Gemeente Amsterdam

Opmerkingen voor publicatie:

Te publiceren in:	Gemeenteblad
Uiterlijk bekendmaken op:	Zo snel mogelijk
Niet eerder bekendmaken dan op:	Niet van toepassing
Consolideren op overheid.nl	nee
Gevolgen voor de werking van een andere regeling:	Niet van toepassing
Externe informatieve bijlage voor de leesbaarheid:	Ja
Andere bijzonderheden:	Niet van toepassing

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam houdende Prioriteitsbeleid woonfraude en woningkwaliteit

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
Overwegende dat het wenselijk is voor de uitoefening van hun bevoegdheid als bedoeld in de Huisvestingswet 2014, de Leegstandwet, de Omgevingswet en de Wet goed verhuurderschap beleid vast te stellen;
gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 160 van de Gemeentewet,

besluit de volgende regeling vast te stellen:

Prioriteitsbeleid handhaving woonfraude en woningkwaliteit 2024/2025

Amsterdam kent regels om ervoor te zorgen dat de bestaande woningvoorraad optimaal benut wordt. Deze staan met name in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024. Op basis van de doelen in de Amsterdamse aanpak Volkshuisvesting bepalen we waar we in de handhaving prioriteit aan geven. Zo bestrijden we schaarste aan woningen, huisjesmelkerij en zorgen we voor een goede woningkwaliteit en een leefbare stad. Om dit te bereiken gaat het college vooral handhaven op ernstige overtredingen met de grootste impact op bewoners, de omgeving en de woningvoorraad, met als doel de beschikbare handhavingscapaciteit zo efficiënt en effectief mogelijk in te zetten. De prioriteit komt onder meer te liggen bij excessen, crimineel gebruik, misbruik gepaard met overlast, brandveiligheid, onttrekking van woonruimte en goed verhuurderschap. Daarnaast krijgen alle projecten binnen de Masterplannen Zuidoost en Nieuw-West prioriteit.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 9 juli 2024

De burgemeester
Femke Halsema

De gemeentesecretaris
Peter Teesink

Bijgaande tabel met het prioriteitsbeleid handhaving woonfraude en woningkwaliteit 2024/2025 maakt onderdeel uit van dit besluit

Prioriteitsbeleid handhaving woonfraude en woningkwaliteit 2024 en 2025 deel 1				
	Team A		Team B	
	Toeristische verhuur	Onderhuur	Kamerverhuur en woningvormen	Opkoopbescherming,
Prioriteit Hoog	- Verhuur aan toeristen zonder dat er iemand in de woning woont. De woning wordt dan als logies gebruikt. - Situaties met structurele overlast	- Onderhuur waarbij sprake is van overlast, crimineel gebruik, mensenhandel en/of uitbuiting	- Structurele overlast - Onvergunde situaties met verhuur van 5 kamers of meer waarbij de eigenaar de woning geheel heeft verhuurd en er dus niet zelf woont.	- Permanente verhuur zonder de intentie van de eigenaar om er (op termijn) zelf te gaan wonen.
Prioriteit Gemiddeld	- Gebieds- en eigenaargerichte projecten - Overtredingen door online platforms	- Gebieds-gerichte projecten	- Gebieds- en eigenaargerichte projecten *N.B. hierbij wordt op alle overtredingen gehandhaafd*	
Prioriteit Laag	- woningen verhuurd aan toeristen zonder het verplichte registratienummer dat bij advertenties vermeld moet worden. - Leefbaarheids-overtredingen (meer dan 4 volwassenen, meer dan 30 nachten, geen nachtverblijf) - woningen verhuurd aan toeristen zonder vergunning hiervoor	- Onderhuur bij corporatie-woningen opgepakt binnen samenwerkingsverband Zoeklicht	- Schending vergunningsvoorwaarden, zoals minimale afmeting gemeenschappelijke ruimte - Onvergunde situaties met verhuur van 4 kamers, waar de eigenaar niet tevens zelf woont. -Woningvorming zonder vergunning	
Geen Prioriteit	- Woningruil tegen vergoeding (zonder overlast) - Niet melden vakantieverhuur		- Verhuur van 3 kamers - Inwoning van een of meer huishoudens bij een hoofdhuurder of eigenaar waarbij niet aan alle voorwaarden wordt voldaan.	Woningen die voor aankoop verhuurd werden door een rechtspersoon, maar wel onder het toepassingsbereik van de opkoopbescherming vallen.

Prioriteitsbeleid woonfraude en woningkwaliteit 2024 en 2025 deel 2				
	Team C		Team D	Team E
	Leegstand	Ondermijning en andere onttrekking	Wet goed verhuurderschap	Woningkwaliteit
Prioriteit Hoog	- Feitelijke leegstand. Woningen waar niemand woont	- Adressen met crimineel gebruik, mensenhandel, uitbuiting. Deze vorm van misbruik van woningen moet als eerste gestopt worden omdat hiermee ook de openbare orde en veiligheid wordt aangetast.	De Wet goed verhuurder schap is per 1 juli 2023 ingegaan. Op basis van de ervaringen zal in de loop van 2024 prioriteitsbeleid worden vastgelegd. Daarin wordt ook de handhaving bij te hoge huurprijzen opgenomen waar de gemeente vanaf 1 januari 2025 op kan ingrijpen.	- Meldingen Brandveiligheid - Ernstige gebreken die een directe invloed hebben op het woon- en leefklimaat
Prioriteit gemiddeld	- Zaken die voorkomen uit projecten om leegstand op te sporen en op telossen.	- Woningen zonder hoofdbewoning. Er is onderscheid tussen woningen waar de bewoners de woning tevens voor andere doeleinden gebruiken, zoals kantoor of verhuur aan toeristen en waar in het geheel niet wordt gewoond. Deze woningen moeten zo snel mogelijk weer geheel als woning gebruikt worden.		- Vocht & Schimmel - Loden Leidingen - Woongebreken geconstateerd in Energie Bespaar Service
Prioriteit Laag	- Onderzoek naar woningen waar geen van de bewoners staat ingeschreven in de basisregistratie personen. Signalen van deze administratie leegstand hebben lagere prioriteit als er geen vermoeden is van feitelijke leegstand.	- Signalen die via projecten of samenwerkingsverbanden aan het licht komen		-Projecten
Geen Prioriteit	Woningen die leegstaan in periode voor samenvoeging			Proactief woningen met slechte funderingen aanschrijven