, omdat het huishoudverband al is aangetoond. De wijziging voorkomt onnodige herhaling van administratieve lasten en zorgt voor een efficiëntere procedure.

Onderdeel I

In artikel 2.8.1 worden de passendheidscriteria aangepast. De voorrangsregel voor gezinnen met drie kinderen bij rolstoelwoningen met vier kamers vervalt, omdat deze in de praktijk niet goed functioneert en vaak ten koste gaat van gezinnen met twee kinderen die dringender moeten verhuizen.

Verder wordt een nieuwe voorrang toegevoegd voor hele grote gezinnen (acht personen of meer) op de grootste woningen. Voor deze woningen kan door woningcorporaties gebruik worden gemaakt van een doelgroepencontract, waarmee wordt gewaarborgd dat de woningen na vertrek van het grote gezin opnieuw voor deze doelgroep beschikbaar komen. Ook gezinnen met zes of zeven kinderen krijgen binnen deze categorie voorrang, zodat deze zeer schaarse woningen bij de meest passende huishoudens terechtkomen.

Onderdeel J

Deze wijzigingen zijn doorgevoerd om de volgordebepaling voor bijzondere doelgroepen beter te laten aansluiten op de actuele woonbehoefte. De oude voorrangsregel voor gezinnen met drie of meer kinderen bij rolstoelwoningen met vier kamers of meer bleek in de praktijk onvoldoende effectief: gezinnen met twee kinderen, maar met een veel urgentere medische situatie, kwamen daardoor vaak onnodig achteraan. Daarom is deze bepaling geschrapt. Gezinnen met twee of meer kinderen met een rolstoelindicatie krijgen een 'dringende' status, zodat hun kans op een geschikte woning toeneemt.

De bestaande voorrangen voor gezinnen worden uitgebreid met een voorrang voor hele grote gezinnen (van acht personen of meer) op woningen die met een doelgroepencontract worden verhuurd. Het Rijk maakt het voor woningcorporaties mogelijk om een speciaal doelgroepencontract in te zetten op de allergrootste woningen. Deze woningen worden toegewezen aan gezinnen van acht personen of meer. Wanneer het gezin te klein is geworden voor de woning, kan de woningcorporatie het huurcontract opzeggen en komt de woning weer vrij. Met deze aanpassing van de Huisvestingsverordening wordt ervoor gezorgd dat de woning bij vrijkomst weer aan een groot gezin kan worden verhuurd.

Onderdeel K

In het tweede lid van artikel 2.8.4 wordt directe bemiddeling mogelijk gemaakt voor deelnemers aan de verhuisregelingen binnen de Subsidieregeling stedelijke vernieuwing, verhuisregelingen en ouderenhuisvesting Amsterdam 2019, waaronder de verhuisregelingen 'Van Groot Naar Beter' en 'Verhuizen uit Rolstoelwoningen'. Door directe bemiddeling toe te staan, kunnen woningcorporaties woningzoekenden die het niet lukt om zelf een vervangende woning te vinden, direct een passende woning aanbieden.

Onderdeel L

In artikel 2.9.3 tweede lid is expliciet gemaakt dat de voorrangsregeling voor maatschappelijke beroepsgroepen van overeenkomstige toepassing is op sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen van woningcorporaties, met een gezamenlijk maximum van driehonderd woonruimten per jaar. In het vijfde lid is onderdeel d toegevoegd: het huishoudinkomen van de woningzoekende moet voldoen aan de voor de desbetreffende categorie woonruimte geldende inkomensgrens, zoals geregeld in de artikelen 2.2.2 en 2.4.2. Zo wordt voorkomen dat kandidaten die niet aan de inkomenseisen voldoen op de inschrijffijst of bemiddelingslijst voor de beroepsgroepenregeling worden geplaatst, en blijft de regeling gericht op werknemers die aangewezen zijn op de sociale en middeldure huurmarkt.

Onderdeel M

In artikel 2.9.4 elfde lid is geregeld dat in afwijking van de algemene verdelingssystematiek van artikel 2.9.4, de aangewezen woonruimten in bijlage 1, onder 3.2, primair bestemd kunnen worden voor een van de in artikel 2.9.3 genoemde beroepssectoren. Hiermee wordt het mogelijk om nieuwbouwwoningen die op initiatief van of in samenwerking met een beroepsgroep zijn gerealiseerd, zoals een woongebouw voor zorgpersoneel of voor leraren, direct toe te wijzen aan kandidaten uit die specifieke beroepsgroep. Deze aanvulling wijkt af van de reguliere beroepsgroepenregeling, waarin de beschikbare woningen naar rato over de drie beroepsgroepen zorg, onderwijs en politie worden verdeeld. Met deze wijziging wordt beoogd dat ook projecten die door of voor een beroepsgroep tot stand komen daadwerkelijk beschikbaar komen voor de doelgroep waarvoor zij bedoeld zijn.

Onderdeel N

Er wordt een nieuwe paragraaf toegevoegd met artikelen die de verlening regelt voor huisvestingsvergunningen voor betaalbare koopwoningen. De systematiek van vergunningverlening heeft sterke overeenkomsten met de huidige vergunningverlening voor huurwoningen. De voorrangsregels die geldt voor de beroepsgroepen geldt ook voor betaalbare koopwoningen, maar verschilt op een aantal punten van de beroepsgroepenregeling zoals die geldt voor huurwoningen. Zo wordt er door het college geen bemiddelingslijst bijgehouden en is ook niet vereist dat de woningzoekende uit de beroepsgroepenregeling die een betaalbare koopwoning wenst te betrekken een acuut huisvestingsprobleem heeft.

Onderdeel O

De vrijstelling op de onttrekkingsvergunning die gold voor tweede woningen komt met invoering van de vergunningplicht voor tweede woningen te vervallen.

Onderdeel P

Bepaalde voorraadvergunningen worden door het college tijdelijk verleend. Door te verduidelijken dat dit een bevoegdheid is die door het college kan worden uitgeoefend wordt dit artikel versimpeld. Dit laat onverlet dat voor specifieke (voorraad)vergunningen in de Huisvestingsverordening kan worden bepaald dat die vergunningen tijdelijk moeten worden verleend.

Onderdeel Q

Er wordt een nieuw artikel toegevoegd dat de vergunningsplicht voor tweede woningen regelt. Vergunningen voor een tweede woningen worden alleen verleend voor eigenaren of huurders die een zekere

noodzaak hebben tot het aanhouden van een tweede woning. Daar is sprake van indien de aanvrager voor werkdoeleinden minimaal twee nachten per week in Amsterdam overnacht, mantelzorgtaken uitvoert voor minimaal acht uur per week verdeeld over drie dagen per week, of verhuist naar het buitenland maar een binding heeft met Amsterdam hetgeen blijkt uit een onafgebroken woonduur van drie jaar in Amsterdam voorafgaand aan de emigratie.

Voor bestaande gevallen, die per 1 januari 2026 geen beroep meer kunnen doen op de vrijstelling die tot dan toe gold, is een overgangsregeling opgenomen welke nader wordt toegelicht in de toelichting op onderdeel AA.

Onderdeel R

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in op 2 juli 2025 geoordeeld dat het pandquotum, zoals verwoord in artikel 3.3.7, ruimte laat voor interpretatie. Die ruimte is vervolgens taalkundig uitgelegd door de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State. Geoordeeld is dat bij het bepalen van het pandquotum zowel het aantal omgezette woningen in een rij aaneengesloten eengezinswoningen én in panden meegewogen moet worden. Deze uitleg leidt tot een veel nauwere lezing van het pandquotum en is bovendien niet in overeenstemming met de bedoeling van het college en de raad bij invoering van het pandquotum. Daarom wordt het pandquotum verduidelijkt waarbij expliciet wordt bepaald dat alleen in één rij aaneengesloten eengezinswoningen (zijnde: panden met één enkele zelfstandige woonruimte erin) hetzij een pand (zijnde: panden met meerdere zelfstandige woonruimten) bepalend zijn bij de vraag of er aan het quotum is voldaan. Dit betekent dat bij het bepalen van het quotum uitsluitend naar één van beide gekeken wordt bij de vaststelling of al meer dan 25% van de woonruimten zijn omgezet.

Onderdeel S

Met deze wijziging worden twee vrijstellingen die gelden voor de splitsingsvergunning verwijderd. Van deze uitzondering werd ik de praktijk geen gebruik gemaakt en zijn daarom geschrapt.

Onderdeel T

In dit onderdeel worden de indieningsvereisten voor een aan te vragen splitsingsvergunning gewijzigd. Daarmee wordt aan het in te dienen bouwkundig rapport de voorwaarde verbonden dat dit voldoet aan de NTA 8060:2021. Ook wordt de geldigheidstermijn van verschillende rapporten (bouwkundig, gas en elektra) verruimd van zes naar 18 maanden.

Onderdeel U

Met deze wijziging wordt de verwijzing naar de meest actuele versie van de Samenwerkingsafspraken geëffectueerd.

Onderdeel V

Burgemeester en wethouders hadden al de bevoegdheid om wijken aan te wijzen waar een nachtcriterium van nul nachten geldt, betekende een verbod op vakantieverblijf. Met deze wijziging krijgen burgemeester en wethouders ook de bevoegdheid om gebieden aan te wijzen waar een nachtcriterium geldt van vijftien nachten. Voordat wijken kunnen worden aangewezen dient het college de uniforme voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) te volgen om zienswijzen van bewoners uit de wijken zorgvuldig mee te wegen bij het aanwijzingsbesluit.

Onderdeel W

Met deze wijziging wordt verduidelijkt dat in Amsterdam uitsluitend een vergunning kan worden verleend voor vakantieverblijf, B&B en short stay.

Onderdeel X

In dit onderdeel wordt een artikel toegevoegd voor de vergunningplicht voor short stay. Het is verboden om een woonruimte in gebruik te geven voor short stay zonder vergunning van burgemeester en wethouders. De vergunning wordt onder dezelfde voorwaarden als voor de onttrekkingsvergunning verstrekt. Dit betekent dat een short stay vergunning alleen wordt verstrekt indien het verblijf ten behoeve van een naar het oordeel van burgemeester en wethouders gewenste maatschappelijke functie is of ten behoeve van een functie die gewenste versterking biedt aan de economische structuur van de buurt. Hierbij kan worden gedacht aan een culturele organisatie die afhankelijk is van gastdocenten uit het buitenland die kort verblijven in Amsterdam en waarbij het financieel niet haalbaar is dat deze docenten in hotels verblijven. Burgemeester en wethouders zullen in elk individueel geval beoordelen of het maatschappelijk belang zwaarder weegt dan het belang om de woning te behouden voor permanente bewoning. Los van de vergunningplicht voor short stay geldt voor elke vorm van toeristische verhuur, waaronder dus ook short stay, ook de registratieplicht op grond van artikel 3.7.2.

Onderdeel Y

In dit onderdeel wordt het derde lid van artikel 3.9.5 gewijzigd zodat burgemeester en wethouders ook de bevoegdheid krijgen om gebieden aan te wijzen waar een nachtcriterium geldt van vijftien nachten. Het nachtcriterium is een voorwaarde en een voorschrift bij de vakantieverblijfsvergunning.

Onderdeel Z

Met deze wijziging worden de kooprijsgrenzen die gelden voor de Opkoopbescherming geactualiseerd.

Onderdeel AA

In dit onderdeel wordt duidelijk gemaakt dat vergunningen die met toepassing van artikel 21 van de Huisvestingswet zijn verleend, maar waarbij bij de aanvraag al duidelijk is dat het gebruik kwalificeert als short stay of andere vormen van toeristische verhuur, gelijk worden gesteld met een vergunning die is verleend met toepassing van artikel 23c van de Huisvestingswet. Na 1 januari 2026 is er voor short stay een eigen vergunningplicht opgenomen in artikel 3.7.6 dus zal niet langer een vergunning voor onttrekking voor dit gebruik worden verstrekt.

In het achttiende lid wordt het overgangsrecht dat geldt voor bestaande tweede woningen opgenomen. Hierin is bepaald dat personen die al eerder een tweede woning aanhouden – en in ieder geval tussen 1 oktober 2025 en 31 december 2025 – en waarbij voldaan wordt aan de huidige vrijstelling op de woningonttrekkingsvergunning minder strikte voorwaarden en voorschriften tegengeworpen krijgen. Daarmee worden bestaande gevallen niet onderworpen aan de striktere voorwaarden en voorschriften die gelden voor nieuwe gevallen.

Onderdeel BB

In bijlage 1 staan complexen en adressen genoemd die onder verschillende vrijstelling- en voorrangswettelijke regelingen vallen zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening. Met deze wijziging worden de complexen en adressen in deze bijlage geactualiseerd.

Onderdeel CC

In tabel 5a staan de boetes opgenomen voor short stay zonder vergunning of overtreding van voorwaarden of voorschriften van de short stay vergunning. De boetetabel is met in achtneming van het evenredigheidsbeginsel opgesteld. In de tabel wordt onderscheid gemaakt tussen een gehele woning in gebruik geven voor short stay (ernstig) of een deel van de woning in gebruik geven voor short stay (minder ernstig). Ook wordt er onderscheid gemaakt tussen particuliere en bedrijfsmatige verhuur en structurele en incidentele verhuur. Indien er sprake is van een herhaalde overtreding wordt een hogere boete opgelegd. De boete die wordt opgelegd zal daarnaast altijd worden getoetst aan individuele omstandigheden die nopen tot matiging.

Onderdeel DD

Het plusquotum voor omzettingsvergunningen is opgenomen in bijlage 4. Als gevolg van de correctie van het plusquotum wordt deze tabel gewijzigd.

Artikel III

Dit betreft een technische wijziging als gevolg van de invoering van de vergunningplicht voor tweede woningen in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. Door het vervallen van de vrijstelling die tot op heden gold voor het aanhouden van de tweede woningen in de Huisvestingsverordening, dient de vrijstelling ook in de Leegstandverordening komen te vervallen.

Artikel IV

Met de wijziging in de Legesverordening worden twee tarieven toegevoegd, namelijk voor de vergunning voor een tweede woning en voor de short stay vergunning. Het tarief voor short stay is hetzelfde tarief als voor de onttrekkingsvergunning. De toets voor short stay blijft namelijk gelijk aan de toets voor onttrekking.